

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA TRÁI PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

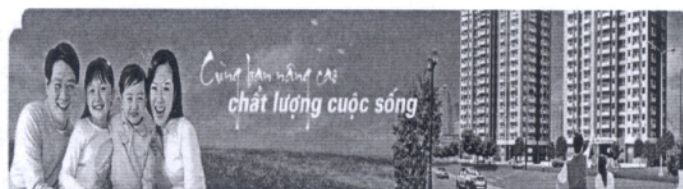


BẢN CÁO BẠCH



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457 do Sở KHĐT TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 06 năm 2001 và cấp mới số 0302346036 vào ngày 14/05/2010)



CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 667/HĐCK-GV do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 13 tháng 9 năm 2010)

BẢN CÁO BẠCH VÀ TÀI LIỆU LIÊN QUAN ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

1. CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (THUDUC HOUSE)

- Địa chỉ: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.
- Điện thoại: (84.8) 39 333 090 – Fax: (84.8) 39 333 123

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG (GLS)

- Địa chỉ: 27 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 39.107.080 - Fax: (08) 39.107.081

Từ ngày :

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

- Họ và tên: ông NGUYỄN KHẮC SƠN
- Chức vụ: Công bố thông tin
- Điện thoại cơ quan: - (84.8) 39 333 090 – Fax: (84.8) 39 333 123

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457 do Sở KHĐT TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 06 năm 2001 và cấp mới số 0302346036 vào ngày 14/05/2010)



CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI RA CÔNG CHÚNG

Tên Trái phiếu:	Trái phiếu chuyển đổi Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
Loại Trái phiếu:	Trái phiếu chuyển đổi.
Thời gian đáo hạn:	36 tháng.
Thời gian chuyển đổi:	Cuối kì.
Lãi suất:	7%/năm.
Kỳ hạn trả lãi:	Định kỳ hàng năm.
Mệnh giá:	100.000 đồng/Trái phiếu.
Giá bán:	Bằng mệnh giá Trái phiếu.
Tổng số lượng chào bán:	6.000.000 Trái phiếu , trong đó: Đợt 1 - Phát hành cho cổ đông hiện hữu của ThuDuc House là 3.787.500 Trái phiếu ; Đợt 2 - Phát hành cho đối tượng là nhà đầu tư lớn là 2.212.500 Trái phiếu và phần Trái phiếu dư do cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt 1 (nếu có).
Tổng giá trị chào bán:	600.000.000.000 đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)

- Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà AASC, số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Điện thoại: 04 3824 1990 Fax: 04 3825 3973
- Website: <http://www.aasc.com.vn> Email: webmaster@aasc.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG (GLS)

- Địa chỉ: 27 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 39.107.080 Fax: (08) 39.107.081
- Website: www.gls.com.vn Email: info@gl.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:	4
1. Rủi ro về kinh tế:	4
2. Rủi ro về luật pháp:	5
3. Rủi ro đặc thù (ngành, Công ty, lĩnh vực hoạt động):	5
4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:	6
5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu:	6
6. Rủi ro dự án:	9
7. Rủi ro khác:	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH:	10
1. Tổ chức phát hành:	10
2. Tổ chức tư vấn:	10
III. CÁC KHÁI NIỆM:	10
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:	11
1. Giới thiệu chung về Công ty:	11
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	12
3. Cơ cấu tổ chức Công ty:	13
4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:	14
a. Đại hội đồng cổ đông:	14
b. Hội đồng quản trị:	14
c. Ban Kiểm soát:	15
d. Ban Tổng Giám đốc:	15
e. Các phòng ban nghiệp vụ:	16
f. Hệ thống thông tin liên lạc, môi trường văn hóa:	18
5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn Cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ Cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông:	19
a. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm ngày 15/03/2010):	19
b. Cổ đông sáng lập và tỉ lệ Cổ phần nắm giữ:	20
c. Cổ đông nắm giữ từ 5% số cổ phần:	20
6. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:	21
a. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát và Cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức:	21
b. Danh sách các Công ty con của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức:	21
c. Các công ty liên doanh - liên kết: (ThuDuc House sở hữu từ trên 20% đến 50% vốn điều lệ).	24
d. Các công ty đầu tư chiến lược tiêu biểu:	25
7. Hoạt động kinh doanh:	28

a. Tổng quan về hoạt động kinh doanh của Công ty:.....	28
b. Doanh thu sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng):.....	31
c. Lợi nhuận gộp sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng):	32
d. Chi phí sản xuất:	33
e. Hoạt động Marketing:	33
f. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:.....	35
g. Các dự án của ThuDuc House đang thực hiện (Tính đến 31/12/2009):	35
h. Thị trường hoạt động:	39
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất:	41
a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất:	41
b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo:.....	42
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:	42
a. Vị thế của Công ty trong ngành:.....	42
b. Triển vọng phát triển của ngành:.....	43
10. Chính sách đối với người lao động:.....	44
a. Số lượng người lao động trong Công ty:.....	44
b. Chính sách đối với người lao động:	44
11. Chính sách cổ tức:	44
12. Tình hình tài chính:.....	45
a. Các chỉ tiêu cơ bản:	45
b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:	46
13. Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:	48
a. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:	48
b. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:	54
c. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Trưởng phòng Tài chính – Kế toán:	57
14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty):	60
15. Kế hoạch chào bán Trái phiếu trong 1-3 năm tới:	60
16. Kế hoạch khả thi về lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo (2010 - 2013): Đơn vị tính: Triệu đồng.60	
a. Kế hoạch (triệu đồng):.....	60
b. Phân tích tình hình hiện tại và tương lai:	62
c. Phương hướng thực hiện:	63
17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:.....	64
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (thông tin về Trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...):.....	65
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:.....	65
V. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN:	66
1. Các văn bản pháp lý liên quan đến đợt chào bán.....	66
2. Loại Trái phiếu:	66

