THUDUC HOUSE

Bản giao hưởng *Cuộc sống*

Báo cáo thường niên | 2015

NỘI DUNG

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
NĂM 2015

04 - 13

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, CHIẾN LƯỢC, TRIẾT LÝ KINH DOANH

06 Tầm nhìn, sứ mệnh
06 Triết lý kinh doanh
06 Thông tin Công ty
07 Trách nhiệm xã hội (CSR)
08 Chiến lược phát triển

THÔNG ĐIỆP

10 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

14 - 55

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

16 Quá trình thành lập
17 Quá trình phát triển
20 Các danh hiệu đạt được
22 Lĩnh vực kinh doanh và địa bàn hoạt động của Thuduc House
30 Phân tích S.W.O.T
32 Sơ đồ tổ chức
40 Các công ty con và công ty liên doanh - liên kết
46 Tình hình hoạt động qua các năm
52 Các rủi ro hoạt động

56 - 115

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2015

58 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
58 Tình hình thị trường bất động sản 2015
60 Kết quả sản xuất kinh doanh 2015
72 Tình hình triển khai đầu tư dự án
81 Hoạt động tài chính
86 Hoạt động kinh doanh bán hàng
88 Hoạt động của Ban xuất nhập khẩu
90 Tổ chức và nhân sự
94 Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu
96 Quan hệ cổ đông và đối tác
97 Hoạt động IT

98 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
99 Đánh giá kết quả hoạt động 2015
102 Hoạt động của Hội đồng Quản trị
106 Danh sách cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, cổ phiếu sở hữu và thù lao
107 Giao dịch của cổ đông nội bộ, cổ đông lớn và người có liên quan
108 Cơ cấu cổ đông
110 Báo cáo của Ban Kiểm soát

116 - 129

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

119 Thông tin về đơn vị kiểm toán
121 Thông tin chung
122 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
123 Báo cáo kiểm toán độc lập
124 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
127 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

130 - 139

KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

132 Triển vọng ngành bất động sản 2016
133 Mục tiêu chiến lược 2016
134 Các giải pháp chủ yếu để thực hiện mục tiêu chiến lược 2016
136 Kế hoạch kinh doanh 2016

Giai điệu *Vang xa* tỏa lan giá trị

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, CHIẾN LƯỢC, TRIẾT LÝ KINH DOANH

THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

TẦM NHÌN

Là một trong những doanh nghiệp đầu tư và phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam.

Tạo bước phát triển đột phá để trở thành một trong những tập đoàn kinh tế vững mạnh, đóng góp thiết thực vào sự phát triển chung của xã hội và vì lợi ích cộng đồng.

SỨ MỆNH

Cung cấp các sản phẩm và dịch vụ đa dạng về Bất động sản cũng như các ngành nghề có liên quan khác nhằm mang đến cho khách hàng sự thỏa mãn tối đa với khẩu hiệu "Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn".

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	: 419.647.260.000 đồng
Vốn đầu tư của chủ sở hữu (31/12/2015)	: 1.383.578.010.295 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 17 ngày 01/06/2015	
Trụ sở văn phòng	: 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM Tel: (08) 39 143 111 Fax: (08) 39 143 222
Sàn Giao dịch Bất động sản Thuduc House	: 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM Tel: (08) 39 143 111 Fax: (08) 39 143 222
Website	: www.thuduchouse.com
Email	: thuduchouse@hcm.vnn.vn

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI (CSR)

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, PHÁT TRIỂN CÔNG TY MỘT CÁCH BỀN VỮNG.

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 các Quỹ từ thiện, Quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, Quỹ doanh nhân vì cộng đồng, Quỹ học bổng Vừ 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, phát triển Công ty một cách bền vững.

Mục tiêu cốt lõi

- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân và dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.
- Gia tăng giá trị 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, giữ vững 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 và các dịch vụ khác phù hợp lợi ích chung, gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.
- Chú trọng nâng cao hơn nữa tầm thương hiệu trong nước và quốc tế, tạo ra những sản phẩm tốt nhất phục vụ xã hội, đem lại những nét đẹp văn hóa và nâng cao trách nhiệm với cộng đồng đến mức cao nhất.

CHIẾN LƯỢC DÀI HẠN

- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất (ưu tiên mở rộng quỹ đất về các quận trung tâm của thành phố Hồ Chí Minh) 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 trên cả 3 phân khúc dành cho người có thu nhập cao, trên trung bình và có chiến lược mở rộng thêm phân khúc sản phẩm bình dân cho người có thu nhập 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 để đón đầu xu hướng hội nhập ngày càng sâu rộng của Việt Nam.

CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN

Dự kiến năm 2016 sẽ là giai đoạn Việt Nam hội nhập sâu rộng hơn nữa, nên việc đầu tư bất động sản sẽ thuận lợi hơn do Nhà nước sẽ ban hành nhiều quy định pháp luật thuận lợi cho hoạt động đầu tư. Đây sẽ là giai đoạn Công ty bước vào một thời kỳ mới, vừa ổn định, vừa phát triển và đẩy mạnh đổi mới với nhiều bước tiến quan trọng. Do đó bắt đầu từ năm 2016 Công ty sẽ tập trung vào 03 chiến lược cơ bản như sau:

- Bất động sản vẫn sẽ là mũi chiến lược nền tảng.
- Đẩy mạnh triển khai các dịch vụ thương mại, cơ sở kinh doanh sẵn có; Trong đó ưu tiên đẩy mạnh hoạt động và các dịch vụ liên quan tại Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, các dịch vụ về văn phòng, trung tâm thương mại…
- Chiến lược thứ 3 là phát triển thêm các ngành hàng đón đầu quá trình hội nhập, ưu tiên những ngành có thế mạnh xuất khẩu ra các nước: Dệt may, nông sản, vật liệu xây dựng… để tận dụng cơ hội kinh doanh trong quá trình hội nhập và đóng góp thêm thu nhập cho sự phát triển Công ty.

Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất

Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản

Mở rộng thêm phân khúc sản phẩm cho người có thu nhập trung bình

Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án

Bất động sản vẫn sẽ là mũi chiến lược nền tảng

Đẩy mạnh triển khai các dịch vụ thương mại, cơ sở kinh doanh sẵn có

Phát triển thêm các ngành hàng có thế mạnh xuất khẩu

TRONG TÌNH HÌNH CHUNG TƯƠNG ĐỐI KHỞI SẮC, THUDUC HOUSE CŨNG ĐÃ CÓ MỘT NĂM HOẠT ĐỘNG KHÁ THÀNH CÔNG, HOÀN THÀNH VƯỢT MỨC CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN, CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN CŨNG ĐỀU CÓ NHỮNG BƯỚC PHÁT TRIỂN TỐT.

Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, cán bộ, nhân viên Tập đoàn Thuduc House và các Công ty thành viên, những người bạn đồng hành quý báu của Thuduc House.

Nhìn lại năm qua, bức tranh kinh tế Việt Nam có những biến thiên đầy kịch tính nhưng kết quả đạt được khá tốt. Tăng trưởng GDP đạt được 6.5% (KH 6.2%), trong đó ngành nông lâm thủy sản tăng 3.1%, ngành dịch vụ tăng 6.31%, ngành xây dựng tăng 6.74%. GDP bình quân đầu người đạt 2,228 USD. Lạm phát kiềm chế ở mức 2%, thấp nhất trong 15 năm qua. Mặt khác, vốn đầu tư toàn xã hội cũng tăng lên mức 31.2% GDP và tăng gấp 1.8 lần so với 5 năm trước. Vốn đầu tư trực tiếp của nước ngoài (FDI) đạt 58.2 tỷ USD tăng 31%, vốn ODA giải ngân đạt 24 tỷ USD tăng 70.5%. Trong vốn FDI thì lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 với 34 dự án đầu tư mới và 12 dự án tăng vốn, tổng vốn đầu tư vào BĐS đạt 2.39 tỷ USD.

Nền kinh tế nước nhà đang hồi phục một cách mạnh mẽ trong bối cảnh nhiều hiệp định song phương FTA đã được ký, cộng đồng kinh tế Asean (AEC) được thành lập. Ngân hàng thế giới cũng đã đánh giá Việt Nam ứng phó tốt với những biến động của môi trường kinh tế bên ngoài, tăng được tổng cầu trong nước nhờ gia tăng đầu tư và tiêu dùng cá nhân, xuất khẩu duy trì tốt, lạm phát thấp, niềm tin được củng cố hơn trước. Trong lĩnh vực BĐS, với sự phục hồi của nền kinh tế cùng hàng loạt chính sách hỗ trợ của Nhà nước và những thay đổi lớn trong các bộ luật về nhà ở, kinh doanh BĐS, đất đai đã tạo khuôn khổ pháp lý thông thoáng hơn và động lực phát triển mạnh mẽ cho thị trường BĐS. Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng mạnh dạn bơm một lượng vốn khá lớn vào ngành BĐS làm cho thị trường sôi động hẳn lên, lượng giao dịch và giá bán bắt đầu nhích lên ở một số thành phố lớn như Hà Nội, TP. HCM…

Trong tình hình chung tương đối khởi sắc, Thuduc House cũng đã có một năm hoạt động khá thành công, hoàn thành vượt mức chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận, các Công ty thành viên cũng đều có những bước phát triển tốt.

Ban Quản trị cùng với Ban Điều hành Thuduc House trong năm đã nỗ lực triển khai nhiều biện pháp đồng bộ để đẩy mạnh hiệu quả hoạt động trên nhiều mặt, tiếp tục kiểm soát chi phí, nâng cao năng lực đội ngũ quản trị và hiệu suất lao động của cán bộ nhân viên nhằm cải thiện hiệu quả kinh doanh. Ngoài ra, Công ty cũng tăng cường thu hồi công nợ, thanh hoán các khoản đầu tư, giảm tồn kho để tạo ra nguồn tiền mặt đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư, giảm nợ vay, trả nợ trái phiếu, giữ vững cơ cấu tài chính an toàn và gia tăng sức mạnh nội tại của Công ty nhưng vẫn đảm bảo việc mở rộng đầu tư dài hạn một cách hợp lý để chuẩn bị cho chu kỳ phát triển tiếp theo của thị trường.

DỰA VÀO 3 HƯỚNG TÁC CHIẾN CHỦ LỰC: MŨI CHIẾN LƯỢC NỀN TẢNG VẪN LÀ ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN BẤT ĐỘNG SẢN, NHƯNG SẼ TẬP TRUNG VÀO 3 PHÂN KHÚC CHÍNH TÙY THEO VỊ THẾ CỦA TỪNG DỰ ÁN, ĐÓ LÀ PHÂN KHÚC CĂN HỘ CAO CẤP, BIỆT THỰ, NHÀ THẤP TẦNG VÀ CĂN HỘ TRUNG BÌNH.

TOP **500**
DOANH NGHIỆP TƯ NHÂN LỚN NHẤT VIỆT NAM

TỔNG DOANH THU
980,3 TỶ ĐỒNG

Công ty vẫn sẽ tiếp tục duy trì nhiều giải pháp đồng bộ nhằm quản lý chặt chẽ tất cả các yếu tố trong quá trình kinh doanh bao gồm:

- Rà soát lại chiến lược kinh doanh: Dựa vào 3 hướng tác chiến chủ lực: Mũi chiến lược nền tảng vẫn là đầu tư và phát triển bất động sản, nhưng sẽ tập trung vào 3 phân khúc chính tùy theo vị thế của từng dự án, đó là phân khúc căn hộ cao cấp, biệt thự, nhà thấp tầng và căn hộ trung bình. Kèm theo đó cũng sẽ phát triển thêm các khu phức hợp văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê. Danh mục đầu tư sẽ được tái cấu trúc lại một cách mạnh mẽ, theo hướng thoái vốn tại một số dự án nhỏ, địa bàn xa, hiệu quả thấp hoặc thời gian đầu tư kéo dài, để tập trung mở rộng danh mục các dự án ở gần trung tâm thành phố và có giá trị, hiệu quả cao. Ngoài ra, Công ty cũng sẽ chú trọng tìm cơ hội tham gia các dự án chỉnh trang đô thị, xây dựng công trình cải tạo thay thế chung cư cũ xuống cấp của Thành phố. Mũi chiến lược thứ hai là củng cố, nâng cao hiệu quả và mở rộng hoạt động của các cơ sở sản xuất, thương mại dịch vụ hiện có. Mũi chiến lược thứ ba là đẩy mạnh các hoạt động xuất khẩu và sản xuất hàng hóa phục vụ xuất khẩu, nhất là các ngành đang có thế mạnh: Dệt may, nông lâm sản, vật liệu xây dựng.
- Củng cố lại đội ngũ, đào tạo nhân lực hiệu quả hơn, để có đủ binh hùng và tướng mạnh. Tình hình trong nước và quốc tế đều có nhiều thay đổi khó lường, nên nguồn nhân lực của Công ty hơn bao giờ hết lại càng phải chú trọng rèn luyện trí lực, kỹ năng, bản lĩnh và phẩm chất của mình, từ cấp quản trị cao nhất cho đến từng nhân viên.
- Tiếp tục đổi mới và nâng cấp mô hình quản trị, để đủ sức chống chọi với mọi bất trắc, rủi ro trên đường đi. Học tập và tiếp thu những phương pháp quản trị tiên tiến của quốc tế, nhưng có điều chỉnh cho phù hợp với môi trường nội tại.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh, nắm lấy các cơ hội để mở rộng danh mục đầu tư, mở rộng thị trường, nâng cao sự chuyên nghiệp hóa, đủ sức ứng biến linh hoạt và đối phó với những đối thủ cạnh tranh cả trong nước và nước ngoài.
- Tái cơ cấu nguồn tài chính, bổ sung nguồn vốn, để quân ta có đủ khí tài vật lực phục vụ chiến đấu trên thương trường.
- Mở rộng liên kết, liên doanh để có thêm càng nhiều đồng minh, viện binh trên đường chinh phục mục tiêu đã đề ra.
- Giữ vững truyền thống văn hóa, sáng tạo, đoàn kết, ứng biến và nâng cao trách nhiệm xã hội của từng thành viên trong Công ty.

Chúng tôi mong rằng sẽ luôn nhận được sự ủng hộ nhiệt thành và sự đồng hành của quý vị trên chặng đường phát triển mới của Thuduc House.

Lê Chí Hiếu
Chủ tịch HĐQT

Nhịp điệu *Hào hùng*
niềm tin tiến bước

TỔNG QUAN VỀ
CÔNG TY

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

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.

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.

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 với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.

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 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.

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)	745.556	Vốn điều lệ: **15 tỷ đồng**
Lần 1 Tháng 07/2005	Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (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 tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 1:1): 30 tỷ đồng » Phát hành cổ phiếu cho CBCNV: 10 tỷ đồng » Phát hành cho đối tác chiến lược: 30 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ **30 tỷ đồng** lên **100 tỷ đồng**
Lần 3 Tháng 06/2006	» Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 2:1): 50 tỷ đồng » Phát hành thêm cho cổ đông (5:1): 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 cho cổ đông hiện hữu: 17 tỷ đồng » Phát hành cho đối tác chiến lược: 9 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**
Lần 9 Tháng 02/2015	Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 10:1): 38,14 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ **381,50 tỷ đồng** lên **419,64 tỷ đồng**

CÁC CỘT MỐC ĐÁNH DẤU SỰ TRƯỞNG THÀNH & PHÁT TRIỂN TỪ SAU KHI TRỞ THÀNH CÔNG TY CỔ PHẦN

Năm 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.

Năm 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.

Năm 2006

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

Năm 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.

Năm 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).

Năm 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.

Năm 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.

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 3 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.

Năm 2011

Thuduc House tiếp tục được bình chọn Top 200 Sao Vàng Đất Việt (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".

Năm 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 liền 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 "Vì 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 "Vì 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.

Năm 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 "Vì 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 Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế 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.

Năm 2014

Thủ Tướng Chính Phủ tặng Bằng khen Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc.

Thủ Tướng Chính Phủ tặng Bằng khen cho Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích trong công tác tổ chức, tham gia Hội đồng điều hành và bảo trợ cho Quỹ học bổng Vừ A Dính, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc.

Danh hiệu "Doanh nghiệp bất động sản xuất sắc nhất năm 2014" (hạng mục căn hộ) do Báo Đầu tư tổ chức bình chọn.

Năm 2015

Chủ tịch nước tặng Huân chương Lao động Hạng 2 cho Cty CP Phát triển nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc.

Bộ Trưởng Bộ Giáo Dục và Đào Tạo tặng Bằng khen Cty CP Phát triển nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục miền núi và vùng biển đảo.

Thuduc House đoạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2015 - 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.

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	Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam, Cơ quan đại diện Bộ Khoa học và Công nghệ
3	2009	Cúp vàng thương hiệu xuất sắc	
4	2009	Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc	
5	2009	Bằng khen Thủ tướng chính phủ	Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng
6	2010	Huân chương Lao động hạng 3	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

STT	NĂM	DANH HIỆU	ĐƠN VỊ TRAO TẶNG
10	2012	Bằng 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	Bằng khen Bộ Giáo Dục và Đào Tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam	Bộ Giáo Dục và Đào Tạo
12	2013	Bằng 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
13	2014	Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ Tướng Chính Phủ
		Bằng khen Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác tổ chức, tham gia Hội đồng điều hành và bảo trợ cho Quỹ học bổng Vừ A Dính, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ Tướng Chính Phủ
		Giấy khen của Thành Đoàn TP. HCM vì đã đóng góp tích cực trong phong trào học tập, nghiên cứu khoa học nhiều năm liên tục, nhân kỷ niệm 25 năm thành lập Trung tâm Phát triển Khoa học và Công nghệ trẻ (1989 - 2014)	Thành Đoàn TP. HCM
		Giấy khen của UBND Quận 3 vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn 2010-2014	UBND Quận 3
14	2015	Huân chương Lao động Hạng 2 vì đã có thành tích xuất sắc trong công tác, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc	Chủ Tịch Nước
		Bằng khen của Bộ Trưởng Bộ Giáo Dục và Đào Tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục miền núi và vùng biển đảo	Bộ Trưởng Bộ Giáo dục và Đào tạo
		Giải thưởng Sao Vàng Đất Việt 2015 cùng danh hiệu Top 200 Thương hiệu VN trong hội nhập quốc tế	Trung Ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam

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. 25 năm qua kể từ khi ra đời, Thuduc House không ngừng khẳng định tên tuổi của mình trên thị trường bất động sản trong và ngoài nước, có nhiều đóng góp to lớn cho sự phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong bối cảnh kinh tế còn nhiều khó khăn thử thách. Đến cuối năm 2015, Thuduc House đã thực hiện thành công hơn 44 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 và 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, chung cư Phúc Thịnh Đức, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), chung cư cao cấp Cantavil Hà nội (liên doanh với Daewon, Phong Phú)...

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 Cổ phần Dệt May Liên Phương, 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.

Kể từ năm 2016, Thuduc House đã ký kết các hợp đồng hợp tác toàn diện với CTCP Ngoại Thương và Đầu tư Phát triển TP. HCM (Fideco) và Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương để cùng nhau phát triển các dự án mới, trong đó chủ yếu tập trung mở rộng các dự án văn phòng, chung cư về các quận trung tâm nhằm mở rộng quỹ đất và nâng cao khả năng cạnh tranh.

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.

KỂ TỪ KHI RA ĐỜI, THUDUC HOUSE KHÔNG NGỪNG KHẲNG ĐỊNH TÊN TUỔI CỦA MÌNH TRÊN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC, CÓ NHIỀU ĐÓNG GÓP TO LỚN CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM TRONG BỐI CẢNH KINH TẾ CÒN NHIỀU KHÓ KHĂN THỬ THÁCH. ĐẾN CUỐI NĂM 2015, THUDUC HOUSE ĐÃ THỰC HIỆN THÀNH CÔNG HƠN 44 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 VÀ KHÁCH SẠN CAO CẤP.

SƠ ĐỒ CÁC DÒNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE

1 DÒNG SẢN PHẨM CĂN HỘ CHUNG CƯ

PHÂN KHÚC CAO CẤP

Chung cư
CANTAVIL Giai Đoạn I
(Quận 2)

Chung cư
CANTAVIL PREMIER
(Quận 2)

Chung cư cao cấp
CENTUM WEALTH
(Quận 9) - Đang triển khai

Dự án Green Pearl tại
378 PHỐ MINH KHAI
HÀ NỘI - Đang triển khai

PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH - KHÁ

Chung cư TDH - TRƯỜNG THỌ (Q. Thủ Đức)

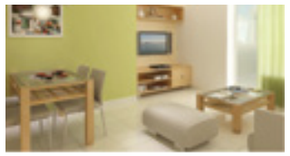
Chung cư TDH - PHƯỚC BÌNH (Quận 9)

PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH (S-HOME)

Chung cư
TDH - PHƯỚC LONG
(Quận 9) - Đang xây dựng

Chung cư
TDH - BÌNH CHIỂU
(LÔ I + LÔ H)
(Q. Thủ Đức) - Đang triển khai thiết kế

Chung cư
TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC
(Quận 9) - Đang triển khai thiết kế



Chung cư
LIÊN PHƯƠNG
(Quận 9) - Dự kiến hợp tác triển khai

Chung cư
VĨNH HẢI - NHA TRANG
(Nha Trang) - Dự kiến hợp tác triển khai

2 DỰ ÁN KHU DÂN CƯ - ĐÔ THỊ - HỖN HỢP

Khu đô thị
PHƯỚC LONG SPRING TOWN
(Q. 9) - Đang xây dựng khu thấp tầng

Khu đô thị
LONG HỘI - BẾN LỨC LONG AN
(Long An) - Đang triển khai xây dựng

Khu nhà ở
TDH - TOCONTAP
(Quận 9) - Đang triển khai xây dựng

Khu nhà ở
BÌNH CHIỂU 4 HA
(Q. Thủ Đức) - Đang xây dựng HTKT

Dự án khu đô thị
DỆT MAY NAM ĐỊNH (Nam Định)
- Dự kiến hợp tác triển khai

Khu Dân cư Cao cấp
CẦN GIỜ
(Cần Giờ) - Dự kiến hợp tác triển khai

3 BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH - DỊCH VỤ - VĂN PHÒNG

Cụm Chợ đầu mối
NÔNG SẢN THỰC PHẨM
THỦ ĐỨC

Khách sạn
LA SAPINETTE ĐÀ LẠT

Resort
LA SAPINETTE LĂNG CÔ HUẾ
(Huế) - Đang triển khai

TTTM -DV-VP HÀNG XANH
(Q. Bình Thạnh)

Dự án Văn phòng cho thuê
28 PHÙNG KHẮC KHOAN
(Quận 1) - Dự kiến hợp tác triển khai

Cao ốc Căn hộ - Văn phòng
V BUILDING
(Quận 1) - Dự kiến hợp tác triển khai

SƠ ĐỒ CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐANG TRIỂN KHAI VÀ DỰ KIẾN HỢP TÁC TRIỂN KHAI TẠI TP. HCM

KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC

1. CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THỌ (Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ TDH – BÌNH CHIỂU (LÔ I + LÔ H) (Đang triển khai thiết kế)
3. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở BÌNH CHIỂU 4 HA (Đang xây dựng HTKT)
4. CỤM CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM THỦ ĐỨC (Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 9

1. CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH (Đang triển khai)
2. CHUNG CƯ TDH – PHƯỚC BÌNH (Đã hoàn thành)
3. CHUNG CƯ TDH – PHƯỚC LONG (Đang xây dựng)
4. CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC (Đang triển khai thiết kế)
5. CHUNG CƯ LIÊN PHƯƠNG (Dự kiến hợp tác triển khai)
6. KHU ĐÔ THỊ PHƯỚC LONG SPRING TOWN (Đang xây dựng khu thấp tầng)
7. KHU NHÀ Ở TDH – TOCONTAP (Đang triển khai xây dựng)

KHU VỰC QUẬN 2

1. CHUNG CƯ CANTAVIL GIAI ĐOẠN I (Đã hoàn thành)
2. CHUNG CƯ CANTAVIL PREMIER (Đã hoàn thành)

KHU VỰC QUẬN 1

1. DỰ ÁN VĂN PHÒNG CHO THUÊ 28 PHÙNG KHẮC KHOAN (Dự kiến hợp tác triển khai)
2. CAO ỐC CĂN HỘ - VĂN PHÒNG V BUILDING (Dự kiến hợp tác triển khai)

KHU VỰC QUẬN BÌNH THẠNH

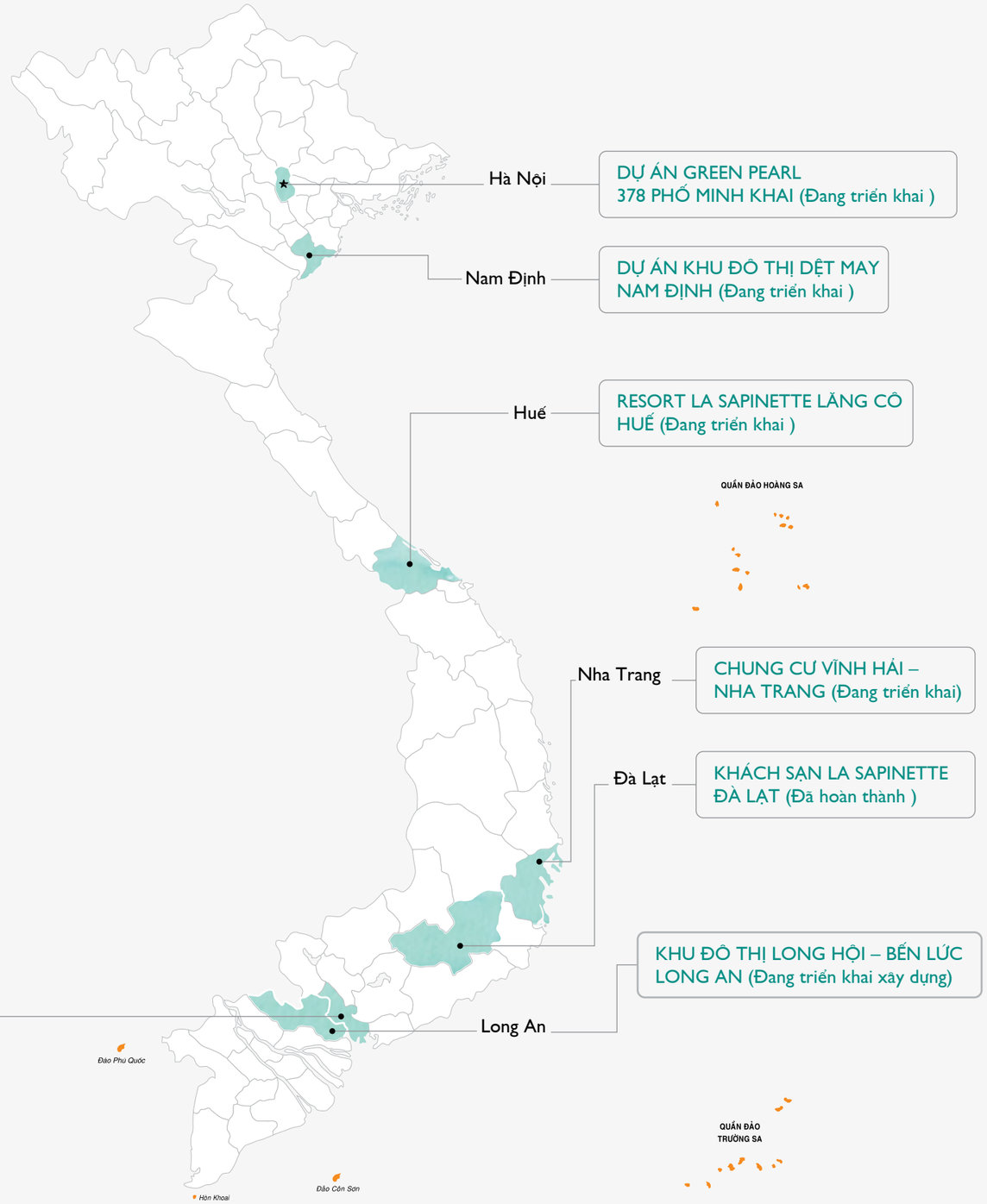
1. TTTM –DV-VP HÀNG XANH (Đã hoàn thành)

KHU VỰC HUYỆN CẦN GIỜ

1. KHU DÂN CƯ CAO CẤP CẦN GIỜ (Dự kiến hợp tác triển khai)

TP. Hồ Chí Minh

SƠ ĐỒ CÁC DỰ ÁN ĐÃ HOÀN THÀNH, ĐANG TRIỂN KHAI VÀ DỰ KIẾN HỢP TÁC TRIỂN KHAI TẠI CÁC TỈNH KHÁC



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 nước đá tinh khiết và nước đóng chai Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc thuộc Công ty Tam Bình, dịch vụ - bảo vệ Hùng Vương, Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, Khách sạn La Sapinette Đà Lạt 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, sàn giao dịch nông sản...
- Vận chuyển, giao nhận và cho thuê kho bãi; các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa.
- Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, sản xuất nước tinh khiết đóng chai.
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống (khách sạn du lịch nghỉ dưỡng).
- Liên kết kinh doanh dịch vụ TDTT.

