

# BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN

## Annual Report **2007**

*Hạnh phúc  
từ nơi tổ ấm của bạn!*



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**  
**THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

## Mục Lục

<b>Thông điệp của</b>	
<b>Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị</b>	<b>6</b>
<b>Tóm tắt về ThuDuc House</b>	<b>8</b>
<b>Báo cáo của Hội Đồng Quản Trị</b>	<b>23</b>
<b>Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc</b>	<b>28</b>
<b>Báo cáo của Ban Kiểm Soát</b>	<b>44</b>
<b>Kế hoạch hoạt động trong năm 2008</b>	<b>46</b>

## Contents

<b>Message From The Chairman</b>	<b>56</b>
<b>ThuDuc House Overview</b>	<b>58</b>
<b>Report of the B.O.M</b>	<b>69</b>
<b>Report of the Directors</b>	<b>74</b>
<b>Report of the Controllers</b>	<b>90</b>
<b>Operation plan in 2008</b>	<b>92</b>



*Cùng Bạn  
Nâng Cao Chất Lượng Cuộc Sống*

*Together with you,  
we are improving the quality of life*



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

**Tên tiếng anh: THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

**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**

**Chi nhánh: 74 Phạm Ngọc Thạch, Phường 06, Quận 3, TP. HCM**

**Tel : (08) 8 202 775**

**Fax: (08) 8 202 776**

**Website: [www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)**

**Email: [thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)**

**Registered name: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**

**English name: THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

**Abbreviated name: ThuDuc House**

**Establishment decision No.7987/QĐ-UB-CNN dated 24 November 2000**

**Business registration certificate No. 4103000457 granted by Service of Planning and Investment of Ho Chi Minh City**

**Head office: 384 Vo Van Ngan, Binh Tho Ward, Thu Duc District, HCMC**

**Tel: (08) 8 966 676 – 8 972 799 – 7 220 407**

**Fax: (08) 8 961 123**

**Branch office: 74 Pham Ngoc Thach, Ward 6, District 3, HCMC**

**Tel : (08) 8 202 775**

**Fax: (08) 8 202 776**

**Website: [www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)**

**Email: [thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)**

**“ Sự sáng tạo luôn làm đảo lộn trật tự của quá khứ để mở cửa tới tương lai và tạo ra sự đổi thay ”**

**“ Inovation always upsets the order of the past, opens the doors to the future and create positive changes ”**



**Kính thưa quý vị,**

Một năm sau ngày gia nhập WTO, Việt Nam đã thật sự tham gia vào quá trình toàn cầu hóa. Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đạt cao và hiện nay Việt Nam là một điểm đầu tư được rất nhiều Công ty đa quốc gia và các tổ chức tài chính hướng đến.

Song song với tốc độ tăng trưởng cao của nền kinh tế quốc gia, thị trường bất động sản đã có những bước phát triển khá nhanh và hứa hẹn sẽ có nhiều bất phá lạc quan hơn trong thời gian tới. Trong tình hình đó, ThuDuc House Group đã thực hiện thành công kế hoạch năm 2007, kết quả SXKD đạt cao, vượt chỉ tiêu của kế hoạch năm và điều đáng mừng là sức tăng trưởng thể hiện đều trên các lĩnh vực chiến lược đã định hướng: Đầu tư kinh doanh địa ốc – đầu tư tài chính, đầu tư hạ tầng kỹ thuật – khu công nghiệp & đa dạng hóa các sản phẩm dịch vụ khác.

Trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc, ngoài hàng chục các dự án chuyển tiếp đang tiếp tục thực hiện tại địa bàn Quận 2, 9 và Thủ Đức, năm qua Công ty đã nỗ lực xây dựng xong giai đoạn 2 chợ đầu mối NSTP Thủ Đức, đưa vào khởi công dự án Khu đô thị mới Bình Chiểu, chung cư TDH-Trường Thọ; chuẩn bị thủ tục để triển khai dự án Chung cư TDH-Phước Bình, TDH-Phước Long. Bên cạnh đó, trong năm qua Hội Đồng Quản Trị đã định hướng cho Ban Điều Hành thực hiện một số giải pháp xúc tiến để tìm kiếm cơ hội hợp tác đầu tư tại nhiều tỉnh thành như dự án khu phức hợp khách sạn và trung tâm thương mại La Sapinette (Đà Lạt); Khu căn hộ cao cấp Cantavil (Hà Nội); Khu công nghiệp Đồng Mai (Hà Tây); Trung tâm thương mại và dịch vụ nghỉ dưỡng ở Lăng Cô (Huế), Khu TTTM

và Nhà ở tại Nhơn Trạch (Đồng Nai)..... những định hướng đầu tư này đã mở ra nhiều hứa hẹn tạo nên sự phát triển đột phá cho 5 năm tới, khẳng định và tạo sức bật mới cho thương hiệu ThuDuc House trên địa bàn Thành phố và các tỉnh thành khác, đặc biệt là các tỉnh phía Bắc.

Về lĩnh vực đầu tư tài chính, trong năm Công ty cũng đã tham gia hợp tác góp vốn cùng với các Công ty có mối quan hệ chiến lược khác để thành lập các dự án khu dân cư, khu đô thị và mở rộng sang lĩnh vực đầu tư tài chính, ngân hàng... nhằm đa dạng hóa các sản phẩm của Công ty và giảm thiểu rủi ro trong lĩnh vực tài chính. Hội Đồng Quản Trị luôn ý thức định hướng cho Ban Điều Hành lựa chọn danh mục đầu tư phù hợp và hiệu quả, trên tiêu chí hỗ trợ được cho ThuDuc House trong các ngành nghề liên quan. Thực tế cho thấy các nội dung đầu tư tài chính, góp vốn thành lập Công ty liên doanh-liên kết & dịch vụ của ThuDuc House luôn hiệu quả, đóng góp đáng kể vào kết quả đầu tư của ThuDuc House Group.

Trong lĩnh vực quản trị, trong năm qua Hội Đồng Quản Trị đã định hướng cho Ban Điều Hành thực hiện một số giải pháp liên quan đến hoạch định chiến lược, quản trị nhân sự, kế toán tài chính, quản lý dự án... nhằm nâng cao năng lực quản lý điều hành và thực hiện hiệu quả các mục tiêu chiến lược đã định. ThuDuc House luôn khuyến khích và tạo điều kiện cho CB-CNV bồi dưỡng nâng cao trình độ và kiến thức, đặc biệt quản lý doanh nghiệp khoa học và hiệu quả, tạo một tác phong công nghiệp trong làm việc, xây dựng phong cách văn hóa đẹp cho Công ty.



## **THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong năm 2007 ThuDuc House đã triển khai thành công hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn TCVN ISO 9001:2000.

**Thưa quý vị,**

Với nỗ lực sáng tạo không ngừng và liên tục giữ vững được tốc độ phát triển bền vững, mang lại nguồn lợi nhuận cao cho doanh nghiệp, Năm 2007 ThuDuc House đã tiếp tục nhận được sự tôn vinh của xã hội thông qua việc được trao tặng Cúp vàng, Huy chương vàng, Bằng khen, Giấy khen dành cho các doanh nghiệp ngành xây dựng hoạt động hiệu quả, góp phần phát triển & nâng cao các hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng Việt Nam. Được UBND Thành phố Hồ Chí Minh trao cờ thi đua xuất sắc và danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc năm 2007. Những thành quả này có thể nói là kết quả của cả một quá trình nỗ lực bền bỉ, đầy nhiệt huyết và sự sáng tạo của Ban Quản trị và tập thể CBCNV của ThuDuc House.

Qua năm 2008, trong bối cảnh nền kinh tế phải đối mặt với nhiều khó khăn lớn ngay từ đầu năm như nguy cơ lạm phát, thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán gặp nhiều khó khăn, hệ thống ngân hàng và các công ty bị ảnh hưởng nhiều bởi chính sách thắt chặt tín dụng, trong khi hệ thống pháp luật còn nhiều bất cập. Mặc dù vậy, trong năm nay, kỷ niệm 18 năm thành lập ThuDuc House, Hội Đồng Quản Trị vẫn xác định chiến lược kinh doanh cốt yếu là củng cố và phát triển năng lực cạnh tranh trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, duy trì vị trí tiên phong, song song với việc tích cực đầu tư vào các cơ hội tiềm năng

nhằm phát huy lợi thế của mình, tích lũy nguồn lực, quỹ đất để tăng tốc phát triển cho những năm tới.

Tôi tin tưởng rằng, với nội lực hùng hậu hiện có và sự hỗ trợ hết lòng từ các cổ đông, các khách hàng, các đối tác... ThuDuc House sẽ hoàn thành tốt nhiệm vụ - kế hoạch SXKD năm 2008. ThuDuc House cam kết sẽ tiếp tục tái cấu trúc cơ cấu và hoạt động, nâng cao hơn nữa tính chuyên nghiệp trong quản lý điều hành và hoạt động kinh doanh, tiếp tục phát triển thương hiệu, thị trường và nguồn nhân lực để tăng quy mô hoạt động, tăng cường huy động vốn, nâng cao doanh số, lợi nhuận và thực hiện thắng lợi mục tiêu đầu tư là làm tăng giá trị cho doanh nghiệp, bảo vệ & mang lại quyền lợi cho cổ đông.

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 đối tác trong và ngoài nước; đặc biệt là xin cảm ơn những nỗ lực lớn lao của tập thể cán bộ nhân viên của ThuDuc House Group đã góp phần quan trọng cho sự phát triển của ThuDuc House trong những năm qua.

Trân trọng kính chào,

**Tổng Giám Đốc**



Lê Chí Hiếu

**“ ThuDuc House cam kết nâng cao công tác quản trị và điều hành nhằm bảo đảm lợi ích lâu dài cho cổ đông nói riêng và niềm tin của xã hội nói chung ”**

# TÓM TẮT VỀ THUDUC HOUSE







TRUONG THO

TRUONG THO Apartment

## QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH

Thành lập năm 1992 với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức.

Năm 1996 đổi tên thành Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức.

Ngày 24/11/2000 chính thức thành lập Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House)

Quyết định thành lập số 7987/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư cấp ngày 15/06/2001.

## Sự Kiện Quan Trọng

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) ngày 04/05/2001, đánh dấu bước phát triển đầy tự hào của ThuDuc House.

Ngày 14/12/2006, Cổ phiếu ThuDuc House (mã số TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, khẳng định sức phát triển và tầm vóc mới của ThuDuc House trên thị trường chứng khoán.



## QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

### Ngành Nghề Kinh Doanh Chính

Kinh doanh địa ốc, đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, VP cho thuê, chợ đầu mối, khu du lịch nghỉ dưỡng, KCN.

Kinh doanh khai thác các dịch vụ về địa ốc, khu đô thị và KCN.

Đầu tư vốn, tài sản vào các doanh nghiệp trong và ngoài nước.

Đầu tư kinh doanh tài chính – chứng khoán và ngân hàng.

Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư.

### Quá Trình Tăng Vốn Điều Lệ

Nguồn vốn điều lệ ban đầu là 15.000.000.000 đồng. ThuDuc House đã 04 lần thay đổi tăng vốn điều lệ, cụ thể như sau:

STT	Ngày	Nội dung chính
Lần 1	Tháng 07/2005	Tăng vốn điều lệ từ 15.000.000.000 đồng lên 30.000.000.000 đồng
Lần 2	Tháng 06/2006	Tăng vốn điều lệ từ 30.000.000.000 đồng lên 100.000.000.000 đồng
Lần 3	Tháng 07/2006	Tăng vốn điều lệ từ 100.000.000.000 đồng lên 170.000.000.000 đồng
Lần 4	Tháng 01/2008	Tăng vốn điều lệ từ 170.000.000.000 đồng lên 230.000.000.000 đồng





**T**

**Tăng trưởng không ngừng, phát triển bền vững.  
Continual growth and sustainable development.**

**D**

**Đa dạng ngành nghề kinh doanh, hướng đến một  
tập đoàn đa ngành hoạt động trong nhiều lĩnh vực.  
Diversification of business sectors in different fields**

**H**

**Hiệu quả trong việc sử dụng đồng vốn, phát triển  
kinh doanh và quản trị doanh nghiệp.  
High effective using of capital, business development  
and enterprise management**

**THUDUC HOUSE**  
**KHÔNG NGỪNG HOÀN THIỆN**  
**CEASELESS PERFECTION**



## CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC TRONG NĂM

Giải thưởng “Sao Vàng Đất Việt 2007” do Hội Liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Hội Các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam bình chọn (Lần thứ 2 liên tiếp) trao cho các thương hiệu, sản phẩm tiêu biểu của Việt Nam.