3. Hình thức Trái phiếu:.....	66
4. Phạm vi, đối tượng phát hành:.....	66
5. Phương thức phát hành:	66
6. Kỳ hạn của Trái phiếu:	66
7. Lãi suất:.....	66
8. Kỳ hạn trả lãi:	66
9. Mệnh giá:	66
10. Tổng số Trái phiếu dự kiến chào bán:.....	66
11. Giá chào bán dự kiến:	67
12. Phương pháp tính giá:	67
13. Phương thức phân phối:	67
14. Thời gian phân phối Trái phiếu:	67
15. Đăng ký mua Trái phiếu	68
16. Quyền của người sở hữu Trái phiếu:.....	69
17. Phương thức thực hiện quyền:	69
18. Phương án xử lý số Trái phiếu lẻ và số cổ phiếu không thực hiện quyền mua:	69
19. Phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến:.....	69
20. Kế hoạch phát hành số cổ phiếu cần thiết cho việc chuyển đổi:.....	70
21. Các loại thuế có liên quan:	70
22. Ngân hàng mở tài khoản nhận tiền mua Trái phiếu:	70
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:	71
1. Mục đích chào bán:	71
2. Phương án khả thi:.....	71
a. Dự án Chung cư TDH - Phước Long:	71
b. Dự án Khu nhà ở TDH - Phước Bình:.....	74
c. Dự án phức hợp Chung cư Phúc Thịnh Đức:	77
d. Dự án phát triển nhà Phong Phú Daewon Thủ Đức (phức hợp Phố Minh Khai - Hà Nội):	79
e. Dự án Căn hộ tái định cư Bình Khánh + Dự án Cantavil Thủ Thiêm:	82
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:.....	85
1. Phương án sử dụng vốn từ phát hành Trái phiếu:.....	85
2. Kế hoạch trả nợ số tiền thu được từ phát hành Trái phiếu:	85
VIII. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN:	86
1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:.....	86
2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:.....	86
3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:.....	86
IX. PHỤ LỤC:	86

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO:

Nhà đầu tư nên cân nhắc kỹ các rủi ro và những thông tin khác được cung cấp trong Bản cáo bạch này trước khi quyết định mua Trái phiếu. Khi một hoặc nhiều sự kiện rủi ro nêu dưới đây xảy ra có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán tiền gốc và tiền lãi của Trái phiếu.

1. Rủi ro về kinh tế:

- **Tốc độ tăng trưởng kinh tế:**

- Trong những năm gần đây, Chính phủ Việt Nam với những chính sách tích cực, hiệu quả như: Cải cách hành chính; Thay đổi chính sách tiền tệ; Khuyến khích đẩy mạnh xuất khẩu; Thu hút nguồn vốn FDI ... đã thúc đẩy nền Kinh tế Việt Nam tăng trưởng khá mạnh và bền vững. Kết quả dễ nhận thấy nhất là tốc độ tăng trưởng GDP thật ấn tượng, luôn đạt ở mức trên 7% năm trong các năm gần đây - Khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới. Năm 2008 và 2009, do ảnh hưởng chung từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, tốc độ tăng trưởng GDP chỉ đạt là 6,23% và 5,32%.
- Giải ngân vốn FDI đầu năm 2010 tiếp tục ấn tượng khi đạt khoảng 900 triệu USD trong tháng 4, nâng tổng số vốn FDI giải ngân trong 4 tháng đầu năm 2010 lên 3,4 tỷ USD, tăng tới 36% so với cùng kỳ năm 2009. Trong khi đó, vốn đăng ký đã có sự bứt phá ngoạn mục, tuy chưa theo kịp cùng kỳ năm ngoái. Trong tháng 4 tăng thêm gần 3,8 tỷ USD để đạt lũy kế là 5,92 tỷ USD, bằng 74,3% so với cùng kỳ.
- Mặc dù nền kinh tế đang có dấu hiệu phục hồi trong năm 2010, nhưng xét trên góc độ tổng thể, kinh tế Việt Nam còn đối mặt với rất nhiều khó khăn, Quốc hội Việt Nam cũng đã thận trọng đặt ra kế hoạch tăng trưởng GDP trong năm 2010 là 6,5%. Tuy nhiên, nhiều chuyên gia cũng như các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đánh giá rất cao quá trình tăng trưởng ổn định của Việt Nam, đang xem Việt Nam là điểm đến lý tưởng để đầu tư lâu dài.
- Nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ làm tăng nhu cầu về nhà ở, thuê văn phòng, cao ốc, trung tâm thương mại ... và thúc đẩy sự phát triển của ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản cũng như hoạt động kinh doanh của ThuDuc House.

- **Tỷ lệ lạm phát:**

- Kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO thì nhiều nhiều chính sách bảo hộ thuế quan và hàng rào kỹ thuật khác dần dần được xóa bỏ, nguồn nguyên vật liệu đầu vào đa dạng và thuế suất sẽ giảm dần góp phần làm giảm chi phí của doanh nghiệp.
- Theo số liệu thống kê, trong 4 năm từ 2005 đến 2008, lạm phát có xu hướng tăng, cụ thể 2005 - tăng 8,4%, 2006 - tăng 6,6%, 2007 - tăng 12,6%, 2008 - tăng 19,89%. Tuy nhiên, CPI cả nước năm 2009 chỉ tăng 6,88%, là con số tích cực theo mục tiêu kiềm chế lạm phát năm 2009 dưới 7% của chính phủ.
- Nhằm tăng tính ổn định kinh tế vĩ mô; nâng cao chất lượng tăng trưởng ... Chính phủ đặt ra mục tiêu kiềm chế chỉ số giá tiêu dùng 2010 tăng không quá 8%. Tuy nhiên, các yếu tố đầu vào quan trọng như xăng dầu, điện, nước, than ... đều tăng kéo giá cả các mặt hàng thiết yếu khác tăng theo. Theo số liệu thống kê 5 tháng đầu năm cho thấy khả năng chỉ số giá tiêu dùng năm 2010 phải tăng xấp xỉ 9%.

- **Lãi suất và tỷ giá hối đoái:**

- Trong 2 năm 2008 – 2009, tình hình lãi suất của Việt Nam diễn ra rất phức tạp, hàng loạt điều chỉnh với chính sách hỗ trợ lãi suất. Tuy nhiên, với dấu hiệu lạm phát có xu hướng tăng gần đây và nhằm thắt chặt tiền tệ, nhằm mục tiêu góp phần duy trì sự ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã thông báo tăng lãi suất cơ bản bằng đồng

Việt Nam lên mức 8%/năm từ ngày 01/12/2009 cho đến nay. Hiện tại, lãi suất cho vay đang có xu hướng ổn định và dự đoán sẽ giảm xuống còn 13,5% - 14%/năm.

Từ những phân tích trên, có thể khẳng định rằng kinh tế nước ta trong thời gian tới sẽ tăng trưởng cao và ổn định, những ảnh hưởng của rủi ro về kinh tế là không lớn đối với quá trình tăng trưởng và phát triển của Công ty trong tương lai.