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

Hiện nay, bên cạnh hoạt động chính là kinh doanh bất động sản, Công ty còn đẩy mạnh phát triển thêm hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông lâm khoáng sản dựa trên lợi thế sẵn có từ khu Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức và từ các đối tác trong và ngoài nước.

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 lần 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.

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 về năng lực triển khai dự án và nguồn vốn (trong và ngoài nước): Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc, Tổng Công ty CP Phong Phú, Công ty Cổ phần Dệt May Liên Phương; Satraseco; Tocontap; Fideco; Quỹ đầu tư Pavo Capital…

ĐIỂM YẾU

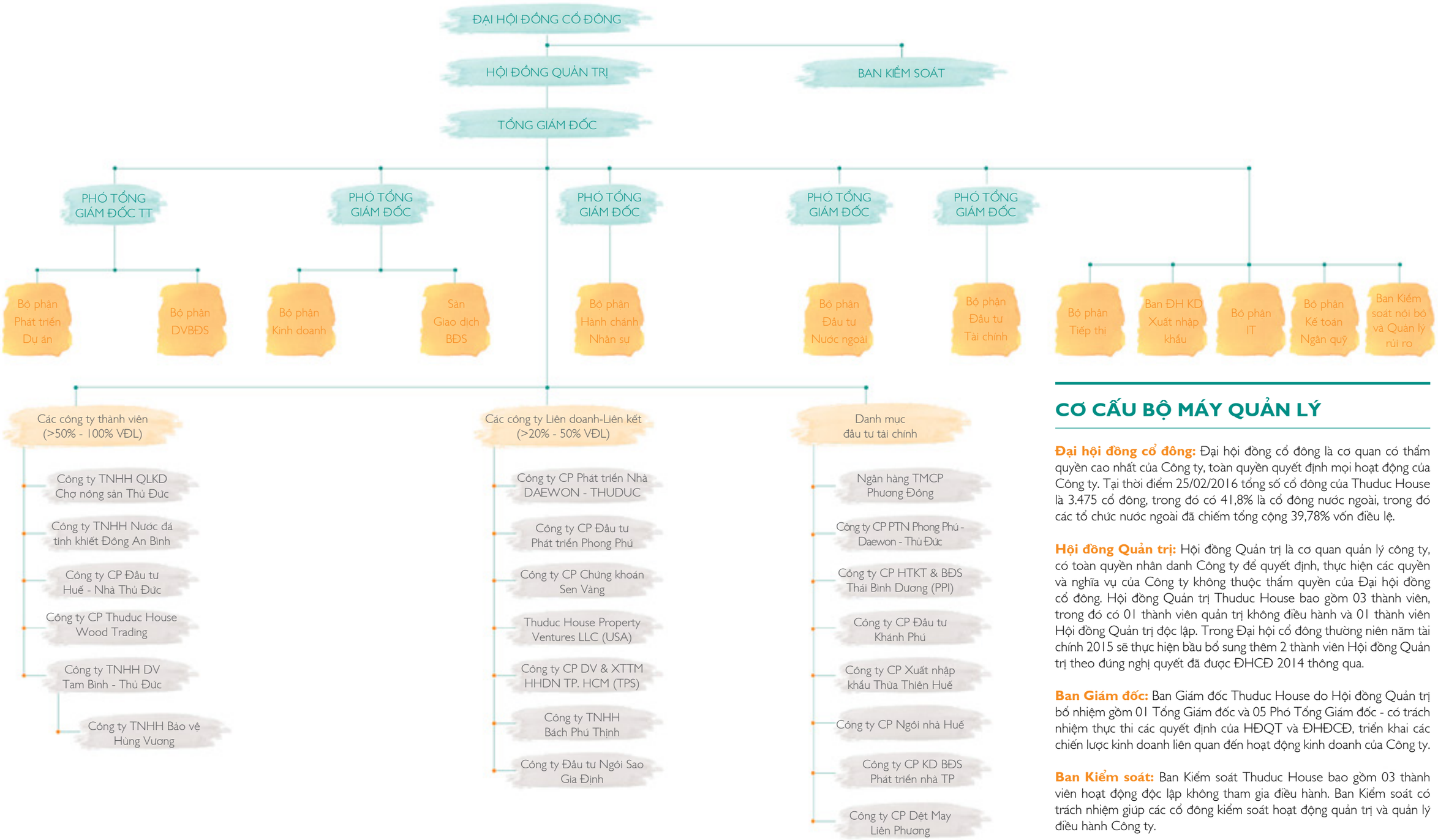
- Quy mô vốn của Công ty còn nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của Công ty, phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết...
- Chưa mở rộng được nhiều quỹ đất ở các quận trung tâm của TP. HCM vì cân nhắc tính hiệu quả do giá quá cao, hiện nay Công ty chỉ mới nghiên cứu và dự kiến triển khai một vài dự án tiềm năng đầu tiên ở khu vực trung tâm.
- 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

- Thị trường bất động sản sẽ tiếp tục phát triển tích cực và gia nhập sâu rộng hơn nữa trong năm 2016: Nhiều chính sách đổi mới, mặt bằng lãi suất thấp, dòng vốn trong và ngoài nước tiếp tục chảy mạnh vào thị trường, niềm tin thị trường khôi phục, hoạt động M&A tiếp tục sôi động...
- 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 dài hạn 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 và một số đối tác truyền thống sẽ giúp thực hiện chiến lược đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản, hàng dệt may, vật liệu xây dựng để đón đầu quá trình hội nhập trong những năm tiếp theo kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu ổn định cũng như bổ trợ tốt cho lĩnh vực bất động sản và cải thiện kết quả kinh doanh cho Công ty.

THÁCH THỨC

- Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài... gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án cho các doanh nghiệp.
- 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 đua ra thị trường ngày càng nhiều làm sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.



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 25/02/2016 tổng số cổ đông của Thuduc House là 3.475 cổ đông, trong đó có 41,8% là cổ đông nước ngoài, trong đó các tổ chức nước ngoài đã chiếm tổng cộng 39,78% vốn điều lệ.

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 03 thành viên, trong đó có 01 thành viên quản trị không điều hành và 01 thành viên Hội đồng Quản trị độc lập. Trong Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2015 sẽ thực hiện bầu bổ sung thêm 2 thành viên Hội đồng Quản trị theo đúng nghị quyết đã được ĐHCĐ 2014 thông qua.

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.

Ông LÊ CHÍ HIẾU

Chủ tịch HĐQT
Năm sinh: 1957
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty năm 1994 (23 năm).

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 - 05/2015: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức.

06/2015: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPI).

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

Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.

Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức.

Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức.

Ông TRẦN QUANG NGHỊ

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

Quá trình công tác:

1980 - 1995: Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú.

1995 - 1996: Phó Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú.

1996 - 1997: Phó Phòng Kế hoạch Công ty Dệt Phong Phú.

1997 - 1998: Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Dệt Phong Phú.

1998 - 2001: Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú.

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

2003 - 2009: Tổng Giám đốc Tổng Công ty Phong Phú.

2009 - 2010: Ủy viên Hội đồng Thành viên, Phó Tổng Giám đốc thường trực Tập đoàn Dệt May Việt Nam; Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú.

2010 - 2013: Ủy viên HĐTV, Tổng Giám đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam; Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú.

2013 - 2014: Chủ tịch Hội đồng Thành viên Tập đoàn Dệt May Việt Nam; Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú.

01/2015 - nay: Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Dệt May Việt Nam; Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú.

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

Chủ tịch Hội đồng Quản trị Tập đoàn Dệt May Việt Nam.

Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH Coats Phong Phú.

Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

Ông NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG

Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc (kể từ tháng 04/2015)
Năm sinh: 1976
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh; Thạc sĩ Kinh tế.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 2005 (10 năm).

Lĩnh vực phụ trách: Là người chịu trách nhiệm pháp lý của Công ty, đại diện cho Công ty trong việc ký kết các hợp đồng kinh tế, các giao dịch với các cơ quan quản lý nhà nước, các tổ chức và cá nhân về các vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty.

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.

06/2010 - 05/2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Từ 06/2015: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Từ 03/2011 - 05/2015: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Từ tháng 06/2015: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

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

Thành viên HĐQT CTCP Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI).

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

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading.

Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ Khí Xăng Dầu Petrolimex.

Thành viên HĐQT Công ty CP Vàng bạc đá quý Bến Thành.

Phó chủ tịch HĐQT CTCP Ngoại thương và Phát triển Thành Phố Hồ Chí Minh.

Ông LÊ THANH LIÊM

Thành viên HĐQT đến tháng 04/2015
Năm sinh: 1960
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh Quốc tế.

Quá trình công tác:

1982 - 2008: Làm việc tại Tổng Công ty CP Phong Phú; Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phong Phú.

2008 - 2013: Làm việc tại Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam; Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam.

2013 - 2015: Làm việc tại Công ty CP Đầu tư Phước Long; Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư Phước Long.

2015 đến nay: Làm việc tại Công ty CP Dệt May Liên Phương; Tổng Giám đốc Công ty CP Dệt May Liên Phương.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư XD Vinatex.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Ngôi nhà Huế.

Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH TMQT Dệt May Việt Nam.

Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP PTĐT Dệt May Nam Định.

Ông NGUYỄN KHẮC SƠN

Thành viên HĐQT đến tháng 4/2015 - Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1970
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 2006 (9 năm).

Lĩnh vực phụ trách: Trực tiếp phụ trách lĩnh vực kinh doanh. Quản lý các sàn giao dịch bất động sản trực thuộc Thuduc House hoặc Thuduc House có góp vốn; 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 - 05/2015: 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:

Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng.

Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Khánh Phú.

Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức.

Ông TRẦN QUANG NHƯỜNG

Phó Tổng Giám đốc Thường trực
Năm sinh:1962
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 1991 (24 năm).

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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

03/2011- đến nay: Phó Tổng Giám đốc Thường trực Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Ông PHẠM ĐÌNH KHÁNG

Phó Tổng Giám đốc
Năm sinh: 1956
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 1994 (21 năm).

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 và 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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

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

Bà PHẠM THỊ THANH BÌNH

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: Gia nhập Công ty từ 1993 (22 năm).

Lĩnh vực phụ trách: Quản lý điều hành khối hành chánh nhân sự.

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 Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

04/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Ông NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH

Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm từ 13/01/2016
Năm sinh: 1973
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại thương.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 2016 .

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:

1999 - 2006: Trưởng phòng OTC Công ty CP Chứng khoán ACB.

2006 - 2007: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Đông Dương.

2007 - 2009:

+ Giám đốc Khối Dự án Tập đoàn Nguyễn Kim.

+ Tổng Giám đốc Vinatex - Nguyễn Kim

2009 - 01/2016: Tổng Giám đốc Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng.

01/2016 - nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

Ông NGUYỄN HƯNG LONG

Trưởng Ban Kiểm soát
Năm sinh: 1966
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế; Cử nhân Luật.

Quá trình công tác:

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

01/1991 - 10/1995: Công tác tại Sở Tài Chính TP. 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 nhính Doanh nghiệp - Sở Tài chính.

2011 - 12/2015: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng & Kinh doanh Địa Ốc 3.

Ông THÁI BẰNG ÂU

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

Quá trình công tác:

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

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

1986 - 2002: Thực tập sinh tại Liên Xô (Cộng hoà Liên Bang Nga) - Giảng viên Đại học Tổng hợp TP. HCM.

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

2005 - nay: Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm ủy viên BCH Hiệp hội Đầu tư Tài chính Việt Nam (VAFI). Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

Ông THÁI DUY PHƯƠNG

Thành viên Ban Kiểm soát từ tháng 04/2015
Năm sinh: 1980
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính.

Quá trình công tác:

02/2008 - 7/2008: Giao dịch viên Ngân hàng ANZ New Zealand - chi nhánh ANZ Mount Roskill.

09/2008 - 2/2010: Chuyên viên Phòng Quản lý các nguồn vốn ủy thác Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

03/2010 đến nay: Chuyên viên Phòng Thẩm định, Phòng Quản trị Nguồn nhân lực Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP. Hồ Chí Minh.

Ông LÊ VĂN BẮC

Thành viên Ban Kiểm soát đến tháng 04/2015
Năm sinh: 1970
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính; QTKD.

Quá trình công tác:

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

11/2007 - Nay: Công tác tại Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị TP. HCM (nay là Công ty Đầu tư Tài chính nhà nước TP. HCM). Chức vụ đảm nhiệm: Kế toán trưởng.

Ông QUAN MINH TUẤN

Kế toán trưởng
Năm sinh: 1963
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán.
Thời gian gắn bó với Công ty: Gia nhập Công ty từ 1990 (25 năm).

Quá trình công tác:

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

08/1988 - 06/1990: Kế toán trưởng Đội Quản lý nhà huyện Thủ Đức.

06/1990 - 02/2000: Nhân viên Kế toán Công ty QL & PT Nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức.

02/2000 - 03/2006: Phó Phòng Kế toán Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

Danh sách Công ty con
(vốn góp Thuduc 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.

CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐỒNG AN BÌNH

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

25,1

Tỷ lệ vốn của TDH

99,60%

Trụ sở: Số 4, đường số 4, Khu phố 5, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. Hồ Chí Minh

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.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH - THỦ ĐỨC

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

6

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 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

120

Tỷ lệ vốn của TDH

50%

Trụ sở: 3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, 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...

Danh sách Công ty liên doanh - liên kết
(TDH nắm giữ từ 20% - 50% vốn cổ phần/vốn góp)

CÔNG TY CP 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

Đơn vị liên doanh:

Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc

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

US$ 20,350,687

Tỷ lệ vốn của TDH

40%

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN PHONG PHÚ

Trụ sở:

Lầu 11, Tòa nhà HUD, 159 Điện Biên Phủ, Phường 15, 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

27%

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG

Trụ sở:

Lầu 3 - 4, 164 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, 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 LIÊN DOANH THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURE

Trụ sở:

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

Đơn vị liên doanh:

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

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 tại California, Hoa Kỳ.

Vốn điều lệ

6 triệu USD

Tỷ lệ vốn của TDH

50%

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.

Vốn điều lệ

100 tỷ đồng

Tỷ lệ vốn của TDH

30%

HUBA tpr

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

Trụ sở:

3-5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, 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

31,40%

CENTUM WEALTH

CÔNG TY TNHH BÁCH PHÚ THỊNH

Trụ sở:

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

Vốn điều lệ

10 triệu USD

Tỷ lệ vốn của TDH

49%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT (2011 - 2015)

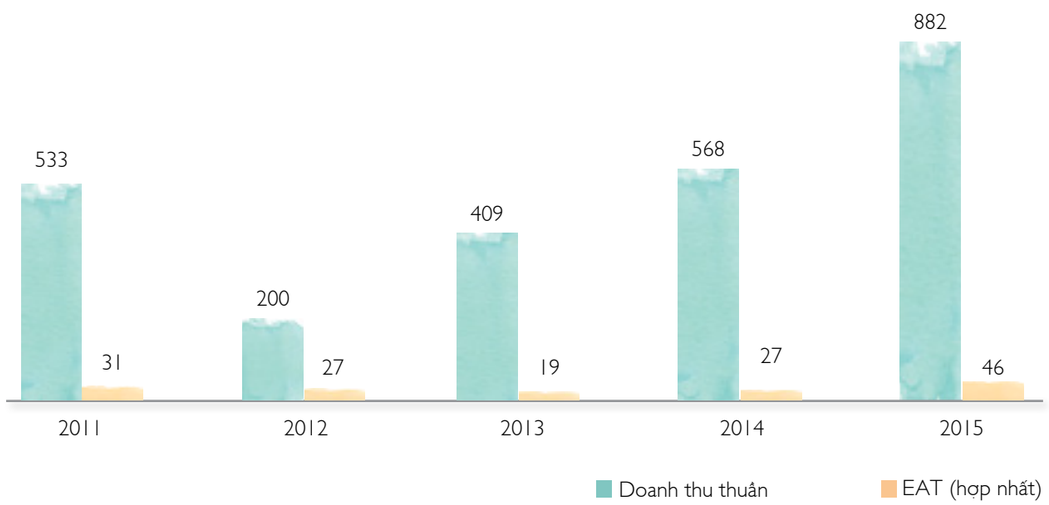
ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
1	Doanh thu thuần	533,0	199,9	409,5	568,3	882,4
2	Lợi nhuận từ HĐKD	36,6	22,7	26,7	34,3	41,4
3	EAT (hợp nhất)	31,0	27,5	19,5	27,1	45,9
4	EAT (Công ty mẹ)	44,6	32,8	21,7	30,5	47,1
	Tốc độ tăng trưởng					
1	Tăng trưởng DTT	-4,4%	-62,5%	104,8%	38,8%	55,3%
2	Tăng trưởng LN HĐKD	-83,1%	-38,1%	17,6%	28,8%	20,6%
3	Tăng trưởng EAT (HN)	-87,5%	-11,3%	-29,2%	39,5%	69,3%
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	-82,1%	-26,6%	-33,9%	40,8%	54,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2011 - 2015

Biểu đồ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận 5 năm gần nhất

DOANH THU THUẦN VÀ LỢI NHUẬN 2011 - 2015



TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT (2011 - 2015)

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
1	Doanh thu thuần	533,0	199,9	409,5	568,3	882,4
2	Doanh thu tài chính	45,9	78,6	6,3	49,4	90,8
3	Thu nhập khác	27,2	6,7	4,4	14,5	7,1
	Tổng Doanh thu	**606,1**	**285,3**	**420,2**	**632,1**	**980,3**
	Tỷ trọng trên tổng doanh thu					
1	DTT/Tổng DT	87,9%	70,1%	97,5%	89,9%	90,0%
2	Doanh thu TC/Tổng DT	7,6%	27,5%	1,5%	7,8%	9,3%
3	Thu nhập khác/Tổng DT	4,5%	2,4%	1,0%	2,3%	0,7%

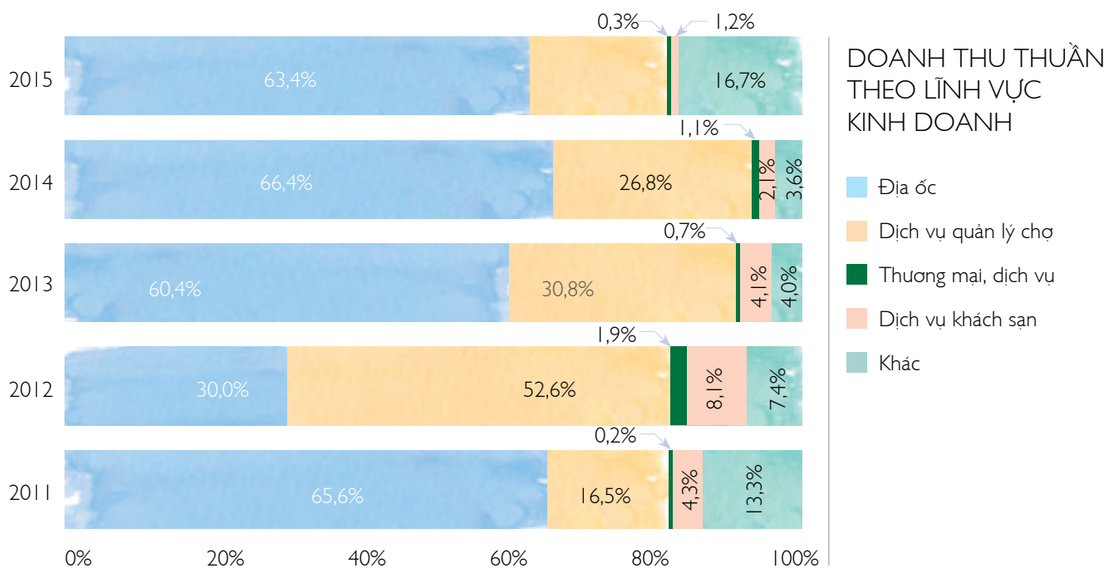
Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2011 - 2015

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (2011 - 2015)

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
1	Địa ốc	349,9	60,0	247,1	377,3	559,5
2	Dịch vụ quản lý chợ	88,2	105,1	126,3	152,5	162,2
3	Thương mại, dịch vụ	1,2	3,8	2,8	6,0	3,0
4	Dịch vụ khách sạn	23,0	16,2	16,8	11,8	10,7
5	Khác	70,8	14,9	16,5	20,7	147,0
	Doanh thu thuần	**533,0**	**199,9**	**409,5**	**568,3**	**882,4**
	Tỷ trọng trên doanh thu thuần					
1	Địa ốc	65,6%	30,0%	60,4%	66,4%	63,4%
2	Dịch vụ quản lý chợ	16,5%	52,6%	30,8%	26,8%	18,4%
3	Thương mại, dịch vụ	0,2%	1,9%	0,7%	1,1%	0,3%
4	Dịch vụ khách sạn	4,3%	8,1%	4,1%	2,1%	1,2%
5	Khác	13,3%	7,4%	4,0%	3,6%	16,7%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2011 - 2015



CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2011 - 2015)

ĐVT: tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
1	Giá vốn hàng bán	347,6	151,1	279,9	471,9	754,5
2	Chi phí bán hàng	19,5	6,8	5,6	9,3	10,9
3	Chi phí quản lý	65,3	50,8	51,8	65,2	95,0
4	Chi phí tài chính	109,8	47,2	51,8	36,9	71,4
5	Chi phí khác	23,6	3,3	2,8	1,7	1,6
	Tổng chi phí	**565,8**	**259,2**	**391,9**	**585,0**	**933,4**
	Tỷ trọng trên doanh thu thuần					
1	Giá vốn hàng bán/DTT	65,2%	75,6%	68,4%	83,0%	85,5%
2	Chi phí bán hàng/DTT	3,7%	3,4%	1,4%	1,6%	1,2%
3	Chi phí quản lý/DTT	12,2%	25,4%	12,7%	11,5%	10,8%
4	Chi phí tài chính/DTT	20,6%	23,6%	12,7%	6,5%	8,1%
5	Chi phí khác/DTT	4,4%	1,7%	0,7%	0,3%	0,2%

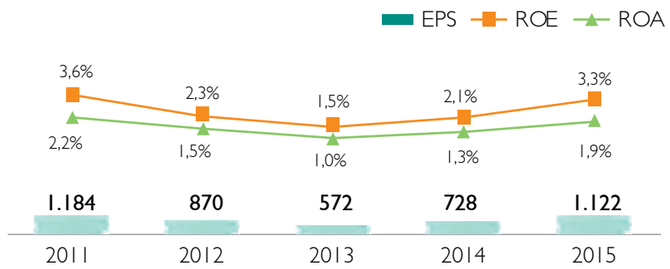
Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2011 - 2015

CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2011 - 2015)

