



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

Annual Report



2005

CÔNG TY CỔ PHẦN

Phát Triển Nhà Thủ Đức

THUDUC HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN NĂM 2005

ANNUAL REPORT 2005





mục lục

contents

	Trang
Giới thiệu tổng quát về Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức	7
Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	10
Phát biểu của chủ tịch hội đồng quản trị	12
Báo cáo hoạt động kinh doanh năm 2005	15
Báo cáo tài chính năm 2005	22
Phương hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2006	31
Một số dự án thực hiện	32
<hr/>	
ThuDuc housing development joint stock company overview	37
Financial highlights	40
From the Chairman of the Board of Directors	42
Performance in 2005	45
Financial statement in 2005	52
Development strategy in 2006	60
Some our projects	62

“Kết quả lớn nhất mà ThuDuc House đạt được là doanh thu và kết quả kinh doanh luôn đạt cao và vượt trội, đem lại nhiều niềm vui, lợi ích cho cổ đông, tạo được sự hài hòa giữa mục tiêu kinh doanh với mong muốn của khách hàng & xã hội”.

Giới thiệu tổng quát về Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Là một doanh nghiệp Nhà nước thành lập từ những năm 90 với chức năng chủ yếu là quản lý, phát triển nhà & sản xuất vật liệu xây dựng. Qua 10 năm hoạt động hiệu quả, Công ty Quản Lý & Phát Triển Nhà Thủ Đức đã được UBND Thành phố chọn để đưa vào cổ phần hóa vào tháng 06/2001 với tên CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (ThuDuc House).

Trong gần 15 năm hoạt động và phát triển, thương hiệu ThuDuc House không ngừng hoàn thiện mục tiêu phát triển truyền thống của mình là nỗ lực nâng cao tối đa chất lượng sản phẩm - dịch vụ nhằm đáp ứng nhu cầu thiết thực của mọi người và góp phần nâng cao tiến bộ xã hội. Hiện nay, ThuDuc House đã trở thành một doanh nghiệp có nền tảng kinh doanh ổn định & bước tiến vững chắc trên nhiều lĩnh vực đầu tư:

Lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc: Đây là hoạt động chủ lực và chiếm tỷ trọng chủ yếu trong doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Với sự vững vàng về chuyên môn lẫn kinh nghiệm, Công ty đã tiến hành thực hiện nhiều dự án đầu tư, tạo ra nhiều sản phẩm nhà ở cung cấp cho khách hàng và góp phần xây dựng một số khu đô thị cho Thành phố. Phạm vi đầu tư của Công ty bao gồm các dự án xây dựng khu nhà ở, xây dựng chung cư, chợ, văn phòng và hạ tầng kỹ thuật liên quan.

Lĩnh vực sản xuất & dịch vụ: Bên cạnh lĩnh vực đầu tư bất động sản, để tạo ra nền tảng vững chắc, Công ty đã đầu tư vào một số lĩnh vực mới như: Chợ Đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, sản xuất nước đá tinh khiết, dịch vụ, kho bãi, kinh doanh TDTT, kinh doanh xăng dầu, nhà hàng. Đây là những hướng đầu tư tạo thêm sự phong phú cho hoạt động của công ty và góp phần khai thác thêm nhiều cơ hội mới, hứa hẹn mang lại nhiều lợi nhuận cho Công ty và phân tán bớt các rủi ro trong kinh doanh.

Lĩnh vực đầu tư tài chính: Đây là một lĩnh vực được Công ty chú trọng và xác định là mũi nhọn kinh doanh chiến lược quan trọng trong giai đoạn 2004-2005 và sẽ mở rộng và phát triển trong các năm sau. Việc chuyển hướng khai thác tiềm năng của lĩnh vực này đã góp phần đưa Công ty tiếp cận thêm nhiều cơ hội đầu tư mới.

“Ngày 27/11/2005, thương hiệu ThuDuc House đã được tôn vinh là một trong các thương hiệu mạnh và uy tín hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và nhà ở (V.TOPBUILD) do Bộ Xây Dựng bình chọn”

Tên gọi: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Tên tiếng anh: THUDUC HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt: THUDUC HOUSE

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

Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457

do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp.

Trụ sở văn phòng : 384 Võ Văn Ngân, P. Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP. HCM