2. Rủi ro về luật pháp:

- Văn bản pháp lý cao nhất liên quan đến hoạt động của ThuDuc House là Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở Việt Nam, Luật Thuế Thu nhập. Theo đó, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản được thay đổi và chỉnh sửa, việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Đặc biệt là đối với những nhà đầu tư mới trong lĩnh vực xây dựng và đầu tư bất động sản, bởi vì muốn thâm nhập vào lĩnh vực này sẽ phải trải qua quá trình phức tạp, khó khăn trước khi họ có thể tiếp cận vào thị trường bất động sản tiềm năng hiện nay và trong tương lai.
- Tuy nhiên, với lộ trình hội nhập vào WTO thì hệ thống pháp lý Việt Nam phải hoàn thiện cho phù hợp với các chuẩn mực pháp lý thế giới, các Công ty có cơ hội làm ăn với cơ chế thông thoáng hơn và hiệu quả hơn. Giờ đây nhiều bộ luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và cá nhân liên quan đến sở hữu và đầu tư bất động sản đã được sửa đổi, hoàn thiện nhằm đảm bảo môi trường đầu tư và thông tin minh bạch, từ đó thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia vào thị trường bất động sản thông qua kênh huy động vốn hiệu quả là thị trường chứng khoán.
- Với 20 năm kinh nghiệm tham gia thị trường và tăng trưởng ổn định, ThuDuc House tin tưởng rằng những kết quả đạt được sẽ là bệ phóng vững chắc cho hành trình tăng tốc bùng nổ của ThuDuc House trong những năm sắp tới.

3. Rủi ro đặc thù (ngành, Công ty, lĩnh vực hoạt động):

- Đặc thù ngành và quy định của pháp luật trong lĩnh vực bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp cần phải có qui mô lớn về vốn trong thời gian dài, do tốc độ giải ngân rất chậm và thời gian đầu tư, đền bù, giải tỏa, thi công, nghiệm thu, bàn giao công trình thường kéo dài. Quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, như tăng chi phí và giá thành; công nợ phải thu; phải trả và dòng tiền hoạt động.
- Cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành: Số lượng doanh nghiệp tham gia ngày càng nhiều vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là các tổ chức nước ngoài có tiềm lực mạnh về tài chính, công nghệ, quản lý và nhân lực.
- Ngoài ra, những yếu tố khác cũng có thể gây rủi ro nhất định cho doanh nghiệp như: Khách hàng vi phạm cam kết mua bán; Thay đổi của thị trường vốn vay và cổ phiếu có thể gây khó khăn cho việc tìm nguồn tài trợ vốn; Thay đổi lãi suất, thuế suất và các chi phí khác; Thay đổi về thị hiếu của khách hàng đối với loại hình và địa điểm phát triển bất động sản trên một phân khúc thị trường nhất định, dẫn đến mất cân đối cung cầu.
- Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép đang ở mức cao và vẫn có xu hướng biến động tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của Công ty, làm tăng giá vốn đối với sản phẩm kinh doanh của Công ty.
- Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng cao, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở ngày càng nhiều. Dự báo tình huống diễn biến của thị trường tương lai cho thấy nhiều khả năng thị trường bất động sản Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới, tuy nhiên sẽ xuất hiện xu hướng đào thải tại thị trường văn phòng cho thuê. ThuDuc House đã có uy tín trong ngành và được nhiều đối tượng khách hàng, nhà đầu tư tổ chức biết đến nên việc bảo đảm được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi. Vấn đề khó khăn nhất của công ty là đảm bảo huy động vốn kịp thời cho các dự án và dòng tiền luân chuyển kinh doanh.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của phương án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:

- Mục đích đợt chào bán Trái phiếu chuyển đổi của Công ty lần này nhằm để phát triển các dự án trọng điểm của ThuDuc House, tạo ra nguồn thu lớn trong 5 năm tới. Trường hợp phát hành không thành công sẽ ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện các dự án của ThuDuc House.
- Đối tượng chào bán của ThuDuc House bao gồm cổ đông hiện hữu và các nhà đầu tư lớn. Trong đó, số Trái phiếu bán cho cổ đông hiện hữu chiếm 60% tổng số lượng Trái phiếu của đợt chào bán. Tuy không có bảo lãnh phát hành, nhưng với giá chuyển đổi dành cho cổ đông hiện hữu chỉ bằng 60% giá thị trường và giá chuyển đổi dành cho nhà đầu tư lớn không thấp hơn 130% giá chuyển đổi của Trái phiếu phát hành đợt 1 cho cổ đông hiện hữu đã tạo được hấp dẫn đối với cổ đông và nhà đầu tư nên cổ đông đã thông qua với tỷ lệ đồng ý cao, đồng thời đối với nhà đầu tư lớn, qua khảo sát thăm dò, ThuDuc House rất tin tưởng vào sự thành công của đợt chào bán.

5. Rủi ro pha loãng cổ phiếu:

- Pha loãng cổ phiếu là kết quả của việc phát hành thêm cổ phiếu phổ thông của doanh nghiệp và có thể gây ra ảnh hưởng sau:
 - Phần trăm sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu có thể giảm xuống.
 - Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn. Tuy nhiên điều này còn phần nào phụ thuộc vào hiệu quả sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành để đầu tư mở rộng kinh doanh.
- Vì vậy cần xác định cả rủi ro pha loãng cổ phiếu trong trường hợp ThuDuc House có phát hành thêm cổ phiếu.

Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi

EPS = -----

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành

- EPS dự kiến các năm được tính như sau:

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
Lợi nhuận sau thuế (đã loại trừ lợi nhuận phải chia cho cổ đông thiểu số và các bên liên doanh, liên kết) (triệu đồng)	193.730	247.136	260.341	410.752
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu kì	37.875.000	37.875.000	37.875.000	47.060.782
· Ngày lưu hành đầu tiên trong kì	01/01/2010	01/01/2011	01/01/2012	01/01/2013
· Ngày lưu hành cuối cùng trong kì	31/12/2010	31/12/2011	31/12/2012	31/12/2013
· Số ngày lưu hành đến cuối kì	365	365	366	365
· Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến lưu hành trong 12 tháng	13.824.375.000	13.824.375.000	13.862.250.000	17.177.185.280
Số lượng cổ phiếu chuyển đổi từ Trái phiếu	-	-	9.185.782	9.185.782

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013
· Ngày chuyển đổi thành cổ phiếu	-	-	01/11/2012	01/11/2013
· Ngày lưu hành cuối cùng trong kì	-	-	31/12/2012	31/12/2013
· Số ngày lưu hành đến cuối kì	-	-	61	61
· Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến lưu hành trong 12 tháng	-	-	560.332.677	560.332.677
Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong 12 tháng	37.875.000	37.875.000	39.405.964	48.595.940
EPS	5.115	6.525	6.607	8.452

Ghi chú: Giả định:

- Ngày phát hành Trái phiếu chuyển đổi là ngày 01/11/2010. Vào ngày 01/11/2012 chuyển đổi 50% Trái phiếu và vào ngày 01/11/2013 chuyển đổi 50% Trái phiếu còn lại.
- Đợt 1 - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: Giá chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi bằng 60% giá thị trường tại thời điểm phát hành và được điều chỉnh theo quy định của điều khoản chống pha loãng. Đợt 2 - Phát hành cho đối tượng là nhà đầu tư lớn: Giá chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi bằng 130% giá chuyển đổi của Trái phiếu phát hành đợt 1 cho cổ đông hiện hữu và được điều chỉnh theo quy định của điều khoản chống pha loãng.
- Giá bình quân thị trường trước thời điểm phát hành bằng với giá ngày 02/07/2010 là 49.800 đồng/cổ phiếu. Tính ra được giá chuyển đổi dự kiến cho đợt 1 là 29.880 đồng/cổ phiếu và đợt 2 là 38.844 đồng/cổ phiếu.
- Điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu của cổ phiếu ThuDuc House tại ngày không hưởng quyền trong trường hợp phát hành thêm:
- Sau khi thực hiện phát hành thêm cổ phiếu làm cho khối lượng cổ phiếu tăng lên, giá cổ phiếu của ThuDuc House sẽ bị điều chỉnh theo công thức:

$$P_{tc} = \frac{P_{tc-1} + (I_1 \times Pr_1) + (I_2 \times Pr_2) + (I_3 \times Pr_3) - TTH_{cp} - Div_{cp}}{1 + I_1 + I_2 + I_3}$$

Trong đó:

P_{tc} : Giá tham chiếu trong ngày không hưởng quyền.

I₁ : Tỷ lệ vốn tăng do phát hành quyền mua cổ phiếu hoặc do chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.

I₂ : Tỷ lệ vốn tăng do phát thưởng bằng cổ phiếu.

I₃ : Tỷ lệ vốn tăng do chia cổ tức bằng cổ phiếu.

TTH_{cp} : Giá trị tiền thưởng bằng cổ phiếu.

Div_{cp} : Giá trị cổ tức bằng cổ phiếu.

Pr₁: Giá phát hành cổ phiếu cho người có quyền mua cổ phiếu hoặc giá chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu.

Pr2: Giá cổ phiếu phát hành cho người được thưởng cổ phiếu.

Pr3: Giá cổ phiếu phát hành cho người được chia cổ tức bằng cổ phiếu.

Ptc-1: Giá cổ phiếu trước ngày không hưởng quyền.

- Do chưa xác định được giá thị trường của cổ phiếu ThuDuc House tại thời điểm chuyển đổi cho nên không đủ cơ sở để tính giá pha loãng. Vì vậy chúng ta giả định rằng việc phát hành trái phiếu chuyển đổi tương tự như phát hành cổ phiếu đợt 1 cho cổ đông hiện hữu với giá là 29.880 đồng/cổ phiếu và đợt 2 cho nhà đầu tư lớn với giá là 38.844 đồng/cổ phiếu, áp dụng công thức trên ta tính được giá pha loãng trong ngày giao dịch không hưởng quyền như sau:

$$\text{Số vốn phát hành thêm đợt 1} = \frac{378.750.000.000 * 10.000}{29.880} = 126.757.028.112 \text{ VND}$$

$$\text{Tỷ lệ vốn tăng do phát hành đợt 1} = \frac{126.757.028.112}{378.750.000.000} = 33\%$$

$$\text{Số vốn phát hành thêm đợt 2} = \frac{221.250.000.000 * 10.000}{38.844} = 56.958.603.645 \text{ VND}$$

$$\text{Tỷ lệ vốn tăng do phát hành đợt 2} = \frac{56.958.603.645}{378.750.000.000} = 15\%$$

$$\text{Giá pha loãng} = \frac{49.800 + (29.880 \times 33\%) + (38.844 \times 15\%)}{1 + 33\% + 15\%} = 44.201 \text{ đồng/cổ phiếu.}$$

Với mức giá pha loãng trên thì tỷ lệ pha loãng là 11,2%.

- Sau khi tăng vốn, sự hấp dẫn của doanh nghiệp phụ thuộc vào kế hoạch và khả năng phát triển của các dự án trong tương lai. Do đó, cổ phiếu chỉ có tính hấp dẫn đối với nhà đầu tư trung và dài hạn, và sẽ làm giảm tính thanh khoản của cổ phiếu. Cổ phiếu nào có số lượng càng nhiều và có ảnh hưởng càng lớn tới chỉ số chung của thị trường thì khả năng phục hồi và tăng giá càng ít.
- Những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ giảm nếu như ThuDuc House hoạt động thực sự tốt, những dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán thực sự đem lại hiệu quả cao. Qua phân tích kế hoạch dòng tiền, doanh thu khả thi từ năm 2010 – 2013 cho thấy EPS được đảm bảo và có xu hướng tăng qua các năm. Đặc biệt, EPS năm 2013 tăng mạnh do điểm rơi doanh thu, lợi nhuận từ các dự án tập trung trong các năm 2013 – 2015. Đủ bù đắp cho những rủi ro pha loãng khi phát sinh phát hành thêm với số lượng không quá lớn (nếu có).
- Trong khoảng thời gian từ thời điểm phát hành đến khi Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu, ThuDuc House chưa có kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu. Để đảm bảo quyền lợi của trái chủ, giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh giá tham chiếu của cổ phiếu TDH trên Sở GDCK TPHCM trong các trường hợp Thuduc House:
 - Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu;
 - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá thấp hơn giá thị trường tại thời điểm phát hành;
 - Trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Ngoài ra giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ không được điều chỉnh trong bất kỳ trường hợp nào khác.