Giải thưởng “Cúp vàng thương hiệu ngành xây dựng - Vietbuil 2007” Lần thứ 2 liên tiếp do Bộ Xây dựng trao nhằm tôn vinh những doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong việc tạo ra những sản phẩm mới có chất lượng cao, đáp ứng nhu cầu xây dựng và phát triển của đất nước.

Danh hiệu “Đơn Vị Xuất Sắc Ngành Xây Dựng Việt Nam - VietReal 2007” Lần thứ 2 liên tiếp do Bộ Xây dựng chủ trì, tôn vinh chứng nhận và trao giải thưởng cho các doanh nghiệp ngành xây dựng hoạt động hiệu quả, góp phần phát triển nâng cao các hoạt động trong lĩnh vực Bất động sản và Xây dựng Việt Nam.

Danh hiệu Tập thể lao động xuất sắc, Cờ Thi Đua Xuất Sắc Năm 2007 do UBND Thành Phố Hồ Chí Minh trao tặng.

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty - Ông Lê Chí Hiếu còn vinh dự được UBND Thành phố tôn vinh danh hiệu “Doanh Nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2007”.

Đặc biệt, một danh hiệu khác có ý nghĩa to lớn đối với ThuDuc House chính là sự ghi nhận của cộng đồng trong việc ThuDuc House không ngừng chung tay góp sức với Thành phố trong công tác xã hội hóa vì người nghèo Thành phố.

“Hướng đến đạo lý uống nước nhớ nguồn, ăn quả nhớ kẻ trồng cây, ThuDuc House & CB-CNV thường xuyên 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 địa phương và Thành phố phát động...”



## NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT TRONG NĂM

01. Xây dựng LaSapinette - Thành phố Đà Lạt
02. Khởi công xây dựng Chung cư TDH-Trường Thọ
03. Ký HĐ nguyên tắc xây dựng Chung cư Bình Chiểu với Hoa Binh Corporation
04. Góp vốn thành lập Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng
05. Góp vốn thành lập Công ty CP Kinh Doanh Bất Động sản Phát Triển Nhà Thành Phố (HDReal)
06. Góp vốn thành lập Công ty CP SXTM Gia Đức
07. Góp vốn thành lập Công ty CP Địa Ốc Đại Á
08. Khai trương Văn phòng Giao Dịch BĐS Thuduc House
09. Đầu tư vào dự án Khu Công nghiệp Đồng Mai - Hà Đông (tỉnh Hà Tây)
10. Khởi công chợ B - Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức



## SỨ MỆNH

Cùng khách hàng nâng cao chất lượng cuộc sống. Hợp lực với các đối tác khai thác tối đa các nguồn lực, tạo ra những sản phẩm độc đáo, khác biệt, tinh tế và đáp ứng những nhu cầu trọng yếu của con người.

Gắn kết, san sẻ những khó khăn với cộng đồng.

## TÂM NHÌN

Luôn trong nhóm các công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam.

Trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh.

Quốc tế hoá về vốn, đối tác và địa bàn đầu tư.

## MỤC TIÊU NGẮN HẠN

Đẩy nhanh tiến độ đầu tư & triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật - công trình của các dự án đã đủ điều kiện pháp lý để đáp ứng đủ nguồn sản phẩm cung ứng cho xã hội, đặc biệt là các sản phẩm về nhà, đất.

Xây dựng thương hiệu ThuDuc House ngày càng phát triển và đủ sức cạnh tranh trong và ngoài nước. Phần đầu tăng tốc phát triển về quy mô hoạt động cũng như vốn điều lệ, bảo đảm khả năng cạnh tranh theo

lộ trình phát triển của đất nước.

Không ngừng nghiên cứu phát triển dịch vụ - sản phẩm mới để đảm bảo sự tăng trưởng ổn định, lâu dài.

## MỤC TIÊU DÀI HẠN

Tiếp tục nghiên cứu đầu tư dài hạn vào lĩnh vực địa ốc, tài chính - ngân hàng và các dịch vụ cao cấp khác với những bước đi vững chắc, linh hoạt; kết hợp chuyên sâu và đa dạng hóa sản phẩm nhằm đảm bảo sự phát triển ổn định về doanh thu, lợi nhuận trong điều kiện thiếu ổn định của thị trường.

Vận dụng mô hình quản lý và kiểm soát hiện đại trong marketing, quản trị nguồn nhân lực, quản trị tài chính đồng thời chiêu mộ thêm nhân lực bên ngoài nhằm duy trì các chỉ số phát triển với hàm lượng chất xám cao của Công ty.

Nâng cao tiềm lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh & khả năng cạnh tranh; Nâng quy mô và phạm vi hoạt động cùng tốc độ phát triển của ThuDuc House lên tầm cao mới, xứng tầm là một trong những doanh nghiệp hàng đầu của Việt Nam, đặc biệt là trong lĩnh vực phát triển địa ốc.





## ĐỊNH HƯỚNG CHIẾN LƯỢC

Tập trung 04 mũi chiến lược trọng điểm:

Kinh doanh đầu tư bất động sản bao gồm các khu dân cư, khu đô thị mới, căn hộ chung cư cho cả thị trường cao cấp lẫn thị trường bình dân. Xây dựng và kinh doanh các khu thương mại, khách sạn, resort, văn phòng cho thuê. Quy mô thị trường vươn ra các tỉnh thành lớn trong cả nước.

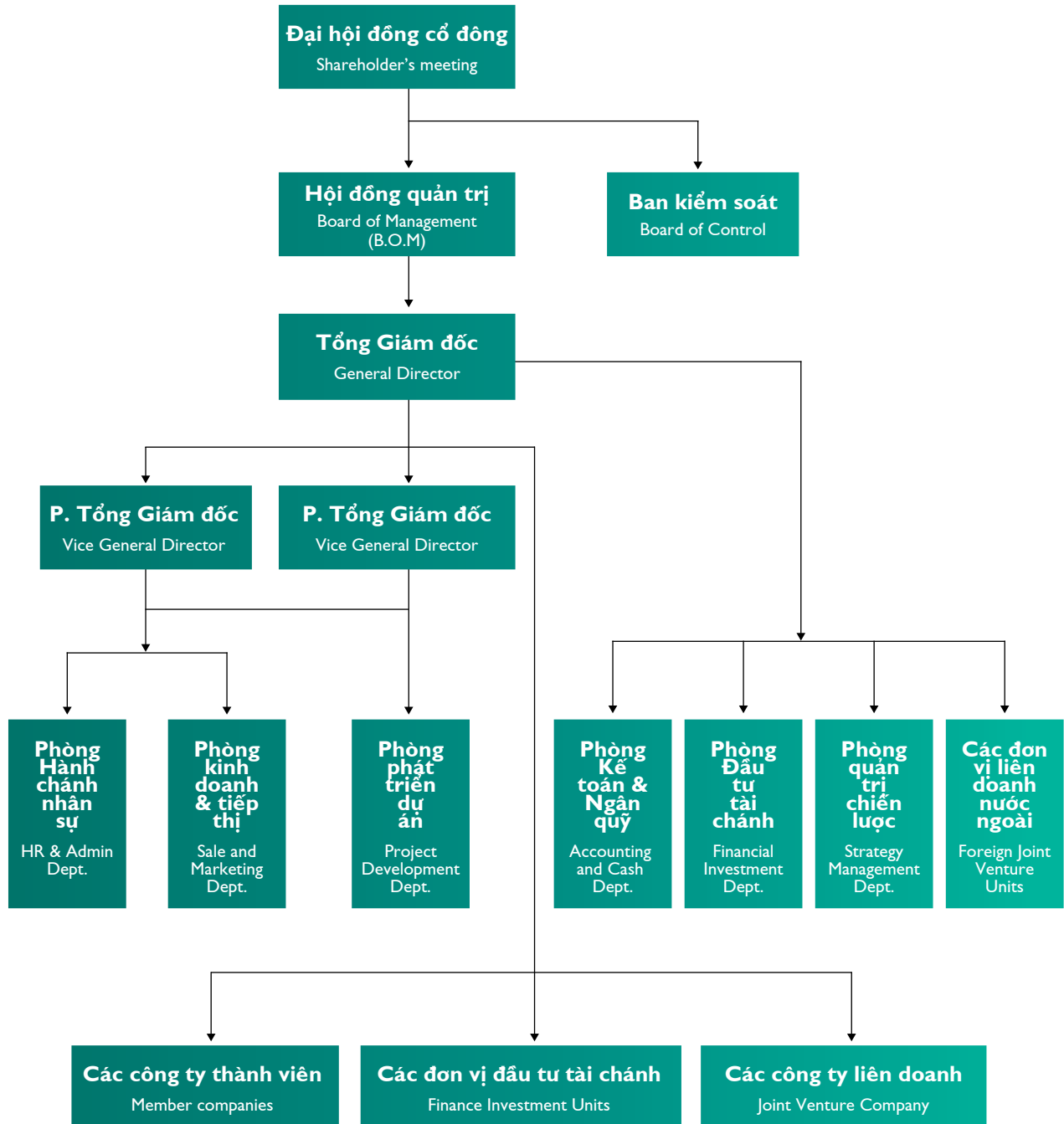
Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp và công trình hạ tầng đô thị như nhà máy nước, trường học, đường giao thông... để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của một đất nước đang phát triển rất nhanh.

Đầu tư vào lĩnh vực tài chính, ngân hàng, chọn lựa các công ty chứng khoán, ngân hàng, Quỹ đầu tư, công ty bảo hiểm... có hoạt động tốt và nhiều tiềm năng nhất để hình thành danh mục portfolio đạt hiệu quả cao nhất.

Đầu tư phát triển dịch vụ bất động sản và đa dạng hoá thêm nhiều sản phẩm dịch vụ và tiêu dùng phục vụ nhu cầu nhân dân như cửa nhựa, cửa nhôm, vật liệu xây dựng, trung tâm thương mại, siêu thị, cửa hàng xăng dầu, bên cạnh những sản phẩm đang có như chợ đầu mối nông sản thực phẩm, nước đá tinh khiết, hệ thống kho bãi, dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh công nghiệp.