Tel: (08) 8 966 676 – 8 972 799 – 7 220 407 - Fax: (08) 8 961 123

Website: www.thuduchouse.com.vn

Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn

Vốn điều lệ đến 31/12/2005: 30 tỷ đồng Việt Nam



Chứng nhận Thương hiệu hàng đầu 2005 (V.TOPBUILD) do Bộ Xây Dựng bình chọn

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của năm 2005

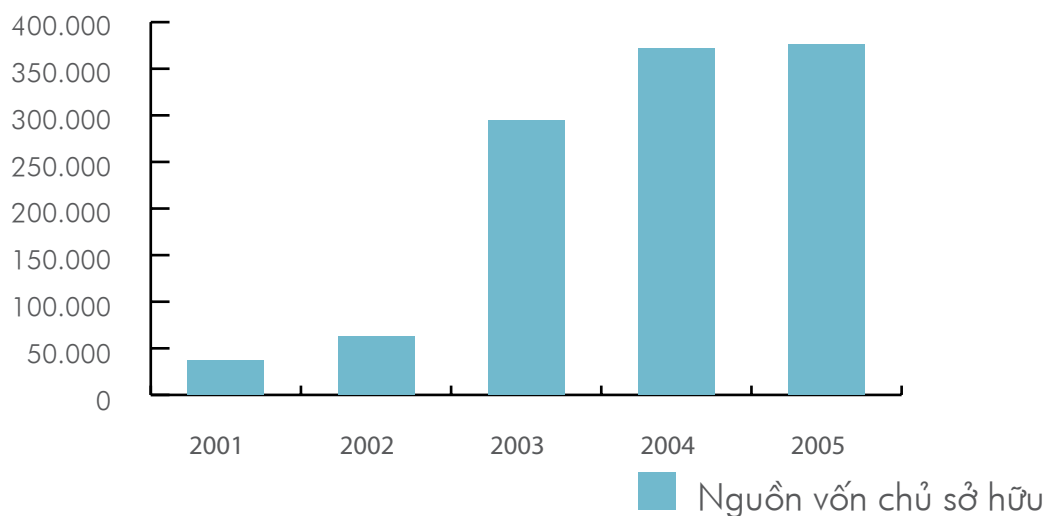
ĐVT: triệu đồng

TỔNG TÀI SẢN	559.334
Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	468.942
Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	90.392
NỢ PHẢI TRẢ	188.040
Nợ ngắn hạn	107.480
Nợ dài hạn	80.560
Nợ khác	
NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	371.294
Vốn chủ sở hữu của Công ty	172.875
+ Vốn điều lệ	30.000
+ Quỹ đầu tư phát triển	139.875
+ Quỹ dự phòng tài chính	3.000
Vốn khác	
(Vốn liên doanh + nguồn KP, quỹ khác)	198.419
DOANH THU	211.054
LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ	44.189
LỢI NHUẬN SAU THUẾ	37.679
CHỈ TIÊU TỶ SUẤT SINH LỢI	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu (%)	17,85
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (%) (ROA)	6,74
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%) (ROE)	15,52*
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ (%)	89,44*
Thu nhập trên mỗi cổ phần (đồng) (EPS)	89.442
CHIA CỔ TỨC (/năm)	15%

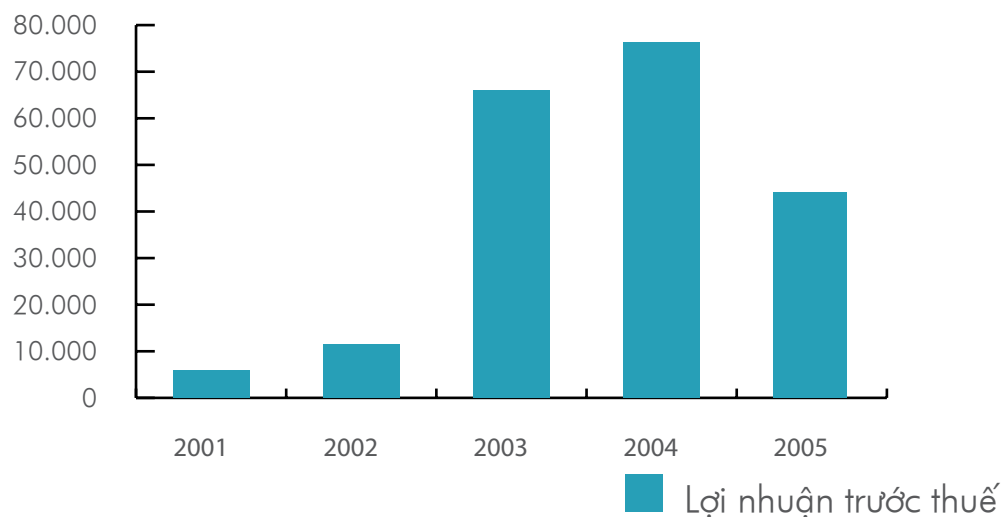
* Tính trên lợi nhuận sau khi tạm chia lãi cho các bên góp vốn liên doanh