6. Rủi ro dự án:

- **Rủi ro về cạnh tranh:** Các dự án của ThuDuc House tham gia nằm ở khu vực có tiềm năng phát triển mạnh trong những năm tới, trong đó có rất nhiều các dự án lớn như: Dự án có tên gọi thành phố sinh thái Eco City, trên tuyến phố Minh Khai – Hà Nội do Công ty cổ phần Vincom làm chủ đầu tư; Dự án Sun flower – Quận 2; Dự án Topia Garden - Quận 2; Chung cư cao cấp Estela; Khu đô thị mới quận 9,... Tuy nhiên, các dự án của ThuDuc House nằm ở vị trí giao thông thuận lợi, công trình công cộng tốt, giá bán cạnh tranh và chính sách hậu mãi tốt nên có đủ khả năng cạnh tranh với các dự án khác.
- **Tiến độ thực hiện dự án:** Các dự án đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép, riêng dự án Phước Long và Phước Bình đã khởi công, các dự án còn lại sẽ hoàn tất thủ tục để triển khai trong năm 2010. Khó khăn lớn nhất là việc huy động vốn kịp thời để thực hiện dự án đúng tiến độ, đảm bảo tính khả thi của dự án.
- **Thời gian triển khai dự án:** Trong 5 dự án có sử dụng vốn từ đợt phát hành Trái phiếu lần này thì 2 dự án: Dự án phức hợp Phố Minh Khai - Hà Nội và Dự án Khu tái định cư Bình Khánh và Căn hộ cao cấp Cantavil Thủ Thiêm có thời gian triển khai dài (5 năm) do đó rủi ro cũng cao, ảnh hưởng đến doanh thu, lợi nhuận của ThuDuc House.
- **Rủi ro về đền bù giải phóng mặt bằng:** Các dự án sử dụng vốn vay Trái phiếu đợt này, chủ đầu tư không phải thực hiện công tác đền bù giải tỏa mặt bằng nên không bị ảnh hưởng bởi biến động giá đền bù giải tỏa.

7. Rủi ro khác:

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

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH:

1. Tổ chức phát hành:

- Ông **LÊ CHÍ HIẾU** Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc.
- Ông **QUAN MINH TUẤN** Chức vụ: Kế toán trưởng.
- Ông **NGUYỄN HƯNG LONG** Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn:

- Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc Trường Chinh**.
- Chức vụ: Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn số **01/2010/HĐTV-GLS** ký ngày **26/04/2010** với Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM:

Những từ, nhóm từ viết tắt hoặc khó hiểu, hoặc có thể gây hiểu lầm được thể hiện trong bản cáo bạch được định nghĩa như sau:

UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước.
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán.
Công ty	Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
ThuDuc House	Tên viết tắt của “Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức”.
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông của ThuDuc House.
HĐQT	Hội đồng Quản trị của ThuDuc House.
BKS	Ban Kiểm soát của ThuDuc House.
BTGD	Ban Tổng Giám đốc của ThuDuc House.
Điều lệ Công ty	Điều lệ Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
Bản cáo bạch	Bản cáo bạch phát hành Trái phiếu chuyển đổi của ThuDuc House.
CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS).
Tổ chức kiểm toán	Công ty TNHH Dịch Vụ Tư Vấn Tài Chính Kế Toán Và Kiểm Toán (AASC)
6T/2010	6 tháng đầu năm 2010.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

1. Giới thiệu chung về Công ty:

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC**
- Tên tiếng Anh: **THU DUC HOUSING DEVELOPMENT CORPORATION**
- Tên viết tắt: **THUDUC HOUSE**
- Địa chỉ: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.
- Điện thoại: (84.8) 39 333 090
- Fax: (84.8) 39 333 123
- Website: www.thuduchouse.com
- Email: thuduchouse@hcm.vnn.vn
- Số tài khoản ngân hàng: 10201 0000 179229
- Ngân hàng mở tài khoản: Ngân hàng Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn – 35 Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.
- Mã số thuế: 0302346036
- Giấy chứng nhận đầu tư: Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000457 do Sở KHĐT TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 15 tháng 06 năm 2001 và cấp mới số 0302346036 vào ngày 14/05/2010.
- Vốn điều lệ: **378.750.000.000 đồng** (Ba trăm bảy mươi tám tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).
- **Ngành nghề kinh doanh:**
 - Quản lý kinh doanh nhà; dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch, đấu giá, quảng cáo, quản lý và tư vấn bất động sản.
 - Đầu tư xây dựng, kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư; Xây dựng các công trình về nhà ở, công trình công cộng và dân dụng khác.
 - Chủ đầu tư xây dựng và kinh doanh công trình cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và dân cư Linh Xuân, Thủ Đức.
 - Thi công xây dựng công trình thủy lợi, cầu đường, sân bãi, nền móng công trình, hệ thống điện, hệ thống cấp – thoát nước công trình.
 - Sản xuất lắp dựng khung nhà tiền chế, kệ thép, các cấu kiện thép; Sản xuất gạch, ngói, gạch bông; San lấp mặt bằng; Trang trí nội ngoại thất; Thiết kế mẫu nhà ở, công trình dân dụng phục vụ cho nhu cầu xây dựng của đơn vị.
 - Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô, cho thuê kho bãi, nhà, văn phòng, đại lý kí gửi hàng hóa; Mua bán máy móc thiết bị ngành xây dựng, hàng trang trí nội ngoại thất, vật liệu xây dựng.
 - Đại lý mua bán xăng dầu, nhớt; Hoạt động câu lạc bộ thể dục thể thao; Kinh doanh khách sạn, nhà hàng.
 - Mua bán chế biến hàng nông sản, thực phẩm; Thiết kế tạo mẫu, in trên bao bì; Tổ chức hội chợ, hội nghị, hội thảo, triển lãm thương mại.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

- Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, tiền thân là Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Huyện Thủ Đức được thành lập theo quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP.HCM, với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.
- Ngày 05/10/1996 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 4569/QĐ-UBKT cho Công ty Quản lý và Phát triển Nhà Huyện Thủ Đức được đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức.
- Ngày 24/11/2000 Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN chuyển Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức với số vốn điều lệ là 15.000.000.000 đồng.
- Ngày 15/06/2001 Công ty chính thức đi vào hoạt động với Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Ngày 14/12/2006, cổ phiếu ThuDuc House (mã chứng khoán là TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của ThuDuc House và cổ phiếu ThuDuc House trên thị trường.
- Từ khi niêm yết cổ phiếu trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM (HOSE), ThuDuc House vượt kế hoạch kinh doanh do Đại Hội Đồng Cổ Đông đề ra một cách ấn tượng. Đến thời điểm 31/12/2009, tổng giá trị tài sản tăng 65,19%, tổng doanh thu tăng 155,34%, lợi nhuận trước thuế tăng 90,94% so với thời điểm 31/12/2007 của ThuDuc House Group.
- Kết quả này cũng chứng minh rằng chiến lược phát triển bền vững dựa trên ba mũi nhọn kinh doanh: đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính và phát triển các hoạt động sản xuất, dịch vụ liên quan đến bất động sản là hoàn toàn đúng đắn. Ba mũi nhọn kinh doanh này tùy từng thời điểm, tùy từng chu kỳ và cơ hội của thị trường mà phát huy, từ đó mang lại lợi nhuận cao cũng như sự tăng trưởng liên tục và bền vững của công ty.
- Do nhu cầu về tăng vốn để thực hiện đầu tư các dự án, mở rộng hoạt động kinh doanh đầu tư tài chính – ngân hàng và tham gia thành lập các Công ty thành viên và liên doanh, liên kết, nên ThuDuc House đã phát hành thêm cổ phần tăng vốn điều lệ 6 lần từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng, từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng, từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng, từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng, từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng và từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng.
- Bước vào Xuân Canh Dàn 2010 cũng là lúc ThuDuc House vừa tròn 20 tuổi (2/2/1990 – 2/2/2010). ThuDuc House đã trở thành 1 tập đoàn bất động sản lớn mạnh hàng đầu ở Việt Nam. Thương hiệu ThuDuc House luôn khẳng định được vị thế trên thương trường với những thành quả sản xuất kinh doanh vượt trội và được xã hội đánh giá cao về chất lượng sản phẩm-dịch vụ, đặc biệt là dòng sản phẩm căn hộ, nhà ở, khách sạn, văn phòng và các dịch vụ khác của ThuDuc House luôn đáp ứng kịp thời các nhu cầu đa dạng của nhiều tầng lớp dân cư đô thị và góp phần tạo diện mạo đô thị cho TP.HCM, Hà Nội và một số tỉnh thành lớn khác trong cả nước.
- ThuDuc House có quy mô và chức năng ngày càng mở rộng: từ kinh doanh bất động sản với gần 40 dự án nhà ở khu đô thị mới, khu biệt thự, nhà phố; căn hộ chung cư, trung tâm thương mại dịch vụ, khu du lịch nghỉ dưỡng, khách sạn... đến lĩnh vực sản xuất - dịch vụ: đầu tư xây dựng công trình chợ đầu mối nông sản Thủ Đức, nhà máy sản xuất nước đá tinh khiết, trạm xăng dầu, kho bãi, dịch vụ bảo vệ, quản lý văn phòng... Bên cạnh đó ThuDuc House tiếp tục đầu tư tài chính có hiệu quả cũng như đầu tư vào các lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật.
- ThuDuc House giờ đây đã có đầy sức mạnh, đầy tiềm lực để vươn tầm ra cả nước và vượt biên để hội nhập với thế giới. ThuDuc House ngày nay đã có 9 công ty thành viên, 6 công ty liên doanh liên kết và nhiều công ty khác ThuDuc House có góp vốn đầu tư. Địa bàn đầu tư từ TP.HCM đã vươn ra Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Đồng Nai, Long An và sang tận Hoa Kỳ.
- **Mục tiêu:**
 - Luôn trong nhóm các công ty kinh doanh địa ốc và đầu tư phát triển hàng đầu Việt Nam.

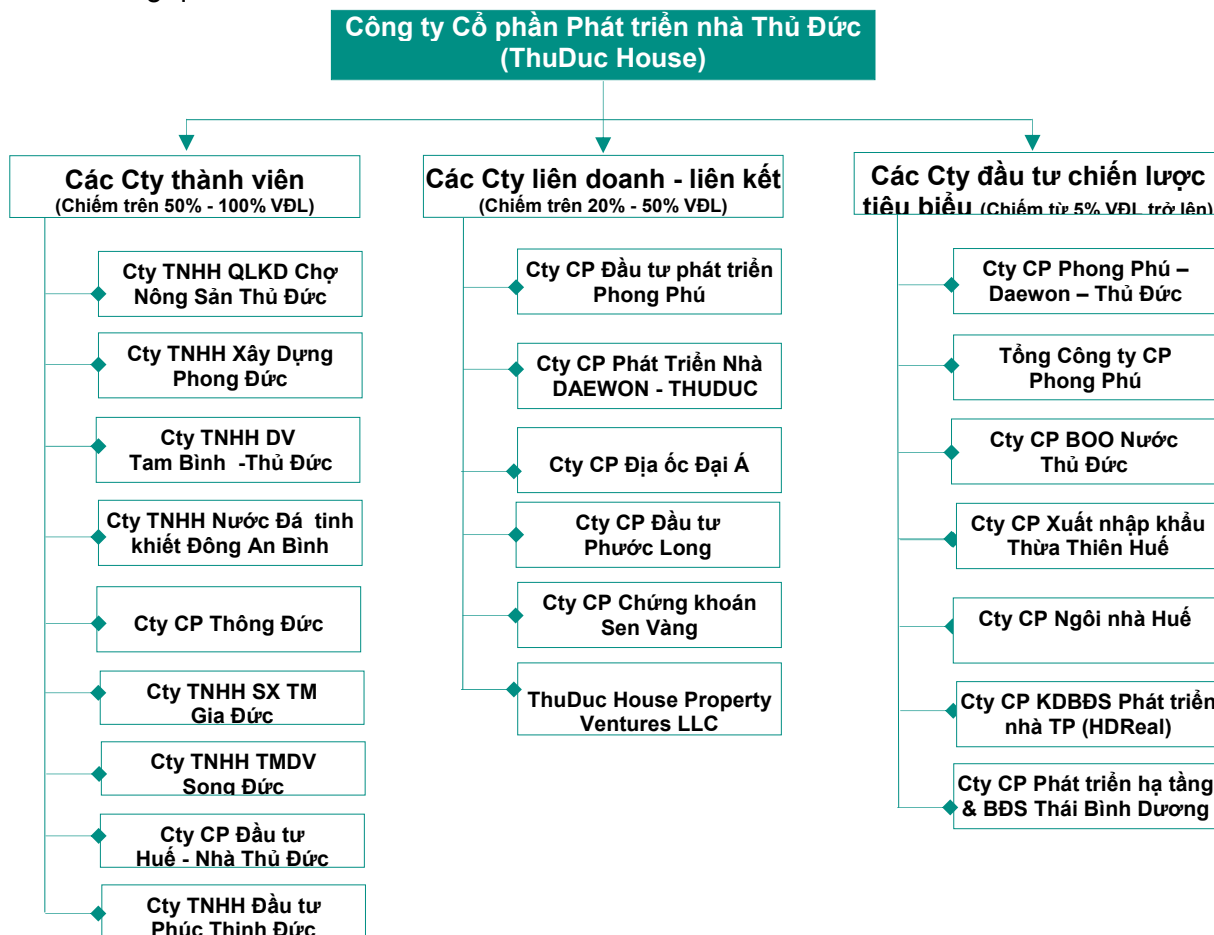
- Tạo bước phát triển đột phá trong 10 năm tới và trở thành tập đoàn kinh tế vững mạnh.
- Cung cấp sản phẩm và dịch vụ về bất động sản nhằm thỏa mãn nhu cầu khách hàng với khẩu hiệu **“Cùng bạn nâng cao chất lượng cuộc sống”**.
- Tạo ra cơ hội nghề nghiệp cho người lao động với thu nhập ổn định, môi trường làm việc thân thiện và phát triển nghề nghiệp.
- Gia tăng giá trị cổ đông thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của công ty.
- Tạo ra giá trị cho cộng đồng và gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.
- Duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận ở mức tối thiểu 20%/năm trong 5 năm tới.