**Cơ Cấu Tổ Chức:**  
**Management Organization:**





1



2



3



4



5

### Thành Viên Hội Đồng Quản Trị

- |                        |                  |
|------------------------|------------------|
| 1. Ông Lê Chí Hiếu     | Chủ Tịch HĐQT    |
| 2. Ông Nguyễn Vĩnh Thọ | P. Chủ Tịch HĐQT |
| 3. Ông Trần Quang Nghi | Ủy viên          |
| 4. Ông Phạm Đình Khang | Ủy viên          |
| 5. Ông Trần Đình Vọng  | Ủy viên          |

### Members of the BOM.

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| 1. Mr. Le Chi Hieu     | Chairman      |
| 2. Mr. Nguyen Vinh Tho | Vice Chairman |
| 3. Mr. Tran Quang Nghi | Member        |
| 4. Mr. Pham Dinh Khang | Member        |
| 5. Mr. Tran Dinh Vong  | Member        |

### Thành Viên Ban Giám Đốc

- |                          |                   |
|--------------------------|-------------------|
| 6. Ông Lê Chí Hiếu       | Tổng Giám Đốc     |
| 7. Ông Phạm Đình Khang   | Phó Tổng Giám Đốc |
| 8. Ông Trần Quang Nhưông | Phó Tổng Giám Đốc |

### Member of Directors

- |                          |                       |
|--------------------------|-----------------------|
| 6. Mr. Le Chi Hieu       | General Director      |
| 7. Mr. Pham Dinh Khang   | Vice General Director |
| 8. Mr. Tran Quang Nhuong | Vice General Director |

### Thành Viên Ban Kiểm Soát

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 9. Ông Nguyễn Hưng Long    | Trưởng Ban kiểm soát |
| 10. Ông Tôn Thất Diên Khoa | Ủy viên              |
| 11. Ông Thái Bằng Âu       | Ủy viên              |

### Controllers:

- |                            |                  |
|----------------------------|------------------|
| 9. Mr. Nguyen Hung Long    | Chief Controller |
| 10. Mr. Ton That Dien Khoa | Controller       |
| 11. Mr. Thai Bang Au       | Controller       |



6



8



10



11



7



9

## HOẠT ĐỘNG CÁC CÔNG TY THÀNH VIÊN



### **I. Công Ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức**

Tên giao dịch: ThuDuc Agromarket

Chủ sở hữu : Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Vốn điều lệ : 03 tỷ đồng

Trụ sở : 141 Xa lộ Xuyên Á, P. Tam Bình, Quận Thủ Đức, TP. HCM.

Chức năng hoạt động: Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình trong dự án chợ Đầu Mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức. Ngoài ra, còn có các dịch vụ đại lý ký gởi hàng hoá, dịch vụ kinh doanh quảng cáo...

Được đưa vào hoạt động vào tháng 06/2003, nguồn doanh thu, lợi nhuận và hoạt động quản lý kinh doanh của Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông

Sản Thủ Đức luôn ổn định và có tăng so với năm trước. Tập thể CB-CNV Công ty đã dần tích lũy được kinh nghiệm trong điều hành để góp phần bình ổn hoạt động giao thương tại một cụm chợ đầu mối lớn của Thành phố, tạo được sự tin cậy và an tâm của các thương nhân qua lượng hàng hóa ngày càng phong phú và tăng dần, an ninh trật tự xã hội được chấn chỉnh, giải quyết công ăn việc làm góp phần làm tăng sức phát triển thương mại trên địa bàn Quận Thủ Đức và Thành phố nói chung.

Đặc biệt, công trình Nhà lồng chợ B với 296 ô vựa chuẩn bị hoàn thành và đưa vào hoạt động, hứa hẹn tạo thêm sức bật mới cho chợ NSTP Thủ Đức – khẳng định vị thế hàng đầu của chợ NSTP Thủ Đức và hiệu quả của mô hình doanh nghiệp quản lý chợ đầu mối ở Công ty TNHH QL & KD Chợ Nông sản Thủ Đức.



### **2. Công Ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình**

Trụ sở : Số 4, đường số 4, KP 5, P. Tam Bình, Q. Thủ Đức, TP. HCM.

Chủ sở hữu: Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức.

Vốn điều lệ: 25 tỷ đồng

Chức năng hoạt động: Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, dịch vụ quảng cáo thương mại, đại lý nước giải khát, bia và nước tinh khiết.

Đi vào hoạt động từ năm 2006 với công suất thiết kế 230 tấn/ ngày và được trang bị 20 máy làm nước đá công suất 10 tấn, 01 máy công suất 30 tấn.

Với nỗ lực không ngừng, năm 2007 Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình đã cải tiến sản xuất, tối đa hóa công suất của thiết bị, chú trọng đầu tư nhân lực nhất là bộ phận kỹ thuật lạnh để giảm chi phí và nâng cao hiệu quả sản xuất, mặt khác Công ty cũng nghiên cứu và đưa thêm các dịch vụ liên quan đến nước giải khát nhằm nâng cao hiệu quả kinh doanh



**PHONG DUC**  
CONSTRUCTION

### **3. Công Ty TNHH Xây Dựng Phong Đức**

Tên viết tắt: Phong Duc Construction

Trụ sở : 40/30 Trần Nãi, Phường Bình An, Quận 2,  
TP. HCM.

Vốn điều lệ : 10 tỷ đồng.

Hình thức đầu tư: Liên doanh giữa Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức và Tổng Công ty Phong Phú. Trong đó, ThuDuc House chiếm 65% vốn điều lệ.

Chức năng hoạt động: Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình công nghiệp,

dân dụng; san lấp mặt bằng, trang trí nội thất, ngoại thất; thi công cơ giới, thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp và thoát nước công trình...

Được thành lập và đi vào hoạt động từ đầu năm 2006. Công ty TNHH Phong Đức đang từng bước củng cố cơ cấu và đi vào hoạt động ổn định. Bộ phận kỹ sư, kiến trúc sư & các đội xây dựng của Công ty đã và đang nỗ lực đáp ứng các yêu cầu thi công ngày càng cao của khách hàng. Chất lượng thi công công trình ngày càng được nâng cao. Phạm vi thi công với các đơn vị cũng ngày càng đa dạng hơn và vươn ra các tỉnh thành lân cận.



### **4. Công Ty TNHH D.V Tam Bình - Thủ Đức**

Tên viết tắt: Tam Binh Service Co., Ltd.

Trụ sở : Tòa nhà văn phòng tại chợ đầu mối Tam Bình, P. Tam Bình, Q. Thủ Đức, TP. HCM.

Vốn điều lệ : 22 tỷ đồng.

Hình thức đầu tư: Liên doanh giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) và Công ty Cổ Phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (Savico). Trong đó, ThuDuc House chiếm 70% vốn điều lệ.

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.

Từ khi đưa vào hoạt động năm 2006, Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình - Thủ Đức không ngừng nỗ lực để cải thiện kết quả SXKD. Ngoài việc sắp xếp lại tổ chức, tinh giảm tối đa nhân viên gián tiếp và chú trọng bồi dưỡng nghiệp vụ cho nhân viên. Công ty còn đưa vào khai thác đầu tư thêm kho lạnh 200 tấn và phát triển hệ thống khách hàng nhỏ lẻ - nguồn cầu rất lớn tại chợ đầu mối; nghiên cứu đa dạng hóa các hoạt động dịch vụ khác phục vụ cho hoạt động giao thương tại chợ như: rửa xe tải, sạc điện bình, dịch vụ vệ sinh công nghiệp; đồng thời nghiên cứu bổ sung thêm chức năng quảng cáo và đấu giá hàng nông sản trong năm 2008.



### **5. Công Ty Cổ Phần Thông Đức**

Tên tiếng anh : THONG DUC JOINT-STOCK COMPANY

Tên viết tắt : THONG DUC JSC

Địa chỉ : 01 Phan Chu Trinh, P. 9, Thành phố Đà Lạt,  
Tỉnh Lâm Đồng

Vốn điều lệ : 30 tỷ đồng

Hình thức đầu tư: Liên doanh giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House) và Tổng Công ty Phong Phú. Trong đó, ThuDuc House chiếm 62% vốn điều lệ.

Chức năng hoạt động: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh và cho thuê văn phòng

Hiện công trình Cụm khách sạn La Sapinette & TTTM tại Thành phố Đà Lạt do Công ty CP Thông Đức đầu tư xây dựng và quản lý đang trong giai đoạn thi công.



### **6. Công Ty CP Sản Xuất Thương Mại Gia Đức**

Tên tiếng anh : GIA DUC TRADE AND MANUFACTURE  
JOINT STOCK COMPANY

Tên viết tắt : GIA DUC JSC

Vốn Điều lệ : 10 tỷ đồng

Hình thức đầu tư: Liên doanh giữa Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (ThuDuc House); Công ty CP XNK Thừa Thiên Huế; Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức; Công ty TNHH Mỹ Phẩm Hà Minh. Trong đó ThuDuc House chiếm 40%, Công Ty TNHH xây dựng Phong Đức chiếm 15%.

Chức năng hoạt động: Sản xuất, gia công lắp đặt các loại cửa nhôm kính; các mặt hàng dệt, may; trang trí nội thất; vật tư linh kiện điện tử; thiết bị cho các công trình xây dựng...

Công ty CP SXTM Gia Đức đã được Sở kế hoạch đầu tư cấp giấy phép thành lập vào cuối năm 2007. Hiện Công ty Gia Đức đang trong giai đoạn sắp xếp nhân sự và tổ chức, dự kiến chính thức hoạt động vào tháng 05/2008.

# **BÁO CÁO**

## **CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Trong năm 2007 HĐQT đã thực hiện các nhiệm vụ quản trị của mình một cách cẩn trọng nhằm mang lại hiệu quả và lợi ích cao nhất cho Công ty và các Cổ đông.

Nhìn tổng quan kết quả kinh doanh đạt được trong năm điều hành đầu tiên của nhiệm kỳ mới, Hội đồng quản trị đã xây dựng chiến lược kinh doanh hợp lý và hiệu quả, đã tiến hành đổi mới công tác quản trị trên tất cả các lĩnh vực, nhờ đó, dù thời gian qua môi trường đầu tư tồn tại không ít thách thức và nguồn lực Công ty có hạn, nhưng ThuDuc House đã biết đặt những ưu tiên mang tính thiết yếu lên hàng đầu để làm nền tảng tạo dựng sự phát triển bền vững và từng bước nâng cao sức cạnh tranh & tầm vóc của ThuDuc House trên thương trường.

## TÌNH HÌNH THỰC HIỆN MỤC TIÊU KẾ HOẠCH CHỦ YẾU

### Kết Quả Hoạt Động Sản Xuất Kinh Doanh Hợp Nhất

*Đơn vị tính: tỷ đồng*

DIỄN GIẢI	Chi tiêu kế hoạch theo nghị quyết ĐHĐCĐ 2006	Thực hiện năm 2007	So sánh tỷ lệ TH/KH
Giá trị sản xuất kinh doanh	385,474	462,1	120%
Tổng doanh thu	321,232	267,514	83%
Lợi nhuận trước thuế	110,255	187,004	170%
Lợi nhuận sau thuế	97,937	163,499	167%
Chia cổ tức	13%	20%(*)	
Bằng tiền	5%	10%	
Bằng cổ phiếu	8%	10%	

(\*) Tỷ lệ dự kiến trình Đại Hội Cổ Đông thông qua.