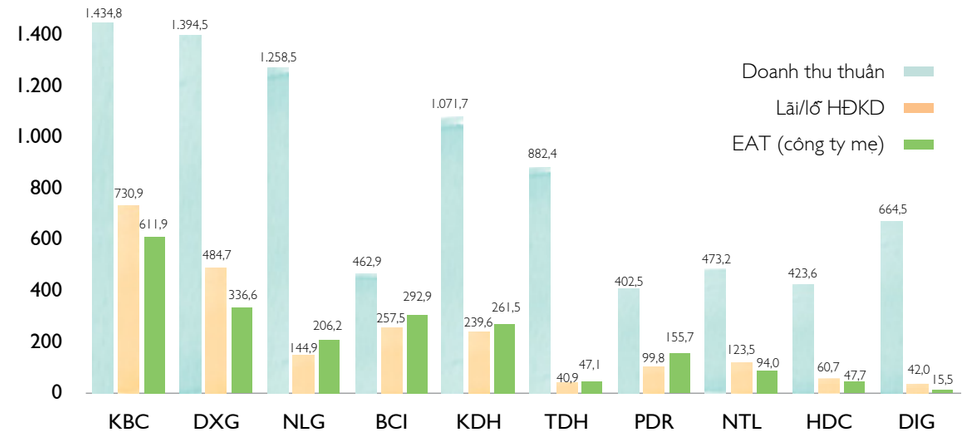
STT	Chỉ tiêu	2011	2012	2013	2014	2015
1	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:**					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,28	2,15	2,05	2,42	2,14
	Hệ số thanh toán nhanh	1,30	1,07	1,12	1,15	1,53
	Hệ số thanh toán tiền mặt	0,12	0,09	0,09	0,18	0,47
2	**Chỉ tiêu về cấu trúc vốn và khả năng trả nợ**					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng vốn	0,38	0,36	0,36	0,39	0,45
	Nợ dài hạn/ Tổng vốn	0,19	0,16	0,14	0,17	0,20
	Khả năng thanh toán lãi vay	1,53	1,60	1,44	2,04	1,88
3	**Chỉ tiêu về hiệu quả quản lý**					
	Vòng quay tổng tài sản	0,23	0,09	0,18	0,24	0,36
	Vòng quay tài sản cố định	2,26	0,96	2,21	2,48	4,78
	Vòng quay các khoản phải thu	1,02	0,45	0,93	0,97	0,96
	Vòng quay hàng tồn kho	0,85	0,34	0,60	0,84	1,40
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**					
	Biên lợi nhuận gộp	34,8%	24,4%	31,6%	17,0%	14,5%
	Biên lợi nhuận HĐKD	6,9%	11,3%	6,5%	6,0%	4,7%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	23,2%	41,1%	19,1%	18,1%	11,3%
	Biên lợi nhuận trước thuế	8,1%	15,5%	5,8%	9,2%	5,3%
	ROS	9,9%	16,6%	5,3%	5,4%	5,3%
	ROE	3,6%	2,3%	1,5%	2,1%	3,3%
	ROA	2,2%	1,5%	1,0%	1,3%	1,9%
5	**EPS**	**1.184**	**870**	**572**	**728**	**1.122**
6	**Giá trị sổ sách**	**37.544**	**37.548**	**38.236**	**39.159**	**32.970**

Nguồn: Thuduc House tính toán dựa trên báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2011 - 2015

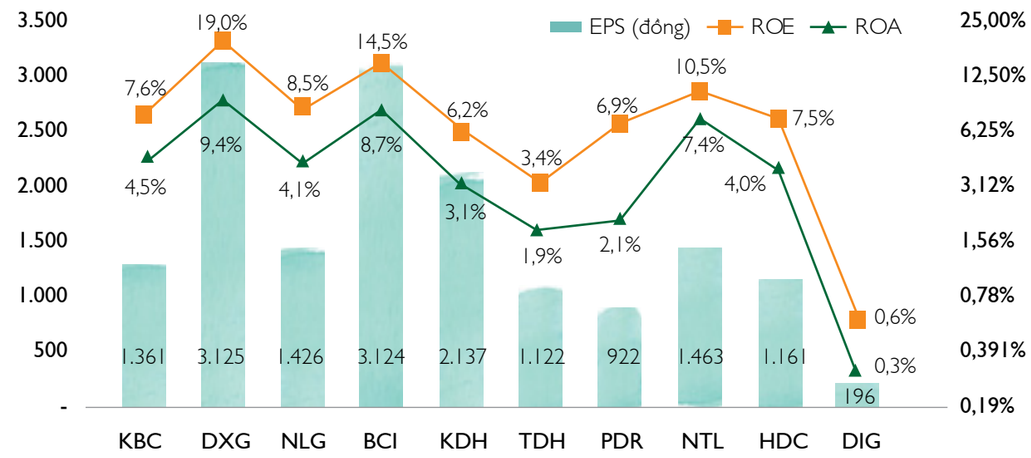
BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA
QUA 5 NĂM GẦN NHẤT
(2011-2015)



SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN NIÊM YẾT TRONG NĂM 2015



Biểu đồ doanh thu và lợi nhuận một số doanh nghiệp BĐS năm 2015



Biểu đồ EPS, ROE, ROA một số doanh nghiệp BĐS năm 2015

VỚI 25 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.

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Nhìn chung nền kinh tế thế giới năm 2016 sẽ tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức và kém lạc quan do nhiều diễn biến phức tạp có tác động mạnh cả về kinh tế và chính trị, nhất là giá dầu mỏ tiếp tục duy trì ở mức thấp, bất ổn của nhiều nền kinh tế lớn trên thế giới; các tranh chấp quân sự, chính trị ở khu vực Ukraine, Trung Đông, tình hình căng thẳng biển Đông vẫn chưa hạ nhiệt, chủ nghĩa khủng bố ngày càng lan rộng... sẽ cản trở sự phát triển và ổn định kinh tế trong khu vực cũng như thế giới. Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2016 được dự báo sẽ tiếp tục khởi sắc hơn so với năm trước, theo đó tăng trưởng GDP đạt 6,7%; CPI cả năm dưới 5% và các ngành kinh tế xuất khẩu sẽ bứt phá do hưởng lợi từ việc gia nhập nhiều hiệp ước song phương, đa phương và khu vực, nhất là hiệp định TPP và hội nhập cộng đồng ASEAN. Tuy nhiên nền kinh tế vẫn đối mặt với các vấn đề thách thức từ khu vực và vấn đề nội tại như: Quá trình tái cơ cấu 3 năm qua vẫn chậm chạp, nợ xấu chưa được xử lý triệt để; giá dầu thô giảm về mức thấp ảnh hưởng đến thu ngân sách quốc gia, việc điều chỉnh giá cả các dịch vụ y tế và học phí, vấn đề khan hiếm lương thực do hiện tượng El-nino sẽ làm tăng chi phí và tăng giá lương thực thực phẩm, tạo áp lực lên việc kiểm soát lạm phát... 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. Ngoài ra việc hội nhập ngày càng sâu rộng sẽ tạo áp lực cạnh tranh rất lớn và buộc các Công ty trog nước phải thay đổi, chuyển đổi mô hình tăng trưởng để cải thiện hiệu quả, tăng khả năng cạnh tranh để tồn tại và phát triển.

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 mở rộng quỹ đất và đầu tư phát triển nhiều dự án tiềm năng hơn 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 công trình, hạng mục triển khai nhanh và bán nhanh theo thứ tự ưu tiên: Các dự án đất nền, chung cư cho người có thu nhập trung bình - thấp. 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.
- 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.
- 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.
- Bên cạnh đó cũng tập trung tìm kiếm các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm trong việc phát triển dự án theo chuẩn mực hiện đại của quốc tế; các đối tác mạnh về nguồn vốn và/hoặc có quỹ đất sạch (chủ yếu là vị trí các quận trung tâm) để cùng nhau phát triển các dự án tiềm năng, tăng quy mô cũng như vị thế cạnh tranh của Công ty.

RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Văn bản pháp lý cao nhất liên quan đến hoạt động của Thuduc House là Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở Việt Nam, Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp. Theo đó, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản 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 ngày càng sâu rộng 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 25 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản Thuduc House tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích về quản lý 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 và về quản lý rủi ro 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.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Tiếp nối đà hồi phục từ năm trước, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2016 được dự báo tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ ở hầu hết các phân khúc. Tuy nhiên, thị trường cũng sẽ trở nên cạnh tranh quyết liệt hơn, các dự án gặp nhiều thách thức hơn. Cụ thể: Với tình hình nguồn cung nhà ở tăng mạnh như hiện nay, các dự án sẽ gặp khó khăn hơn trong việc bán hàng bởi khách hàng có nhiều sự lựa chọn cho quyết định của mình. Bởi vậy, những dự án tầm trung không có điểm nhấn, không có ưu thế và không đáp ứng được sự khó tính của người mua nhà sẽ rất khó bán được hàng.

Bên cạnh đó, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, khung giá đất tăng gấp 2 lần, vấn đề đền bù giải tỏa mặt bằng, các thủ tục hành chính chậm và phức tạp nên thời gian phát triển dự án dễ bị kéo dài sẽ tạo áp lực tăng chi phí phát triển nếu không kiểm soát tốt.

Biện pháp hạn chế rủi ro

- Công ty tập trung đẩy mạnh cải tổ bộ máy, giúp quản lý tốt chi phí vận hành dự án, mở rộng quỹ đất sạch theo hướng chủ trương tiến về một số quận trung tâm để tăng tính cạnh tranh.
- Tìm kiếm các đối tác tiềm năng, giàu kinh nghiệm và tài chính để hỗ trợ về kỹ thuật, công nghệ và nguồn tài chính trung dài hạn, giảm áp lực đi vay.
- Hạn chế đầu tư tràn lan và chỉ đẩy mạnh phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường như đất nền và chung cư phân khúc bình dân (dòng S-Home) để đẩy nhanh tốc độ bán hàng, cạnh tranh về giá, chất lượng, vị trí…
- Ngoài ra, để chuẩn bị cho việc đón làn sóng từ nhà đầu tư nước ngoài, Công ty cũng sẽ đào tạo và nâng cao tính chuyên nghiệp, sự thông thạo ngôn ngữ cho cán bộ nhân viên, lựa chọn các phương thức thanh toán dễ dàng và những dịch vụ hậu mãi tốt để tạo nên tính cạnh tranh.

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

Rủi ro lãi suất là rủi ro liên quan đến chi phí lãi vay phát sinh từ các khoản vay và nợ của Công ty khi lãi suất trên thị trường gia tăng. Các khoản nợ vay của Công ty chủ yếu nhằm tài trợ cho việc xây dựng, đầu tư góp vốn dài hạn cho các dự án của Công ty.

Biện pháp hạn chế rủi ro

- Hiện nay, tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Thuduc House khá thấp (tổng nợ vay ngắn và dài hạn chỉ chiếm 29% 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.
- Thực hiện tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức đảo nợ vay (tìm ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc các quỹ đầu tư có lãi suất rẻ và ổn định để thay thế) hoặc huy động vốn từ những kênh 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.

T
TRANSPARENCY

D
DEVELOPMENT

H
HIGH QUALITY

Thanh âm *Vút cao*
mục tiêu vững chắc

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
NĂM 2015

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2015

Năm 2015 là một năm sôi động đối với thị trường BĐS, giao dịch mua bán các phân khúc nhà đất tăng cao rõ rệt so với các năm trước. Cùng với sự phát triển của kinh tế, niềm tin của thị trường đã được cải thiện. Điều này được chứng minh qua số dự án chào bán mới cũng như lượng giao dịch tăng vọt, giá bán cải thiện trong cả năm 2015. Các chủ đầu tư tự tin và liên tục chào bán dự án mới hay tái khởi động những dự án bị đóng băng lâu năm bằng thiết kế mới. Trong năm 2015, có xấp xỉ 41.787 căn hộ thuộc mọi phân khúc thị trường đã được chào bán tại TP. Hồ Chí Minh, cao gấp 2,2 lần so với năm 2014. Số giao dịch mua bán thành công được ghi nhận ở mức cao với 36.160 căn hộ, gấp đôi năm 2014.

Năm 2015 cũng đánh dấu sự trở lại của phân khúc cao cấp, đa số là các dự án nằm dọc tuyến tàu điện số 1. Có thể nói việc xây dựng tuyến tàu điện số 1 đã đẩy mạnh hoạt động chào bán ở khu Đông, bao gồm Quận Bình Thạnh và Quận 2, trong đó có những dự án quy mô lớn như Vinhomes Central Park (10.000 căn ở Quận Bình Thạnh) và Masteri Thảo Điền (3.745 căn ở Quận 2). Tuy nhiên, phân khúc bình dân vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất (35,8%) trong tổng nguồn cung. Trong khi những dự án cao cấp ở vị trí đắc địa hướng đến khách mua là nhà đầu tư mua để cho thuê lại vì tỷ suất sinh lời cao (khoảng 6% - 8%), thì phân khúc bình dân lại là lựa chọn số một cho hầu hết khách mua để ở vì giá cả phải chăng.

Ngoài ra, Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh Bất động sản có hiệu lực từ ngày 1 tháng 7 năm 2015, trong đó nổi bật nhất là quy định cho phép người nước ngoài mua bất động sản tại Việt Nam với nhiều quyền lợi được mở rộng nên thị trường cũng ghi nhận lượng khách nước ngoài quan tâm nhiều đến những dự án cao cấp có chất lượng tốt được phát triển bởi các chủ đầu tư danh tiếng ở cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Nhìn chung, thị trường BĐS năm 2015 trên đà hồi phục tốt: Sức mua liên tục tăng cả dự án trung cấp và cao cấp (trong đó khu vực phía Đông TP. HCM là tăng trưởng tốt nhất); Giá trung bình trên thị trường sơ cấp và thứ cấp cũng cải thiện qua các quý và có xu hướng tăng mạnh hơn vào cuối năm. Trong năm 2015, mức độ quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường Việt Nam đang ngày càng tăng. Sự quan tâm này đến từ nhiều đối tượng khác nhau, từ các cá nhân cho đến các quỹ tài chính lớn trong khu vực cũng như các quỹ đầu tư tư nhân tìm kiếm những thương vụ lớn.

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015

Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2015

Ban Điều hành Thuduc House trong năm đã nỗ lực rất nhiều để giúp đẩy mạnh tăng trưởng doanh thu và cải thiện khả năng sinh lời, hàng bán tiêu thụ nhanh cộng với việc đẩy mạnh thanh lý các khoản đầu tư kém hiệu quả đã giúp tạo ra nguồn lực nội bộ dồi dào, khả năng thanh khoản tăng vượt bậc, tái cơ cấu các khoản nợ và giảm lãi suất vay, tiếp tục duy trì được cơ cấu tài chính an toàn và gia tăng sức mạnh nội tại cho Công ty.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2015

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2015	THỰC HIỆN 2015	THỰC HIỆN 2014	TỶ LỆ ĐẠT KẾ HOẠCH	% TĂNG/ GIẢM SO VỚI 2014
Tổng doanh thu	806.142	980.312	632.117	121,61%	55,1%
Tổng chi phí	744.425	933.382	584.957	125,38%	59,6%
Lãi/ lỗ Công ty LD, LK	6.000	(496)	5.139	-	-109,6%
Lợi nhuận trước thuế	67.716	46.433	52.299	68,57%	-11,2%
Lợi nhuận sau thuế	52.989	45.937	27.137	86,69%	69,3%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	54.989	47.101	30.531	85,66%	54,3%
EPS (đồng)		1.122	728		54,1%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2015

980,3 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU HỢP NHẤT

45,9 TỶ ĐỒNG
LỢI NHUẬN SAU THUẾ

1.122 ĐỒNG
EPS

Nhìn chung, tình hình kinh doanh năm 2015 của Tập đoàn tăng trưởng khởi sắc, tiếp nối đà hồi phục của năm trước. Tổng doanh thu của Tập đoàn Thuduc House tăng nhanh ở các mảng hoạt động chính. Cụ thể, doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ tăng 55,3% và doanh thu tài chính tăng 83,9%. Lợi nhuận sau thuế của Tập đoàn cả năm 2015 đạt 45,9 tỷ, tăng mạnh 69,3% so với năm 2014, tuy nhiên kết quả này chỉ mới đáp ứng 86,69% kế hoạch lợi nhuận theo mong muốn của các cổ đông. Riêng lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ là 47,1 tỷ đồng tăng 54,3% so với cùng kỳ và đạt 85,66% kế hoạch.

Lợi nhuận tăng nhanh đã góp phần cải thiện đáng kể các hệ số khả năng sinh lời và giúp EPS của Công ty tăng từ mức 728 đồng lên 1.122 đồng/cổ phiếu. Mặc dù chưa đạt kế hoạch kỳ vọng nhưng đây là năm có kết quả kinh doanh tăng nhanh và tốt nhất trong 5 năm trở lại đây. Công ty đang bước vào giai đoạn đầu của thời kỳ tăng trưởng mới sau khi phục hồi từ cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản năm 2011.

Doanh thu

CƠ CẤU DOANH THU THUẦN THEO LĨNH VỰC NĂM 2015

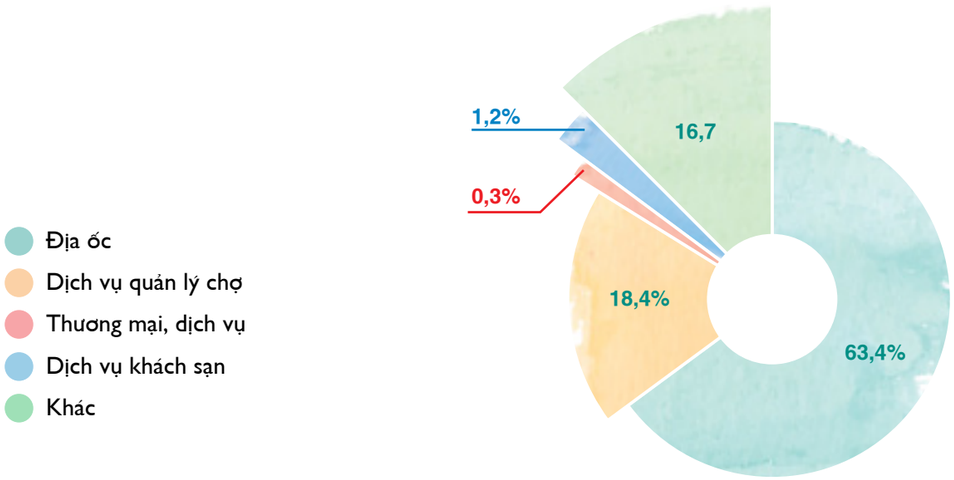
ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2014	2015	Thay đổi (giá trị)	Tăng giảm (%)
DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ	**568.264**	**882.376**	**314.112**	**55,3%**
Địa ốc	377.323	559.530	377.323	48,3%
Dịch vụ quản lý chợ	152.515	162.217	152.515	6,4%
Thương mại, dịch vụ	5.969	2.946	5.969	-50,6%
Dịch vụ khách sạn	11.801	10.691	11.801	-9,4%
Khác	20.656	146.992	20.656	611,6%
DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	**49.360**	**90.795**	**41.435**	**83,9%**
THU NHẬP KHÁC	**14.493**	**7.140**	**(7.353)**	**-50,7%**
TỔNG DOANH THU	**632.117**	**980.312**	**348.195**	**55,1%**
Tỷ trọng doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh				
Địa ốc	*66,40%*	*63,41%*		
Dịch vụ quản lý chợ	*26,84%*	*18,38%*		
Thương mại, dịch vụ	*1,05%*	*0,33%*		
Dịch vụ khách sạn	*2,08%*	*1,21%*		
Khác	*3,63%*	*16,66%*		

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2015

Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2015 của TDH

DOANH THU THEO LĨNH VỰC KINH DOANH NĂM 2015



Mặc dù trong năm 2015 Công ty chưa triển khai mở bán 2 dự án lớn theo kế hoạch (dự án đất nền Bình Chiểu giai đoạn 2; và khu đất nền trong dự án TDH - Tocontap) nhưng tổng doanh thu năm 2015 của Tập đoàn Thuduc House đã đạt 980,3 tỷ đồng (vượt kế hoạch 21,6%) và tăng mạnh 348,2 tỷ đồng, tăng 55,1% so với năm 2014. Trong đó, chủ yếu 90% là doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính, đạt 882,4 tỷ đồng (tăng 314,1 tỷ so với 2014); Riêng doanh thu tài chính cũng tăng hơn 41 tỷ (tăng 83%) so với cùng kỳ và chiếm 9,26% tổng doanh thu; Thu nhập khác đạt 7 tỷ và chỉ chiếm 0,7% tổng doanh thu. Trong đó, đáng quan tâm một số nội dung sau:

» Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng 55,3% (tăng 314,1 tỷ đồng) chủ yếu là do sự gia tăng doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh địa ốc, hoạt động quản lý chợ và thu nhập từ hoạt động khác, trong đó:

- Hoạt động kinh doanh địa ốc tiếp tục tăng trưởng nhanh, tăng 48,3% đạt 559,5 tỷ đồng và chiếm 63,4% trong doanh thu thuần. Doanh thu địa ốc được đóng góp chủ yếu từ các dự án đang tồn kho và các dự án đang triển khai, chưa có nguồn thu của dự án mới, cụ thể: Chung cư TDH - Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, dự án Bình Chiểu giai đoạn 1, 57 lô nền giai đoạn 2 dự án Phước Long Spring Town; chuyển nhượng quyền khu chung cư B2 dự án Phước Long Spring Town, nhận thầu xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng. Mặc dù trong năm 2015 Công ty đã mở bán dự án S-Home (chung cư TDH - Phước Long) và hiện đã tiêu thụ được 70% số căn hộ, tuy nhiên năm 2015 vẫn chưa ghi nhận doanh thu của dự án này, dự kiến sẽ được ghi nhận toàn bộ trong năm 2016 sau khi bàn giao nhà vào Quý III/2016.
- Doanh thu thuần từ dịch vụ quản lý chợ năm 2015 vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định như các năm trước, tăng 6,4% và chiếm 18,38% doanh thu thuần, tăng trưởng doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động dịch vụ quản lý tại Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức và việc đẩy mạnh hoạt động kinh doanh phân bón, xuất khẩu hàng nông sản.
- Trong năm 2015, phát sinh khoản doanh thu từ hoạt động khác khá lớn, doanh thu này đạt 146,9 tỷ đồng (tăng gấp 7 lần so với cùng kỳ) và chiếm 16,7% doanh thu thuần sản xuất kinh doanh, chủ yếu là doanh thu từ nguyên liệu dệt may.

» Ngoài ra, doanh thu tài chính trong năm 2015 vượt xa kế hoạch và tăng mạnh 83,9% đạt xấp xỉ 90 tỷ đồng. Trong đó, lãi từ thanh lý các khoản đầu tư đạt hơn 83,5 tỷ, chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh thanh hoán một số khoản đầu tư chưa hiệu quả tại các Công ty con, liên doanh - liên kết gồm: Chuyển nhượng Công ty Thông Đức, chuyển nhượng Công ty Phúc Thịnh Đức, bán một phần cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long (nay đã đổi tên thành Công ty Dệt May Liên Phương); chuyển nhượng Công ty Xây dựng Phong Đức.

Chi phí

CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2015

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	NĂM 2014	NĂM 2015	THAY ĐỔI	TỶ TRỌNG SO VỚI DTT 2015
1	Giá vốn hàng bán	471.936	754.456	59,9%	85,5%
2	Chi phí tài chính	36.858	71.376	93,7%	8,1%
3	Chi phí bán hàng	9.277	10.942	17,9%	1,24%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	65.228	94.994	45,6%	10,77%
5	Chi phí khác	1.659	1.614	-2,7%	0,18%
	Tổng chi phí	**584.957**	**933.382**	**59,6%**	

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2015

Trong năm 2015, tốc độ tăng tổng chi phí cao hơn tốc độ tăng của tổng doanh thu, tổng chi phí tăng 59,6% so với năm trước trong khi doanh thu chỉ tăng 51,1%, điều này đã làm giảm biên lợi nhuận trước thuế của Công ty. Tình trạng trên chủ yếu là do việc gia tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán, còn đối với các chi phí khác Công ty vẫn kiểm soát tương đối tốt, duy trì được một tỷ lệ hợp lý so với doanh thu thuần và tỷ trọng của các nhóm chi phí này so với doanh thu thuần có xu hướng giảm so với các năm trước. Cụ thể:

» Chi phí giá vốn hàng bán trong năm nay tiếp tục tăng và có xu hướng tăng dần kể từ năm 2011 đến nay. Tỷ trọng giá vốn hàng bán năm 2015 chiếm đến 85,5% doanh thu thuần (tỷ lệ này năm 2014 là 83%). Nguyên nhân chính chủ yếu làm gia tăng giá vốn hàng bán trong vài năm gần đây là do:

- Trong giai đoạn thị trường bất động sản khủng hoảng 2011 - 2012, Công ty bắt đầu mở rộng phát triển một số mảng hoạt động kinh doanh mới để hỗ trợ và đóng góp thêm doanh thu cho Tập đoàn như: Vật liệu xây dựng, kinh doanh và xuất khẩu hàng nông sản, nguyên liệu dệt may. Đây là những ngành kinh doanh có biên lợi nhuận thấp so với ngành bất động sản, do đó đã làm tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán bình quân của Tập đoàn Thuduc House.
- Ngoài ra, tỷ trọng giá vốn hàng bán ở mảng kinh doanh địa ốc cũng có xu hướng tăng kể từ sau giai đoạn khủng hoảng bởi vì thị trường khó khăn, tồn kho bất động sản cao, thời gian tiêu thụ sản phẩm bị kéo dài, chi phí lãi vay tăng cao đã làm tăng vốn hóa của mảng kinh doanh địa ốc.

» Trong năm, mặc dù chịu áp lực tăng lương cơ bản nhưng Công ty vẫn duy trì chính sách tiết kiệm và quản lý chi phí hợp lý. Tỷ trọng chi phí quản lý/ doanh thu thuần là 10,8% (thấp nhất kể từ năm 2011); tỷ trọng chi phí bán hàng/doanh thu thuần là 1,2% (mức này đã giảm khá nhiều so với giai đoạn năm 2010 - 2011, chiếm khoảng gần 4% doanh thu thuần).

» Chi phí tài chính năm 2015 tăng 34,5 tỷ, chủ yếu là do Công ty không có khoản hoàn nhập dự phòng tài chính 20,5 tỷ như năm 2014 (do thị trường chứng khoán năm nay diễn biến không thuận lợi). Một điểm đáng chú ý, trong năm nhờ vào việc tái cấu trúc các khoản nợ nên hầu hết các khoản vay đều giảm lãi suất.