• **Chiến lược phát triển:**

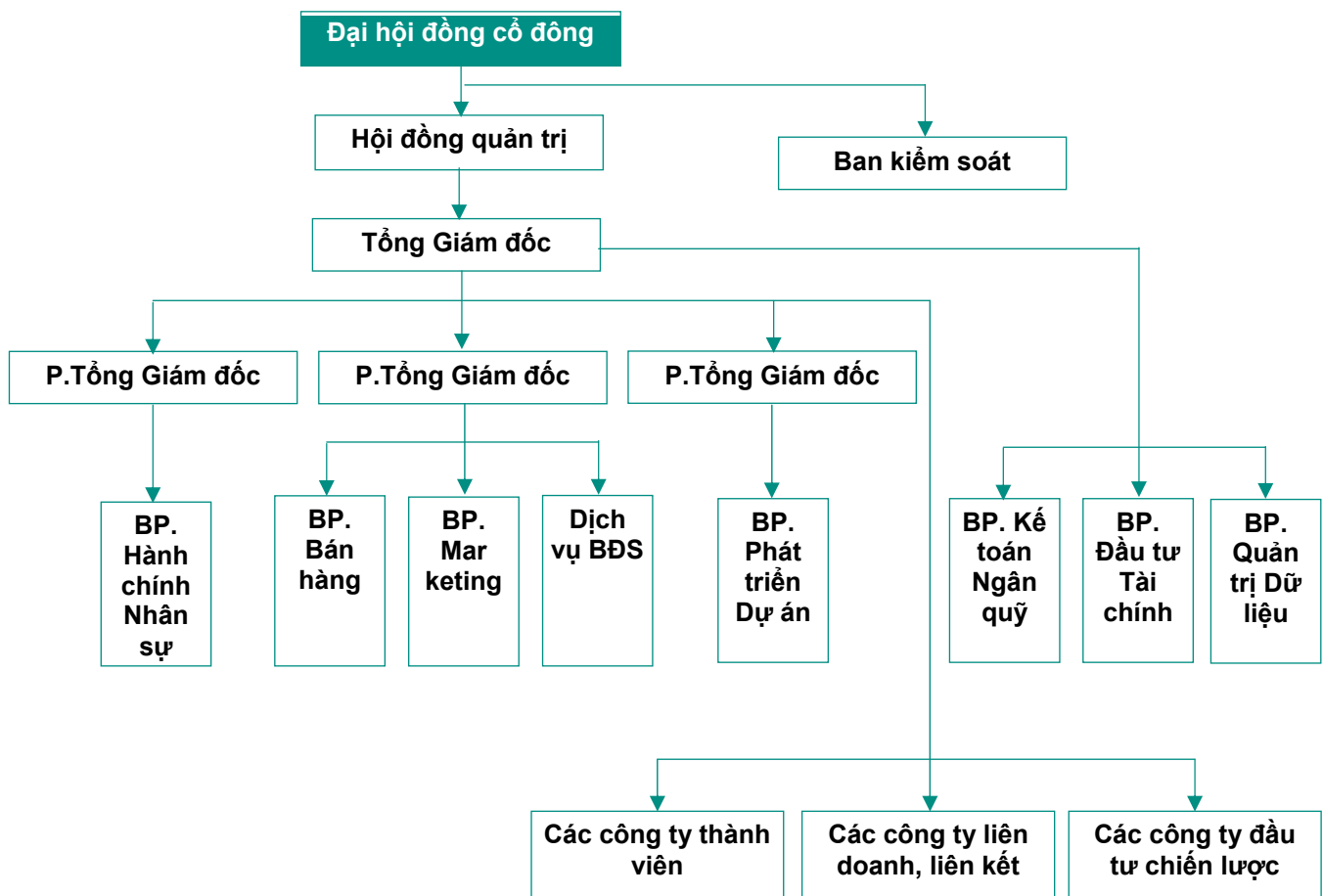
- Thường xuyên cải tiến và bổ sung nguồn lực về quản trị, nguồn nhân lực, quỹ đất và tiềm lực tài chính để duy trì và nâng cao vị thế cạnh tranh.
- Đa dạng hóa trong việc phát triển các sản phẩm và dịch vụ về bất động sản sao cho phù hợp với nhu cầu của khách hàng và chu kỳ của thị trường bất động sản.
- Tập trung phát triển các dự án dành cho người có thu nhập trung bình và khá.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, khách sạn, không gian thương mại cho thuê, các dự án khu công nghiệp có chọn lọc.
- Quốc tế hóa về vốn, đối tác và địa bàn đầu tư.

3. Cơ cấu tổ chức Công ty:

- Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức được tổ chức và hoạt động theo Luật đầu tư, Luật doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội cổ đông nhất trí thông qua.