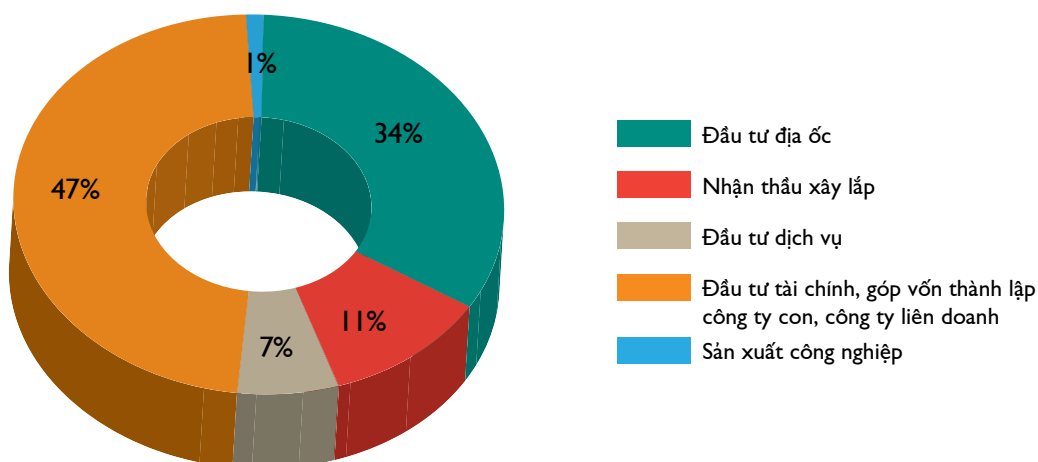




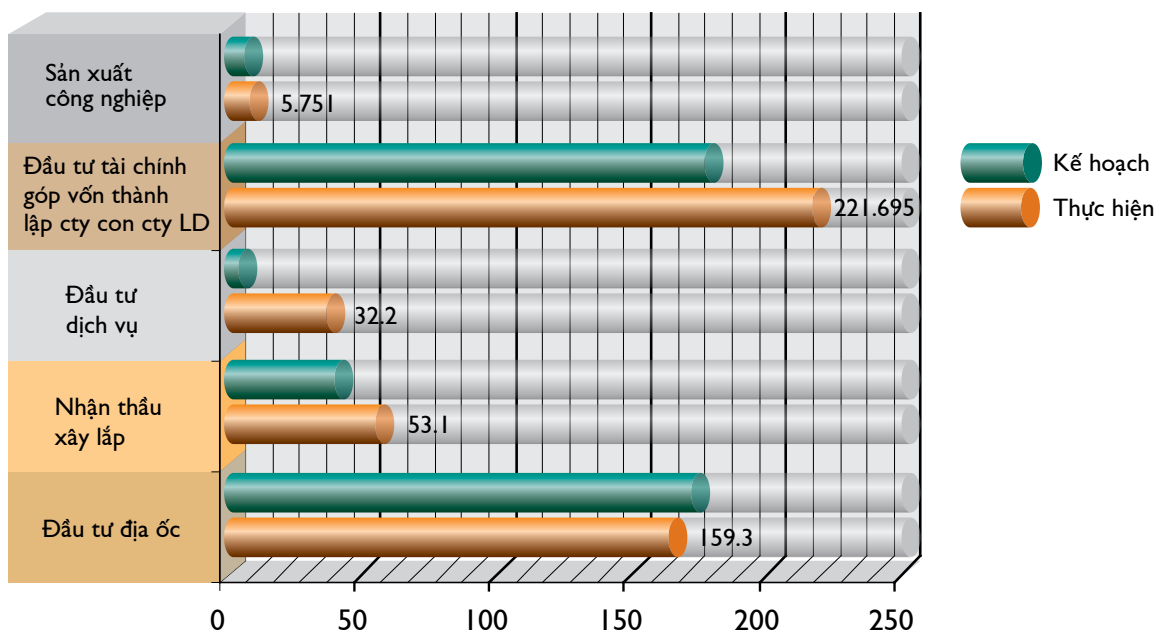
## Chi Tiết Hoạt Động Đầu Tư & Sản Xuất Kinh Doanh

Tổng giá trị đầu tư đạt : 462,1 tỷ đồng, đạt 119,9% kế hoạch năm. Trong đó:  
 Đầu tư địa ốc đạt : 159,3 tỷ đồng, đạt 91,8% kế hoạch năm.  
 Nhận thầu xây lắp đạt : 53,1 tỷ đồng, đạt 158% kế hoạch năm.  
 Đầu tư dịch vụ đạt : 32,2 tỷ đồng, tăng 13 lần so kế hoạch năm.  
 Đầu tư tài chính, góp vốn thành lập Công ty con, Công ty liên doanh liên kết đạt 221,695 tỷ đồng, đạt 123,4% kế hoạch năm.  
 Sản xuất công nghiệp đạt: 5,751 tỷ đồng, đạt 127,8% kế hoạch năm

## Danh Mục Đầu Tư



## Tình Hình Thực Hiện Kế Hoạch năm 2007



## **ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ THỰC HIỆN SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2007**

Năm 2007, nhìn chung kết quả sản xuất kinh doanh của ThuDuc House Group đạt được những thành tích đáng khích lệ, tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định bền vững của Công ty ở những năm tiếp theo, cụ thể:

Tổng giá trị sản lượng SXKD, lợi nhuận trước thuế, lợi nhuận sau thuế đều vượt kế hoạch đề ra với mức tăng trưởng khá cao (từ 20-60%).

Tỷ suất sinh lời cao, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 61.1%, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu đạt 21.9%, tỷ lệ lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ đạt 96,1%

Giá trị doanh nghiệp, thu nhập bình quân tháng của CB-CNV được nâng cao so với năm trước.

Về công tác quản trị đầu tư: Ngoài các nội dung kế hoạch đề ra trong Đại Hội Cổ Đông thường niên và đã hoàn thành đạt tiến độ, mục tiêu. Hội Đồng Quản Trị không ngừng nghiên cứu hoạch định bổ sung các nội dung đầu tư mới khi có điều kiện thuận lợi như thông qua chủ trương các dự án tiềm năng mới, tham gia đầu tư góp vốn vào các Công ty tài chính, Công ty liên doanh – liên kết có sức phát triển tốt và hỗ trợ được cho ThuDuc House trong tương lai. Các thành viên Hội Đồng Quản Trị - tùy từng điều kiện công tác và lĩnh vực quản trị đã không ngừng tìm kiếm và giới thiệu cho ThuDuc House cơ hội đầu tư khi có điều kiện. Trong năm Hội Đồng Quản Trị không ngừng nghiên cứu đề ra nhiều sách lược quan trọng, định hướng kịp thời cho Ban Điều Hành thực thi trong tình hình thị trường có nhiều diễn biến bất lợi

## **CÔNG TÁC QUẢN TRỊ CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

Từ Đại Hội Cổ Đông Thường Niên 2006 (13/04/2007), Hội Đồng Quản Trị Công ty đã tổ chức 04 cuộc họp định kỳ và 24 cuộc họp bất thường, ban hành 57 Nghị quyết, quyết định để chỉ đạo thực hiện được các vấn đề sau:

### **Công tác tổ chức:**

Đã tổ chức sắp xếp lại bộ máy điều hành cho phù hợp với việc mở rộng sản xuất kinh doanh của Công ty theo hướng đa ngành và chuyên sâu.

Ban hành quy chế quản trị (điều chỉnh theo quy định của Bộ Tài Chính & UBCKNN), quy chế dân chủ cơ sở để đảm bảo hiệu quả cao nhất trong quản trị kinh doanh. Quyết định thông qua chỉ tiêu kế hoạch của các Công ty thành viên.

Quyết định cử lãnh đạo đơn vị thành viên đi tham gia Hội thảo tại nước ngoài.

### **Công tác đầu tư:**

Thông qua chủ trương tham gia đầu tư các dự án Khu đô thị mới Long Thạnh Mỹ; Cụm Khu Công Nghiệp Đồng Mai Hà Tây; Cụm Khu công nghiệp 100ha Gia Kiệm Đồng Nai.

Thông qua chủ trương góp vốn tăng vốn điều lệ Công ty CP Đầu Tư & Xây Dựng 135; Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Thành phố (HDBank); Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB); Công ty CP Đầu Tư Phước Long; Công ty CP XNK Thừa Thiên Huế;



Thông qua chủ trương góp vốn thành lập Công ty CP Sản Xuất Thương Mại Gia Đức; Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng; Quỹ Đầu Tư Tăng Trưởng Việt Long; Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Nhà Đô Thị HUD10; Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Phong Phú - Thủ Đức; Công ty CP Địa Ốc Đại Á; Công ty CP Kinh Doanh Bất Động Sản Phát Triển Nhà (HD Real);

Thông qua chủ trương, hồ sơ tăng vốn điều lệ lên 230 tỷ đồng và thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng. Thực hiện thành công việc xin ý kiến Đại Hội Đồng Cổ Đông việc niêm yết bổ sung 6.000.000 cổ phiếu phát hành thêm trên sàn GDCK TP.HCM và đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua bằng văn bản. Thông qua chủ trương vay vốn đầu tư dự án Chung cư TDH - Trường Thọ;

Thông qua chủ trương phê duyệt dự toán-thiết kế; phê duyệt chỉ định các nhà thầu, nhà thiết kế, nhà tư vấn có tài lực, và kinh nghiệm, nhằm đảm bảo tiến độ và hiệu quả tại các dự án ở mức độ cao nhất; HĐQT cũng theo dõi chỉ đạo sát sao Ban TGD trong việc cân đối các nguồn vốn phục vụ cho việc triển khai đầu tư các dự án của Công ty để làm sao vừa đảm bảo vốn lưu động cho hoạt động bình thường, nhưng vẫn tích lũy cho việc phát triển các dự án mới.

**Công tác giám sát quản lý điều hành:**

Thực hiện công tác thường xuyên rà soát lại các dự án đầu tư và kiểm tra tài chính nhằm kiểm tra chặt chẽ chi phí, ngăn chặn và hạn chế rủi ro trong kinh doanh; Thực hiện giám sát chặt chẽ hoạt động Ban Điều Hành và các CB quản lý. Tham dự tất cả các buổi họp giao ban của Ban Điều

Hành để trong quá trình thực hiện các Quyết định của Hội Đồng Quản Trị có vấn đề gì phát sinh vướng mắc sẽ có chỉ đạo khắc phục kịp thời.

**CÔNG TÁC PHÍ HĐQT & BKS**

Thực hiện Nghị quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông Năm 2006 về việc thông qua mức thù lao của Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát. Trong năm 2007, mức thù lao của các thành viên Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát như sau:

Chức danh	Mức thù lao
Chủ tịch HĐQT	5.000.000 đồng/tháng
Phó Chủ tịch HĐQT	4.000.000 đồng/tháng
Ủy viên HĐQT	3.500.000 đồng/tháng
Trưởng Ban Kiểm Soát	3.500.000 đồng/tháng
Ủy viên Ban Kiểm Soát	3.000.000 đồng/tháng



# BÁO CÁO

## CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

“ ThuDuc House thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ chính sách quy định. Cùng với chế độ quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CBCNV... ”



## BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Các Chỉ Số Tài Chính Hợp Nhất Năm 2007 (số liệu đã được kiểm toán)

Đơn vị tính: triệu đồng

	Năm 2006	Năm 2007	Tỷ lệ thực hiện 07/06
<b>TỔNG TÀI SẢN</b>	<b>859.712</b>	<b>1.109.882</b>	<b>129%</b>
Tài Sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	631.398	605.984	96%
Tài Sản cố định và đầu tư dài hạn	228.314	503.898	221%
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>307.925</b>	<b>338.551</b>	<b>110%</b>
Nợ ngắn hạn	<b>139.314</b>	<b>192.393</b>	<b>138%</b>
Nợ dài hạn	168.611	146.158	87%
Nợ khác			
<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU:</b>	<b>542.870</b>	<b>755.811</b>	<b>139%</b>
Vốn chủ sở hữu của ThuDuc House	512.119	747.728	146%
Vốn điều lệ	170.000	170.000	100%
Thặng dư vốn cổ phần	271.434	355.836	131%
Cổ phiếu quỹ	-42.593		
Quỹ đầu tư phát triển	60.847	69.894	115%
Quỹ dự phòng tài chính	3.300	10.149	308%
Các quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	214	563	263%
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	48.918	141.286	289%
Nguồn kinh phí, quỹ khác (nguồn KP+nguồn quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi)	<b>30.751</b>	<b>8.083</b>	<b>26%</b>
<b>DOANH THU</b>	<b>204.158</b>	<b>267.514</b>	<b>131%</b>
<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>92.784</b>	<b>187.004</b>	<b>202%</b>
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>81.261</b>	<b>164.511</b>	<b>202%</b>
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG CÔNG TY MẸ</b>	<b>79.859</b>	<b>163.449</b>	<b>205%</b>
<b>CHỈ TIÊU TỶ SUẤT SINH LỢI</b>			
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu (%)	39,12%	61,10%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (%) (ROA)	9,3%	14,7%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (%) (ROE)	15,6%	21,9%	
Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ	47%	96,1%	