Phân tích các chỉ số tài chính

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

STT	CHỈ TIÊU	2013	2014	2015	TĂNG/GIẢM 2015 SO VỚI 2014
1	**CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN**				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,05	2,42	2,14	-0,28
	Hệ số thanh toán nhanh	1,12	1,15	1,53	0,38
2	**CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN/ TÀI SẢN**				
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,36	0,39	0,45	0,06
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,14	0,17	0,20	0,03
	Khả năng thanh toán lãi vay (EBIT/lãi vay)	1,44	2,04	1,88	-0,16
3	**CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG**				
	Vòng quay tổng tài sản	0,18	0,24	0,36	0,12
	Vòng quay tài sản cố định	2,21	2,48	4,78	2,3
	Vòng quay các khoản phải thu	0,93	0,97	0,96	-0,01
	Vòng quay hàng tồn kho	0,60	0,84	1,40	0,56
4	**CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI**				
	Biên lợi nhuận gộp	31,6%	17,0%	14,5%	-2,5%
	Biên lợi nhuận HĐKD	6,5%	6,0%	4,7%	-1,3%
	ROS	5,3%	5,4%	5,3%	-0,1%
	ROE	1,5%	2,1%	3,3%	1,2%
	ROA	1,0%	1,3%	1,9%	0,6%
5	**EPS**	**572**	**728**	**1.122**	**54%**
6	**GIÁ TRỊ SỔ SÁCH**	**38.236**	**39.159**	**32.970**	**-15,8%**

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và thanh toán nhanh năm 2015 của Công ty vẫn duy trì ở mức cao và an toàn, các hệ số này lần lượt là 2,14 và 1,53 lần. Khả năng đáp ứng các khoản nợ đến hạn của Công ty hiện đang rất tốt.

Đặc biệt, hệ số thanh toán nhanh cải thiện đáng kể trong năm 2015 nhờ vào việc Công ty tiêu thụ hàng nhanh, giảm hơn 223,8 tỷ hàng tồn kho. Bên cạnh đó, việc bán hàng và thu tiền nhanh, cộng với việc thanh hoán các khoản đầu tư tài chính đã giúp Công ty có lượng tiền mặt dồi dào trong năm, tiền mặt cuối năm 2015 là 305 tỷ đồng tăng hơn gấp 3 lần so với cùng kỳ.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động

Năm 2015 năng lực hoạt động của Công ty cải thiện nhanh, hầu hết các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động đều tăng trưởng tốt. Việc đẩy nhanh tiêu thụ hàng tồn kho, tăng trưởng mạnh về doanh thu đã giúp cải thiện vòng quay hàng tồn kho, từ đó góp phần cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản của Công ty, vòng quay tổng tài sản và vòng quay tài sản cố định đều gia tăng. Đáng chú ý trong điều kiện doanh thu tăng trưởng mạnh và việc thanh lý các Công ty con hoạt động chưa thật sự hiệu quả (đặc biệt là Công ty Thông Đức, Công ty Phúc Thịnh Đức) đã giúp cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản cố định lên gấp 2 lần so với các năm trước. Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2015 được đánh giá là tốt nhất kể từ năm 2011 đến nay, dấu hiệu này cho thấy Công ty bắt đầu bước vào giai đoạn tăng trưởng mới và vượt bậc hơn sau thời gian hồi phục từ sự trì trệ của thị trường bất động sản.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời

Mặc dù lợi nhuận ròng 2015 tăng trưởng 69,3% nhưng biên lợi nhuận gộp của Công ty lại suy giảm nhẹ 2,5% so với năm trước. Như đã đề cập ở phần phân tích cơ cấu chi phí, chủ yếu là do tỷ trọng giá vốn hàng bán của Công ty vẫn tiếp tục tăng, một phần giá vốn hàng bán của các dự án địa ốc tăng và một phần do biên lợi nhuận gộp của các mảng kinh doanh khác khá thấp. Do đó mặc dù Công ty kiểm soát được các chi phí khác nhưng do mức tăng giá vốn hàng bán cao đã làm giảm biên lợi nhuận thuần hoạt động kinh doanh, và làm ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng biên lợi nhuận ròng. Trong thời gian tới Công ty sẽ lưu ý vấn đề kiểm soát giá vốn đầu tư dự án để cải thiện hiệu quả sinh lời bình quân.

ROS: Là hệ số lợi nhuận ròng/ doanh thu thuần, nhằm đo lường khả năng sinh lời và kiểm soát chi phí của Công ty. Mặc dù doanh thu 2015 đạt cao nhất trong 5 năm gần đây, nhưng ROS chỉ đạt 5,3% (giảm nhẹ 0,1% so với 2014) và khá thấp so với giai đoạn 2010 và 2011 (là những năm

đạt được mức doanh thu thấp hơn). Nguyên nhân chính là do cơ cấu chi phí giá vốn hàng bán của hoạt động kinh doanh tăng nhẹ nên biên lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh bị suy giảm.

ROA: Là hệ số lợi nhuận ròng/ tổng tài sản, nhằm 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. Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) năm 2015 của Công ty đạt 1,9% cao hơn 0,6% so với năm trước, nhưng hiện vẫn còn khá khiêm tốn so với một số công ty bất động sản khác có quy mô tương ứng được niêm yết trên sàn HOSE. Trong năm hiệu quả hoạt động của Công ty được cải thiện chủ yếu là do gia tăng hiệu quả sử dụng tài sản do doanh thu tăng nhanh và giảm bớt tài sản cố định (đặc biệt là thanh lý một số Công ty con chưa mang lại hiệu quả hoạt động tốt). Một điểm đáng lưu ý là mặc dù hiệu suất sử dụng tài sản cải thiện liên tục trong vài năm gần đây nhưng tốc độ tăng trưởng ROS thì chưa thật sự cao. Do đó, thời gian tới, Công ty cần cải thiện hệ số ROA của mình bằng việc kiểm soát tốt hơn chi phí giá vốn để gia tăng khả năng sinh lời, tăng hệ số ROS.

ROE: Là hệ số lợi nhuận ròng/vốn chủ sở hữu, nhằm đo lường 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. Năm 2015 hệ số ROE đã cải thiện đáng kể tăng từ 2,1% năm 2014 lên 3,3%, và có xu hướng tăng đều kể từ năm 2013, tuy nhiên vẫn còn khá thấp. Do tỷ lệ lãi ròng chưa cao nên Công ty chưa tận dụng được hiệu quả của việc gia tăng đòn bẩy tài chính vì thế ROE vẫn còn khá khiêm tốn. Trong thời gian tới Công ty sẽ cố gắng tìm nhiều giải pháp để cải thiện khả năng sinh lời và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn cho chủ sở hữu.

Phân tích cấu trúc tài sản và nguồn vốn

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2015

ĐVT: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2014	2015	TĂNG GIẢM SO VỚI ĐẦU NĂM	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**1.286,8**	**1.390,6**	**103,8**	**8,1%**
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	94,4	305,1	210,7	223,2%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	117,5	62,9	(54,6)	-46,5%
3. Các khoản phải thu	394,6	618,4	223,8	56,7%
4. Hàng tồn kho	674,6	401,6	(272,9)	-40,5%
5. Tài sản ngắn hạn khác	5,7	2,5	(3,1)	-55,2%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**1.152,4**	**1.138,7**	**(13,7)**	**-1,2%**
1. Các khoản phải thu dài hạn	315,2	509,1	193,9	61,5%
2. Tài sản cố định	278,1	91,3	(186,8)	-67,2%
3. Bất động sản đầu tư	74,6	67,9	(6,7)	-9,0%
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	427,2	444,7	17,5	4,1%
5. Tài sản dài hạn khác	57,3	25,7	(31,6)	-55,1%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**2.439,2**	**2.529,3**	**90,1**	**3,7%**
A. NỢ PHẢI TRẢ	**945,3**	**1.145,7**	**200,4**	**21,2%**
1. Nợ ngắn hạn	532,7	648,5	115,8	21,7%
2. Nợ dài hạn	412,6	497,3	84,7	20,5%
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	**1.493,9**	**1.383,6**	**(110,3)**	**-7,4%**
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	381,5	419,6	38,1	10,0%
6. Lợi ích của cổ đông thiểu số	109,1	-	(109,1)	-100,0%
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**2.439,2**	**2.529,3**	**90,1**	**3,7%**

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2015

2.529 TỶ ĐỒNG
TỔNG TÀI SẢN

1.383 TỶ ĐỒNG
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Về cơ cấu tài sản

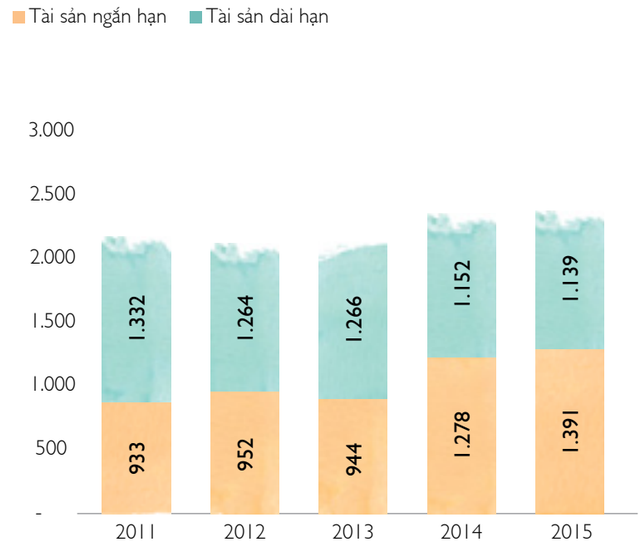
Tại thời điểm 31/12/2015, tổng tài sản của Tập đoàn Thuduc House đạt 2.529 tỷ đồng, tăng 3,7% so với năm 2014. Tài sản ngắn hạn có xu hướng tăng dần tỷ trọng trong 3 năm gần đây, năm 2015 tài sản ngắn hạn tăng 103 tỷ (tăng 8,1%) và chiếm 55% trong tổng tài sản; Còn tài sản dài hạn lại có xu hướng giảm dần, năm 2015 tài sản dài hạn giảm nhẹ 14 tỷ, và hiện chiếm đến 45% tổng tài sản. Xu hướng giảm dần tài sản dài hạn trong những năm gần đây chủ yếu là do Công ty đẩy mạnh quá trình tái cấu trúc, tinh gọn bộ máy, giảm bớt các tài sản đầu tư dài hạn, các Công ty con không mang lại hiệu quả cao, đây là một chính sách đúng và phù hợp giúp Công ty chuẩn bị nguồn lực cho quá trình phát triển mới nhằm cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản.

Tài sản ngắn hạn tăng chủ yếu do tăng tiền mặt và các khoản phải thu ngắn hạn, Công ty đẩy mạnh tiêu thụ được các dự án đang mở bán; đồng thời thanh lý được các khoản đầu tư ngắn và dài hạn đã giúp Công ty có được nguồn quỹ tiền mặt dồi dào. Ngoài ra, trong giai đoạn đầu năm 2016, Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác toàn diện với 2 đối tác lớn và một quỹ đầu tư để chuẩn bị một nguồn tiền mặt sẵn có nhằm rót vốn đầu tư cho các dự án sắp hợp tác.

Sự chuyển dịch cơ cấu tài sản trong năm qua cho thấy tình hình kinh doanh cải thiện tích cực, bán hàng nhanh. Công ty đã có điều chỉnh chiến lược phù hợp, theo hướng giảm dần các khoản đầu tư cũ vào các Công ty con, liên doanh liên kết, giảm tỷ trọng các khoản đầu tư dài hạn tại các dự án chưa mang lại hiệu quả cao, dịch chuyển vốn đầu tư sang các cơ hội kinh doanh mới, thực hiện chiến lược phát triển quỹ đất về các quận trung tâm và mở rộng một số ngành nghề liên quan đến dịch vụ chợ nông sản, nguyên liệu dệt may đón đầu xu hướng hội nhập, tận dụng lợi thế từ các hiệp định TPP.

Nhìn chung, sau một thời gian dài phải hạn chế đầu tư, cơ cấu lại các khoản đầu tư và thu hẹp quy mô hoạt động do thị trường bất động sản gặp khủng hoảng, trong 3 năm gần đây Thuduc House đã tiếp tục tái đầu tư và mở rộng quy mô theo hướng ưu tiên phát triển chiến lược mới để chuẩn bị cho chu kỳ hồi phục năng động và mạnh mẽ hơn.

TĂNG TRƯỞNG TÀI SẢN TDH GROUP QUA CÁC NĂM



Về cơ cấu nguồn vốn

Tình hình tài chính trong năm 2015 của Thuduc House đã tốt hơn rất nhiều so với năm 2014. Về cơ bản, do tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2015 tăng trưởng mạnh và việc thanh toán các khoản đầu tư được đẩy nhanh nên Công ty đã tạo ra được phần lớn nguồn vốn nội bộ để đáp ứng các nhu cầu chi tiêu vốn, trả nợ đến hạn, trả cổ tức cho các cổ đông, tái đầu tư vào các dự án mới với quy mô lớn hơn…

Do nhu cầu vốn để chuẩn bị phát triển các dự án mới, trong năm Công ty đã gia tăng vay nợ dài hạn, theo đó tại ngày 31/12/2015 tổng nợ phải trả chiếm 45% trên tổng nguồn vốn, mặc dù có gia tăng vay vốn dài hạn để đầu tư phát triển các dự án mới nhưng Công ty vẫn duy trì tỷ trọng nợ vay ở mức thấp (29% trên tổng nguồn vốn). Tuy nhiên, tỷ lệ nợ vay này vẫn còn cao so với khả năng sinh lời hiện tại của Công ty, hệ số EBIT/Tổng tài sản năm 2015 là 3,9% vẫn thấp hơn so với lãi suất vay trung bình trong năm. Với kết quả này cho thấy, trong năm qua Công ty sử dụng nợ chưa thật sự hiệu quả. Công ty sẽ nỗ lực hơn nữa để sử dụng nguồn vốn phát triển các dự án mới hiệu quả hơn nhằm cải thiện khả năng sinh lời và gia tăng hiệu quả của đòn bẩy tài chính.

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2015 giảm 110,3 tỷ đồng (giảm 7,4%) đạt 1.383,5 tỷ đồng, chiếm 55% tổng nguồn vốn. Trong đó, chủ yếu là do giảm lợi ích của cổ đông thiểu số khoảng 109 tỷ đồng từ việc thoái vốn khỏi một số Công ty con: Công ty Thông Đức, Công ty Phúc Thịnh Đức, cổ phiếu Phước Long (nay là Công ty Dệt may Liên Phương). Trong năm 2015, Công ty đã phát hành thêm 3,8 triệu cổ phiếu thưởng (tỷ lệ 5%) cho cổ đông theo nghị quyết ĐHCĐ thường niên tài khóa 2014 nên vốn điều lệ tại thời điểm cuối năm 2015 của Công ty là 419,6 tỷ đồng.

KẾT LUẬN

Tóm lại, trong năm 2015, kết quả kinh doanh của Thuduc House tăng trưởng mạnh sau giai đoạn phục hồi và Công ty đang chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới mạnh mẽ và năng động hơn. Lợi nhuận thuần hợp nhất sau thuế năm 2015 tăng 69,3%, đạt 45,9 tỷ đồng và lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông Công ty mẹ tăng 54,3%, đạt 47,1 tỷ đồng. Tổng doanh thu trong năm vượt mức kế hoạch 21,6%, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế chỉ đạt được 85% kế hoạch đã đề ra. Tình hình kinh doanh chuyển biến tích cực ở hầu hết các mảng hoạt động, doanh thu thuần và doanh thu tài chính tăng mạnh. Nhờ tăng trưởng doanh thu cao cùng với việc đẩy mạnh tái cơ cấu, giảm bớt các khoản đầu tư dài hạn, chuyển nhượng một số Công ty thành viên nên đã giúp cải thiện đáng kể các hệ số về hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời của Công ty như ROA, ROE, EPS của Công ty tăng từ mức 728 đồng lên 1.122 đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên, khả năng sinh lời hiện tại của Công ty vẫn còn khá thấp do biên lợi nhuận hoạt động kinh doanh chính suy giảm, một phần do giá vốn hàng bán của mảng kinh doanh địa ốc trong những năm gần đây có xu hướng tăng do lãi vay bị vốn hóa vào giá thành vì thời gian tiêu thụ kéo dài, mặt khác do Công ty mở rộng thêm một số ngành kinh doanh mới để hỗ trợ và đóng góp thêm doanh thu cho Tập đoàn như: Vật liệu xây dựng, kinh doanh và xuất khẩu hàng nông sản, nguyên liệu dệt may. Đây là những ngành có biên lợi nhuận không cao, do đó cũng làm tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán bình quân. Sắp tới, Công ty sẽ tìm nhiều biện pháp để nâng cao hơn nữa khả năng sinh lời, gia tăng hiệu quả của đòn bẩy tài chính cũng như năng lực cạnh tranh trong dài hạn.

Những điểm đáng lưu ý trong năm là Công ty đã liên tục cải thiện được hiệu quả hoạt động kinh doanh khi gia tăng vòng quay tồn kho, tăng cường hiệu suất sử dụng tài sản, cải thiện khả năng sinh lời tạo ra được nguồn vốn nội bộ để đáp ứng hầu hết nhu cầu chi tiêu vốn, tái đầu tư, chi trả cổ tức cho cổ đông… Song song với việc mạnh tay tái cơ cấu thu hồi vốn đầu tư ở những khoản mục kém hiệu quả, Công ty đã gia tăng thêm một phần vốn vay để chuẩn bị đầu tư cho các hạng mục dự án quy mô lớn và có lợi thế cạnh tranh hơn, trong đó chú trọng việc phát triển quỹ đất về các quận trung tâm thành phố thông qua việc liên doanh liên kết và hợp tác toàn diện với các đối tác tiềm năng giàu kinh nghiệm và năng lực tài chính mạnh. Điển hình trong tháng 03/2016, Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác toàn diện với Công ty Cổ phần Dệt may Liên Phương, Công ty Cổ phần Fideco và quỹ đầu tư Pavo Capital nhằm hợp tác phát triển 6 hạng mục dự án tiềm năng cho giai đoạn từ năm 2016 về sau.

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: Giảm số lượng Công ty con của Thuduc House từ 08 Công ty xuống còn 05 Công ty, do:

- Chuyển nhượng Công ty Phúc Thịnh Đức và Công ty Thông Đức.
- Chuyển nhượng một phần vốn góp đầu tư vào CTCP Đầu tư Phước Long (nay đã được sáp nhập vào CTCP Phát triển Hạ tầng Công nghiệp và Sản xuất kinh doanh Dệt May VN, đồng thời đổi tên thành CTCP Dệt May Liên Phương), giảm tỷ lệ sở hữu từ 61,94% xuống còn 8,5%.

» Công ty liên doanh liên kết: Hiện nay, số lượng Công ty liên doanh liên kết của Thuduc House là 7 Công ty (giảm 1 Công ty so với đầu năm 2015), do:

- Thoái 100% vốn tại Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức.

Kết quả kinh doanh của các Công ty con

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP CÁC CÔNG TY CON TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2015

ĐVT: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	TỔNG DOANH THU		LỢI NHUẬN SAU THUẾ			
		2015	TĂNG GIẢM SO VỚI 2014 (%)	2015	TĂNG GIẢM SO VỚI 2014 (%)	KẾ HOẠCH 2015	TỶ LỆ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH
1	Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	174.753	12,92%	21.398	48,14%	11.389	187,81%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	4.709	-21,32%	64,25	-69,95%	320,0	20%
3	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	5.304	- 27,7%	395,8	1.237,1%	28,56	1.385,9%
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	1,0	DT 2014: 923 triệu	(294,5)	LNST 2014: 657,9 triệu	(150,0)	-
5	Công ty CP Thuduc House Wood Trading	1,0	DT 2014: 1.268 triệu	(307,0)	LNST 2014: (122) triệu	3.488	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2015 của các Công ty con

Thực hiện chiến lược đã đề ra từ đầu năm, trong năm 2015, Thuduc House tiếp tục đẩy mạnh việc theo dõi, rà soát, củng cố hoạt động của các Công ty thành viên, tái cơ cấu bộ máy nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động khắc phục tình trạng thua lỗ và đảm bảo có lợi nhuận. Theo đó, trong kỳ Thuduc House đã thoái vốn ở 3 Công ty là: Công ty Phúc Thịnh Đức, Công ty Thông Đức và Công ty Đầu tư Phước Long (nay là Công ty Dệt May Liên Phương) để tinh gọn bộ máy, tạo dòng tiền và nâng cao hiệu quả hoạt động.

Bên cạnh đó cũng nỗ lực hỗ trợ các Công ty con trong quá trình quản lý, phát triển kinh doanh. Các Công ty thành viên trong năm 2015 tiếp tục có kết quả kinh doanh cải thiện hơn. Cụ thể, Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức vẫn duy trì tốt đà tăng trưởng mạnh và ổn định, Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình có mức tăng trưởng lợi nhuận tốt, riêng Công ty Cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức và Công ty CP Thuduc House Wood Trading do đang trong giai đoạn đầu tư nên chưa tạo ra nhiều doanh thu. Kết quả kinh doanh của các Công ty thành viên cụ thể như sau:

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 2015 tiếp tục giữ vững đà tăng trưởng ổn định và vượt kế hoạch đề ra giúp Công ty này giữ vững vị trí là Công ty con hoạt động hiệu quả nhất của Tập đoàn Thuduc House trong các năm qua. Cụ thể:

- Tổng doanh thu năm 2015 đạt: 174,7 tỷ đồng, tăng 12,92% so với cùng kỳ và tiếp tục vượt kế hoạch 18,82%. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính (doanh thu kinh doanh chợ, bốc dỡ hàng hoá, cho thuê mặt bằng) rất khả quan, tăng 20,5% so với cùng kỳ và đều vượt kế hoạch đề ra.

  Ngoài ra, doanh thu tài chính năm 2015 cũng tăng gấp hơn 6 lần (tăng gần 10 tỷ) so với năm 2014 nhờ thu được lợi nhuận từ việc chuyển nhượng khoản đầu tư góp vốn tại 1 Công ty.

- Lợi nhuận sau thuế đạt: 21,39 tỷ đồng, tăng mạnh 48,14% so với 2014 và vượt mức 87,89% so với kế hoạch kinh doanh.

- Tốc độ tăng trưởng biên lợi nhuận năm 2015 vượt bậc so với năm trước chủ yếu là do: Một mặt Công ty tăng cường kiểm soát tốt chi phí (tốc độ tăng chi phí thấp hơn tốc độ tăng doanh thu); mặt khác là do đóng góp đáng kể từ lợi nhuận hoạt động tài chính.

CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình sau một năm thực hiện kiểm soát chặt chẽ chi phí đã chuyển từ lỗ hơn 1 tỷ trong năm 2013 thành có lợi nhuận 29,6 triệu trong năm 2014, đến năm 2015 sau thời gian ổn định, lợi nhuận của Công ty đã tăng trưởng khả quan.

- Tổng doanh thu 2015 đạt: 5,3 tỷ đồng, đạt 69,7% so với kế hoạch năm 2015 và giảm 27,7% so với thực hiện năm 2014. Nguyên nhân chủ yếu là do doanh thu bán đá tinh khiết giảm.

- Lợi nhuận sau thuế lãi 395 triệu đồng, mặc dù khá khiêm tốn nhưng đã vượt kế hoạch và tốt hơn rất nhiều so với năm 2014 (lợi nhuận 29 triệu đồng).

- Điểm đáng ghi nhận trong năm là Công ty đã tiếp tục cắt giảm chi phí khá tốt, tổng chi phí giảm 32,7% so với năm trước, chi phí giá vốn, chi phí quản lý và chi phí bán hàng đều giảm.

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH THỦ ĐỨC

- Tổng doanh thu 2015 đạt: 4,71 tỷ đồng, giảm 21,32% so với thực hiện năm 2014 và chỉ đạt 85,61% so với kế hoạch năm 2015. Nguồn thu chủ yếu đến từ: Doanh thu lưu kho, cho thuê mặt bằng, doanh thu vệ sinh công nghiệp, quản lý chung cư; doanh thu dịch vụ cắm điện, doanh thu dịch vụ quảng cáo, doanh thu bốc xếp.

- Lợi nhuận sau thuế năm 2015 đạt 0,07 tỷ đồng, giảm 69,95% so với thực hiện năm 2014 và chỉ đạt 24,4% so với kế hoạch năm 2015.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HUẾ NHÀ THỦ ĐỨC

Dự án khu Resort Lăng Cô Huế hiện vẫn đang trong giai đoạn đầu tư nên Công ty chưa phát sinh doanh thu từ dự án nhưng vẫn phải chi trả các chi phí hoạt động. Do đó, trong năm 2015, Công ty bị lỗ 294 triệu đồng.

Trong khi năm 2014 nhờ vào khoản tiền lãi 920 triệu phát sinh từ tiền đặt cọc cho dự án đã giúp Công ty có lãi 658 triệu đồng sau khi trừ chi phí hoạt động.

CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING

- Tổng doanh thu 2015 đạt: 1 triệu đồng (không có doanh thu hoạt động chính, chỉ có doanh thu tài chính). Do đó, Cty không đạt kế hoạch năm 2015.

- Lợi nhuận sau thuế: Do không có doanh thu hoạt động chính nên Công ty bị lỗ 307 triệu đồng, chủ yếu là phải chi trả các chi phí hoạt động, chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khấu hao.

- Trong năm tiếp theo Công ty cần phải nỗ lực cải thiện hoạt động kinh doanh chính để tạo ra lợi nhuận cho Tập đoàn.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

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 thực góp đến thời điểm hiện tại là 3 triệu USD.
- 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 mốt tỷ) đồng Việt Nam.