Biểu đồ tăng trưởng một số chỉ tiêu chủ yếu so với các năm trước

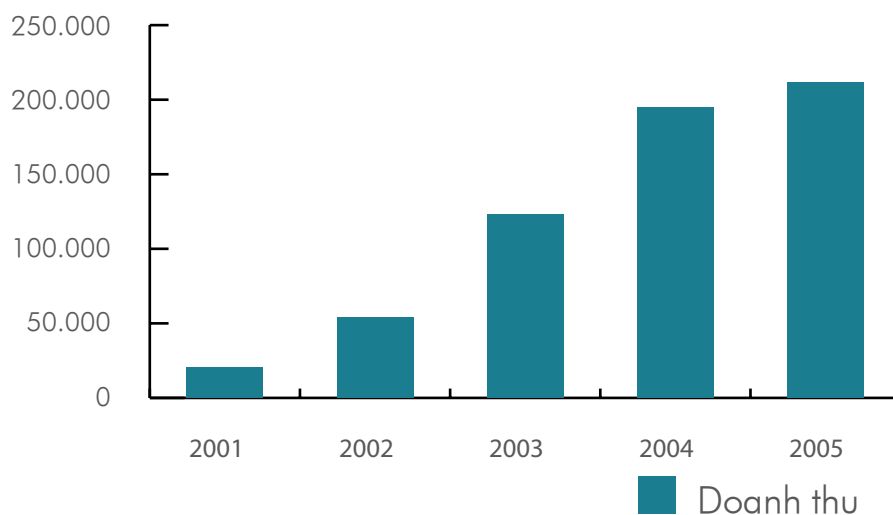
Triệu đồng



Triệu đồng



Triệu đồng



Phát biểu của chủ tịch Hội đồng quản trị

Kính thưa quý vị,

Năm 2005 là năm cuối của giai đoạn 05 năm đầu tiên sau cổ phần hóa, đánh dấu một cột mốc quan trọng trên chặng đường phát triển của ThuDuc House, cũng là một năm mà các doanh nghiệp trong ngành phát triển địa ốc phải liên tục đối đầu với những khó khăn khốc liệt đến từ nhiều phía. Từ những cải cách về pháp lý của Nhà nước, những sức ép từ bên ngoài về giá cả, những cọ xát bên trong về chuyển đổi nền kinh tế, những xáo trộn xã hội phức tạp trong quá trình chỉnh trang phát triển đô thị, đã đặt ra cho các nhà đầu tư một bài toán với vô vàn ẩn số mà phải giải cho được nếu không muốn bị loại khỏi thương trường.

Nhìn lại một năm hoạt động, ThuDuc House có quyền tự hào là một con thuyền vững vàng, chẳng những đã vượt qua muôn trùng sóng dữ mà còn phát triển ngày càng lớn hơn, đóng góp được nhiều hơn cho nền kinh tế nước nhà. Về quy mô hoạt động, ThuDuc House đã tham gia góp vốn liên doanh vào nhiều Công ty trong và ngoài nước để thành lập các Công ty: Công ty Liên doanh Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức, Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình – Thủ Đức, Công ty TNHH Sản xuất Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình, Công ty Cổ phần TM – ĐT Phong phú – Đà Lạt, Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Phong Phú, Công ty CP B.O.O Nước Thủ Đức, tham gia đầu tư cổ phiếu vào các Công ty và Ngân hàng tiềm năng như: Công ty CP Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật TP. HCM (CI), Công ty CP Chứng khoán TP. HCM (HSC), Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB), Ngân hàng TMCP phát triển nhà TP. HCM (HDB), Công ty CP Dệt May Phước Long. Về lĩnh vực hoạt động, bên cạnh việc phát triển các dự án bất động sản, ThuDuc House còn có nhiều hoạt động sản xuất kinh doanh trên nhiều ngành khác nhau như xây dựng, dịch vụ, sản xuất, chứng khoán, môi giới, thương mại, kho bãi, nhà hàng, TDTT. Tổng doanh thu và kết quả kinh doanh luôn đạt cao vượt trội, đem lại niềm vui và nhiều lợi ích cho cổ đông và sự hài lòng cho khách hàng.

Đạt được thành quả ngày hôm nay, bên cạnh sự leo lái thông minh, nhạy bén của Hội đồng quản trị và Ban Điều Hành, phải kể đến những đóng góp của toàn thể CB-CNV Công ty, là những thủy thủ đoàn luôn kề vai sát cánh phối hợp nhịp nhàng không ngại gian khổ để đồng lòng đưa con thuyền ThuDuc House tiến lên. Và thêm nữa, là những hỗ trợ quý báu từ quý khách hàng, từ các cơ quan ban ngành, các địa phương và các Công ty bạn, xuất phát từ lòng tin vào một thương hiệu ThuDuc House.

Năm 2006 sẽ là một năm với nhiều thử thách càng thẳng thắn hơn nữa vì cánh cửa hội nhập WTO đã bắt đầu hé mở. ThuDuc House với đà phát triển hiện nay hoàn toàn có thể tự tin tiến ra biển lớn, tất nhiên phải có la bàn định hướng tốt bằng một chiến lược táo bạo và phù hợp, đồng thời cũng phải chấn

chính lại đội ngũ của mình để đủ năng lực vượt lên mọi phong ba bão táp. Chiến lược dài hạn của ThuDuc House đến năm 2020 hoặc xa hơn nữa phải được xây dựng một cách cẩn trọng dựa trên những nhận định chính xác về môi trường bên ngoài và các nguồn lực, tận dụng tối thời cơ để phát triển nhanh nhưng bền vững. Trước mắt trong năm 2006, ThuDuc House sẽ cố gắng tạo ra một bước đi nền tảng đó là tăng vốn điều lệ và niềm yết trên thị trường chứng khoán. Quy mô và tốc độ phát triển dự án của ThuDuc House cũng sẽ được nâng lên một mức cao hơn tương xứng với tiềm lực của mình. Chất lượng của các dự án cũng sẽ được hết sức chú trọng nâng cao hơn nữa, đáp ứng kỳ vọng của khách hàng và yêu cầu của thị trường trong giai đoạn hội nhập. Các nguồn lực về tài chính của Công ty và của các nhà đầu tư, của xã hội phải được khai thác với hiệu quả cao nhất với chi phí hợp lý nhất, các tiềm năng về tài sản, đất đai phải được hiện thực hóa bằng các dự án phù hợp, các phương pháp quản trị tiên tiến phải được áp dụng vào thực tiễn hoạt động của Công ty và trên hết là nguồn nhân lực phải được liên tục bổ sung, nâng cấp, nâng tầm để theo kịp đà phát triển của ThuDuc House.

Tôi tin rằng, với sự nỗ lực của mọi cá nhân, mọi tập thể của toàn hệ thống ThuDuc House, sự giúp đỡ của các cơ quan, sự hợp tác của các nhà đầu tư và các khách hàng thân thiết, ThuDuc House sẽ thực hiện thắng lợi các mục tiêu và nhiệm vụ đề ra cho năm 2006 và những năm tiếp theo.