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

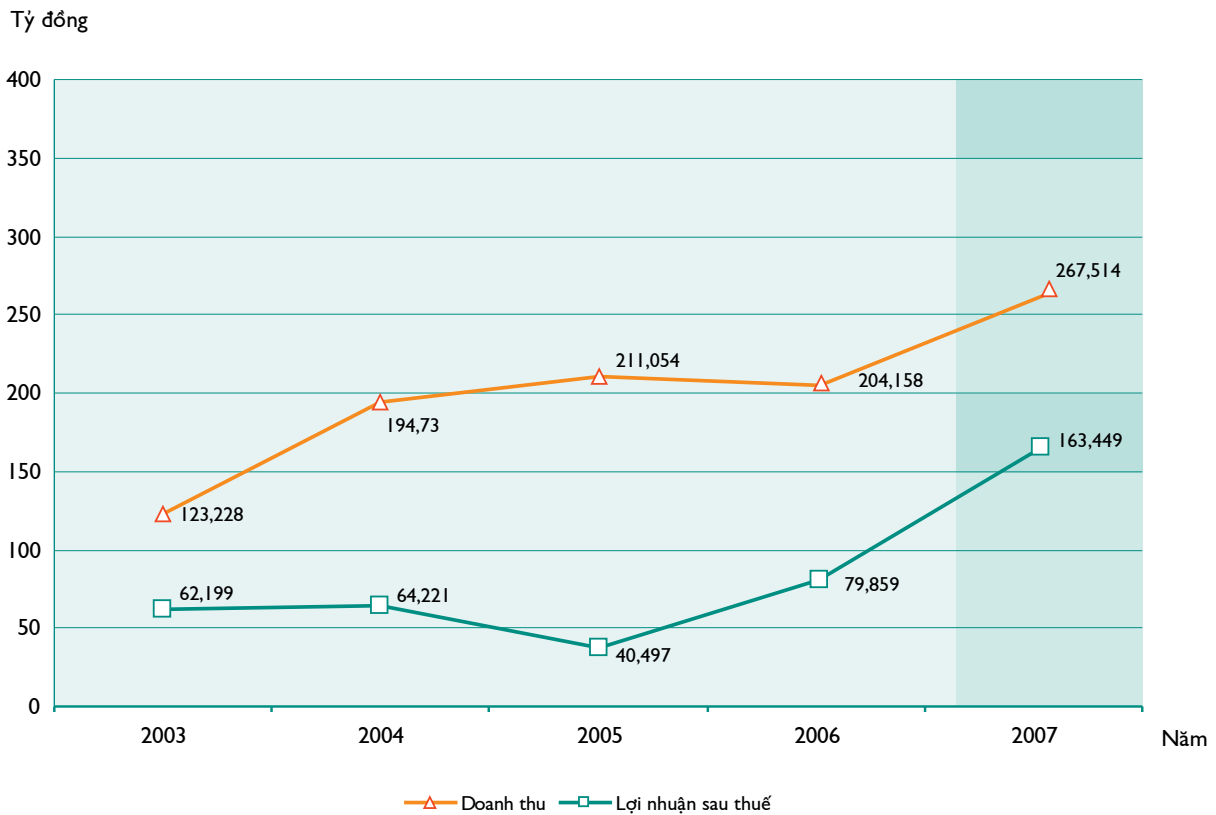
Lợi nhuận sau thuế năm 2007 bao gồm các bên tham gia góp vốn đầu tư.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty năm 2007 đều tăng so với năm trước như: Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu đạt 61,10%, lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản (ROA) đạt 14,7%, lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) đạt 21,9% và đặc biệt là lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ tăng mạnh, đạt 96,10%. Hiệu quả kinh doanh năm 2007 vừa qua tăng cao là kết quả của việc Công ty đầu tư và phát triển, hoạt động kinh doanh trong nhiều lĩnh vực nhằm tạo nhiều nguồn ngân lưu cho Công ty. Những đóng góp chủ yếu vào kết quả kinh doanh như: Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, trong năm 2007 Công ty

tiếp tục thực hiện các dự án chuyển tiếp: Khu nhà ở Bình An, Khu nhà ở - TTTM An Phú,...). Hoạt động đầu tư tài chính, do dự báo được thị trường, Công ty đã thanh toán các khoản đầu tư đạt lợi nhuận kỳ vọng (cổ phiếu Ngân hàng An Bình) và bán 645.340 cổ phiếu quỹ ra thị trường, mang lại thặng dư 84,4 tỷ đồng.

Với những kết quả đạt được trong năm 2007 vừa qua, vốn chủ sở hữu của Công ty tăng 46% so với năm 2006, trong đó lợi nhuận sau thuế chưa phân phối tăng 189% và thặng dư vốn cổ phần tăng 31%. Vốn chủ sở hữu của Công ty đến ngày 31/12/2007 đạt 755,81 tỷ đồng, tăng 46% và tổng tài sản đạt 1.110 tỷ đồng, tăng 29% so với năm 2006 thể hiện sự lớn mạnh và phát triển bền vững của ThuDuc House Group.

## Biểu đồ tăng trưởng các chỉ tiêu



## Chi trả cổ tức trong năm 2007

Theo Nghị Quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên năm 2006 ngày 13/04/2007, tỷ lệ chia cổ tức năm 2007 như sau:

Đợt 1: 5% vốn điều lệ bằng tiền mặt.

Đợt 2: 08% vốn điều lệ bằng cổ phiếu.

Công ty đã tiến hành chi trả cổ tức Đợt 1 bằng 5% vốn điều lệ cho cổ đông (thời gian chốt danh sách chi trả cổ tức là 17/12/2007). Đối với tỷ lệ chi trả cổ tức Đợt 2, do kết quả hoạt động kinh doanh của ThuDuc House năm 2007 đạt ở mức cao (các lĩnh vực đều tăng trưởng từ 20-25% so với kế hoạch đề ra). Hội Đồng Quản Trị ThuDuc House thống nhất trình ĐHCĐ điều chỉnh kế

hoạch chia cổ tức đợt 2 năm 2007 như sau:

Tăng tỷ lệ chi trả cổ tức bằng cổ phiếu từ 08% lên 10% vốn điều lệ (tức 10 cổ phiếu hiện hữu tại ngày chốt danh sách sẽ được chia 01 cổ phiếu mới), đồng thời chi trả thêm bằng tiền mặt với tỷ lệ là 05% vốn điều lệ. Như vậy, tỷ lệ chi trả cổ tức Đợt 2 năm 2007 dự kiến là 15%, tăng 87,5 điểm phần trăm so với tỷ lệ đã được ĐHCĐ thường niên năm 2006 thông qua là 8%.

Dự kiến thời gian chi trả cổ tức Đợt 2 thực hiện:

Chia bằng tiền: Sau khi được ĐHCĐ phê duyệt, dự kiến khoảng tháng 06/2008.

Chia bằng cổ phiếu: Sau khi ThuDuc House nhận được văn bản chấp thuận chủ trương của UBCK Nhà Nước.

# BÁO CÁO TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

## Công tác đầu tư địa ốc

Trong năm 2007, ThuDuc House đang thực hiện và nghiên cứu chuẩn bị đầu tư 16 dự án, trong đó đang thực hiện đầu tư 09 dự án với giá trị thực hiện đầu tư là 159,3 tỷ đồng; đang nghiên cứu, triển khai làm các thủ tục chuẩn bị đầu tư và xin phép đầu tư 07 dự án mới. Chi tiết tiến độ đầu tư tại một số dự án trọng điểm.

## CÁC DỰ ÁN ĐANG ĐẦU TƯ

### Khu TTTM và nhà ở An Phú - Q.2

#### Khu biệt thự do Công ty đầu tư

Hoàn tất thủ tục cấp giấy CN QSDĐ và đã bàn giao đất cho khách hàng.

#### Dự án liên doanh CANTAVIL

Giai đoạn 1: Đã tiêu thụ hoàn tất sản phẩm, hiện đang thực hiện quyết toán để có cơ sở phân chia lợi nhuận cho các bên.

Giai đoạn 2: Đang thực hiện điều chỉnh quy hoạch 1/500 từ 25 tầng lên 35 tầng để phù hợp quy hoạch điều chỉnh 1/2000 dự án khu đô thị phát triển An Phú 87ha.



### Khu đô thị mới Bình Chiểu

#### Dự án 1 (15ha)

Đã triển khai thi công hạ tầng kỹ thuật. Tiến độ đạt 90%.

Công ty đã ký hợp đồng hợp tác với Công ty CP Địa Ốc Hòa Bình triển khai xây dựng 02 khu đất xây dựng cao ốc 15 tầng TDH – Bình Chiểu. Hiện đang triển khai thiết kế và lập thủ tục đầu tư.

#### Dự án 2 (6ha)

Đã tiến hành đền bù được 03ha.

### Cụm chợ đầu mối NSTP Thủ Đức

#### Xây dựng Nhà lồng chợ B

Đã tiến hành thi công 100% khối lượng. Hiện chờ ý kiến chỉ đạo của UBNDTP về việc thông qua phương án tiêu thụ sản phẩm để làm cơ sở giải quyết cho tiểu thương thuê ô vựa. Dự kiến công trình đưa vào khai thác sử dụng vào quý II/2008.

#### Xây dựng Nhà lồng chợ C

Hiện đang thiết kế & lập thủ tục đầu tư xây dựng để khởi công xây dựng.



### **Xây dựng chung cư TDH - Trường Thọ**

Đã khởi công vào tháng 11/2007 và hoàn thiện phần cọc. Hiện đang triển khai thi công phần móng và tầng hầm. Dự kiến công trình hoàn thành & đưa vào khai thác vào cuối năm 2009.



### **Dự án La Sapinette - Đà Lạt (thuộc Công Ty Cổ Phần Thông Đức)**

Đã khởi công vào tháng 5/2007.  
Khối TTTM: Đã hoàn thành phần móng và tầng hầm, dự kiến hoàn thành khối trung tâm thương mại và đưa vào khai thác vào dịp lễ 2/9/2008.  
Khối khách sạn đang hoàn thiện và dự kiến đón lượt khách đầu tiên vào dịp tết dương lịch 2009.

## **CÁC DỰ ÁN CHUẨN BỊ ĐẦU TƯ**

### **Dự án tái định cư Bình Chiểu 2,2ha Q.TĐ**

Đã có chủ trương đầu tư làm khu tái định cư cho Quận Thủ Đức

Đang thiết kế và thông qua quy hoạch 1/500

### **Dự án đầu tư trạm xăng Tam Bình - TDH (Thủ Đức)**

Chuẩn bị triển khai thi công theo giấy phép xây dựng



### **Chung cư TDH - Phước Bình (Q.9)**

Đã điều chỉnh quy hoạch từ 02 khối chung cư 05 tầng thành 01 khối chung cư 13 tầng.

Hiện đang lập hồ sơ thiết kế và lập thủ tục đầu tư



### **Chung cư TDH - Phước Long (Q.9)**

Đang lập thủ tục điều chỉnh quy hoạch 02 khối chung cư từ 05 tầng thành một khối 14 tầng.  
Hiện đang lập hồ sơ thiết kế và lập thủ tục đầu tư.



### **Chung cư TDH - Hiệp Phú (Q.9)**

Đã được Ủy Ban TP. HCM chấp thuận chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ nhà xưởng sang nhà ở.  
Hiện đang thiết kế trình duyệt quy hoạch 1/500 và thiết kế công trình.

### **Cụm dự án khu nhà ở Phường Phú Hữu Quận 9**

Đang lập thủ tục đầu tư.

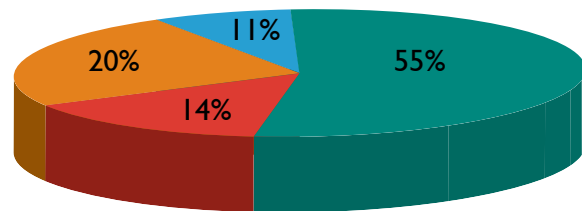


### **Dự án cụm khu công nghiệp Đông Mai - Hà Tây**

Chủ đầu tư Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú (PPI)  
Đây là dự án ThuDuc House hợp tác đầu tư với Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú (PPI). Hiện dự án đã hoàn thành công tác đền bù giải tỏa và chuẩn bị triển khai công tác xây dựng.