4.556,64 USD
LỢI NHUẬN SAU THUẾ CÔNG TY THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC

524.258,27 USD
DOANH THU TỪ BÁN NHÀ VÀ DOANH THU TỪ CHO THUÊ NHÀ

3.145.949,26 USD
VỐN CHỦ SỞ HỮU CÔNG TY THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC

Kết quả kinh doanh

- Công ty THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC đạt 4.556,64 USD lợi nhuận sau thuế trong năm 2015, tương đương so với cùng kỳ năm 2014. Mặc dù trong năm 2015 Công ty bán 2 căn nhà để thu hồi vốn đầu tư về nước, tuy nhiên các chi phí phát sinh của việc bán nhà tại thị trường Hoa Kỳ quá cao làm tăng giá vốn hàng bán và không tạo ra được nhiều lợi nhuận từ hoạt động này, do đó lợi nhuận ròng của Công ty không tăng so với năm trước.

- So với năm trước, tổng doanh thu của Công ty năm 2015 tăng mạnh chủ yếu đến từ 2 nguồn chính, doanh thu từ bán nhà và doanh thu từ cho thuê nhà đạt tổng cộng 524.258,27 USD (tăng gấp 6 lần so với cùng kỳ năm 2014). Trong kỳ, để tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh có lãi, Công ty đã thực hiện tiết kiệm và cắt giảm chi phí quản lý, chi phí vận hành, tổng chi phí hoạt động đã giảm 37,2% so với cùng kỳ năm 2014.

- Nhìn chung trong 7 năm kể từ khi thành lập, Công ty liên doanh tại Hoa Kỳ luôn tạo ra lợi nhuận liên tục qua các năm, mặc dù tỷ suất sinh lời còn khiêm tốn nhưng được xem là bước khởi đầu thành công cho chiến lược thăm dò thị trường bất động sản Hoa Kỳ.

- Tính đến thời điểm 31/12/2015, vốn chủ sở hữu của Công ty Thuduc House Property Ventures LLC đạt 3.145.949,26 USD (nếu tính luôn phần vốn đã chuyển về nước) tăng 4,9% so với năm 2009. Công ty cũng đã bán được tổng số 6 trên 10 căn nhà với tỷ suất sinh lời trung bình là 4%. Và tính lũy kế đến cuối năm 2015 đã chuyển tổng cộng 1.175.606,72 USD về nước, bao gồm 1.153.000 USD vốn gốc và 22.606,72 USD lợi nhuận được chia.

THÔNG TIN LỢI NHUẬN CHI TIẾT TỪ CÁC CĂN NHÀ ĐÃ BÁN NHƯ SAU

ĐVT: USD

STT	CĂN NHÀ	TG BÁN	GIÁ VỐN	GIÁ BÁN	LÃI RÒNG	LỢI SUẤT
1	LA GAVIOTA	05/2010	154.305,48	172.187,46	17.881,98	11,6%
2	BRIGHTSPOT	01/2012	262.806,66	288.000	25.193,34	9,6%
3	LALANIA	06/2012	177.093,69	190.000	12.906,31	7,3%
4	E.BROCKTON	06/2012	263.573,77	275.000	11.426,23	4,3%
5	CALIENTE	04/2015	192.635,44	171.526	(21.109,44)	-10,9%
6	KINGSBURY	06/2015	264.815,20	282.352	17.536,8	6,6%
TỔNG	**6**		**1.315.203,24**	**1.379.065,46**	**63.862,22**	**4,85%**

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

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.

Tình hình đầu tư dự án trong nước

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE (Tính đến 31/12/2015)

DỰ ÁN CANTAVIL PREMIER (TDH:40%)

(Q. 2 - TP. HCM)

Tổng vốn đầu tư: 60 triệu USD
Diện tích: 11.170 m^2
Diện tích khả dụng:
» Căn hộ: 26.140 m^2
» VP cho thuê & TTTM: 23.723 m^2
Số căn hộ:
» 184 căn hộ
» 15 penthouse

TIẾN ĐỘ

» Đã ký hợp đồng bán trên 89,6% căn hộ (165 căn).
» Đã khai trương khu thương mại khối đế - công trình Cantavil Premier và đưa vào hoạt động tháng 01/2014. Hiện phần TTTM đã ký hợp đồng thuê bởi các thương hiệu: Trung tâm thương mại quốc tế như Parkson, Lotte, Big C.

60 TRIỆU USD
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG (TDH:100%)

(Q. 9 - TP. HCM)

Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng
Diện tích: 3.573 m^2
Diện tích khả dụng: 11.252,2 m^2
Số căn hộ:
» 168 căn hộ
» 03 cửa hàng thương mại dịch vụ

TIẾN ĐỘ

» Đã thi công xong phần thô công trình, đang hoàn thiện công trình. Dự kiến đầu Quý III/2016 sẽ đưa công trình vào sử dụng.

162 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH (TDH:49%)

(Q. 9 - TP. HCM)

Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD
Diện tích: 11.582 m^2
Diện tích khả dụng:
» Diện tích căn hộ: 33.865 m^2
» Diện tích căn hộ kết hợp thương mại: 3.893 m^2
» Diện tích thương mại, dịch vụ: 686 m^2
Số căn hộ:
» 547 căn hộ
» 36 căn hộ kết hợp thương mại
» 01 khu thương mại

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.

50 TRIỆU USD
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ I) (TDH:100%)

(Q. Thủ Đức - TP. HCM)

Tổng vốn đầu tư: 288 tỷ đồng
Diện tích: 6.748 m^2
Diện tích khả dụng:
» Diện tích căn hộ: 33.186 m^2
Số căn hộ:
» 417 căn hộ

TIẾN ĐỘ

» Đang triển khai thiết kế và xin chấp thuận đầu tư theo dòng sản phẩm S-Home.

288 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ H) (TDH:100%)

(Q. Thủ Đức - TP. HCM)

Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng
Diện tích: 3.754 m^2
Diện tích khả dụng:
» Diện tích căn hộ: 18.238,5 m^2
Số căn hộ:
» 242 căn hộ

TIẾN ĐỘ

» Đang triển khai thiết kế và xin chấp thuận đầu tư theo dòng sản phẩm S-Home.

162 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN GREEN PEARL TẠI 378 MINH KHAI - HÀ NỘI (TDH:14%)

Tổng vốn đầu tư: 1.618 tỷ đồng
Diện tích: 28.736,2 m^2
Diện tích khả dụng:
» Nhà ở thấp tầng: 12.928,5 m^2
» Nhà ở cao tầng: 10.334 m^2
» Trường học: 2.900 m^2
Số căn hộ:
» 41 nhà phố
» 20 biệt thự sân vườn
» 500 căn hộ cao cấp

TIẾN ĐỘ

» Đã san lấp mặt bằng, đang chuẩn bị bước sang giai đoạn xây dựng cơ sở hạ tầng.
» Khởi công công trình ngày 2/4/2016.

1.618 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở & TTTM P. PHƯỚC LONG B, Q. 9 (PHUOC LONG SPRING TOWN) (TDH: 66,9%)

Tổng vốn đầu tư: 862 tỷ đồng
Diện tích: 37.140 m^2
Diện tích khả dụng:
» Nhà thấp tầng: 1.578,7 m^2
» Nhà ở cao tầng: 12.627 m^2
» Thương mại: 1.778 m^2
Số căn hộ:
» 95 Lô nền liên kế.
» Khu chung cư: 04 block
» 01 Khu thương mại

TIẾN ĐỘ
» Đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật, cấp GCNQSDĐ cho nhà thấp tầng, cao tầng, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với ngân sách.
» Đang xây dựng khu thấp tầng.

862 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC (Q. 9 - TP. HCM) (TDH:5%)

Tổng vốn đầu tư: 912 tỷ đồng
Diện tích: 14.680 m^2
Diện tích khả dụng:
» Thương mại: 1.229 m^2
» Căn hộ: 50.390,2 m^2
Số căn hộ:
» 812 căn hộ
» 03 khu thương mại dịch vụ

TIẾN ĐỘ
» (Liên kết với Fideco)
» Đang triển khai thiết kế theo dòng sản phẩm mới (căn hộ nhỏ).

912 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ TRUNG TÂM THỊ TRẤN BẾN LỨC GĐ 2 (LONG AN) (TDH: 65%)

Tổng vốn đầu tư: 266,9 tỷ đồng
Diện tích:
» Khu 1: 15.25 ha
» Khu 2: 5,1 ha
Diện tích khả dụng:
» Khu 1:
Đất ở nhà liên kế: 59.857,3 m^2
Đất thương mại: 2.756 m^2
Đất nhà trẻ mẫu giáo: 3.916 m^2
» Khu 2:
Đất ở nhà liên kế: 13.263 m^2
Đất giáo dục: 20.284 m^2
Số căn hộ:
» Khu 1: 424 lô nền, 01 khu thương mại, 01 nhà trẻ
» Khu 2: 142 lô nền, 03 trường học: mầm non, tiểu học và trung học cơ sở

TIẾN ĐỘ
» Khu 1: Đã thi công hoàn thiện hệ thống HTKT.
» Khu 2: Tiếp tục đền bù diện tích đất cho liền khoảnh để thuận lợi triển khai dự án. Hiện còn 20% diện tích đang thỏa thuận giá đền bù với một số hộ dân còn lại. Đang triển khai thiết cơ sở HTKT và thỏa thuận với các Ban ngành theo quy định.

266,9 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP (TDH: 65%)
(Q. 9 - TP. HCM)

Tổng vốn đầu tư: 307,4 tỷ đồng
Diện tích: 16.594 m^2
Diện tích khả dụng:
» Đất nhà liên kế: 4.690,3 m^2
» Đất chung cư: 3.760 m^2
Số căn hộ:
» 40 căn nhà liên kế
» 01 khối chung cư

TIẾN ĐỘ
» Đã có quyết định giao đất
» Đang lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với ngân sách nhà nước.

307,4 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN KHU RESORT LA SAPINETTE - HUẾ (TDH: 75%)

Tổng vốn đầu tư: 173 tỷ đồng
Diện tích: 3,92 ha
Diện tích khả dụng:
» Khu nghỉ dưỡng: 3.732 m^2
» Khu dịch vụ: 5.811 m^2
Số căn hộ:
» Khu nhà nghỉ liên kế, biệt thự, Bungalow
» Nhà điều hành, nhà hàng, seabar, khối dịch vụ đa năng

TIẾN ĐỘ
» Đã có quyết định giao đất.
» Đang thi công san lấp mặt bằng và xin phép xây dựng.

173 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN TM - DV & VĂN PHÒNG HÀNG XANH 219 -221 XÔ VIẾT NGHỆ TĨNH, P. 17, BÌNH THẠNH, TP. HCM (TDH: 45%)

Tổng vốn đầu tư: 42,2 tỷ đồng
Diện tích: 607 m^2
Diện tích khả dụng: 3.306 m^2
Số căn hộ:
» Đã cho thuê toàn bộ

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

42,2 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN BÌNH CHIỂU 4HA (GIAI ĐOẠN 2)

Tổng vốn đầu tư: 373,3 tỷ đồng
Diện tích: 39.441,9 m^2
Diện tích khả dụng:
» Đất nhà liên kế: 14.553,3 m^2
Số căn hộ:
» Nhà liên kế: 145 căn

TIẾN ĐỘ

» Đang triển khai xây dựng HTKT và thực hiện nghĩa vụ tài chính với nhà nước. Dự kiến cuối quý II sẽ xây dựng hoàn chỉnh HTKT và chào bán.

373,3 TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN 10 HA PHƯỜNG HIỆP BÌNH CHÁNH

Tổng vốn đầu tư: N/A tỷ đồng
Diện tích: 103.000 m^2
Diện tích khả dụng: N/A
Số căn hộ:
» N/A

TIẾN ĐỘ

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

N/A TỶ ĐỒNG
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DỰ KIẾN HỢP TÁC TRIỂN KHAI TỪ NĂM 2016

Dự án V BUILDING
(dự kiến hợp tác với Công ty Dệt May Liên Phương)

» **Địa điểm:** 39-41-43 Võ Văn Kiệt, P. Nguyễn Thái Bình, Q. 1, TP. HCM
» **Tổng mức đầu tư:** Khoảng 400 tỷ
» **Mục tiêu dự án:** Tòa nhà Cao ốc Căn hộ - Văn phòng Vinatex Building sau khi hoàn thành là công trình hỗn hợp văn phòng và căn hộ cho thuê đạt tiêu chuẩn hạng A, bao gồm các khu chức năng, dịch vụ công cộng trong đó 50% diện tích căn hộ cao cấp để bán và 50% diện tích văn phòng hạng A cho thuê ngắn hạn hoặc dài hạn.
» **Quy mô:** Diện tích khu đất gần 1.000 m^2, cao 24 tầng, với gần 12.000 m^2 xây dựng, trong đó 50% diện tích dành cho Văn phòng và 50% diện tích Căn hộ.
» **Dự kiến khởi công:** Quý III/2016, hoàn thành sau 24 tháng.

Dự án CHUNG CƯ LIÊN PHƯƠNG
(dự kiến hợp tác với Công ty Dệt May Liên Phương)

» **Địa điểm:** 18 Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Q. 9, TP. HCM
» **Tổng mức đầu tư:** khoảng 200 tỷ
» **Tổng số căn hộ:** 300 căn với diện tích từ 42-60 m^2/căn
» **Mục tiêu dự án:** Cung cấp các căn hộ trung bình để bán hoặc cho thuê đối với Cán bộ nhân viên Công ty và các khách hàng bên ngoài, nhằm gắn kết lâu dài giữa Công ty với người lao động, tạo điều kiện cho công nhân lao động không có điều kiện mua nhà thuê nhà ở với các chính sách ưu đãi, kết hợp kinh doanh bất động sản nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty và tôn tạo cảnh quan môi trường xung quanh.
» **Quy mô:** Diện tích khu đất: 5.600 m^2. Số tầng cao: 12 tầng
» **Dự kiến khởi công:** Quý I/2017, hoàn thành sau 24 tháng.

Dự án KHU ĐÔ THỊ DỆT MAY NAM ĐỊNH
(dự kiến hợp tác với Công ty Dệt May Liên Phương)

» **Địa điểm:** 43 Tô Hiệu, TP. Nam Định
» **Tổng mức đầu tư:** khoảng 412 tỷ
» **Quy mô:** Trên khu đất 24,83 ha, khi Dự án được hoàn thành sẽ tạo ra khu đô thị khép kín bao gồm 103 căn biệt thự với diện tích từ 230 - 260 m^2; 833 căn nhà ở liền kề, với diện tích từ 70 - 100 m^2, một trung tâm thương mại, trường học, bệnh viện, nhà văn hóa, khu thể dục, thể thao, vườn hoa cây xanh và các khu phụ trợ.
» **Dự kiến khởi công:** Quý II/2016, hoàn thành vào 2020.

THÔNG TIN MỘT SỐ DỰ ÁN DỰ KIẾN HỢP TÁC TRIỂN KHAI TỪ NĂM 2016 (tiếp theo)

Dự án Chung cư VĨNH HẢI - NHA TRANG (dự kiến hợp tác với Công ty Dệt May Liên Phương)

- **Địa điểm:** 68A đường 2/4 - P. Vĩnh Hải, TP. Nha Trang, Tỉnh Khánh Hòa
- **Tổng mức đầu tư:** khoảng 150 tỷ
- **Mục tiêu dự án:** Khai thác khu đất của Công ty đã được UBND Tỉnh Khánh Hòa cấp giấy phép đầu tư theo chức năng căn hộ chung cư, nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty sau khi đầu tư và kinh doanh.
- **Quy mô:** Diện tích khu đất 1.742 m^2. Chung cư cao 19 tầng và 01 tầng hầm, gồm có 200 căn hộ với diện tích từ 45 m^2 đến 90 m^2 và 10 căn nhà phố thương mại với các tiện ích công cộng cho cộng đồng dân cư.
- **Dự kiến khởi công:** Quý II/2016, hoàn thành vào 2020.

Dự án căn hộ dịch vụ - Căn hộ bán - Văn phòng cho thuê 28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1 (dự kiến hợp tác với Fideco)

- **Địa điểm:** 28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM
- **Tổng mức đầu tư:** khoảng 530 tỷ đồng
- **Mục tiêu dự án:** Nhằm tối ưu hóa hiệu quả kinh doanh tại trụ sở trên và nằm trong định hướng phát triển, tại cuộc họp thường niên năm 2014, Đại hội Đồng Cổ đông đã thông qua kế hoạch đầu tư xây dựng mới tòa nhà văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan trở thành tòa nhà quy mô và hiện đại hơn.
- **Quy mô:** 2.281,9 m^2, gồm 2 lô với các thông số quy hoạch như sau:
  Lô 1 (diện tích đất: 1.238 m^2): khu hỗn hợp bán lẻ, văn phòng, căn hộ dịch vụ. Trong đó: Diện tích kinh doanh bán lẻ (1.127 m^2); diện tích văn phòng cho thuê (3.473 m^2); diện tích căn hộ dịch vụ (3.268 m^2).
  Lô 2 (diện tích đất: 1.043,9 m^2): căn hộ ở để bán, 89 căn hộ với diện tích trung bình 80 m^2/căn.

Dự án khu dân cư cao cấp Cần Giờ (dự kiến hợp tác với Fideco)

- **Địa điểm:** Tại xã Long Hòa, trung tâm huyện Cần Giờ (cách TP. HCM 50km)
- **Mục tiêu dự án:** Nhằm xây dựng Khu dân cư hiện đại, thanh bình, tận dụng tối đa thuận lợi về vị trí địa lý, khí hậu trong lành của huyện Cần Giờ, nơi duy nhất tại Thành phố Hồ Chí Minh có khu dự trữ sinh quyển được UNESCO công nhận và nằm trong mạng lưới Khu dự trữ sinh quyển của thế giới. Với những lợi thế là địa phương được xác định xây dựng khu du lịch trọng điểm và cơ sở hạ tầng đang được hoàn thiện của Cần Giờ, Khu Dân cư cao cấp Cần Giờ là một dự án đầy tiềm năng, góp phần cải thiện hình ảnh và mức sống của người dân Cần Giờ.
- **Quy mô:** Tổng diện tích dự án 29.839 ha với quy hoạch xây dựng nhà thấp tầng, biệt thự cao cấp, tiện ích công cộng, dân số dự kiến từ 2.800 đến 3.000 người.
- **Dự kiến khởi công:** Đến nay, dự án đã được tiến hành san lấp giai đoạn 1 và đang trong quá trình chờ UBND Thành phố phê duyệt các thủ tục tiếp theo để triển khai toàn diện dự án.

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Danh mục cổ phiếu Thuduc House đang đầu tư

DANH MỤC ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU DÀI HẠN NĂM 2015 (Tính đến 31/12/2015)

STT	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẮM GIỮ			BIẾN ĐỘNG GIÁ TRỊ	
		TỪ 01/01/2015	ĐẾN 31/12/2015	TĂNG/ GIẢM TRONG KỲ	TĂNG/ GIẢM SO VỚI ĐẦU NĂM	TĂNG/ GIẢM SO VỚI GIÁ GỐC
I	**CỔ PHIẾU NIÊM YẾT**	**2.266.292**	**2.666.292**	**+ 400.000**	**-7,14 tỷ**	**- 23,35 tỷ**
1	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí (PVI)	109.350	109.350	-	0,93 tỷ	- 5,80 tỷ
2	Công ty CP XD Số 5 (SC5)	156.942	156.942	-	0,61 tỷ	- 5,99 tỷ
3	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng & BĐS Thái Bình Dương (PPI) (1)	2.000.000	2.400.000	+ 400.000	-8,68 tỷ	-11,56 tỷ
II	**CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT**	**8.083.116**	**4.993.827**	**- 3.089.289**	**-41,4 tỷ**	**-41,4 tỷ**
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông (2)	3.607.116	3.967.827	+ 360.711	-	-
2	Công ty CP Tài chính Dệt May (3)	3.450.000	-	- 3.450.000	- 41,4tỷ	-41,4 tỷ
3	Công ty CP XNK & Đầu tư Thừa Thiên Huế	306.000	306.000	-	-	-
4	Công ty CP KD BĐS PT Nhà TP	320.000	320.000	-	-	-
5	Công ty Cổ phần XD & PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	-	-	-
6	Công ty CP Đầu tư Khánh Phú	200.000	200.000	-	-	-

(1) PPI: Nhận cổ tức bằng cổ phiếu 20%
(2) OCB: Nhận cổ tức bằng cổ phiếu 10%
(3) Cổ phiếu Tài chính Dệt May: Bán 3.450.000 cổ phiếu

Trong năm, Công ty đã thanh hoán thêm một khoản đầu tư tài chính dài hạn (cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính Dệt May) khi đạt được mức giá hợp lý và tạo dòng tiền để đáp ứng nhu cầu chi tiêu vốn cho Công ty.

Tổng giá trị thị trường của nhóm cổ phiếu niêm yết đã giảm 7,14 tỷ đồng so với đầu năm làm tăng giá trị trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tương ứng. Đối với cổ phiếu SC5 và PVI do được mua vào giai đoạn 2006 - 2007 khi thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh nên mức giá vốn vẫn cao so với giá trị thị trường hiện tại. Tính theo giá thị trường vào ngày 31/12/2015, nhóm cổ phiếu niêm yết vẫn còn phải trích lập dự phòng 23,35 tỷ đồng, giảm 54,19% so với giá trị vốn gốc.

Riêng đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu PPI do trong năm 2015 tình hình kinh doanh của PPI gặp nhiều khó khăn nên giá cổ phiếu suy giảm mạnh (giảm từ mức 10.700đ đầu năm xuống còn 5.300 cuối năm), do đó hiện tại phải trích lập dự phòng cao cho cổ phiếu này. Tuy nhiên, trước đó vào năm 2014, Công ty đã mua thêm 2 triệu cổ phiếu PPI (số lượng đang nắm giữ hiện nay) với giá 10.000đ/cp để làm cổ đông chiến lược; đồng thời bán toàn bộ số lượng 2.119.680 cổ phiếu cũ đã mua trước đó với mức lợi nhuận bình quân là 21,7% thu về gần 31,3 tỷ đồng (lợi nhuận 5,58 tỷ).

Thay đổi đầu tư Công ty con, Công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính dài hạn trong kỳ

» **Thanh hoán các khoản đầu tư Công ty con, Công ty LDLK, đầu tư tài chính dài hạn:** Thu về **377,48** tỷ đồng

ĐVT: tỷ đồng

	TÊN CỔ PHIẾU	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU/ TỶ LỆ VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	LỢI NHUẬN	DÒNG TIỀN THU TRONG NĂM 2015	SỐ TIỀN CÒN PHẢI THU
1	Công ty Thông Đức	71,5% VĐL	14,3	147,64	13,77
2	Phúc Thịnh Đức	95% VĐL	0,4	148,83	46,86
3	Xây dựng Phong Đức	47,75% VĐL	10,5	15,28	-
4	Tài chính Dệt May (*)	3.450.000	- 2	15,73	-
5	Cổ phần Phước Long (đổi tên thành CTCP Dệt May Liên Phương)	2.000.000	20,4	50	-
	TỔNG CỘNG		**45,6**	**377,48**	**18,63**

(*) Đã bán cổ phiếu tài chính Dệt May năm 2014 và nhận thanh toán 60% giá trị hợp đồng, năm 2015 nhận tiếp 40% còn lại.

» **Mua thêm cổ phiếu:** không mua thêm cổ phiếu nào trong năm 2015

- **Nhận cổ tức bằng tiền mặt**

ĐVT: đồng

	CỔ PHIẾU	TỶ LỆ	THỰC NHẬN 2015
1	PVI	9%	98.415.000
2	SC5	20%	313.884.000
	TỔNG CỘNG		**412.299.000**

- **Nhận cổ tức bằng cổ phiếu**

	CỔ PHIẾU	TỶ LỆ	SỐ CỔ PHIẾU ĐƯỢC NHẬN (CP)
1	PPI	20%	400.000
2	OCB	10%	360.711
	TỔNG CỘNG		**760.711**

Báo cáo tình hình phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Trong năm 2015 Công ty đã được UBCKNN cấp giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng số 114/GCN -UBCK do chủ tịch Uỷ Ban Chứng Khoán Nhà nước cấp ngày 31/12/2015 theo Nghị quyết số 513/NQ-ĐHĐCĐ của Đại Hội Đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức được thông qua ngày 21/04/2015. Nội dung phát hành tóm tắt như sau:

» Số lượng chứng khoán dự kiến phát hành: 20.982.363 cổ phiếu

» Giá phát hành: 12.500 đồng/cổ phiếu

» Số tiền dự kiến thu được: 262.279.537.500 đồng

» Tỷ lệ thực hiện: 2:1

» Phương án làm tròn: Cổ phiếu chào bán sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

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

» Thời gian chuyển nhượng quyền mua: Từ ngày 02/02/2016 đến ngày 11/03/2016

» Thời gian đăng ký đặt mua và nộp tiền mua cổ phiếu: Từ ngày 02/02/2016 đến ngày 15/03/2016

» Mục đích phát hành: Dùng để phát triển dự án và bổ sung vốn lưu động, cụ thể:

- Dự án nhà thấp tầng:

  (1) Bình Chiểu (giai đoạn 2): 50 tỷ đồng.

  (2) Phuoc Long - Spring Town: 50 tỷ đồng.

  (3) Long Hội - City: 50 tỷ đồng.

  (4) TDH - Tocontap: 50 tỷ đồng.

- Dự án chung cư:

  (5) TDH - Phước Long: 50 tỷ đồng.

  (6) Bổ sung vốn lưu động: 12.279.537.500 đồng.

» Kết quả phát hành: Sẽ chính thức thông báo sau khi hoàn tất đợt phát hành.

» Thời gian hoàn tất đợt phát hành: Dự kiến trong tháng 4/2016.

» Thời gian lưu ký, đăng ký bổ sung và niêm yết cổ phiếu: Dự kiến trong tháng 05/2016 sẽ chính thức niêm yết số cổ phiếu mới phát hành thêm.

Báo cáo tình hình chi trả cổ tức và phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) trong năm 2015

Phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 5%) - theo Nghị quyết HĐQT số 1618/NQ-HĐQT ngày 29/12/2014.