Thay mặt Hội đồng quản trị, Ban điều hành và toàn thể cán bộ nhân viên của ThuDuc House, tôi xin được bày tỏ lòng biết ơn sâu sắc về sự chỉ đạo và giúp đỡ có hiệu quả của các quan chức và ban ngành hữu quan, các bạn hàng trong và ngoài nước, đặc biệt là sự hợp tác chặt chẽ có hiệu quả của các cổ đông đã góp phần vào sự thành công của Công ty trong những năm qua. Chúng tôi rất mong và hy vọng sẽ tiếp tục nhận được sự quan tâm và hợp tác có hiệu quả hơn nữa của các Quý vị.

Trân trọng kính chào!



Chủ tịch hội đồng quản trị
Lê Chí Hiếu



Tình hình chung

Trong năm 2005, tình hình kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn bất ổn. Giá vàng, giá dầu luôn dao động ở mức cao, dẫn đến tình trạng lạm phát gia tăng, ảnh hưởng dây chuyền đến giá cả một số mặt hàng quan trọng (nhất là giá vật liệu xây dựng), gây tác động mạnh đến ngành xây dựng nói chung.

Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng tiếp tục phải chịu nhiều biến động lớn do quá trình vận hành và cơ chế chính sách chưa ổn định. Chính phủ đã ban hành hàng loạt văn bản pháp luật quan trọng liên quan đến việc đầu tư & phát triển thị trường địa ốc như Nghị định 181/CP, Luật Xây dựng, Luật Nhà Ở đã tạo ra những tác động nhất định đến thị trường, tuy nhiên nội dung các văn bản còn chồng chéo, không thống nhất dẫn đến việc các hoạt động giao dịch về nhà - đất hầu như chững lại để chờ phản ứng của thị trường và chính sách mới của Nhà nước.

Trước những khó khăn nêu trên, với các chiến lược kinh doanh phù hợp và chiến thuật ứng phó linh hoạt cộng với tinh thần đoàn kết, hợp tác chặt chẽ, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám Đốc Công ty đã chủ động nắm bắt các chủ trương, chính sách, đặc điểm thị trường, xu hướng xã hội để đề ra các quyết định đầu tư chính xác, mang lại hiệu quả cao. Qua đó vừa khai thác tốt nguồn lực để phát triển, vừa quảng bá tốt hơn cho thương hiệu ThuDuc House trên thương trường.

Báo cáo Tình hình hoạt động

Tình hình hoạt động

1. Vốn điều lệ:

Công ty đã được Sở Kế Hoạch Đầu tư chính thức cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh với vốn điều lệ là 30 tỷ đồng từ ngày 12/07/2005.

Việc tăng vốn dựa trên cơ sở Công ty thực hiện thủ tục phát hành cổ phiếu thưởng (theo phương thức mỗi cổ phần tặng thêm một cổ phần) cho các cổ đông sở hữu theo như chủ trương đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua tại Đại Hội Cổ Đông Thường Niên năm 2004.

2. Quản lý cổ đông & cổ phiếu:

Cơ cấu cổ đông và tình hình vốn cổ phần tại thời điểm cuối năm năm 2005 có biến động nhưng không lớn, chủ yếu là sự giao dịch chuyển nhượng ở một số cổ đông nhỏ với số lượng không đáng kể và không làm biến động cơ cấu cổ đông chung. Đặc biệt, trong năm đã có hai Công ty chuyên về đầu tư kinh doanh chứng khoán là Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sài Gòn và Công ty Cổ Phần Chứng Khoán TP. HCM (HSC) trở thành cổ đông của Công ty. Điều này cũng chứng tỏ công tác quản trị tài chính của Công ty hiệu quả, tạo sự ổn định và an tâm cho các cổ đông cũng như góp phần kích thích nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư.

Cơ cấu sở hữu cổ phần của Công ty tại thời điểm 31/12/2005

ĐVT: đồng

Cổ đông	Giá trị vốn góp	Tỷ lệ vốn góp (%)
1. Cổ đông nhà nước (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô Thị TP. HCM quản lý)	6.000.000.000	20,0%
2. Cổ đông CB CNV trong công ty	4.338.000.000	15,2%
3. Cổ đông ngoài công ty	19.662.000.000	64,8%
- Nhà đầu tư trong nước	19.662.000.000	64,8%
- Nhà đầu tư nước ngoài	-	-
Tổng cộng	30.000.000.000	100%

3. Huy động vốn & sử dụng vốn:

Trong năm 2005, để thực hiện hiệu quả kế hoạch đầu tư và các cơ hội đầu tư liên tục phát sinh, Công ty đã phải chủ động huy động nhiều nguồn vốn khác nhau để kịp thời đáp ứng đủ nhu cầu vốn. Nguồn vốn sau khi huy động được tổ chức sử dụng hợp lý, mang lại hiệu quả và có tích lũy để tái sản xuất mở rộng. Đặc biệt là đối với nguồn vốn vay, Công ty đã phấn đấu giảm dần nợ vay ngắn hạn để tạo sự ổn định về nguồn vốn đầu tư thông qua các khoản vay trung hạn.