## Công Tác Đầu Tư Tài Chính, Góp Vốn Thành Lập Công Ty Con, Công Ty Liên Doanh - Liên Kết:

Trong năm, bộ phận chuyên trách đầu tư tài chính của ThuDuc House đã liên tục theo dõi tình hình thị trường chứng khoán nói chung và có những tham mưu kịp thời cho Ban Quản Trị về tình hình cổ phiếu của ThuDuc House (TDH) và cổ phiếu các đơn vị tài chính khác mà ThuDuc House có góp vốn đầu tư như cổ phiếu Ngân hàng, Quỹ Đầu Tư hoặc các Công ty, Công ty chứng khoán... để có cơ sở xét đoán và ra quyết định đầu tư chính xác và hiệu quả.



# DANH MỤC

## ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

01. Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM (HDBank)
02. Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB)
03. Công ty CP Chứng khoán TP.HCM (HSC)
04. Chứng chỉ Quỹ PRUBFI
05. Công ty CP Bảo hiểm Dầu khí (PVI)
06. Công ty CP ĐT Hạ tầng kỹ thuật TP.HCM (CI)
07. Trái phiếu Chuyển đổi CTy Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Kỹ Thuật TP.HCM
08. Công ty CP Vật liệu Xây dựng Bình Dương
09. Công ty CP Đầu Tư Phước Long
10. Công ty CP Đầu Tư Xây Dựng I35
11. Công ty CP Chứng Khoán Sen Vàng
12. Quỹ Đầu Tư tăng Trưởng Việt Long
13. Công ty CP Đầu Tư XNK Thừa Thiên Huế
14. Công ty CP BOO Thủ Đức
15. Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú (PPI)
16. Công ty CP KD BĐS Phát Triển Nhà Thành Phố (HDReal)
17. Công ty CP Địa Ốc Đại Á (DAI A Land)
18. Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức



## Công Tác Marketing Và Xúc Tiến Thương Mại

### Hoạt động marketing

Trong năm 2007, ngoài trách nhiệm ủng hộ các quỹ phúc lợi xã hội của địa phương nhằm thể hiện trách nhiệm cộng đồng của doanh nghiệp đối với xã hội thông qua các cuộc vận động từ thiện: Ủng hộ quỹ vì người nghèo; ủng hộ trẻ em nghèo, ủng hộ các gia đình ảnh hưởng của chất độc màu da cam.... ThuDuc House còn quan tâm quảng bá thương hiệu & sản phẩm thông qua các chương trình tài trợ ý nghĩa, có quy mô và sức ảnh hưởng lớn đối với cộng đồng.

Ngoài ra, để làm mới & làm đẹp thương hiệu, hướng khách hàng quan tâm đến sản phẩm của mình, ThuDuc House còn không ngừng đẩy mạnh quảng bá và thông tin đến khách hàng thông qua các hoạt động:

Cập nhật thông tin và quảng bá thường xuyên trên trang Web ThuDuc House.

Cung cấp thông tin giới thiệu, hình ảnh, các dự án đầu tư, tiềm năng hoạt động thương mại với báo đài, tạp chí trong và ngoài nước.

Cộng tác thường xuyên với Hội doanh nghiệp TP.HCM, Hiệp hội Bất động Sản TP.HCM, CLB Doanh nghiệp Địa ốc, Hội Quy Hoạch TP.HCM và VCCI nhằm phục vụ nhu cầu marketing thương hiệu.

Thực hiện bảng quảng cáo ngoài trời tại các giao điểm quan trọng của Thành phố.

Phát hành catalogue, brochure quảng bá các hoạt động xúc tiến thương mại và các dự án trọng điểm mời gọi đầu tư, tiêu thụ.



## Hoạt Động Xúc Tiến Thương Mại

Song song với việc triển khai quảng bá thương hiệu và xây dựng hình ảnh Công ty... ThuDuc House không ngừng mở rộng xúc tiến thương mại trong và ngoài nước để kiến thiết các cơ hội đầu tư, chuẩn bị tốt nguồn sản phẩm cho những năm sau. Trong năm 2007, ThuDuc House đã tiếp xúc và làm việc với tổng cộng 91 công ty, tập đoàn tài chính trong và ngoài nước. Nội dung của các tiếp xúc và làm việc chủ yếu tìm hiểu, trao đổi, xác định triển vọng hợp tác đầu tư với ThuDuc House về lĩnh vực tài chính và đầu tư các dự án.

## Tình Hình Quản Trị Nhân Sự

### Số lượng cán bộ, nhân viên

Tổng số lao động của ThuDuc House Group tính đến 31/12/2007: 775 người. Trong đó, CB - NV của TDH là 83 người, bao gồm:

Nam	: 58 người
Nữ	: 25 người
Trình độ trên Đại học	: 06
Trình độ Đại học	: 46
Trình độ cao đẳng, trung cấp	: 06
Trình độ lao động khác	: 26

## Chính Sách Đối Với Người Lao Động

ThuDuc House thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ chính sách quy định. Cùng với chế độ quan tâm chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho CB-CNV như tổ chức cho CB-CNV tham gia nghỉ dưỡng, nghỉ mát hằng năm; khám sức khỏe tổng quát định kỳ; tuyên truyền khuyến khích mọi người tương trợ giúp đỡ lẫn nhau trong mọi mặt hoạt động... ThuDuc House còn có chính sách khuyến khích CB-CNV nâng cao trình độ và kiến thức dưới các hình thức đào tạo đa dạng như tham gia các khóa học do ThuDuc House tổ chức hay qua các lớp, khóa học chuyên môn bên ngoài, một số trường hợp ThuDuc House còn tạo điều kiện cho CB-CNV tham gia học tập ở nước ngoài để trau dồi, cập nhật kiến thức mới.





# BÁO CÁO KIỂM TOÁN

## Về Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2007 của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Kính gửi: Hội Đồng Quản Trị  
Ban Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (dưới đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12/03/2008 gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2007, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày được trình bày từ trang 08 đến trang 30 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Tổng 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 hợp nhất 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 thủ tục nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính hợp nhất; 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 Tổng Giám Đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

### 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 của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức tại ngày 31/12/2007, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 12 tháng 03 năm 2008

Kiểm toán viên

P. Tổng Giám Đốc

Cát Thị Hà

Nguyễn Quốc Dũng

Chứng chỉ KTV số: 0725/KTV

Chứng chỉ KTV số: 0285/KTV

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2007	Tại ngày 01/01/2007
<b>TÀI SẢN</b>			
<b>Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)</b>	<b>100</b>	<b>605.984.334.821</b>	<b>631.389.098.023</b>
<b>Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>13.994.389.971</b>	<b>59.078.149.535</b>
Tiền	111	13.994.389.971	59.078.149.535
Các khoản tương đương tiền	112		
<b>Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>14.464.092.707</b>	<b>75.398.400.000</b>
Đầu tư ngắn hạn khác	121	14.464.092.707	75.398.400.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129		
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>	<b>127.467.869.790</b>	<b>90.399.003.713</b>
Phải thu khách hàng	131	67.397.609.394	70.521.472.289
Trả trước cho người bán	132	40.249.414.134	11.307.459.199
Phải thu ngắn hạn nội bộ	133		
Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		
Các khoản phải thu khác	135	19.820.846.262	8.570.036.225
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>447.429.923.577</b>	<b>398.648.270.474</b>
Hàng tồn kho	141	447.429.923.577	398.648.270.474
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		
<b>Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>	<b>2.628.058.776</b>	<b>7.865.274.301</b>
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		
Thuế GTGT được khấu trừ	152	2.308.384.775	5.013.252.301
Thuế và các khoản phải thu nhà nước	154	6.185.001	350.000
Tài sản ngắn hạn khác	158	331.489.000	2.851.672.000



# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2007	Tại ngày 01/01/2007
<b>TÀI SẢN</b>			
<b>Tài sản dài hạn</b>	<b>200</b>	<b>503.898.652.425</b>	<b>228.313.769.926</b>
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		
<b>Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>48.349.486.039</b>	<b>30.360.505.633</b>
Tài sản cố định hữu hình	221	28.704.763.659	25.298.254.189
Nguyên giá	222	44.177.991.594	36.873.855.588
Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223	(15.473.227.935)	(11.575.601.399)
Tài sản cố định thuê tài chính	224		
Tài sản cố định vô hình	227	2.432.109.835	1.470.306.318
Nguyên giá	228	2.577.279.581	1.513.137.076
Giá trị hao mòn lũy kế	229	(145.169.746)	(42.830.758)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	17.212.612.545	3.591.945.126
<b>Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>31.628.838.008</b>	
Nguyên giá		32.020.610.668	
Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(391.772.660)	
<b>Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>421.352.246.813</b>	<b>194.384.942.163</b>
Đầu tư vào công ty con		275.000.000	
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	150.930.723.514	75.830.765.964
Đầu tư dài hạn khác	258	272.404.023.299	118.554.176.199
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.257.500.000)	
<b>Lợi thế thương mại</b>		<b>1.334.823.368</b>	
<b>Tài sản dài hạn khác</b>	<b>270</b>	<b>1.233.258.197</b>	<b>3.568.322.130</b>
Chi phí trả trước dài hạn	271	1.102.294.777	3.437.358.710
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại			
Tài sản dài hạn khác	278	130.963.420	130.963.420
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280=100+200)</b>	<b>280</b>	<b>1.109.882.987.246</b>	<b>859.702.867.949</b>

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2007

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Tại ngày 31/12/2007	Tại ngày 01/01/2007
<b>NGUỒN VỐN</b>			
<b>Nợ phải trả</b>	<b>300</b>	<b>338.550.614.086</b>	<b>307.925.049.641</b>
Nợ ngắn hạn	310	192.392.574.899	139.313.881.894
Vay và nợ ngắn hạn	311	4.000.000.000	32.000.000.000
Phải trả cho người bán	312	9.844.371.711	9.459.933.889
Người mua trả tiền trước	313	113.364.297.187	46.706.499.684
Thuế và các khoản phải trả Nhà nước	314	18.821.631.139	14.331.489.230
Phải trả công nhân viên	315	3.558.307.401	4.832.566.115
Chi phí phải trả	316	45.112.206	1.685.383.890
Phải trả nội bộ	317		
Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	42.758.855.255	30.298.009.086
Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>	<b>146.158.039.187</b>	<b>168.611.167.747</b>
Phải trả dài hạn người bán	331		
Phải trả dài hạn nội bộ	332		
Phải trả dài hạn khác	333	137.288.235.640	151.912.506.040
Vay và nợ dài hạn	334	8.374.000.000	16.374.000.000
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	495.803.547	324.661.707
Dự phòng phải trả dài hạn	337		
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>400</b>	<b>755.810.694.276</b>	<b>542.869.673.932</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>747.728.127.171</b>	<b>512.119.037.909</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	170.000.000.000	170.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412	355.835.567.300	271.433.780.000
Vốn khác của chủ sở hữu	413		
Cổ phiếu quỹ (*)	414		(42.593.064.000)
Quỹ đầu tư phát triển	417	69.894.017.874	60.846.639.249
Quỹ dự phòng tài chính	418	10.149.471.909	3.300.000.000
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419	563.00.000	214.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	141.286.070.088	48.917.682.660
Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản			
<b>Nguồn kinh phí, quỹ khác</b>	<b>430</b>	<b>8.082.567.105</b>	<b>30.750.636.023</b>
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	431	8.082.567.105	7.703.776.566
Nguồn kinh phí	432		23.046.859.457
<b>Lợi ích của cổ đông thiểu số</b>	<b>500</b>	<b>15.521.678.884</b>	<b>8.908.144.376</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(510=300+400+500)</b>	<b>510</b>	<b>1.109.882.987.246</b>	<b>859.702.867.949</b>