» Ngày chốt danh sách: 16/01/2015

» Tỷ lệ phát hành: 10%

» Số lượng cổ phiếu thưởng đã phát hành: 3.814.306 cổ phiếu

» Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành: 41.964.726 cổ phiếu

» Ngày niêm yết bổ sung: 27/02/2015

» Ngày chính thức giao dịch số cổ phiếu mới: 06/03/2015

Tạm ứng cổ tức bằng tiền mặt năm 2015 cho các cổ đông (tỷ lệ 5%) - theo Nghị quyết HĐQT số 409/NQ-HĐQT ngày 02/02/2016

» Ngày chốt danh sách: 25/02/2016

» Tỷ lệ chi trả cổ tức: 5% (tạm ứng cho năm 2015)

» Ngày thanh toán cổ tức: 10/03/2016

» Số tiền cổ tức đã thanh toán: 20.982.363.000 đồng

Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm

Tại thời điểm 31/12/2015, số lượng cổ phiếu đã phát hành của Thuduc House là 41.964.726 cổ phiếu. Trong đó có 41.964.726 cổ phiếu đang lưu hành và không có cổ phiếu quỹ.

Báo cáo tình hình thanh toán vốn gốc và lãi trái phiếu chuyển đổi

Sau khi trái phiếu chuyển đổi TDH41029 đáo hạn vào tháng 11 năm 2013, trong năm 2014 Công ty hoàn tất các thủ tục pháp lý và chứng khoán có liên quan bao gồm: Huỷ đăng ký lưu ký; Huỷ niêm yết trái phiếu; niêm yết bổ sung cổ phiếu được chuyển đổi, thay đổi vốn điều lệ. Đồng thời công bố rộng rãi và gửi thư thông báo cho các trái chủ về thủ tục nhận tiền thanh toán vốn gốc và trả lãi trái phiếu đến hạn.

Tính đến thời điểm 31/12/2015, Tổng vốn gốc luỹ kế Công ty đã chi trả cho các trái chủ là 196.179.800.000 đồng (chiếm 96,73% tổng vốn phải trả) và tổng giá trị nợ trái phiếu còn phải thanh toán là 6.630.000.000 đồng (3,26%). 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 còn tồn đọng kể trên.

Tình hình vay - trả nợ vay trong năm 2015

NGÂN HÀNG	GHI CHÚ	DƯ NỢ ĐẦU KỲ 01/01/2015	TRẢ NỢ GỐC	VAY TRONG KỲ	DƯ NỢ CUỐI KỲ 31/12/2015
Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Gia Định	Ngắn hạn	24.408.032.904	24.408.032.904		
Ngân Hàng TMCP Phát triển TP. HCM - CN Gia Định	Dài hạn	332.870.000.002	332.870.000.002		
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông SG	Ngắn hạn	21.759.312.027	35.032.018.603	33.202.883.292	19.930.176.716
Công ty Đầu tư tài chính Nhà Nước TP. HCM (TDH-PB)	Dài hạn	3.750.000.000	3.750.000.000		
Ngân Hàng ĐB sông Cửu Long - CN Chợ Lớn	Ngắn hạn	36.436.480.000	41.436.480.000	5.000.000.000	
Ngân Hàng ĐB sông Cửu Long - CN Chợ Lớn	Dài hạn	8.480.000.000	8.480.000.000		
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM	Ngắn hạn	12.365.793.788	27.128.476.888	33.518.316.371	18.755.633.271
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM	Dài hạn	50.000.000.000	5.000.000.000	267.664.829.018	312.664.829.018
Công ty Tài Chính CP Dệt May Việt Nam - CN TP. HCM (TFC-HCM)	Ngắn hạn	20.000.000.000	20.000.000.000		
Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	Ngắn hạn	1.500.000.000			1.500.000.000
CN Liên Doanh VITC - BERWIN	Ngắn hạn	22.000.000.000	28.000.000.000	6.000.000.000	
Công ty TNHH TMDV Đầu Tư Quốc tế VN	Ngắn hạn			10.000.000.000	10.000.000.000
Công ty CP PTN Phong Phú - DAEWON - Thủ Đức	Ngắn hạn			25.000.000.000	25.000.000.000
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP. HCM	Ngắn hạn		20.000.000.000	95.441.515.585	75.441.515.585
NH TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh TP. HCM	Dài hạn		79.630.000.000	326.000.000.000	246.370.000.000
NH TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	Ngắn hạn			27.647.394.292	27.647.394.292
NH TMCP Tiên Phong - Chi nhánh Hùng Vương	Dài hạn			7.000.000.000	7.000.000.000
TỔNG CỘNG		**533.569.618.721**	**625.735.008.397**	**836.474.938.558**	**744.309.548.882**

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG

Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm

Thị trường bất động sản 2015 có nhiều tín hiệu khởi sắc, giao dịch nhà đất tăng cao rõ rệt so với các năm trước. Giai đoạn cuối năm 2015 tại TP. HCM có hàng chục nghìn căn hộ tung ra thị trường. Các phân khúc trung và cao cấp đều góp mặt, đáng chú ý là dự án tập đoàn Vingroup: Vinhomes Central Park, Q. Bình Thạnh; dự án Masteri Thảo Điền Q. 2, tập đoàn Novaland cũng mở bán hàng nghìn căn hộ… hứa hẹn thị trường khu đông TP. HCM (Q. 2, 9, Thủ Đức) dự báo sẽ rất sôi động trong thời gian tới. 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... Bên cạnh đó, việc nới lỏng điều kiện vay, giảm lãi suất ngân hàng, các dự luật BĐS được thông qua trong đó đáng chú ý là chính sách cho người nước ngoài mua nhà…hứa hẹn thị trường BĐS sẽ ngày càng tốt hơn trong năm 2016 và phân khúc trung bình khá sẽ là phân khúc chủ đạo và được đón nhận tốt hơn trong năm 2016.

Trong năm 2015 Thuduc House chủ yếu vẫn tập trung bán tiếp 04 dự án: Chung cư TDH Trường Thọ, chung cư TDH Phước Bình, TDH - Phước Long, dự án đất nền giai đoạn 2 Phước Long Spring Town, dự án đất nền Long Hội. Trong đó 02 dự án đầu đã xây dựng xong, 02 dự án sau vừa triển khai xây dựng hạ tầng vừa chào bán. Doanh số năm 2015 đạt được 363 tỷ, đạt 91% so với chỉ tiêu được giao.

Tính đến 31/12/2015, TDH Trường Thọ còn 17 căn, TDH Phước Bình còn 14 căn: Hầu hết các căn hộ có diện tích lớn, giá trị thanh toán cao nên khó bán hơn các căn hộ nhỏ.

Nhu cầu thị trường năm 2015 là căn hộ giá trị trung bình diện tích nhỏ có giá giao dịch khoảng trên dưới 1 tỷ, vì vậy dự án TDH - Phước Long do Cty làm chủ đầu tư được công bố bán vào thời điểm này cũng đáp ứng được một phần nhu cầu thị trường. Dự kiến trong thời gian tới, Công ty sẽ đưa ra thị trường một số dự án phù hợp với phân khúc thị trường hiện nay.

Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối

Năm 2015 là năm có tín hiệu khởi sắc cho thị trường bất động sản. Vì vậy ngay từ đầu yếu tố con người được ban lãnh đạo Công ty rất chú trọng, trong đó thay đổi tư duy và năng suất 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 kinh doanh 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 nhân sự, năm 2015 BP. Kinh doanh có tổng cộng 07 nhân sự (02 lãnh đạo và 05 nhân viên), Sàn giao dịch có tổng cộng 14 người (02 lãnh đạo, 12 nhân viên). Ngoài ra, hệ thống phân phối của Thuduc House được phân bổ 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: Eximland, Bản Việt Land, ECI land, Hoàng Anh Sài Gòn, Thế Giới BĐS, 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 60% và được nhận nhà ngay.
- Các chương trình chiết khấu, khuyến mãi
- Chiết khấu từ 2% - 6% khi khách hàng thanh toán sớm theo tiến độ hợp đồng.
- 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 đóng góp kinh phí và phối hợp cùng Ban Quản Trị Chung cư tổ chức chương trình: "Vui hội trung thu - Vầng trăng TDH-Trường Thọ 2015" 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 31/12/2015

TT	DỰ ÁN	TỔNG SỐ CĂN/LÔ	ĐÃ BÁN 2015	ĐÃ BÁN LŨY KẾ	CÒN TỒN KHO	TỶ LỆ TỒN KHO
A. Đất nền		981	54	873	108	
1	Bình An	207	0	205	2	0.97%
2	Long Hội City	247	0	145	102	41.30%
3	Phước Long Spring Town (giai đoạn 2)	57	54	54	3	5.26%
4	Bình Chiểu	470	0	469	1	0.21%
B. Chung cư		516	151	429	87	
1	TDH - Trường Thọ	262	39	245	17	6.49%
2	TDH - Phước Bình	86	3	72	14	16.28%
3	TDH - Phước Long	168	109	112	56	33.33%
	Tổng cộng	**1,497**	205	**1,302**	**195**	

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN XUẤT NHẬP KHẨU

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 khoáng sản trên nền tảng tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức và các đối tác liên kết khác. Sau 3 năm đi vào hoạt động, ban đã tìm kiếm được nhiều 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: Sắn lát, bắp, phân bón… 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.

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

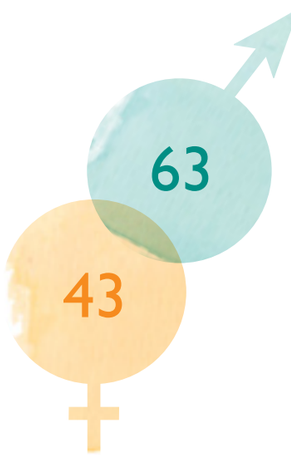
Thống kê nhân sự

Nhân sự Tập đoàn Thuduc House đến 31/12/2015 là 801 người, trong đó:

TỔNG SỐ NHÂN SỰ
801
NGƯỜI

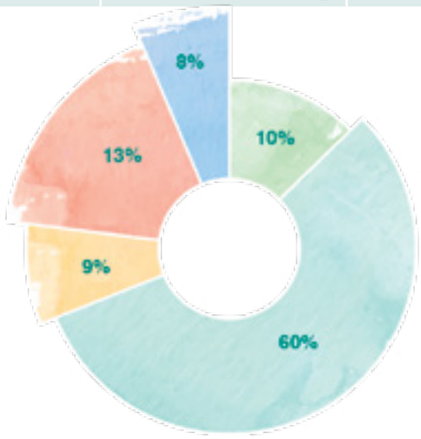
1	Thuduc House	106
2	Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	583
3	Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	35
4	CN Cty TNHH DV Bảo Vệ Hùng Vương	20
5	Cty TNHH Sản Xuất Nước Đá Đông An Bình	46
6	Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	3
7	Cty CP Thuduc House Wood Trading	8

Trong tổng số 106 công nhân viên của Thuduc House có 63 nam và 43 nữ:



THỐNG KÊ TRÌNH ĐỘ	SỐ LƯỢNG	ĐẠT TỶ LỆ
Trên đại học	11	10%
Đại học	63	60%
Cao đẳng trung cấp	10	9%
Sơ cấp	14	13%
Lao động khác	8	8%
THỐNG KÊ TUỔI ĐỜI	**SỐ LƯỢNG**	**ĐẠT TỶ LỆ**
Trên 30T	82	77%
Dưới 30T	24	23%

CƠ CẤU TRÌNH ĐỘ LAO ĐỘNG



Chính sách lao động

Thu nhập bình quân CB-CNV: 15.333.823 đồng/tháng

15.333
TRIỆU ĐỒNG
THU NHẬP BÌNH QUÂN

Chính sách bảo hiểm xã hội của NLĐ: 100% lao động được Công ty thực hiện chính sách bảo hiểm xã hội. Công ty là đơn vị được Bảo Hiểm Xã Hội TP. HCM liên tục tặng bằng khen vì thành tích thực hiện tốt chính sách bảo hiểm xã hội (liên tục từ năm 1997 đến nay)

Chế độ phúc lợi của NLĐ: Thuduc House luôn là đơn vị làm tốt trong công tác chăm lo, bảo vệ quyền lợi cho người lao động. Ngoài việc luôn quan tâm vận động CB-CNV Thuduc House học tập và nâng cao toàn diện các mặt: Tư tưởng, đạo đức, lối sống, tác phong, chuyên môn-nghiệp vụ… Ban Lãnh Đạo Công ty còn kết hợp các đoàn thể chăm lo nhiều chính sách cho CB-CNV như tổ chức khám sức khỏe định kỳ, thăm hỏi CB-CNV hoặc thân nhân ốm đau, bệnh tật; chúc mừng và tặng quà cho CB-CNV nhân dịp sinh nhật, lễ, tết, ngày Quốc tế thiếu nhi 1/6, Quốc tế Phụ nữ; tặng tập vở, học bổng cho con em CB-CNV nhân dịp khai giảng năm học...

Để nâng cao thêm đời sống tinh thần của CB-CNV, Thuduc House cũng thường xuyên được tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội gia đình, đại hội công nhân viên chức, hội thao... 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, quỹ khuyến học, hội chữ thập đỏ, quỹ học bổng Vừ A Dính. Vận động và ủng hộ CB-CNV tham gia các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao do ban ngành phát động.

Đào tạo

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Thuduc House đã xây dựng Quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Thuduc House 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.

Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

» Đào tạo tại chỗ: Áp dụng cho:

- Người mới được tuyển dụng: Nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.
- Người đổi vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới.
- Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.

» Đào tạo nội bộ: Việc đào tạo, huấn luyện các kỹ năng làm việc là hoạt động đào tạo thường xuyên của Công ty, chương trình đào tạo chủ yếu tập trung vào đào tạo nội quy, quy chế, quy trình, sản phẩm mới và kỹ năng bán hàng… cho các bộ phận nghiệp vụ liên quan của Công ty.

» Đào tạo bên ngoài: Căn cứ vào nhu cầu công việc, nhân viên sẽ được lựa chọn cử đi học bên ngoài tham dự các khóa học về: Kỹ năng lãnh đạo, kỹ năng quản lý, kỹ năng làm việc nhóm, kỹ năng marketing, bán hàng… hoặc Công ty sẽ mời những chuyên gia có trình độ chuyên môn cao, có uy tín về giảng dạy cho cán bộ nhân viên tại Công ty như: Kỹ năng soạn thảo hợp đồng, kỹ năng đàm phán, văn hóa giao tiếp với khách hàng, tìm hiểu pháp luật, quy định mới...

Năm 2015 căn cứ kế hoạch và chương trình đào tạo, nhiều CB-CNV Thuduc House được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác như: Quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, kiểm soát nội bộ, IT, Marketing, Kinh doanh... đối với các hoạt động bán hàng, ngoài kiến thức quản trị chính, Công ty còn tạo điều kiện cho nhân viên thường xuyên tham gia các khóa học bổ sung kiến thức về phong thủy, thẩm định giá, văn hóa kinh doanh... để làm tốt hơn công tác tiếp thị, bán hàng, nâng cao kỹ năng giao thiệp và thuyết phục khách hàng ở mức cao nhất. Tổng chi phí đào tạo năm 2015 là 137.414.000 đồng.

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

Chính sách và giải pháp xây dựng và phát triển nguồn nhân lực của Thuduc House

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.

HOẠT ĐỘNG MARKETING VÀ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU

Trong năm 2015, thị trường nhà ở có nguồn cung dồi dào và tỷ lệ hấp thụ cao. Các sản phẩm đa dạng và đáp ứng nhu cầu của người mua do các chủ đầu tư cạnh tranh gay gắt về thị phần và người mua ngày càng khó tính, có nhiều lựa chọn. Cũng trong năm 2015, mức độ quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài đối với thị trường Việt Nam đang ngày càng tăng, từ các cá nhân tìm mua nhà mong muốn tận dụng Luật Nhà Ở sửa đổi, cho đến các quỹ tài chính lớn trong khu vực cũng như quỹ đầu tư tư nhân tìm kiếm những thương vụ lớn. Đồng thời tính thanh khoản tốt cũng đã thúc đẩy thị trường giao dịch bất động sản mạnh hơn.

Năm 2016, về tổng thể môi trường kinh tế Việt Nam đã có những thay đổi rất nhanh. Để tăng tốc, bắt kịp nền kinh tế các nước trong khu vực, Việt Nam đã tham gia hội nhập ngày càng sâu rộng bằng việc tham gia nhiều hiệp định tự do thương mại như: FTA, TPP, tham gia cộng đồng kinh tế ASEAN... mở ra bức tranh thị trường lớn hơn, nhiều thách thức hơn nhưng cũng mang đến cho các doanh nghiệp Việt Nam rất nhiều cơ hội. Riêng với Công ty Thuduc House trong năm 2016 đã phục hồi sức mạnh của mình và hiện nay đang đi vào giai đoạn tăng tốc. Cụ thể mở đầu cho năm 2016 là việc ký kết hợp tác với 3 đối tác Công ty FIDECO, Công ty Liên Phương và Quỹ đầu tư Pavo Capital trong nhiều dự án sắp tới. Đồng thời, Thuduc House lên kế hoạch công bố bán một số sản phẩm dự án bất động sản hiện có của Công ty ở khu vực quận 9. Với mục tiêu đẩy mạnh công tác bán hàng các căn hộ, sản phẩm bất động sản, ngân sách cho hoạt động marketing của Thuduc House cũng được điều chỉnh theo hướng tiết kiệm, áp dụng thêm các xu hướng marketing mới và hiệu quả. Những năm gần đây, hoạt động marketing của Công ty chú trọng đến giá trị hiện có và tiềm năng trong tương lai của sản phẩm, marketing giữ vai trò định vị sản phẩm và thị trường mục tiêu, cùng với việc định hướng và hỗ trợ cho các hoạt động bán hàng, phân tích năng lực cạnh tranh và nghiên cứu thị trường để nâng cao hoạt động Nghiên cứu và phát triển (R&D), xoáy vào giá trị thực của sản phẩm và hướng đúng đối tượng khách hàng ở từng phân khúc nhất định.

Đối với công tác PR thương hiệu

Tiếp tục công tác đo lường sức khỏe thương hiệu, tăng độ nhận biết cả về chiều sâu và chiều rộng đối với thương hiệu Thuduc House, là: Thương hiệu uy tín, là một trong những Công ty mà khách hàng quan tâm, tin tưởng khi mua bất động sản.

Quan hệ tốt với cộng đồng doanh nghiệp, giới truyền thông, chính quyền các cấp để liên tục duy trì, phát triển tốt hình ảnh doanh nghiệp, tạo lập môi trường kinh doanh thuận lợi cho Công ty.

Cộng tác thường xuyên với VCCI, Hiệp Hội doanh nghiệp TP. HCM, Hiệp Hội Bất Động Sản TP. HCM, Các diễn đàn chuyên ngành Bất Động Sản,... nhằm phục vụ nhu cầu marketing thương hiệu, tìm đối tác liên doanh, liên kết.

Triển khai các chương trình tiếp thị, quảng bá sản phẩm cho từng dự án và theo từng đợt bán hàng với kinh phí hợp lý và hiệu quả cao.

Tích cực phối hợp với các Công ty thành viên và liên doanh liên kết trong việc quảng bá thương hiệu, xúc tiến thương mại và tiếp thị sản phẩm.

Xây dựng các Sàn Giao Dịch Bất Động Sản và liên kết với mạng lưới các Sàn trên địa bàn TP. HCM và các tỉnh mục tiêu phù hợp với yêu cầu của từng dự án, 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.

Hoạt động tài trợ, cộng đồng

Công ty luôn xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp với phương châm "Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội", Thuduc House cũng đã có nhiều những hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: Đóng góp xây dựng quỹ Phụng dưỡng Mẹ Việt Nam Anh hùng; Quỹ học bổng Vừ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ; Quỹ vì người nghèo của Ủy ban Mặt trận Tổ quốc, tài trợ giải bóng ném vô địch Đông Nam Á lần thứ 4 tổ chức tại TP. HCM… Tiếp tục với thông điệp "Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn", Thuduc House đã tài trợ và đồng hành năm thứ 3 trong chương trình: "Kỹ năng làm cha mẹ", được phát sóng vào ngày thứ 6 hàng tuần trên đài phát thanh TP. HCM, đây là chương trình chia sẻ và tư vấn của những chuyên gia, phần nào hỗ trợ, giải đáp những thắc mắc cho các bậc phụ huynh trong việc nuôi dạy con cái.

Ngoài ra, Thuduc House cũng chú trọng việc đào tạo đội ngũ tri thức trẻ, đồng hành và hỗ trợ các chương trình giáo dục, các cuộc thi nghiên cứu sáng tạo, trao học bổng cho sinh viên nghèo hiếu học hoặc có những thành tích tốt trong nghiên cứu khoa học để khuyến khích các em phấn đấu hơn nữa trong học tập, giúp các em có cơ hội chinh phục đỉnh cao tri thức. Đó là các chương trình như "Giải thưởng sinh viên nghiên cứu khoa học Eureka", chương trình truyền hình thanh niên của Thành đoàn TP. HCM, ….

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 cơ sở dữ liệu 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 đáp ứng 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, digital marketing... 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.

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, bản tin IR định kỳ hàng quý và 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 UBCKNN, 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 phần giải đáp thắc mắc trên website của Công ty.

Các đối tác trong và ngoài nước

Trong năm 2015 thị trường bất động sản và chứng khoán đều có dấu hiệu hồi phục tích cực. Do đó, Thuduc House 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 lĩnh 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 (IT)

Việc vận hành hệ thống mạng hoạt động ổn định và an toàn đã góp phần cho việc phục vụ tốt công việc của cán bộ - nhân viên, công việc luôn được trôi chảy. Hệ thống luôn được kết nối, dữ liệu luôn sẵn sàng giúp cho việc cung cấp thông tin, giao dịch khách hàng cũng như việc tổng hợp số liệu, lập báo cáo lãnh đạo được thực hiện nhanh chóng, hiệu quả, kịp thời để ra các quyết định cần thiết.

Thường xuyên nâng cấp các trang web để phù hợp với công nghệ mới, đáp ứng yêu cầu sử dụng của nhiều loại thiết bị thông minh của người dùng. Đồng thời, thông tin trên các website được cập nhật thường xuyên cũng đã góp phần quảng bá thương hiệu, giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và cung cấp thông tin đến cổ đông, nhà đầu tư nhanh chóng và đầy đủ nhất. Thêm vào đó, cũng đảm bảo việc 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.

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.

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.

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

Theo kết quả bầu cử trong đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2014 ngày 21/04/2015, chỉ có 3 thành viên trên tổng số 5 ứng cử viên là đủ điều kiện trúng cử cho nhiệm kỳ mới 2015-2020. Trước tình hình đó căn cứ theo quy chế bầu cử và ứng cử đã được Đại hội cổ đông thông qua, chủ toạ đại hội đã xin phép Đại hội chấp nhận kết quả bầu cử số lượng thành viên Hội đồng Quản trị như trên sẽ bầu bổ sung thêm 2 thành viên HĐQT trong kỳ đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2015 dự kiến được tổ chức vào tháng 04/2016.

Do đó, từ 04/2015 đến nay Hội đồng Quản trị Công ty gồm 03 thành viên. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị & kiêm nhiệm 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 2015

Chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch

Năm 2015 được đánh giá là năm có hiệu quả kinh doanh tăng trưởng nhanh và cao nhất giai đoạn 5 năm trở lại đây và là năm đánh dấu cho thời kỳ phát triển vượt bậc mới kể từ sau khi phục hồi sau khủng hoảng bất động sản 2011. Mặc dù đây là một tín hiệu đáng mừng nhưng nhìn chung kết quả kinh doanh và khả năng sinh lời của Công ty vẫn còn thấp so với tiềm năng và kế hoạch về lợi nhuận chưa đạt như kỳ vọng. Cụ thể:

ĐVT: triệu đồng

CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH 2015	THỰC HIỆN 2015	THỰC HIỆN 2014	THỰC HIỆN 2015/ KH 2015	TĂNG GIẢM SO VỚI 2014
Tổng doanh thu (*)	806.142	980.312	632.117	121,61%	55,1%
Lợi nhuận trước thuế	67.716	46.433	52.299	68,57%	-11,2%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	52.989	45.937	27.137	86,69%	69,3%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	54.989	47.101	30.531	85,66%	54,3%

(*) Tổng doanh thu bao gồm doanh thu thuần sản xuất kinh doanh + doanh thu tài chính + thu nhập khác.

Mặc dù trong năm Công ty chưa kịp triển khai mở bán được 2 dự án lớn như kỳ vọng nhưng tổng doanh thu hợp nhất năm 2015 đã vượt kế hoạch hơn 21%, đạt 806,1 tỷ đồng và tăng mạnh 55,1% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất cũng tăng vượt bậc với mức tăng 69,3% đạt gần 45,9 tỷ đồng, tuy nhiên cũng chỉ mới thực hiện được gần 87% kế hoạch.

Các mặt tích cực đã đạt được trong năm

- Tăng trưởng tổng doanh thu vượt bậc, do ban lãnh đạo đã đẩy mạnh tìm kiếm và mở rộng một số ngành nghề mới, phối hợp với các đối tác tiềm năng nhiều kinh nghiệm, bổ trợ cho hoạt động bất động sản, nên mặc dù không mở bán được 2 dự án lớn là Bình Chiểu giai đoạn 2 và dự án TDH - Tocontap như kỳ vọng nhưng doanh thu vẫn tăng trưởng vượt kế hoạch.
- Hiệu quả hoạt động đã được cải thiện khá đồng bộ, sản phẩm địa ốc bán nhanh, thời gian thu tiền được rút ngắn, gia tăng thu hồi các khoản công nợ phải thu, khả năng sinh lời cũng được cải thiện đáng kể tạo ra được nguồn vốn nội bộ đáp ứng khá tốt nhu cầu chi tiêu vốn và mở rộng hoạt động của Công ty.
- Tìm kiếm được các đối tác tiềm năng xúc tiến việc ký kết hợp tác toàn diện theo hướng mở rộng quỹ đất về các quận trung tâm, tìm kiếm được các dự án quy mô lớn và đẳng cấp, nâng tầm thương hiệu và tạo lợi thế phát triển lâu dài.
- Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn, việc đảo nợ đã giúp tìm kiếm các nguồn vốn vay có lãi suất rẻ hơn.
- Kiểm soát tốt và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các Công ty con, nhiều công ty sau thời gian bị lỗ đã gia tăng lợi nhuận sau thuế rất tốt.
- Đã mạnh dạn đẩy nhanh việc tái cơ cấu các khoản đầu tư, sẵn sàng thanh hoán các khoản đầu tư không hiệu quả để tập trung vốn chuẩn bị cho nguồn dự án mới cho giai đoạn phát triển mới.
- Đã hoàn thành tốt việc phát hành cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu, mặc dù trong tình trạng thị trường không thuận lợi nhưng nỗ lực tìm kiếm các đối tác tiềm năng đã giúp đảm bảo thành công và phân phối hết cổ phiếu của đợt phát hành, giúp Công ty huy động được nguồn vốn theo đúng kế hoạch để triển khai các dự án.