Chi tiết nguồn vốn sản xuất kinh doanh đến thời điểm 31/12/2005

Đơn vị tính: triệu đồng

1. Vốn tự có - Vốn điều lệ	30.000
2. Vốn nhận liên doanh	156.590
3. Vốn ngân sách cấp	31.140
4. Vốn vay N.hàng & các tổ chức tín dụng:	95.560
- Vốn vay kinh doanh	62.274
- Vốn vay theo chương trình kích cầu	33.286
5. Tổng quỹ đầu tư phát triển :	139.875
- Quỹ Đầu tư Phát triển (lũy kế)	77.703
- Thuế thu nhập DN được miễn giảm (lũy kế)	50.867
- Quỹ dự phòng tài chính chuyển sang (lũy kế)	11.305
Tổng Cộng	453.165

4. Triển khai đầu tư các dự án

Tổng số dự án Công ty hiện đầu tư trong năm 2005 là 12 dự án, trong đó gồm 11 dự án chuyển tiếp và 01 dự án mới. Chủ yếu Công ty tập trung vào công tác hoàn tất thủ tục pháp lý và tổ chức triển khai đầu tư hạ tầng kỹ thuật nhiều dự án trọng điểm như : Khu biệt thự Bình An 2; dự án Khu Thương Mại & Nhà ở An Phú, dự án Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức, tổ chức đền bù và thực hiện san lấp dự án khu nhà ở Bình Chiểu, mua quyền sử dụng đất khu Chung cư Trường Thọ.

Tình hình triển khai thực hiện các dự án tuy gặp vài khó khăn do sự thiếu ổn định và liên tục thay đổi của những chính sách pháp luật liên quan đến đất đai và kinh doanh địa ốc, nhưng nhờ Ban Quản Trị chủ động xử lý cộng với sự nỗ lực của các bộ phận nghiệp vụ, tiến độ các dự án tương đối hoàn thành đúng kế hoạch, không ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư chung Công ty đã hoạch định.

5. Marketing, xúc tiến thương mại mời gọi đầu tư:

Để thực hiện việc quảng bá thương hiệu mời gọi hợp tác đầu tư, góp phần giảm bớt áp lực vốn đầu tư hiện nay, Công ty đã không ngừng thực hiện các hoạt động quảng bá thương hiệu thông qua việc quảng cáo sản phẩm và dịch vụ trên các phương tiện thông tin đại chúng kể cả trên mạng internet (Website) - một phương thức marketing được xem là hướng quảng bá thương hiệu hiệu quả và thích hợp nhất.

Trong năm, ngoài việc tham gia trưng bày gian hàng quảng bá thương hiệu trong ngày hội "Tôn vinh thương hiệu Việt lần 1" tại công viên văn hóa Tao Đàn – Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty còn ra sức giới thiệu các dự án đang chuẩn bị đầu tư để kêu gọi hợp tác đầu tư trong và ngoài nước thông qua các chương trình giao lưu, giới thiệu tiềm năng của các Hiệp hội doanh nghiệp Thành phố. Ngày 24/10/2005 đại diện Công ty cũng đã tháp tùng đoàn doanh nhân của Thành phố trong chuyến đi giới thiệu tiềm năng đầu tư tại Singapore và Malaysia, bước đầu tạo được sự quan tâm của một số đơn vị nước ngoài.

Đặc biệt, ngày 27/11/2005, thương hiệu Thuduc House đã được tôn vinh là một trong các thương hiệu mạnh và uy tín hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và nhà ở (V.TOPBUILD) do Bộ Xây Dựng bình chọn.

6. Quan hệ cộng đồng:

Trong năm Công ty đã tăng cường công tác PR, đặc biệt trong lĩnh vực truyền thông, giao tiếp báo chí, tham gia các sự kiện lớn của Thành phố, các hoạt động từ thiện.

Công ty & CB-CNV trích từ quỹ phúc lợi tham gia đóng góp ủng hộ các chương trình đền ơn đáp nghĩa, xóa đói giảm nghèo, xây dựng nhà tình thương, tình nghĩa, ủng hộ đồng bào bị bão lụt, vì trẻ em nghèo và người nghèo do Quận Thủ Đức và Thành phố phát động. Kết hợp với Thành đoàn, Báo Người Lao Động, Hội sinh viên & Hội khuyến học Thành phố tài trợ học bổng cho học sinh - sinh viên nghèo. Ngoài ra, Công ty cũng tham gia các Hiệp Hội Bất Động sản Thành phố Hồ Chí Minh, CLB Doanh nghiệp địa ốc, CLB Doanh nghiệp Việt Nam (CETA), Hội Doanh nghiệp Thành Phố, Hội Doanh nghiệp Thủ Đức và giữ một số chức vụ quan trọng cũng như đóng góp nhiều hoạt động đa dạng, tạo ảnh hưởng tại các tổ chức này, qua đó càng nâng cao hình ảnh của ThuDuc House.



7. Tổ chức nhân sự:

Công ty đã thực hiện tốt công tác bảo hộ an toàn lao động, bảo hiểm y tế, bảo hiểm xã hội cho CB-CNV. Trang bị đầy đủ các phương tiện thiết bị văn phòng cần thiết để nâng cao hiệu quả làm việc cho cán bộ nhân viên theo hướng khoa học, hiệu quả với hàm lượng chất xám cao. Tạo điều kiện cho CB-CNV rèn luyện, học tập, nâng cao sức khỏe, kỹ năng nghề nghiệp và các kiến thức xã hội cần thiết khác để CB-CNV vững vàng hơn trong ứng xử khi quan hệ công tác và nâng cao văn hóa kinh doanh.