Người Lập Phiếu

Kế Toán Trưởng

TP. HCM ngày 12 tháng 03 năm 2008  
Tổng Giám Đốc





Lê Chí Hiếu

# KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2007

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm 2007	Năm 2006
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>1</b>	<b>189.215.659.559</b>	<b>145.001.583.121</b>
<b>Các khoản giảm trừ</b>	<b>3</b>	<b>704.127.172</b>	<b>3.910.873.384</b>
<b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)</b>	<b>10</b>	<b>188.511.532.387</b>	<b>141.090.709.737</b>
<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>11</b>	<b>108.345.541.518</b>	<b>96.897.310.641</b>
<b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)</b>	<b>20</b>	<b>80.165.990.569</b>	<b>44.193.399.096</b>
Doanh thu hoạt động tài chính	21	62.484.108.081	11.562.802.558
Chi phí tài chính	22	2.268.896.735	757.697.681
Trong đó : Lãi vay phải trả	23		442.769.157
Chi phí bán hàng	24	795.351.980	364.233.950
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	33.014.192.030	12.616.729.127
<b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>30</b>	<b>106.571.658.205</b>	<b>42.017.540.896</b>
Thu nhập khác	31	16.517.951.135	51.504.161.004
Chi phí khác	32	319.744.795	1.356.933.041
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>40</b>	<b>16.198.206.340</b>	<b>50.147.227.963</b>
<b>Phần lợi nhuận hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh</b>	<b>50</b>	<b>64.234.590.572</b>	<b>619.505.164</b>
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>60</b>	<b>187.004.455.117</b>	<b>92.784.274.023</b>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	61	22.493.348.508	11.522.768.430
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	62		
<b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>70</b>	<b>164.511.106.609</b>	<b>81.261.505.593</b>
Lợi ích của cổ đông thiểu số	80	1.061.935.973	1.402.729.678
<b>Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ</b>	<b>90</b>	<b>163.449.170.636</b>	<b>79.858.775.915</b>

TP. HCM ngày 12 tháng 03 năm 2008

Người Lập Phiếu



Lê Ngọc Châu

Kế Toán Trưởng



Quan Minh Tuấn

Tổng Giám Đốc



Lê Chí Hiếu

# BÁO CÁO CỦA BAN KIỂM SOÁT

## Về tình hình tài chính & hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2007 của Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức

Căn cứ vào Báo cáo quyết toán tài chính năm 2007 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 12-03-2008 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC).

Ban Kiểm Soát xin báo cáo trước Đại Hội Đồng Cổ Đông về tình hình tài chính và hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2007 Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức như sau:

Thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm do Công ty lập & đã được Công ty AASC kiểm toán. Trong đó:

### Về tài sản:

Tổng tài sản Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức đến 31/12/2007 là 1.040.592 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước đạt 123% (1.040.592 triệu đồng/ 845.609 triệu đồng). Trong đó các khoản tăng tích cực là:

Hàng tồn kho đạt 109% so với năm trước, số dư: 387.283 triệu đồng

Đầu tư tài chính dài hạn đạt 197% so với năm trước, số dư: 441.794 triệu đồng

Trong đó :

Đầu tư vào công ty con : 53.946 triệu đồng, đạt 178%.

Đầu tư vào các công ty liên kết : 117.711 triệu đồng, đạt 157%.

Đầu tư dài hạn khác (đầu tư chứng khoán) : 272.394 triệu đồng, đạt 230%.

### Nguồn vốn:

Về nợ phải trả :

Tổng dư nợ phải trả cuối kỳ 2007 là 317.002 triệu đồng, so với cùng kỳ năm trước đạt 104% , trong đó cơ cấu nợ ngắn hạn tăng từ 135.935 triệu đồng lên 171.289 triệu đồng (126%), trong khi đó nợ dài hạn giảm từ 168.319 triệu đồng xuống còn 145.712 triệu đồng. Nguyên nhân chính là do trong năm Công ty người mua trả tiền trước tăng cao, từ 46.576 triệu đồng (năm 2006) lên 98.517 triệu đồng (năm 2007), mặt khác còn do trong năm Công ty bổ sung nguồn vốn từ bán ra cổ phiếu quỹ 42.593 triệu đồng.

Vốn chủ sở hữu:

Vốn điều lệ: 170.000 triệu đồng

Thặng dư vốn cổ phần: 355.835 triệu đồng

Thặng dư vốn cổ phần tăng 84.402 triệu đồng, tương ứng đạt 131% so với cuối kỳ năm 2006 là do trong năm Công ty thực hiện bán 645.340 cổ phiếu với giá trị là 42.593 triệu đồng.

## Tình Hình Sản Xuất Kinh Doanh

### Số liệu hợp nhất toàn ThuDuc House

Đơn vị tính: VND triệu đồng

Chỉ tiêu	Nghị quyết ĐH cổ đông	Thực hiện năm nay 2007	Tỷ trọng TH/KH
Doanh thu	321.232	267.512	83%
Tổng chi phí	210.977	144.743	69%
Lợi nhuận		122.769	
Lợi nhuận trong Cty liên doanh, liên kết		64.235	
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	110.255	187.004	170%
Thuế TNDN phải nộp	12.416	22.493	181%
Lợi nhuận sau thuế	97.839	164.511	168%

Doanh thu khi quyết toán hợp nhất toàn hệ thống ThuDuc House năm 2007 chỉ đạt 83% so với kế hoạch kinh doanh do Đại Hội Cổ Đông thường niên thông qua là do khi lên kế hoạch không loại trừ yếu tố: sản phẩm sản xuất cung ứng trong nội bộ hệ thống ThuDuc House như Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức thực hiện thi công công trình hạ tầng, xây lắp cho công ty mẹ.

Tương tự, chi phí sản xuất kinh doanh cũng như thế.

Lợi nhuận thực hiện trước thuế: thực hiện năm 2007 đạt 170% so với kế hoạch kinh doanh do Đại hội cổ đông đề ra.

#### **Số liệu ThuDuc House:**

Thống nhất với số liệu báo cáo tài chính năm do Công ty lập & đã được Công ty AASC kiểm toán.

Nhận xét: (Trên cơ sở số liệu của riêng ThuDuc House)

Công ty hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2007. Tổng doanh thu thực hiện năm 2007 là: 251.191 triệu đồng, đạt 142% so với thực hiện năm 2006 và đạt 119 % so với kế hoạch năm 2007.

Lợi nhuận trước thuế thực hiện năm 2007 đạt 161.600 triệu đồng, đạt 174% so với lợi nhuận thực hiện cùng kỳ năm trước, đạt 162 % so với kế hoạch năm do Đại Hội Đồng Cổ Đông kỳ trước thông qua.

Lợi nhuận sau thuế 140.275 triệu đồng, đạt 170% so với thực hiện cùng kỳ năm trước, đạt 158 % so với kế hoạch năm do Đại Hội Đồng Cổ Đông kỳ trước thông qua.

#### **Tiền lương và Thanh toán với người lao động:**

Tiền lương: Theo Nghị quyết Đại Hội Cổ Đông thường niên ngày 13/04/2007, đơn giá tiền lương hoạt động SXKD của Công ty được thông qua là:

Quỹ tiền lương cho hoạt động KD địa ốc và SXKD khác = 5% x Doanh thu

Quỹ tiền lương cho hoạt động Tài chính - KD chứng khoán = 10% x lãi gộp.

Công ty thực hiện trích Quỹ tiền lương đúng theo số duyệt của Đại Hội Đồng Cổ Đông Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức ngày 13/04/2007.

#### **Nhận xét và đánh giá về thực hiện pháp luật và điều lệ Công ty:**

Hoạt động của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật có liên quan và theo các quy định của Điều lệ công ty đã được Đại Hội Đồng Cổ Đông thông qua ngày 17/06/2006.

Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức tuân thủ đúng theo quy chế hoạt động đã được ban hành.

Việc bảo toàn và phát triển vốn đầu tư tại Công ty qua các năm rất tốt, các công trình, dự án chuyển tiếp phát triển ổn định.

Về phạm vi, quy mô hoạt động Công ty ngày càng mở rộng và đi vào hoạt động ổn định và đã mang hiệu quả về cho Công ty.

**TM. Ban Kiểm Soát  
Công Ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức**

**Trưởng ban**



Nguyễn Hưng Long

# KẾ HOẠCH

## HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2008

“ Đầu tư xây dựng các khu công nghiệp và công trình hạ tầng đô thị như nhà máy nước, trường học, đường giao thông ... để đáp ứng nhu cầu thiết yếu của một đất nước đang phát triển rất nhanh ”



## DỰ BÁO TÌNH HÌNH

Bước vào năm 2008, tình hình kinh tế toàn cầu nói chung và Việt Nam nói riêng có nhiều biến động theo xu hướng bất lợi. Nền kinh tế thế giới đã có những dấu hiệu suy thoái, điển hình là kinh tế Mỹ. Tình trạng cho vay nợ dưới chuẩn quá nhiều của các ngân hàng ở Hoa Kỳ đối với các khách hàng mua nhà trả góp nhằm bán lại kiếm lợi nhuận đã dẫn đến thị trường bất động sản Mỹ đóng băng trong một thời gian dài. Quả thật, nền kinh tế Mỹ đã bị tác động khá nặng nề bởi 2 thị trường chính là thị trường tài chính và thị trường bất động sản cuối năm 2007 và những tháng đầu năm 2008. Không dừng lại ở đó sự khủng hoảng nền kinh tế Mỹ đã lan tỏa và ảnh hưởng mạnh đến thị trường tài chính toàn cầu, minh chứng là thị trường tiền tệ, chứng khoán ở Châu Á và Châu Âu liên tiếp sụt giảm. Nền kinh tế Việt Nam cũng không nằm ngoài dòng chảy của nền kinh tế thế giới vì thế cũng đã suy giảm. Thị trường chứng khoán Việt Nam trong những phiên đầu tiên của năm 2008 cũng khá ảm đạm, VN-Index liên tục giảm dẫn đến việc huy động vốn của các doanh nghiệp thông qua kênh này không còn dễ dàng như trước. Tình trạng lạm phát ở Việt Nam ngày càng cao so với năm 2007 và không có dấu hiệu chững lại hoặc giảm xuống đầu trong quý I/2008. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản cũng không còn nóng như

trước sau khi nhà nước ban hành một số chính sách đánh vào bất động sản như hạn chế cho vay bất động sản, dự định đánh thuế lũy tiến vào nhà đất và ban hành bảng giá đất mới. Tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam có chiều hướng không thuận lợi cũng là một thách thức không nhỏ đối với tình hình tài chính, kinh doanh của ThuDuc House Corp trong năm 2008

Tuy nhiên, trong năm 2007, thông qua việc phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng, ThuDuc House Corp. đã thu được nguồn thặng dư vốn đảm bảo cho việc triển khai các dự án đang triển khai không bị đình trệ, giảm thiểu những rủi ro của việc tăng lãi suất ngân hàng hiện nay. Trong năm 2008 ThuDuc House sẽ đưa vào bán và cho thuê dài hạn một số sản phẩm của Dự án Bình Chiểu, Dự Án Khu B chợ Đầu mối Tam Bình với sản phẩm là các ô, vừa phục vụ thương nhân kinh doanh các mặt hàng nông sản..., nhưng sản phẩm nói trên nói chung là ít bị ảnh hưởng nhất trong tình hình thị trường bất động sản được dự báo sẽ “Cool down – Hạ nhiệt” trong thời gian tới. Với những thách thức đến từ nền kinh kết hợp với tiềm lực của công ty thì kế hoạch sản xuất kinh doanh và lợi nhuận của ThuDuc House được hoạch định với những nội dung chính như sau:





## Một Số Chỉ Tiêu Kinh Kế Chủ Yếu

### Công tác sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu kế hoạch hợp nhất:

Tổng giá trị sản xuất kinh doanh: 571,939 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 124% so với thực hiện năm 2007.

Tổng doanh thu: 363,3 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 136% so với thực hiện năm 2007.

Lợi nhuận trước thuế: 217,39 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 116% so với thực hiện năm 2007.

Lợi nhuận sau thuế: 182,3 tỷ đồng, đạt tỷ lệ 111% so với thực hiện năm 2007.