Các mặt còn hạn chế chưa thực hiện tốt trong năm

- Khả năng sinh lời hiện tại vẫn dưới tiềm năng, chi phí giá vốn hàng bán của mảng địa ốc có xu hướng gia tăng và các mảng hoạt động mới có biên lợi nhuận còn thấp đã làm giảm biên lợi nhuận gộp của Công ty.
- Việc triển khai một số dự án còn bị chậm trễ ảnh hưởng đến việc thực hiện kế hoạch của Công ty.
- Mảng hoạt động của các Công ty liên doanh - liên kết năm 2015 chưa thật sự tốt, không đóng góp được lợi nhuận cho Tập đoàn.

Giải pháp đã triển khai thực hiện chiến lược kinh doanh trong năm

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 MỨC LỢI NHUẬN NHƯ KỲ VỌNG NHƯNG ĐÃ GIÚP CÔNG TY CÓ MỘT NĂM TĂNG TRƯỞNG KHÁ ẤN TƯỢNG VÀ TIẾP TỤC CẢI THIỆN HIỆU QUẢ TRÊN NHIỀU MẶT HOẠT ĐỘNG. 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 tiếp tục giảm về mức rất thấp, nhiều dự án mới mở bán trong năm nay được tiêu thụ nhanh trong thời gian rất ngắn nhờ các chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt. Ví dụ: 57 lô nền dự án Phước Long Spring Town, 162 căn hộ dự án chung cư TDH - Phước Long chỉ trong vòng 3 tháng mở bán đã tiêu thụ được 70%...

» Đẩy mạnh hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu hàng nông lâm khoáng sản nhằm đóng góp thêm nguồn doanh thu và tạo dòng tiền cho Công ty. Tiếp xúc nhiều đối tác trong và ngoài nước để đẩy mạnh khâu bán sỉ và xuất nhập khẩu nông sản.

» Mở rộng liên kết thêm hoạt động kinh doanh nguyên phụ liệu dệt may với đối tác, nhằm tạo thêm doanh thu và đón đầu xu thế hội nhập từ hiệp định TPP và một số hiệp định song phương khác.

» Thu xếp và cân đối nguồn vốn, cũng như dòng tiền để đáp ứng nhu cầu thanh khoản:

- Thực hiện tái cơ cấu các khoản vay ngân hàng theo hướng giảm lãi suất.
- Đối với các khoản đầu tư vào Công ty con, liên doanh liên kết, trong năm đã mạnh tay thoái vốn tại Công ty Cổ phần Thông Đức, Công ty xây dựng Phong Đức, Công ty đầu tư Phúc Thịnh Đức, chuyển nhượng một phần cổ phiếu Công ty Phước Long,... Các hoạt động này đã thu về hơn 377 tỷ đồng 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.
- Đẩy mạnh thu hồi các công nợ cũ, tìm kiếm nguồn vốn hợp tác từ các đối tác đầu tư bên ngoài.
- Tiếp tục chuyển vốn từ dự án đầu tư Hoa Kỳ về nước.

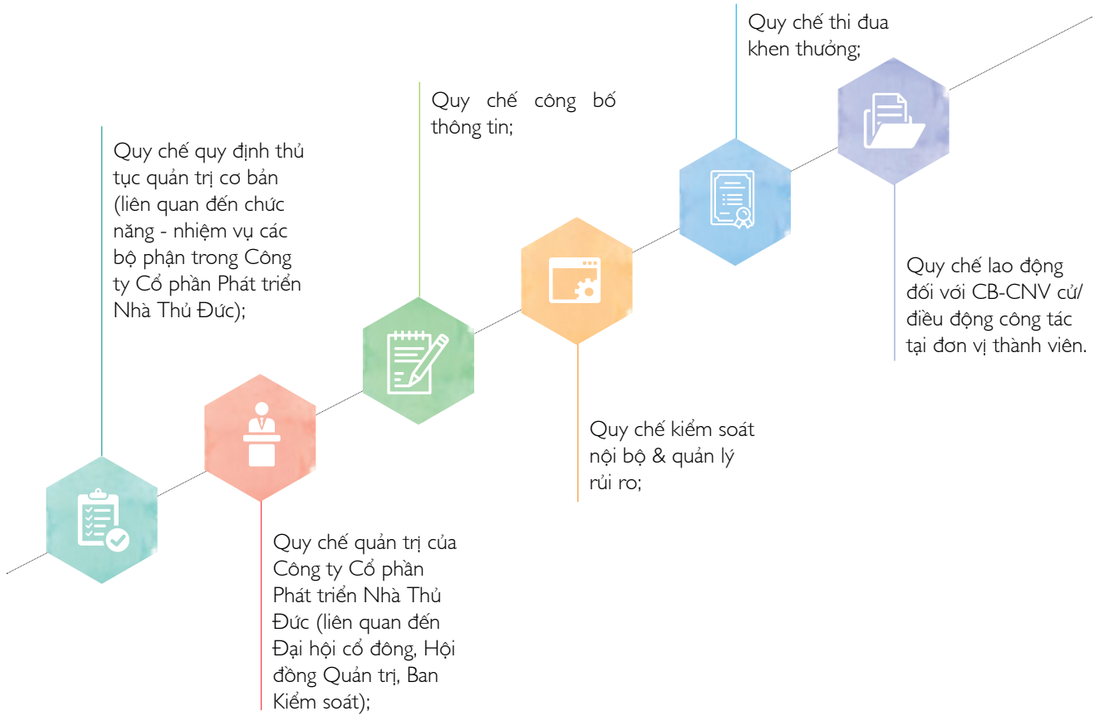
» Đẩy mạnh công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa rủi ro tài chính, hỗ trợ và chấn chỉnh đối với những Công ty bị lỗ. Một số biện pháp cụ thể đã tiến hành:

- Rà soát chi phí nội bộ của Công ty mẹ.
- Xây dựng bảng theo dõi các chỉ tiêu tài chính để quản lý và kiểm soát các Công ty thành viên.
- Rà soát hoạt động kinh doanh của các Công ty thành viên và Công ty LD - LK có hoạt động kinh doanh chưa hiệu quả.
- Xây dựng Quy trình - quy chế theo dõi và thu hồi công nợ; Quy trình - quy chế quản lý chi phí dự án; Quy trình - quy chế quản lý chi phí vận hành chung.

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:



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 kỳ báo cáo Công ty có sự thay đổi thành viên Hội đồng Quản trị.

Lý do: HĐQT đã hết nhiệm kỳ III (2011-2015) nên tại ĐHCĐ Thường niên năm tài chính 2014 tổ chức ngày 21/04/2015, Đại hội cổ đông Công ty đã bầu lại Hội đồng Quản trị mới cho nhiệm kỳ IV (2015-2020). Kết quả chỉ có 03 thành viên trúng cử HĐQT và đã được ĐHCĐ biểu quyết thông qua số lượng và thành phần như sau:

1/ Ông Lê Chí Hiếu - Chủ tịch HĐQT
2/ Ông Trần Quang Nghị - Phó chủ tịch HĐQT
3/ Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - Thành viên HĐQT

Công ty sẽ bầu bổ sung thêm 02 thành viên HĐQT trong Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2015 để đảm bảo số lượng HĐQT theo đúng quy định.

Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT

Năm 2015 Hội đồng Quản trị đã họp 28 phiên họp. 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/2015: 01 cuộc họp			
1	183	10/2/2015	BB HĐQT về việc tái vay vốn VPBank
Quý II/2014: 15 cuộc họp			
1	392	6/4/2015	BB họp HĐQT v/v thông qua việc điều chỉnh phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ đã được duyệt tại Nghị quyết ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2013
2	401	6/4/2015	BB HĐQT về việc tăng mức tín dụng tại VietBank
3	480	7/4/2015	BB họp HĐQT định kỳ Quý I/2015: Chuẩn bị ĐHCĐ thường niên năm tài chính 2014
4	413	7/4/2015	BB thoái vốn Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú
5	419	9/4/2015	BB thoái vốn Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức
6	421	9/4/2015	BB bổ sung ngành nghề và thay đổi Giám đốc Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức
7	422	9/4/2015	BB sáp nhập Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng CN & SX Kinh doanh Dệt May Việt Nam (VinatexITC) vào Công ty CP Đầu Tư Phước Long
8	514	21/04/2015	Biên bản HĐQT bầu chức danh Chủ tịch, Phó chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công Ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức
9	580	4/5/2015	BB họp HĐQT về vay vốn tại Vietbank
10	582	5/5/2015	BB họp HĐQT về thay đổi nhân sự quản lý điều hành tại Công ty QL&KD Chợ Nông Sản Thủ Đức và Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình
11	604	6/5/2015	BB họp HĐQT về thông qua thành phần Ban Tổng Giám đốc và phân công trách nhiệm uỷ quyền trong Ban Tổng Giám đốc
11	629	14/5/2015	BB họp HĐQT về thay đổi tài sản đảm bảo tại hợp đồng vay vốn tại ngân hàng MHB - CN Chợ Lớn
13	884	29/06/2015	BB họp HĐQT về chuyển nhượng 2.000.000 CP CTCP Đầu Tư Phước Long
14	885	29/06/2015	BB họp HĐQT về việc chấp nhận cho Công ty con nhận chuyển nhượng vốn, tăng tỷ lệ sở hữu vốn tại Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức
15	885A	29/06/2015	BB họp HĐQT về việc cho Công ty TNHH QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức vay vốn
Quý III/2015: 05 cuộc họp			
1	949	6/7/2015	BB họp HĐQT về thay đổi việc cử uỷ quyền ký hồ sơ tín dụng từ Ông Lê Chí Hiếu sang Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng - TGĐ người đại diện pháp luật mới _ngân hàng Vietbank
2	970	9/7/2015	BB họp HĐQT về thay đổi nhân sự giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức
3	1024	23/7/2015	BB họp HĐQT về vay 24 tỷ đồng tại Vietinbank CN Đông Sài Gòn
4	1053	3/8/2015	BB họp HĐQT về vay vốn tại Ngân hàng TMCP Tiên Phong (TPBank)
5	1525	28/09/2015	BB họp HĐQT về chuyển nhượng 95% vốn góp tại Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức
Quý IV/2015: 07 cuộc họp			
1	1670	21/10/2015	BB HĐQT về thay thế uỷ quyền Tổng Giám đốc
2	1768	11/11/2015	BB họp HĐQT v/v thoái vốn Công ty CP Thông Đức
3	1861	25/11/2015	BB họp HĐQT về vay vốn 25 tỷ đồng tại Vietbank
4	1889	30/11/2015	BB họp HĐQT về bổ sung tài sản thế chấp theo HĐ vay vốn số 1053/BB-HĐQT ngày 03/08/2015 (Ngân hàng TPBank)
5	2018	24/12/2015	BB họp HĐQT về thay thế tài sản đảm bảo tại HĐ tín dụng với Ngân hàng VietBank (từ 12 căn hộ chung cư TDH Trường Thọ sang Tầng 8 Cantavil Quận 2)
6	2034	26/12/2015	BB họp HĐQT vay Ngân hàng VietBank để đầu tư dự án 28 Phùng Khắc Khoan, Phường ĐaKao, Quận 1
7	2080	31/12/2015	BB họp HĐQT về bổ sung tài sản đảm bảo tại HĐ tín dụng với Ngân hàng TPBank

Các Nghị quyết của HĐQT

STT	SỐ NQ	NGÀY BAN HÀNH	NỘI DUNG
1	74	19/01/2015	NQ HĐQT v/v thay đổi trụ sở hoạt động
2	742	1/6/2015	NQ HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo NQ của ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2014 và thông qua bộ hồ sơ phát hành
3	893	29/06/2015	NQ HĐQT về việc cho thoái vốn Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức
4	1526	28/09/2015	NQ HĐQT về việc giảm tỷ lệ sở hữu vốn góp của Thuduc House tại Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức
5	1527	28/09/2015	NQ HĐQT về việc thoái 100% vốn góp của Công ty TNHH QL & KD Chợ Nông Sản tại Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức
6	1769	11/11/2015	NQ HĐQT v/v thoái vốn Công ty CP Thông Đức

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.

Thay đổi nhân sự Ban Điều hành trong năm

Trong năm 2015 Công ty có sự thay đổi liên quan đến nhân sự Ban Điều hành như sau:

- Theo Nghị Quyết ĐHCĐ ngày 21/04/2015 đã bổ nhiệm ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng làm Tổng Giám đốc - người đại diện pháp luật của Công ty thay cho ông Lê Chí Hiếu kể từ tháng 4/2015. Như vậy, sau ngày 21/04/2015 Công ty có 01 Tổng Giám đốc và 04 Phó Tổng Giám đốc.
- Tuy nhiên, tại ngày 13/01/2016, Công ty đã bổ nhiệm ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách mảng Đầu tư tài chính, đồng thời là người được Ủy quyền thực hiện công bố thông tin thay cho ông Nguyễn Khắc Sơn. Do đó, hiện nay Công ty có 01 Tổng Giám đốc và 05 Phó Tổng Giám đốc.

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.

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 để 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 Hội đồng Quản trị). Văn phòng Hội đồng Quản trị đã theo dõi 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, SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU VÀ THÙ LAO

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

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 25/02/2016

STT	HỌ TÊN	ĐỊA CHỈ	SỐ CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU
1	Phạm Đình Kháng	-	-	-
2	Nguyễn Hữu Tâm	-	8.814	0,02%
3	Nguyễn Thị Kim Loan	-	-	-
4	Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	33-39 Pasteur. Q1. TP HCM	3.702.600	8,82%
TỔNG CỘNG			3.711.414	8,84%

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

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 25/02/2016

TT	HỌ TÊN	CHỨC DANH	SỐ CP SỞ HỮU	TỶ LỆ (%)	THÙ LAO. TIỀN LƯƠNG. TIỀN THƯỞNG TRƯỚC THUẾ TNCN
I	Hội đồng Quản trị		2.362.704	5,63%	
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT	777.412	1,85%	Tổng thu nhập: 695.180.489 đ
2	Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT	1.482.492	3,53%	Tổng thu nhập: 27.777.778 đ
3	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên HĐQT Kiêm TGĐ	102.800	0,24%	Tổng thu nhập: 466.077.522 đ
II	Ban Tổng Giám đốc: (không kể những cá nhân kiêm nhiệm thành viên HĐQT)		55.430	0,13%	
1	Trần Quang Nhường	P.TGĐ thường trực	13.080	0,03%	Tổng thu nhập: 452.888.800 đ
2	Phạm Đình Kháng	P.TGĐ	-	-	Tổng thu nhập: 80.770.148 đ
3	Phạm Thị Thanh Bình	P.TGĐ	8.250	0,02%	Tổng thu nhập: 397.328.400 đ
4	Nguyễn Khắc Sơn	P.TGĐ	34.100	0,08%	Tổng thu nhập: 376.115.722 đ
5	Nguyễn Ngọc Trường Chinh (*)	P.TGĐ	-	-	-
III	Ban Kiểm soát		57.884	0,14%	
1	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	24.200	0,06%	Tổng thu nhập: 27.777.778 đ
2	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	33.684	0,08%	Tổng thu nhập: 11.111.111 đ
3	Thái Duy Phương	Thành viên BKS	-	-	-
IV	Kế toán trưởng		8.530	0,02%	
1	Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	8.530	0,02%	Tổng thu nhập: 405.925.100 đ
TỔNG CỘNG			2.484.548	5,92%	2.940.952.848 đ

(*) Ông Nguyễn Ngọc Trường Chinh chỉ mới được bổ nhiệm làm Phó Tổng Giám đốc phụ trách tài chính từ ngày 13/01/2016.

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

(Tính từ thời điểm chốt danh sách ĐHCĐ năm trước 06/03/2015 đến ngày chốt danh sách ĐHCĐ năm nay 25/02/2016)

STT	NGƯỜI THỰC HIỆN GIAO DỊCH	QUAN HỆ VỚI CỔ ĐÔNG NỘI BỘ/CỔ ĐÔNG LỚN	SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU ĐẦU KỲ (06/03/2015)		SỐ CỔ PHIẾU SỞ HỮU CUỐI KỲ (25/02/2016)		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 Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	TV HĐQT kiêm TGĐ	52.800	0,13%	102.800	0,24%	Mua: 50.000 cp
2	Ông Trần Quang Nhường	Phó TGĐ	58.080	0,14%	13.080	0,03%	Bán: 45.000 cp
3	Bà Phạm Thị Xuân Lan	Người có liên quan với Ông Lê Chí Hiếu	313.507	0,747%	343.507	0,82%	Mua: 30.000 cp
II. CỔ ĐÔNG LỚN							
1	Nhóm cổ đông J.P.Morgan	Cổ đông lớn	3.339.164	7,96%	3.305.164	7,88%	Bán: 34.000 cp
2	Nhóm cổ đông Deutsche Bank	Cổ đông lớn	2.141.063	5,10%	2.299.983	5,48%	Mua: 158.920 cp
3	Nhóm cổ đông PXP	Cổ đông lớn (trở thành cổ đông lớn từ ngày 08/01/2016)	598.088	1,42%	2.424.624	5,78%	Mua: 1.826.536 cp

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI THỜI ĐIỂM 25/02/2016)

Cơ cấu cổ đông

DANH MỤC	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG
	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ	SỐ LƯỢNG	TỶ LỆ	
Số lượng cổ phần	**24.423.001**	**58,20%**	**17.541.725**	**41,80%**	**41.964.726**
Cá nhân	14.501.846	34,56%	850.248	2,03%	15.352.094
Tổ chức	9.921.155	23,64%	16.691.477	39,78%	26.612.632
Số lượng cổ đông	**3.146**	**90,53%**	**329**	**9,47%**	**3.475**
Cá nhân	3.080	88,63%	289	8,32%	3.369
Tổ chức	66	1,90%	40	1,15%	106

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT

ĐỐI TƯỢNG	SL CỔ PHIẾU	TỶ LỆ (%)
I. Cổ đông đặc biệt	**2.484.548**	**5,92%**
1. Hội đồng Quản trị	2.362.704	5,63%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	-	-
- Trong nước	2.362.704	5,63%
2. Ban Giám đốc	55.430	0,13%
3. Ban Kiểm soát	57.884	0,14%
4. Kế toán trưởng	8.530	0,02%
II. Cổ phiếu quỹ	**-**	**-**
III. Công đoàn công ty	**-**	**-**
IV. Cổ đông khác	**39.480.178**	**94,08%**
1. Trong nước	**21.938.453**	**52,28%**
1.1 Cá nhân	12.017.298	28,64%
1.2 Tổ chức	9.921.155	23,64%
Trong đó Nhà nước:	*3.702.600*	*8,82%*
2. Nước ngoài	**17.541.725**	**41,80%**
2.1 Cá nhân	850.248	2,03%
2.2 Tổ chức	16.691.477	39,78%
CỘNG:	**41.964.726**	**100%**

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

TT	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	3.702.600	8,82%
2	J.P.MORGAN SECURITIES LTD.	25 Bank Street, Canary Wharf, London E14 5JP, United Kingdom.	3.305.164	7,88%
3	**NHÓM CỔ ĐÔNG DEUTSCHE BANK**		**2.299.983**	**5,48%**
	Deutsche Bank AG London	Winchester House. 1 Great Winchester Street. London EC2N 2DB	259.151	0,62%
	BEIRA LIMITED	SECOND FLOOR ZEPHYR HOUSE. 122 MARY STREET. PO BOX 709. GEORGE TOWN. GRAND CAYMAN KY 1 - 1107. CAYMAN ISLANDS	2.040.832	4,86%
4	**NHÓM CỔ ĐÔNG PXP**		**2.424.624**	**5,78%**
	PXP Vietnam Emerging Equity Fund Limited	4th Floor, Harbour Place, 103 South Church Street, P.O Box 10240, Grand Cayman, KY1-1002, Cayman Islands	2.234.304	5,32%
	PXP Vietnam Smaller Companies Fund Limited	Collas Crill Corporate Services Limited, Willow House, Cricket Square P.O. Box 709, Grand Cayman KY1-1107 Cayma Islands	190.320	0,45%

VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2015 CỦA 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 Hồ Chí Minh 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 đăng ký lần đầu ngày 15/6/2001, đăng ký sửa đổi bổ sung lần thứ 17 ngày 01/062016 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 7) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 21.4.2015.

Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2015 do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức lập ngày 24/3/2016 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2015 do Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức lập ngày 21/3/2016 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

Căn cứ vào hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Điều hành.

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 2015 và các quyết định của Hội đồng Quản trị

Thực hiện Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông

- 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 2014 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 21/04/2015.
- Chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2015.
- 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.

Hoạt động của Hội đồng Quản trị, Ban Điều hành, Ban Kiểm soát

Hoạt động của Hội đồng Quản trị.
Hội đồng Quản trị thực hiện tốt vai trò, quyền hạn của mình trong năm qua trong việc hoạch định chiến lược và định hướng phát triển Công ty, cụ thể:

- Trong năm 2015, HĐQT đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông cho năm tài chính 2014.
- Tổ chức 21 cuộc họp HĐQT và ban hành 01 Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, 03 Nghị quyết của HĐQT.

Hoạt động của Ban Điều hành

Trong năm qua, Ban Điều hành chấp hành tốt các quyết định của Hội đồng Quản trị ban hành như:

- Triển khai, thực hiện tốt các định hướng, chỉ đạo của Hội đồng Quản trị thông qua các nghị quyết và Biên bản họp của HĐQT.
  - 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.

Hoạt động của Ban Kiểm soát

- Ban Kiểm soát thường xuyên thực hiện nhiệm vụ giám sát kiểm tra của mình, kịp thời góp ý kiến với HĐQT, Ban Điều hành để kịp thời chấn chỉnh những thiếu sót trong quản lý, điều hành.
- Hàng quý, 06 tháng và chấm dứt niên độ tài chính, Ban Kiểm soát cùng làm việc với Ban Điều hành Công ty để thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp và trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.
- Trong năm 2015, Ban Kiểm soát đã tiến hành họp với Ban Điều hành 03 lần và tham gia họp cùng HĐQT khi được mời dự.

Thẩm định Báo cáo quyết toán tài chính năm 2015

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 Ernst & Young 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 2015.

Sau đây là Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2015 của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NGÀY 31/12/2015

ĐVT: triệu đồng

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
	TÀI SẢN		
100	**A. Tài sản ngắn hạn**	**1.390.624**	**1.286.809**
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	305.134	94.409
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	62.921	117.555
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	618.442	394.625
140	IV. Hàng tồn kho	401.589	674.551
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	2.537	5.669
200	**B. Tài sản dài hạn**	**1.138.704**	**1.152.403**
210	I. Các khoản phải thu dài hạn	509.080	315.214
220	II. Tài sản cố định	85.310	272.388
230	III. Bất động sản đầu tư	67.872	74.550
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	5.986	5.764
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	444.701	427.194
260	V. Tài sản dài hạn khác	25.757	57.294
270	Tổng cộng tài sản	2.529.328	2.439.213
	NGUỒN VỐN		
300	**C. Nợ phải trả**	**1.145.750**	**945.295**
310	I. Nợ ngắn hạn	648.460	532.703
330	II. Nợ dài hạn	497.290	412.592
400	**D. Nguồn vốn chủ sở hữu**	**1.383.578**	**1.493.918**
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	1.383.578	1.493.918
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	419.647	381.504
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	395.927	434.273
415	3. Cổ phiếu quỹ		(3.201)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	493.804	519.007
421	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	74.200	53.236
429	C. Lợi ích của cổ đông thiểu số		109.098
500	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**2.529.328**	**2.439.213**

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, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 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 ngày 07/12/2009 và Thông tư 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Về tài sản

Tổng tài sản của Thuduc House đến 31/12/2015 là 2.529.328 triệu đồng, tăng 3,69% so với số cuối kỳ năm trước. Trong đó:

» Tài sản ngắn hạn tăng từ 1.286.809 triệu đồng lên 1.390.624 triệu đồng, tương ứng tăng 8,06 %.

» Tài sản dài hạn giảm từ 1.152.403 triệu đồng xuống 1.138.704 triệu đồng tương ứng giảm 1,18%.

Về nguồn vốn

Nợ phải trả tăng từ 945.295 triệu đồng lên 1.145.750 triệu đồng tương ứng tăng 21,20 %.

Vốn chủ sở hữu giảm từ 1.493.918 triệu đồng xuống 1.383.578 triệu đồng tương ứng giảm 7,38%.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT ĐẦU NĂM 2015

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	806.142	980.311	632.117	121,61	155,08
Tổng lợi nhuận trước thuế	67.716	46.433	52.299	68,57	88,78
Lợi nhuận sau thuế TNDN	52.989	45.937	27.136	86,69	169,28
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	54.989	47.101	30.531	85,65	154,27
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	1.441	1.122	728	77,86	154,12

Nhận xét

Tình hình chung thị trường địa ốc trong năm 2015: Thị trường địa ốc có sự hỗ trợ của một số chính sách hỗ trợ của Nhà nước như: Gia hạn hiệu lực điều kiện và thủ tục chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, Ngân hàng Nhà nước cho phép Ngân hàng thương mại được sử dụng 60% vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn, Luật Nhà ở (sửa đổi) cho phép Việt Kiều được mua và sở hữu nhà ở như người trong nước, cho phép người nước ngoài nhập cảnh hợp pháp được mua và sở hữu nhà trong các dự án nhà ở thương mại, Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) quy định nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng các dự án bất động sản đã hoàn thành giải phóng mặt bằng, giao dịch bất động sản không bắt buộc phải thông qua sàn giao dịch v.v... đã làm thị trường địa ốc ấm lên và đang phát triển tốt.