Cùng với Công Đoàn Cơ Sở, Công ty còn tổ chức thăm hỏi và tặng quà cho các gia đình CNVC trước đây làm việc tại Công ty nay đã nghỉ hưu, xem xét trợ cấp khó khăn cho CB-CNV nghèo, trợ cấp đột xuất cho CB-CNV khi ốm đau, tai nạn, trợ cấp cho CB-CNV lập gia đình, tặng quà nhân các dịp lễ tết, giải quyết cho CB-CNV được nghỉ dưỡng sức theo quy định của Nhà nước và thanh toán chi phí mua bảo hiểm nhân thọ cho các CB-CNV có thời gian công tác & cống hiến lâu năm trong Công ty.

Ngoài ra, để đáp ứng yêu cầu phát triển ngày càng cao của Công ty, trong năm 2005, Công ty tiếp tục củng cố công tác tổ chức bộ máy nhân sự như ngoài việc đưa các Trưởng bộ phận tham dự lớp học giám đốc điều hành (C.E.O) và thường xuyên bồi dưỡng kiến thức, kỹ năng làm việc cho nhân sự của từng bộ phận liên quan, Công ty còn có kế hoạch cơ cấu lại toàn bộ bộ máy tổ chức, yêu cầu và hướng dẫn từng bộ phận lập quy trình thực hiện công tác để đánh giá lại nguồn nhân lực và tiến hành hệ thống hóa công tác quản lý, mục đích là củng cố và trang bị cho CB-CNV phong cách làm việc theo hướng khoa học và hiệu quả hơn.

Đặt biệt, chuẩn bị cho công tác lên sàn giao dịch chứng khoán (dự kiến vào cuối năm 2006), ngoài việc phát triển và bổ sung nguồn nhân lực ở các lĩnh vực nghiệp vụ như IT (bộ phận công nghệ thông tin), R&D (bộ phận nghiên cứu và phát triển), PR (bộ phận quan hệ cộng đồng) Công ty còn triển khai kế hoạch đào tạo kiến thức chuyên môn cho nhân sự để chuẩn bị điều kiện thành lập bộ phận quản trị tài chính đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ mới.



Đánh giá kết quả

Căn cứ nghị quyết do Hội đồng Quản trị & Đại hội cổ đông thông qua trong Đại hội cổ đông lần trước, ThuDuc House đã hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch năm 2005:

- Doanh thu: 211,054 tỷ đồng, đạt 102% so với kế hoạch và tăng 08% so với thực hiện năm 2004.
- Lợi nhuận trước thuế: đạt 44,189 tỷ đồng; đạt 124% so với kế hoạch.
- Lợi nhuận sau thuế: 37,679 tỷ đồng; đạt 127% so với kế hoạch.
- Thu nhập bình quân của CB-CNV : 6,477 triệu đồng/người/ tháng, tăng 25% so với thực hiện năm 2004.
- Nộp ngân sách: 22,531 tỷ đồng.
 - Năng suất lao động, nguồn vốn chủ sở hữu và tài sản cố định đều tăng.
 - Tình hình tài chính tiếp tục được cải thiện, tích lũy từ nội bộ tăng lên đáng kể, cân đối đủ vốn cho đầu tư và phát triển SXKD.
 - Tăng quy mô vốn điều lệ lên 30 tỷ đồng.
 - Bảo đảm được mức cổ tức 15%/năm cho cổ đông.
 - Đối với lĩnh vực kinh doanh trọng yếu của Công ty là đầu tư kinh doanh phát triển địa ốc, các dự án trọng điểm như Khu biệt thự Bình An 2, Trung Tâm Thương mại & Nhà ở An Phú đến triển khai tốt và đúng tiến độ.

Như vậy, xét trên toàn diện kết quả đạt được trong năm trên các mặt chỉ tiêu kế hoạch do Đại Hội Cổ Đông thông qua, có thể thấy rằng tình hình sản xuất kinh doanh năm 2005 của Công ty đã đạt kế hoạch đề ra. Đặc biệt là lợi nhuận sau thuế đã đạt vượt mức kế hoạch.

Đây là điều đáng biểu dương vì trong bối cảnh tình hình thị trường bất động sản cả nước bị đình đốn, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đều lao đao nhưng ThuDuc House vẫn đứng vững và phát triển rất ổn định.



Báo cáo tài chính năm 2005

Báo cáo kiểm toán

Số : 254/BCKT/TC

Về Báo cáo tài chính năm 2005 của Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Thủ Đức

Kính gửi: Hội đồng Quản trị Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Thủ Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 13/02/2006 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2005, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2005, được trình bày từ trang 05 đến trang 26. Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến:

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Hạn chế phạm vi kiểm toán:

Trong năm đơn vị chưa ghi nhận giá trị quyền sử dụng đất góp vốn Liên doanh với DaeWon Thủ Đức.

Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu trên và ảnh hưởng (nếu có), Báo cáo tài chính của Công ty Cổ Phần Phát triển nhà Thủ Đức đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu về tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2005, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 10 tháng 04 năm 2006

Công ty dịch vụ tư vấn tài chính
Kế toán và kiểm toán - CN Tp.HCM

Giám đốc

Kiểm toán viên



A blue handwritten signature of the auditor, Cao Thị Hồng Nga.