Cổ tức dự kiến: 18%

**Đầu tư góp vốn, liên doanh liên kết:** 234,4 tỷ đồng.

Góp vốn đầu tư vào khối ngân hàng, tài chính, bảo hiểm

Góp vốn tăng vốn điều lệ Công ty CP Xây Dựng Số 05 (SC5)

Góp vốn thành lập Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Đô Thị HUD10

Góp vốn (theo tiến độ đầu tư) vào khu Công Nghiệp Đồng Mai Hà Tây

Góp vốn thành lập Công ty CP Địa Ốc Đại Á

Góp vốn thành lập Công ty CP SXTM Gia Đức

Góp vốn (theo tiến độ) vào Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú

Góp vốn (theo tiến độ) vào Công ty CP Thông Đức

Góp vốn (theo tiến độ) vào dự án Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi

### Công tác đầu tư

Đầu tư dự án: 273,362 tỷ đồng. Trong đó:

Dự án Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức	: 25 tỷ đồng.
Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu 1	: 24,8 tỷ đồng.
Dự án Khu nhà ở Bình Chiểu 2	: 20 tỷ đồng.
Dự án Chung Cư TDH-Trường Thọ	: 80 tỷ đồng.
Dự án Chung Cư TDH-Phước Bình	: 25 tỷ đồng.
Dự án Chung Cư TDH-Phước Long	: 25 tỷ đồng.
Dự án Khu nhà ở Bưng Ông Thoàng Q.9	: 30 tỷ đồng.
Dự án Khu nhà ở Bình An 2	: 05 tỷ đồng.
Dự án TT Thương Mại & Nhà Ở An Phú	: 16,5 tỷ đồng.
Dự án XD Cầu Bình Đức	: 05 tỷ đồng.
Dự án Cây xăng TDH-Tam Bình	: 07 tỷ đồng.
Dự án Chung Cư TDH-Hiệp Phú	: 10 tỷ đồng.



## Mục Tiêu, Tiến Độ

### 1. Khởi công xây dựng công trình

Chung cư TDH – Phước Bình (Quận 9-TP.HCM)  
Chung cư TDH – Phước Long (Quận 9-TP.HCM)  
Chung cư TDH – Trường Thọ (Quận T.Đ-TP.HCM)

### 2. Đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trọng điểm

Dự án khu nhà ở Bình Chiểu 1 và 2.  
Dự án xây dựng Cầu Bình Đức – nối hai dự án Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức & Khu nhà ở đô thị mới Bình Chiểu.  
Dự án xây dựng Cây xăng TDH - Tam Bình.  
Dự án Nhà lồng chợ C, Nhà lồng chợ B – Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức (phần phát sinh).

### 3. Hoàn tất thủ tục chuẩn bị đầu tư

Tiến tới ký kết hợp đồng với đối tác nước ngoài về việc góp vốn thành lập Công ty liên doanh để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao cấp TDH – Hiệp Phú, Quận 9, TP.HCM

### 4. Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên tối thiểu 253 tỷ đồng: (dự kiến trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2007 tỷ lệ tối thiểu 10%).

### 5. Tăng cường hiệu quả kinh doanh tại các đơn vị thành viên.

### 6. Hoàn chỉnh hệ thống quản lý điều hành Công ty theo ISO 9001-2000

## Các Biện Pháp Chủ Yếu Thực Hiện Nhiệm Vụ Năm 2008

### 1. Biện pháp chiến lược

Hướng đầu tư vào 04 mục tiêu chiến lược trọng điểm:  
Đầu tư kinh doanh bất động sản.  
Đầu tư tài chính  
Đầu tư lĩnh vực công nghiệp & hạ tầng kỹ thuật  
Đầu tư phát triển dịch vụ bất động sản và các dịch vụ khác

### 2. Biện pháp về quản lý điều hành và tổ chức sản xuất

Tăng cường sự chỉ đạo tập trung thống nhất; nâng cao năng lực bộ máy điều hành và quản lý của Công ty theo hướng mở rộng phân cấp, chủ động, sáng tạo, nâng tầm quản trị theo trình độ quốc tế.

Hoàn chỉnh quy chế tuyển dụng nhằm thu hút nhân tài, xây dựng và thực hiện kế hoạch đào tạo nhằm nâng cao năng lực chuyên môn nghiệp vụ của Công ty đảm bảo nguồn lực thực hiện tốt các công tác đầu tư cũng như nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty;

Sắp xếp tổ chức lại các bộ phận và đơn vị trực thuộc trên cơ sở hợp lý – khoa học – hiệu quả;

Mở rộng liên doanh - liên kết, góp vốn thành lập các Công ty có hoạt động bổ trợ cho hệ thống ThuDuc House Group để nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh;

Xây dựng văn hóa doanh nghiệp, gắn kết và nâng cao



tính văn hóa của từng thành viên vì mục tiêu một ThuDuc House phát triển ổn định - bền vững và gắn bó với cộng đồng.

Duy trì hiệu quả hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000.

### 3. Chọn lọc để đầu tư dự án

Đối với các dự án lớn cần nghiên cứu kỹ phân kỳ đầu tư theo từng giai đoạn để phù hợp với thực tế và thị trường nhằm đạt hiệu quả cao.

Mời gọi các nhà đầu tư chiến lược và đầu tư nước ngoài hợp tác nhằm nâng cao hiệu quả của các dự án lớn. Tăng cường công tác quản lý đầu tư các dự án, đặc biệt chú trọng thực hiện thủ tục trình tự đầu tư theo đúng các quy chế, quy định về quản lý đầu tư của Nhà nước và của Công ty.

Tiếp tục tìm hiểu và hoàn tất việc nghiên cứu đầu tư hoặc góp vốn vào các dự án mới, có tiềm năng kinh doanh & hỗ trợ hoạt động cho ThuDuc House Corp.

### 4. Biện pháp quản lý kỹ thuật, chất lượng và an toàn lao động

Quản lý nghiêm việc thực hiện các quy trình quy phạm quản lý kỹ thuật chất lượng theo đúng quy định của Nhà nước đối với các dự án xây dựng công trình và có biện pháp quản lý chặt chẽ các nhà thầu trong việc triển

khai thực hiện công tác quản lý kỹ thuật chất lượng và công tác lập hồ sơ nghiệm thu, thanh toán. Ứng dụng các phần mềm tiên tiến vào quản lý dự án.

Tổ chức và quản lý công trường hợp lý, khoa học để đảm bảo việc thực hiện thi công các hạng mục, công trình đúng tiến độ, đảm bảo chất lượng, an toàn, vệ sinh môi trường.

Lựa chọn các nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát và thi công có đủ năng lực và kinh nghiệm để thực hiện dự án.

Kiểm soát các quy trình bảo hộ an toàn vệ sinh lao động của các nhà thầu.

Tổ chức kiểm định chất lượng các công trình theo quy định của Nhà nước.

Tổ chức kiểm soát chi phí của từng dự án.

### 5. Biện pháp về tài chính

Từng bước nâng cao chất lượng công tác lập kế hoạch, báo cáo và giao kế hoạch SXKD gắn liền với các chỉ tiêu tài chính - kế toán và lao động - tiền lương để gắn liền trách nhiệm, nghĩa vụ và quyền lợi của các đơn vị đối với nhiệm vụ kế hoạch SXKD.

Thực hiện công tác kiểm tra định kỳ, đột xuất công tác kinh tế - kế toán để kịp thời chấn chỉnh những thiếu sót và tồn tại.



Nắm vững các cơ chế, chính sách tác động đến quá trình thực hiện nhiệm vụ SXKD, đặc biệt là các chế độ chính sách mới ban hành và sửa đổi bổ sung cho phù hợp.

Theo dõi phân tích hoạt động kinh tế của các đơn vị mà Công ty tham gia góp vốn để có biện pháp phối hợp cụ thể cho từng giai đoạn đảm bảo an toàn và hiệu quả vốn đầu tư.

Chủ động làm việc với các ngân hàng, quỹ quản lý... để đảm bảo huy động đủ vốn cho các dự án;  
Xây dựng các biện pháp tiết kiệm chi phí để nâng cao hiệu quả SXKD, đảm bảo các khoản thu nộp ngân sách Nhà nước, chỉ tiêu lợi nhuận, tỷ lệ chia cổ tức của cổ đông

Chấp hành nghiêm chỉnh việc lập và thực hiện hệ thống kế hoạch tài chính theo đúng Quy chế Tài chính của Công ty và của Nhà nước.

#### **6. Biện pháp về kinh doanh - marketing**

Xây dựng hoàn chỉnh chiến lược phát triển của ThuDuc House, trên cơ sở đó xây dựng chiến lược kinh doanh - tiếp thị cụ thể cho thời kỳ 2008 - 2012.

Cấu trúc lại các bộ phận bán hàng tiếp thị - kinh doanh bất động sản để đủ khả năng thực hiện nhiệm vụ được giao.

Chú trọng hơn nữa việc thiết kế nhận dạng thương hiệu, công tác P.R, công tác I.R. Qua đó xây dựng hình ảnh của ThuDuc House ngày càng có sức thu hút hơn.

Xây dựng nhãn hiệu cho từng dòng sản phẩm nòng cốt như căn hộ chung cư cao cấp, căn hộ chung cư cho công nhân viên chức.

Có kế hoạch quảng bá cho từng dự án cụ thể.

Xây dựng phong trào thi đua với các tiêu chí mới nhằm động viên thiết thực sự cống hiến của toàn thể CB-CNV.

#### **7. Các biện pháp khác**

Phát huy sáng kiến, có sơ kết đánh giá, khen thưởng kịp thời những bộ phận, cá nhân làm tốt & hiệu quả.

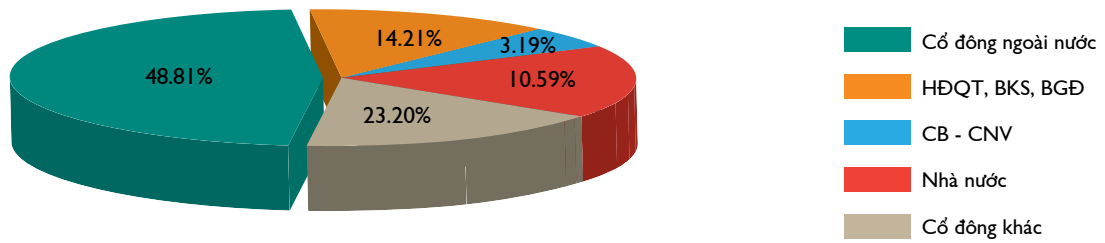
Tổ chức các phong trào văn hoá thể thao sâu rộng trong Công ty, tổ chức các cuộc giao lưu, thi đấu thể thao văn hoá phục vụ đời sống tinh thần cho CB-CNV.



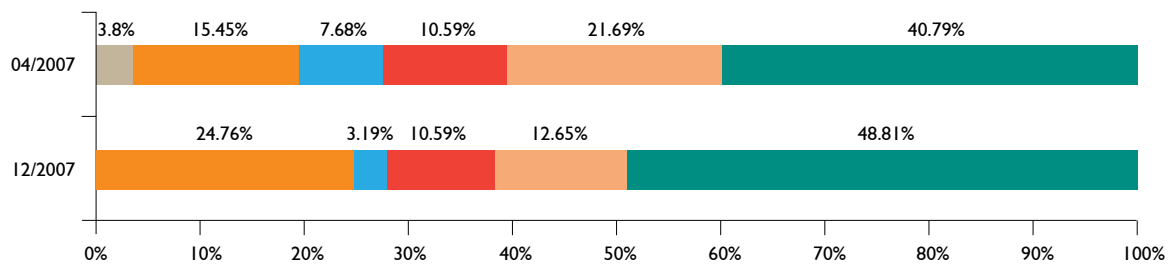
## THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG

### Cơ Cấu Cổ Đông

(Tại thời điểm 18/12/2007)



### So Sánh Cơ Cấu Cổ Đông



**THUDUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**

**384 Vo Van Ngan St., Binh Tho Ward, Thu Duc Dist., HCMC**

**Tel: (08) 8 966 676 – 8 972 799 - Fax: (08) 8 961 123**

**Website: [www.thuduchouse.com](http://www.thuduchouse.com)**

**Email: [thuduchouse@hcm.vnn.vn](mailto:thuduchouse@hcm.vnn.vn)**