Tình hình kinh doanh bất động sản của Thuduc House: Trong điều kiện tích cực của thị trường bất động sản Ban Điều hành đã triển hai đầu tư xây dựng căn hộ S-Home ở Chung cư TDH Phước Long, tiếp tục bán căn hộ ở Chung cư TDH Phước Bình và TDH Trường Thọ …qua đó dẫn đến tình hình sản xuất kinh doanh đạt kết quả khá tốt.

Theo bảng trên ta thấy:

» Doanh thu thực hiện năm 2015 là 980.311 triệu đồng; đạt 121,61% so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và tăng 155,08 % so với thực hiện năm 2014.

Trong đó:

- Doanh thu Công ty Mẹ là 624.157 triệu đồng; chiếm tỷ trọng 63,67% tổng doanh thu hợp nhất.
- Doanh thu Công ty TNHH QL và KD Chợ Nông sản là 183.876 triệu đồng; chiếm 18,76% tổng doanh thu hợp nhất.

» Lợi nhuận trước thuế TNDN thực hiện năm 2015 là 46.433 triệu đồng;

Trong đó:

- Lợi nhuận trước thuế Công ty mẹ là 67.656 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế Công ty TNHH QL và KD Chợ Nông sản là 27.601 triệu đồng.

Tiền lương người lao động

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 21/04/2015 đơn giá tiền lương năm như sau:

» Quỹ tiền lương cho hoạt động KD địa ốc-SXKD khác = 5% x DT

» Quỹ tiền lương cho hoạt động KD nông sản và XNK = 1% x DT

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

Công ty đã tuân thủ nghiêm túc theo đơn giá tiền lương đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Ban Kiểm soát kính báo.

TM. BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CP Phát triển Nhà Thủ Đức
Trưởng ban

NGUYỄN HƯNG LONG

Giữ nhịp *Du dương*
yêu thương gắn kết

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
NĂM 2015

THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

- Tên: Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam
- Địa chỉ văn phòng: Lầu 28 - Cao ốc Văn phòng Bitexco, 2 Hải Triều, Quận 1, TP. HCM
- Tel: (08) 3824 5252 Fax: (08) 3824 5250
- Website: http://ey.com Email: eyhcmc@vn.ey.com
- Năng lực hoạt động:

Ernst & Young là một công ty hàng đầu thế giới cung cấp các dịch vụ kiểm toán, thuế, giao dịch tài chính và tư vấn. Trên toàn thế giới, Ernst & Young có hơn 152.000 nhân viên cùng đoàn kết chia sẻ các giá trị chung và cam kết không lay chuyển về chất lượng. Ernst & Young tạo sự khác biệt thông qua việc hỗ trợ nhân viên, khách hàng và cả cộng đồng phát huy tối đa tiềm năng của mình.

Ernst & Young Việt Nam là Doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài đầu tiên trong lĩnh vực kiểm toán và tư vấn được cấp giấy phép thành lập tại Việt Nam năm 1992. Đến nay, Ernst & Young Việt Nam đã có hơn 800 nhân viên làm việc tại 2 văn phòng ở Việt Nam là Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời mở rộng hoạt động sang văn phòng ở Lào và Campuchia. Ernst & Young am hiểu sâu sắc thị trường Việt Nam, có kiến thức chuyên môn sâu sắc và kinh nghiệm quốc tế rộng khắp, kết nối với hơn 140 văn phòng của Ernst & Young trên toàn cầu.

Các dịch vụ Ernst & Young Việt Nam cung cấp:

- Dịch vụ Kiểm toán và Kế toán
- Dịch vụ Tư vấn Doanh nghiệp
- Dịch vụ Điều tra Gian lận và Giải quyết Tranh chấp
- Dịch vụ Thuế và Tư vấn
- Dịch vụ Tư vấn Giao dịch Tài chính

Thông tin kiểm toán viên thực hiện công tác kiểm toán:

- **Báo cáo kiểm toán hợp nhất:**

  Ông Ngô Hồng Sơn (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2211-2013-004-1)
- **Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House:**

  Ông Ngô Hồng Sơn (Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2211-2013-004-1)

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2015

Thông tin chung	121
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	122
Báo cáo kiểm toán độc lập	123
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	124
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	127

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") là một Công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Kinh doanh ("GCNĐKKD") số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 15 tháng 6 năm 2001 và các GCNĐKKD điều chỉnh.

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch TDH theo Giấy phép Niêm yết số 83/UBCK-GPNY do Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 23 tháng 11 năm 2006.

Hoạt động chính trong năm hiện tại của Công ty là kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, xây dựng công trình nhà ở và môi giới bất động sản.

Trụ sở chính đăng ký của Công ty tọa lạc tại số 3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

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	thôi nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên	thôi nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015

BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Ban Kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban	
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên	
Ông Thái Duy Phương	Thành viên	bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Lê Văn Bắc	Thành viên	thôi nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Tổng Giám đốc	bổ nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc	thôi nhiệm ngày 21 tháng 4 năm 2015
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 Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán cho Công ty.

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") hân hạnh trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Tập đoàn trong năm. Trong quá trình lập báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Tổng Giám đốc cần phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong báo cáo tài chính hợp nhất; và
- Lập báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn sẽ tiếp tục hoạt động.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với chế độ kế toán đã được áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Tập đoàn và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2016

EY
Building a better working world

Số tham chiếu: 61121099/17793113-HN

Kính gửi: Quý Cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 24 tháng 3 năm 2016 và được trình bày từ trang 123 đến trang 129 (*Tham khảo thêm tại www.hsx.vn hoặc www.thuduchouse.vn*) bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành 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, 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 của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán 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 hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, 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 Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm 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 tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

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 Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2015, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Hàng Nhật Quang
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 1772-2013-004-1

Ngô Hồng Sơn
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số: 2211-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
Ngày 24 tháng 3 năm 2016

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN/HN

ĐVT: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.390.623.507.230**	**1.286.809.464.388**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**4**	**305.134.252.578**	**94.408.812.033**
111	1. Tiền		289.676.438.714	76.656.283.317
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.457.813.864	17.752.528.716
120	**II. Đầu tư tài chính ngắn hạn**		**62.921.060.022**	**117.554.959.978**
121	1. Chứng khoán kinh doanh	5.1	86.705.020.507	131.105.020.507
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	5.2	(24.583.960.485)	(14.150.060.529)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	5.3	800.000.000	600.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**618.442.255.459**	**394.625.063.555**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	170.665.612.943	137.254.092.865
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	51.889.072.641	127.651.726.622
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	6.3	334.461.522.171	1.520.862.171
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	6.4	63.547.194.701	129.684.845.091
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(2.121.146.997)	(1.486.463.194)
140	**IV. Hàng tồn kho**	**7**	**401.589.418.604**	**674.551.228.352**
141	1. Hàng tồn kho		401.589.418.604	681.487.633.304
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(6.936.404.952)
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**2.536.520.567**	**5.669.400.470**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	1.004.920.001	1.622.328.039
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		1.497.897.902	877.834.150
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		33.702.664	3.169.238.281

ĐVT: VNĐ

MÃ SỐ	TÀI SẢN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.138.704.348.848**	**1.152.403.277.557**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**509.079.872.620**	**315.213.736.405**
211	1.Phải thu dài hạn của khách hàng	6.1	13.964.592.329	18.677.790.000
215	2. Phải thu về cho vay dài hạn	6.3	14.900.000.000	-
216	3. Phải thu dài hạn khác	6.4	480.215.280.291	296.535.946.405
220	**II. Tài sản cố định**		**85.309.699.618**	**272.387.781.849**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	18.910.246.423	202.628.073.126
222	Nguyên giá		43.843.204.177	290.029.374.862
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(24.932.957.754)	(87.401.301.736)
227	2. Tài sản cố định vô hình	9	66.399.453.195	69.759.708.723
228	Nguyên giá		77.744.598.297	78.795.033.592
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(11.345.145.102)	(9.035.324.869)
230	**III. Bất động sản đầu tư**	**10**	**67.871.620.968**	**74.550.198.973**
231	1. Nguyên giá		76.862.428.986	80.293.335.837
232	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(8.990.808.018)	(5.743.136.864)
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**5.985.527.881**	**5.763.518.241**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	5.985.527.881	5.763.518.241
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**12**	**444.701.046.120**	**427.193.741.669**
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		403.648.503.120	427.193.741.669
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		41.052.543.000	-
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**25.756.581.641**	**57.294.300.420**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	23.059.223.781	34.981.520.794
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	2.549.044.154	2.811.729.212
269	3. Lợi thế thương mại	14	148.313.706	19.501.050.414
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.529.327.856.078**	**2.439.212.741.945**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2015

B01-DN/HN

ĐVT: VNĐ

MÃ SỐ	NGUỒN VỐN	THUYẾT MINH	SỐ CUỐI NĂM	SỐ ĐẦU NĂM (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.145.749.845.783**	**945.295.162.987**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**648.459.573.078**	**532.703.475.122**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	94.944.411.394	121.893.393.010
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	47.408.435.061	50.969.841.987
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	11.428.554.689	14.378.048.628
314	4. Phải trả người lao động		13.197.764.960	11.292.459.196
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	12.802.928.415	13.237.704.968
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn		-	327.272.727
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	170.032.624.384	38.798.838.337
320	8. Vay ngắn hạn	20	292.299.210.864	276.688.913.025
322	9. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		6.345.643.311	5.117.003.244
330	**II. Nợ dài hạn**		**497.290.272.705**	**412.591.687.865**
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	16	4.586.400.000	-
337	2. Phải trả dài hạn khác	19	35.748.796.309	83.863.726.017
338	3. Vay dài hạn	20	452.010.338.018	308.204.227.694
341	4. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	27.3	4.944.738.378	20.523.734.154
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.383.578.010.295**	**1.493.917.578.958**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**		**1.383.578.010.295**	**1.493.917.578.958**
411	1. Vốn cổ phần	21.1	419.647.260.000	381.504.200.000
411a	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		419.647.260.000	381.504.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		395.926.904.698	434.273.130.048
415	3. Cổ phiếu quỹ		-	(3.201.000.000)
418	4. Quỹ đầu tư phát triển		493.803.862.033	519.006.925.564
421	5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		74.199.983.564	53.235.983.822
421a	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		30.098.858.782	34.489.995.999
421b	*- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay*		44.101.124.782	18.745.987.823
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		-	109.098.339.524
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.529.327.856.078**	**2.439.212.741.945**

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT - THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B03-DN/HN

ĐVT: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC (Đã trình bày lại - Thuyết minh số 31)
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	885.908.531.554	614.676.252.238
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	22.1	3.532.791.540	46.411.867.716
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	882.375.740.014	568.264.384.522
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	23	754.456.325.715	471.935.687.154
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		127.919.414.299	96.328.697.368
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	90.795.352.407	49.359.585.825
22	7. Chi phí tài chính	24	71.376.103.027	36.858.100.191
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*52.988.548.418*	*50.446.567.573*
24	8. Phần (lỗ) lãi trong công ty liên doanh, liên kết		(495.999.340)	5.138.967.152
25	9. Chi phí bán hàng		10.941.938.679	9.277.182.494
26	10. Chi phí quản lý doanh nghiệp		94.994.157.864	65.227.687.786
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		40.906.567.796	39.464.279.874
31	12. Thu nhập khác	26	7.140.487.652	14.493.070.441
32	13. Chi phí khác	26	1.613.834.383	1.658.630.662
40	14. Lợi nhuận khác	26	5.526.653.269	12.834.439.779
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		46.433.221.065	52.298.719.653
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.1	15.812.463.691	4.282.822.636
52	17. Thu nhập (chi phí) thuế TNDN hoãn lại	27.3	15.316.310.718	(20.879.201.831)
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế TNDN		45.937.068.092	27.136.695.186
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		47.101.124.782	30.531.387.908
62	20. Lỗ sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(1.164.056.690)	(3.394.692.722)
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	21.5	1.122	728
71	22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	21.5	1.122	728

Lê Ngọc Châu
Người lập

Quan Minh Tuấn
Kế toán trưởng

Nguyễn Vũ Bảo Hoàng
Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT - THEO PHƯƠNG PHÁP TRỰC TIẾP (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015

B03-DN/HN

ĐVT: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		713.302.976.815	613.707.377.181
02	Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(275.638.912.163)	(370.860.486.708)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(77.231.292.580)	(74.031.400.222)
04	Tiền chi trả lãi vay		(55.926.861.736)	(48.229.057.708)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	27.2	(5.428.408.653)	(5.887.456.796)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		405.035.441.616	588.253.770.329
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(321.168.157.505)	(587.447.588.495)
20	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh**		**382.944.785.794**	**115.505.157.581**
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định ("TSCĐ")		(5.748.288.907)	(4.515.300.936)
22	Tiền thu do thanh lý TSCĐ		208.065.366	12.554.640.747
23	Tiền chi cho vay		(360.240.660.000)	(18.180.932.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		74.500.000.000	19.310.000.000
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(106.313.338.615)	(99.948.705.245)
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		94.245.033.961	137.331.209.445
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		7.774.854.987	20.257.577.202
30	**Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động đầu tư**		**(295.574.333.208)**	**66.808.489.213**
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		-	2.927.054.639
33	Tiền thu từ đi vay		787.240.416.356	334.324.644.572
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(625.735.008.397)	(471.213.553.312)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả	21.4	(38.150.420.000)	-
40	**Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động tài chính**		**123.354.987.959**	**(133.961.854.101)**

B03-DN/HN

ĐVT: VNĐ

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	THUYẾT MINH	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
50	**Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm**		**210.725.440.545**	**48.351.792.693**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**	**4**	**94.408.812.033**	**46.057.019.340**
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**4**	**305.134.252.578**	**94.408.812.033**

Lê Ngọc Châu	**Quan Minh Tuấn**	**Nguyễn Vũ Bảo Hoàng**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 24 tháng 3 năm 2016

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2015

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

Cộng hưởng *Thanh âm*
hòa ca cuộc sống

KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2016

Kinh tế dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng ổn định. Nhiều khả năng mục tiêu năm 2016 là 6,7% sẽ đạt được. Ngoài ra Việt Nam hội nhập rất tốt với các nước như tham gia TPP, Asian... Đây là cơ sở tin tưởng vào nền kinh tế đang trên đà phục hồi và sẽ có tác động tốt đến thị trường BĐS. Tuy nhiên rủi ro cũng còn khá lớn ảnh hưởng đến thanh khoản của thị trường BĐS năm 2016 do vấn đề tài chính năm 2015 đã mở nhiều, chính phủ đang có xu hướng siết lại vì lo ngại tình hình cho vay quá nhiều trong lĩnh vực BĐS như trước đây.

Sơ lược những gì đang diễn ra, có thể dự báo thị trường BĐS năm 2016 rất được chờ đợi sẽ tiếp tục trên đà phát triển, việc nới lỏng điều kiện vay gói 30.000 tỷ cho đến tháng 06/2016 sẽ là cơ hội cho các DN tranh thủ tận dụng cơ hội cuối này, lãi suất giảm, các dự luật BĐS được thông qua, trong đó đáng chú ý là chính sách cho người nước Ngoài mua nhà… Phân khúc căn hộ trung bình, trung bình khá vẫn sẽ là phân khúc chủ đạo tuy nhiên phân khúc cao cấp cũng là phân khúc được chào đón khá tốt của lượng khách hàng Việt kiều, người nước ngoài và một số nhà đầu tư trong 2016. Lượng "cầu" tương đối tốt, tâm lý chờ đợi không còn, để nắm bắt nhanh cơ hội này các CĐT nào đáp ứng đúng phân khúc chờ đợi của thị trường và "cung" nhanh hơn sẽ chiếm ưu thế. Ngoài ra phải cẩn trọng trong năm 2016 do kinh tế Mỹ sẽ gặp khó khăn và tình hình kinh tế Trung Quốc cũng không sáng sủa gì vì vậy rủi ro chung là rất lớn, ảnh hưởng đến kinh tế Việt Nam, tín dụng cho vay có khả năng bị siết lại vì vậy các CĐT cần nhanh chóng triển khai dự án trong Quý I/2016 này nhằm tranh thủ tình hình đi trước và hạn chế rủi ro khi thị trường BĐS đổi chiều.

KINH TẾ DỰ BÁO SẼ TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG ỔN ĐỊNH. NHIỀU KHẢ NĂNG MỤC TIÊU NĂM 2016 LÀ 6,7% SẼ ĐẠT ĐƯỢC. NGOÀI RA VIỆT NAM HỘI NHẬP RẤT TỐT VỚI CÁC NƯỚC NHƯ THAM GIA TPP, ASIAN... ĐÂY LÀ CƠ SỞ TIN TƯỞNG VÀO NỀN KINH TẾ ĐANG TRÊN ĐÀ PHỤC HỒI VÀ SẼ CÓ TÁC ĐỘNG TỐT ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS.

Bất động sản
Thương mại
Xuất nhập khẩu

Trong năm 2016, mục tiêu chính của Ban Điều hành là sẽ nỗ lực hết sức để tiếp tục đưa Công ty tăng trưởng mạnh; nâng cao khả năng sinh lời cũng như hiệu quả hoạt động hơn nữa cho phù hợp với tiềm năng phát triển vốn có. Năm 2016 sẽ tiếp tục duy trì nhiều giải pháp đồng bộ nhằm quản lý chặt chẽ tất cả các yếu tố trong quá trình kinh doanh, rà soát lại chiến lược kinh doanh, dựa vào 3 hướng tác chiến chủ lực:

Mũi chiến lược nền tảng vẫn là đầu tư và phát triển bất động sản, nhưng sẽ tập trung vào 2 phân khúc chính tùy theo vị thế của từng dự án đó là phân khúc căn hộ cao cấp và phân khúc biệt thự, nhà thấp tầng và căn hộ trung bình. Kèm theo các khu phức hợp, cũng sẽ phát triển thêm các khu phức hợp văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê. Danh mục đầu tư sẽ được tái cấu trúc lại một cách mạnh mẽ, theo hướng thoái vốn tại một số dự án nhỏ, địa bàn xa, hiệu quả thấp hoặc thời gian đầu tư kéo dài, để tập trung mở rộng danh mục các dự án ở gần trung tâm thành phố và có giá trị, hiệu quả cao.

Mũi chiến lược thứ hai là củng cố, nâng cao hiệu quả và mở rộng hoạt động của các cơ sở sản xuất, thương mại dịch vụ hiện có.

Mũi chiến lược thứ ba là đẩy mạnh các hoạt động xuất khẩu và sản xuất hàng hóa phục vụ xuất khẩu, nhất là các ngành đang có thế mạnh như dệt may, nông lâm sản, vật liệu xây dựng.

Bên cạnh đó, trong những năm tiếp theo sẽ mở rộng thêm một số ngành nghề đầu tư mới nhiều tiềm năng, tạo được dòng tiền và nguồn thu ổn định hơn như: Xử lý rác, xử lý nước, đầu tư hạ tầng, chỉnh trang đô thị, đầu tư bất động sản công nghiệp, nhà xưởng cho thuê.

ĐỂ THỰC HIỆN CÁC MỤC TIÊU TRÊN, CẦN TRIỂN KHAI NHIỀU GIẢI PHÁP, TỔNG HỢP TOÀN BỘ NGUỒN LỰC ĐA DẠNG 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, nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí.
- Nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ; giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.
- Tập trung vào các công trình ở 3 phân khúc chính: Căn hộ cao cấp, biệt thự và nhà thấp tầng; căn hộ trung bình theo dòng sản phẩm S-Home; phát triển thêm các khu phức hợp văn phòng và trung tâm thương mại cho thuê.
- Ưu tiên tập trung vốn và nguồn lực phát triển các dự án quy mô lớn, vị trí gần trung tâm, mang lại giá trị và hiệu quả cao.
- Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, văn phòng, trung tâm thương mại mới đầu tư thêm.

Lĩnh vực xuất khẩu hàng nông sản và khoáng sản

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

Các giải pháp khác

- Củng cố lại đội ngũ, đào tạo nhân lực hiệu quả hơn, để có đủ binh hùng và tướng mạnh. Tình hình trong nước và quốc tế đều có nhiều thay đổi khó lường, nên nguồn nhân lực của Công ty hơn bao giờ hết lại càng phải chú trọng rèn luyện trí lực, kỹ năng, bản lĩnh và phẩm chất của mình, từ cấp quản trị cao nhất cho đến từng nhân viên.
- Tiếp tục đổi mới và nâng cấp mô hình quản trị, để đủ sức chống chọi với mọi bất trắc, rủi ro trên đường đi. Học tập và tiếp thu những phương pháp quản trị tiên tiến của quốc tế, nhưng có điều chỉnh cho phù hợp với môi trường nội tại.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh, nắm lấy các cơ hội để mở rộng danh mục đầu tư, mở rộng thị trường, nâng cao tính chuyên nghiệp nhằm đủ sức ứng biến linh hoạt và đối phó với những đối thủ cạnh tranh cả trong nước và từ nước ngoài.
- Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các đối tác trong và ngoài nước.

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế, của thị trường bất động sản và khả năng nội tại của Công ty. Thuduc House đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2016, như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2016

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	TẬP ĐOÀN THUDUC HOUSE		
	THỰC HIỆN NĂM 2015	KẾ HOẠCH NĂM 2016	TỶ LỆ KH/TH
Tổng doanh thu	980.311.580.073	1.000.000.105.565	102,01%
Lợi nhuận trước thuế	46.433.221.065	99.037.506.499	213,29%
Lợi nhuận sau thuế	45.937.068.092	80.172.206.404	174,53%
Lợi ích cổ đông thiểu số	1.164.056.690		
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ (sau khi đã loại trừ Lợi ích CĐ thiểu số và lãi phải chia cho các bên góp vốn LD-LK)	47.101.124.782	80.172.206.404	170,21%

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	CÔNG TY MẸ		
	THỰC HIỆN NĂM 2015	KẾ HOẠCH NĂM 2016	TỶ LỆ KH/TH
Tổng doanh thu	624.157.014.691	738.231.075.565	118,28%
Lợi nhuận trước thuế	67.655.973.217	98.088.824.282	144,98%
Lợi nhuận sau thuế	58.619.763.643	79.834.669.225	136,19%

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM

STT	DỰ ÁN	KẾ HOẠCH
1	Dự án khu nhà ở Tocontap - TDH	Hoàn thành thẩm định và thanh toán giá trị quyền sử dụng đất cho nhà nước, xây dựng nhà liền kề, triển khai xây dựng HTKT theo quy hoạch được duyệt, thiết kế dòng sản phẩm S-Home cho khu chung cư. Thành lập Công ty cổ phần để quản lý thi công và kinh doanh khu đất.
2	Chung cư TDH - Phước Long	Xây dựng hoàn thành công trình đưa vào sử dụng. Dự kiến bàn giao nhà trong Quý III/2016
3	Dự án Phước Long Spring Town 3,7 ha phường Phước Long, quận 9	Bàn giao HTKT cho nhà nước quản lý theo quy định, Cấp GCNQSDĐ cho Công ty khu thương mại dịch vụ và cấp GCNQSDĐ&QSHNO và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đã xây dựng hoàn thành khu nhà liên kế.
4	Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô I)	Xin chấp thuận đầu tư theo quy định mới, xin phép xây dựng để có cơ sở thi công móng tầng hầm theo thiết kế dòng sản phẩm S-Home.
5	Dự án chung cư TDH - Bình Chiểu (lô H)	Xin chấp thuận đầu tư theo quy định mới, xin phép xây dựng để có cơ sở thi công móng tầng hầm theo thiết kế dòng sản phẩm S-Home.
6	Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức - Long An	Phối hợp PPI đền bù giải phóng mặt bằng cho liền khoảnh, xây dựng hoàn chỉnh HTKT. Triển khai giai đoạn 2.
7	Dự án 4ha Bình Chiểu (giai đoạn 2)	Xây dựng hoàn chỉnh HTKT đưa vào kinh doanh và bàn giao cho các ngành chức năng quản lý theo quy định, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước để cấp GCNQSDĐ cho Công ty.
8	Dự án Hiệp Bình Phước 10 ha	Phối hợp cùng Ban GPMB và UBND Phường 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 DỰ ÁN NĂM 2016

STT	DỰ ÁN	ƯỚC CHI NĂM 2016 (TRIỆU ĐỒNG)
A	**ĐẦU TƯ DỰ ÁN**	**215.000**
1	CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THỌ	4.000
	Chiếu sáng công cộng & các phát sinh khác	4.000
2	CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC BÌNH	10.000
	Các phát sinh dự kiến (tiền SDĐ, chi phí khác)	10.000
3	CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG (14 TẦNG)	90.000
	Chi phí tư vấn thiết kế, thẩm tra	3.000
	Chi phí xây dựng	67.000
	Tiền sử dụng đất	20.000
4	CHUNG CƯ LÔ I & H	16.000
	Hoàn chỉnh thiết kế + ép cọc đại trà xây dựng móng tầng hầm lô I & H	16.000
5	BÌNH CHIỂU GIAI ĐOẠN 2 (4 ha)	75.000
	Chi phí thiết kế, tiền sử dụng đất và thi công HTKT	75.000
6	DỰ ÁN 10,3 HA HIỆP BÌNH CHÁNH (lập thủ đền bù GPMB)	20.000
B	**ĐẦU TƯ GÓP VỐN LD-LK**	**102.000**
1	KHU DÂN CƯ BẾN LỨC LONG AN(Hợp tác PPI) Góp vốn theo tiến độ	30.000
2	PHƯỚC LONG SPRING TOWN 3,7 HA (thanh toán HTKT, nộp giá trị QSDĐ cho Nhà nước khi chuyển khu B1 cao tầng sang thấp tầng)	4.000
3	DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP	68.000
	Chi phí thiết kế và các thủ tục khác	13.000
	Đầu tư HTKT	15.000
	Giá trị quyền sử dụng đất do nhà nước quản lý	40.000
C	**TỔNG CỘNG**	**317.000**

Designed & Produced: lopphuong.com - 0918 271 635

THUDUC HOUSE

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
3 - 5 Pasteur, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM
Tel: (08) 39 143 111 Fax: (08) 39 143 222 Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn

www.thuduchouse.com