Tạ Quang Tạo
Chứng chỉ KTV số: D0055/KTV

Cao Thị Hồng Nga
Chứng chỉ KTV số: 613/KTV

Bảng cân đối kế toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2005

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn		468.942.114.396	553.668.457.200
I. Tiền và các khoản tương đương tiền		13.381.352.739	11.483.694.664
1. Tiền	1	13.381.352.739	11.483.694.664
2. Các khoản tương đương tiền		-	-
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
III. Các khoản phải thu		128.577.395.282	170.036.134.867
1. Phải thu khách hàng	2	85.811.592.310	86.287.302.472
2. Trả trước cho người bán	2	28.205.927.451	65.776.739.258
3. Phải thu nội bộ		-	-
4. Các khoản phải thu khác	2	14.559.875.521	17.972.093.137
5. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	2	-	-
IV. Hàng tồn kho		326.961.726.375	372.117.103.449
1. Hàng tồn kho	3	326.961.726.375	372.117.103.449
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác		21.640.000	31.524.220
1. Chi phí trả trước ngắn hạn		21.640.000	31.524.220
2. Các khoản thuế phải thu	4	-	-

ĐVT: đồng

TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. Tài sản dài hạn		90.391.699.842	40.493.706.395
I. Các khoản phải thu dài hạn		4.715.551.087	2.241.966.660
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		-	-
2. Phải thu nội bộ dài hạn		4.715.551.087	2.241.966.660
3. Phải thu dài hạn khác		-	-
II. Tài sản cố định		8.572.523.073	8.150.432.972
1. Tài sản cố định hữu hình	5	7.198.504.182	8.138.210.748
- Nguyên giá		14.723.389.328	14.611.593.995
- Giá trị hao mòn lũy kế		(7.524.885.146)	(6.473.383.247)
2. Tài sản cố định vô hình		6.111.116	12.222.224
- Nguyên giá		20.000.000	20.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế		(13.888.884)	(7.777.776)
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	6	1.367.907.775	-
III. Bất động sản đầu tư		-	-
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn		77.103.625.682	30.101.306.763
1. Đầu tư vào công ty con		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		23.970.062.782	1.806.306.763
3. Đầu tư dài hạn khác	6	53.133.562.900	28.295.000.000
V. Tài sản dài hạn khác		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		559.333.814.238	594.162.163.595

Bảng cân đối kế toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2005

ĐVT: đồng

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả		188.040.469.361	218.496.942.396
I. Nợ ngắn hạn		107.480.261.115	166.743.788.984
1. Vay và nợ ngắn hạn		16.000.000.000	30.000.000.000
2. Phải trả cho người bán	9	8.329.668.665	4.377.051.193
3. Người mua trả tiền trước	9	47.854.277.008	89.384.610.104
4. Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	10	22.530.932.399	25.871.291.334
5. Phải trả công nhân viên		8.420.089.017	8.331.365.193
6. Chi phí phải trả	11	99.615.507	1.709.282.056
7. Phải trả nội bộ	13	-	-
8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	12	4.245.678.519	7.070.189.104
II. Nợ dài hạn		80.560.208.246	51.753.153.412
1. Phải trả dài hạn khác		-	-
2. Vay và nợ dài hạn	12	80.560.208.246	51.753.153.412

ĐVT: đồng

NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B. Vốn chủ sở hữu		371.293.344.877	375.665.221.199
I. Vốn chủ sở hữu		329.464.854.021	332.684.096.794
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	14	186.589.843.726	194.462.044.918
2. Thặng dư vốn cổ phần		-	-
3. Quỹ đầu tư phát triển		139.875.010.295	136.722.051.876
4. Quỹ dự phòng tài chính	14	3.000.000.000	1.500.000.000
5. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu		-	-
6. Lợi nhuận chưa phân phối	14	-	-
II. Nguồn kinh phí, quỹ khác		41.828.490.856	42.981.124.405
1. Quỹ khen thưởng và phúc lợi	13	10.687.891.723	11.320.841.405
2. Nguồn kinh phí (ngân sách cấp)	15	31.140.599.133	31.660.283.000
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		559.333.814.238	594.162.163.595

Kết quả hoạt động kinh doanh

Ngày 31 tháng 12 năm 2005

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	15	216.364.035.660	194.730.022.384
2. Các khoản giảm trừ		5.310.095.239	-
- Giảm giá hàng bán		-	-
- Hàng bán bị trả lại		5.310.095.239	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	16	211.053.940.421	194.730.022.384
4. Giá vốn hàng bán	17	162.041.503.225	96.319.559.563
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		49.012.437.196	98.410.462.821
6. Doanh thu hoạt động tài chính	16	7.529.155.507	7.004.995.856
7. Chi phí tài chính	18	9.730.602.662	18.320.741.668
Trong đó : Lãi vay phải trả		6.268.120.292	17.917.840.494

ĐVT: đồng

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
8. Chi phí bán hàng		602.287.472	189.686.108
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		13.987.131.384	12.912.606.474
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		32.221.571.185	73.992.424.427
11. Thu nhập khác	19	12.989.890.376	2.739.830.256
12. Chi phí khác		1.022.503.634	370.838.675
13. Lợi nhuận khác		11.967.386.742	2.368.991.581
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		44.188.957.927	76.361.416.008
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp		6.509.482.533	12.140.361.066
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	19	37.679.475.394	64.221.054.942

Người lập biểu



Lê Ngọc Châu

Kế toán trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám đốc



Lê Chí Hiếu



Dự báo tình hình

Việc Việt Nam gia nhập WTO đã trở thành hiện thực, mở ra những cơ hội to lớn cũng như những thách thức không kém phần gay gắt cho nền kinh tế, đòi hỏi những nỗ lực không ngừng để thích ứng và vượt qua. Nền kinh tế vĩ mô đang phải đối đầu với những áp lực lớn về mất cân đối, lạm phát, cạnh tranh, hạ tầng yếu kém, nguồn vốn thiếu hụt và nhiều vấn đề xã hội khác.

Thị trường bất động sản vẫn chưa gượng dậy được sau quá trình xáo trộn và đình đốn vừa qua. Trong khi đó, nguy cơ từ các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực khổng lồ tấn công vào trong nước là khó tránh khỏi. Hệ thống pháp luật Việt Nam phải còn mất một thời gian dài nữa mới có thể tạo được một hành lang pháp lý ổn định và an toàn cho thị trường bất động sản hoạt động một cách lành mạnh.

Các cải cách lớn của Chính phủ sau Đại hội X sẽ hứa hẹn tạo ra một động lực mới cho quá trình đổi mới đất nước tiến triển mạnh hơn.

Định hướng chiến lược phát triển

Trong bối cảnh mới, vấn đề đặt ra đối với ThuDuc House hiện nay là làm thế nào để nâng cao tính cạnh tranh và khai thác tốt đa các cơ hội của một thị trường mở. Do đó, ngay từ bây giờ phải bắt đầu triển khai hàng loạt biện pháp nhằm đặt nền tảng cho sự phát triển bền vững của ThuDuc House trong quá trình hội nhập.

Chiến lược phát triển kinh doanh của ThuDuc House trong giai đoạn trước mắt là:

- Đầu tư hoàn thành nhanh các dự án đang triển khai, song song với việc chọn lọc triển khai thêm các dự án mới có tiềm năng và hiệu quả cao.
- Nắm bắt cơ hội đầu tư để vừa tiếp tục mở rộng quy mô đầu tư, đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư, vừa mở rộng địa bàn hoạt động ra các tỉnh bạn. Đặc biệt chú ý lĩnh vực đầu tư tài chính - chứng khoán.
- Nghiên cứu cơ hội đầu tư ra nước ngoài song song với thu hút vốn của nước ngoài đầu tư vào các dự án trong nước.
- Nâng cao hơn nữa chất lượng, tính chuyên nghiệp và sức thu hút của các sản phẩm, dịch vụ của ThuDuc House.

Phương hướng kế hoạch hoạt động kinh doanh năm 2006

Mục tiêu – kế hoạch kinh doanh

Năm 2006 Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức sẽ tiếp tục phấn đấu tăng tốc phát triển về quy mô hoạt động cũng như vốn điều lệ, bảo đảm khả năng cạnh tranh khi hội nhập WTO theo lộ trình phát triển của đất nước, xây dựng thương hiệu ThuDuc House ngày càng phát triển, chuẩn bị các điều kiện để niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán vào cuối năm.

Trong kế hoạch 2006, ThuDuc House sẽ phấn đấu hoàn thành các chỉ tiêu cơ bản như:

- Giá trị đầu tư đạt 328,066 tỷ đồng, tăng 10% so với năm 2005; doanh thu phát sinh đạt 167,927 tỷ đồng; lợi nhuận trước thuế dự kiến 56,498 tỷ đồng, tăng 47% so với 2005; quy mô vốn điều lệ tăng lên từ 100 tỷ đồng đến 150 tỷ đồng.
- Mức chia cổ tức dự kiến:
 - Đợt 1: Tỷ lệ tạm chia cổ tức Đợt 1 cho Cổ đông có tên đến thời điểm chốt danh sách 25/05/2006 là 5% vốn điều lệ (30.000.000.000 đồng) trên tổng mệnh giá cổ phần tại thời điểm chốt danh sách (không bao gồm số cổ phiếu thưởng từ Đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn Điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng của Công ty).
 - Đợt 2: Tỷ lệ tạm chia cổ tức Đợt 2 cho Cổ đông có tên đến thời điểm chốt danh sách 31/12/2006 là 7% vốn điều lệ mới (căn cứ quy mô vốn điều lệ mới được Đại hội đồng cổ đông thông qua) trên tổng mệnh giá cổ phần tại thời điểm chốt danh sách.
- Chuẩn bị thủ tục đầu tư dự án liên doanh CANTAVIL giai đoạn 2 và dự án liên doanh với Công ty Daewon (Hàn Quốc) và Công ty Dệt Phong Phú ở Hà Nội.
- Triển khai dự án khu Trung tâm Thương Mại – Khách Sạn – Nhà Nghỉ tại Đà Lạt.
- Vai trò chủ lực của chức năng kinh doanh địa ốc tiếp tục được khẳng định, chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu, bên cạnh đó cố gắng phát triển ổn định các ngành sản xuất, dịch vụ khác.
- Tăng cường hỗ trợ các đơn vị thành viên, đơn vị mới thành lập phát triển, đặc biệt là chú trọng phát triển đầu tư tài chính – ngân hàng và các loại hình dịch vụ cao cấp khác.
- Tái cấu trúc lại tổ chức Công ty, nâng cao nguồn nhân lực, quản trị tốt các nguồn tài chính, hiện đại hóa phương pháp quản lý danh mục đầu tư.
- Chú trọng công tác P.R kết hợp với Marketing có hiệu quả để tiêu thụ nhanh các sản phẩm – dịch vụ, nâng cao thương hiệu, uy tín trên thương trường.