4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty:



a. Đại hội đồng cổ đông:

- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan thẩm quyền cao nhất của Công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty, cụ thể như sau:
 - Thảo luận và thông qua: Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm; Báo cáo của Ban kiểm soát; Báo cáo của Hội đồng quản trị; Mức chia cổ tức hàng năm; Điều lệ, phương hướng hoạt động kinh doanh của Công ty; Số lượng thành viên HĐQT.
 - Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát; Phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc.
 - Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.

b. Hội đồng quản trị:

- Hội đồng quản trị là tổ chức quản lý cao nhất trong Công ty có nhiệm vụ:
 - Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, chia lãi Cổ phần, báo cáo quyết toán năm tài chính.
 - Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm.
 - Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động của Công ty.
 - Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc.
 - Kiến nghị sửa đổi và bổ sung Điều lệ của Công ty.
 - Quyết định triệu tập Đại hội đồng cổ đông.

- Các nhiệm vụ khác do Điều lệ Công ty quy định.
- Hiện có 2 trong số 5 thành viên của Hội đồng quản trị tham gia điều hành trong Công ty. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên không tham gia điều hành được thực hiện thường xuyên và đầy đủ.
- Nhằm tăng cường các nguyên tắc và quy chế quản trị doanh nghiệp sau khi Công ty thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, Công ty đã ban hành các quy định quản trị nội bộ gồm:
 - Quy chế quy định thủ tục quản trị cơ bản (liên quan đến chức năng - nhiệm vụ các bộ phận trong Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức).
 - Quy chế quản trị của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (liên quan đến Đại hội cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát).
 - Quy chế công bố thông tin của Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức.
- Hội đồng quản trị hiện có 5 người bao gồm:
 - Ông **Lê Chí Hiếu** - Chủ tịch kiêm Tổng Giám Đốc
 - Ông **Nguyễn Vĩnh Thọ** - Phó Chủ tịch
 - Ông **Phạm Đình Kháng** - Thành viên kiêm Phó Tổng Giám Đốc
 - Ông **Trần Quang Nghị** - Thành viên
 - Ông **Trần Đình Vọng** - Thành viên

c. Ban Kiểm soát:

- Ban kiểm soát do ĐHĐCĐ bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty, cụ thể như sau: Đề xuất lựa chọn kiểm toán; Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý; Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý; Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý; Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận.
- Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức hiện tại gồm 03 người. Đây là những cá nhân có kinh nghiệm kiểm soát, điều hành doanh nghiệp và có kiến thức, kinh nghiệm tốt về quản trị tài chính doanh nghiệp.

d. Ban Tổng Giám đốc:

- Ban Tổng Giám đốc bao gồm:
 - Ông **Lê Chí Hiếu** - Tổng Giám Đốc
 - Ông **Phạm Đình Kháng** - Phó Tổng Giám Đốc
 - Ông **Trần Quang Nhường** - Phó Tổng Giám Đốc
 - Bà **Phạm Thị Thanh Bình** - Phó Tổng Giám Đốc
- Bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một Tổng giám đốc và 3 Phó Tổng giám đốc điều hành, một Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc điều hành có thể đồng thời cùng là thành viên Hội đồng quản trị và do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc bãi miễn bằng một Nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.
- Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty và điều hành cao nhất mọi hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm và không nhất thiết phải là cổ đông Công ty. Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- Thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty.
- Thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Kiến nghị về số lượng và các loại cán bộ quản lý và tư vấn cho Hội đồng quản trị để quyết định mức lương, thù lao,... của cán bộ quản lý.
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty.
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh.
- Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

e. Các phòng ban nghiệp vụ:

- **Bộ phận Phòng Kế toán – Ngân quỹ:**

- Kiểm tra chứng từ, đảm bảo tính hợp pháp, trung thực và chính xác.
- Báo cáo đầy đủ - chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, công ty thành viên.
- Phối hợp thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm; Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của điều lệ Công ty.
- Quản lý nguồn vốn và triển khai thực hiện thanh quyết toán các khoản thu - chi theo đúng kế hoạch tài chính hàng tháng, hàng quý, năm đã được Ban Tổng Giám đốc phê duyệt.
- Phối hợp với Phòng Quản trị Dữ liệu tổng hợp kết quả kinh doanh, lập báo cáo kế toán thống kê, phân tích hoạt động sản xuất – kinh doanh để phục vụ cho việc tổng kết, lập kế hoạch hàng năm phục vụ tổng kết năm và Đại hội cổ đông theo định kỳ.
- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, hải quan, ngân hàng, các quỹ đầu tư, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Kiểm tra tài chính, kiểm tra kế toán nội bộ các đơn vị thành viên. Nắm bắt và lưu trữ dữ liệu kế toán của các đơn vị liên doanh, liên kết.

- **Bộ phận Bán hàng:**

- Thực hiện chức năng bán hàng và xây dựng mở rộng mạng lưới bán hàng nhằm giới thiệu, tìm kiếm và thu hút khách hàng sử dụng sản phẩm – dịch vụ của Công ty.
- Phối hợp với Bộ phận Marketing và Bộ phận Dịch vụ Bất động sản để tổ chức các hoạt động khuyến mãi, tiếp thị, quảng bá sản phẩm và thương hiệu.
- Quản lý doanh thu. Quản lý chi tiết sản phẩm-dịch vụ và công nợ của khách hàng.
- Lập kế hoạch, phương án bán hàng, đề xuất và xây dựng chính sách bán hàng, doanh số bán hàng liên quan đến lĩnh vực phụ trách. Xây dựng và thực hiện chính sách hậu mãi đối với khách hàng.
- Tổ chức thăm dò, khảo sát, thu thập ý kiến khách hàng để phục vụ các nghiên cứu về thị trường.

- **Bộ phận Tiếp thị:**

- Nâng cao giá trị thương hiệu ThuDuc House thông qua việc xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu, các hoạt động nâng cao hình ảnh của Công ty.
- Quan hệ với các cơ quan thông tấn báo chí nhằm truyền tải các thông tin kinh doanh, thương hiệu ThuDuc House đến công chúng.

- Quan hệ với các tổ chức chính trị - xã hội – nghề nghiệp, các hội đoàn, các nhóm cộng đồng để làm tốt công tác Public relation.
- Hoạch định, lập, triển khai chiến lược marketing cho từng dự án, từng lĩnh vực có liên quan theo định hướng và mục tiêu của Công ty. Xây dựng, tổ chức các sự kiện, lễ hội và các chương trình quảng cáo cho thương hiệu.
- Chịu trách nhiệm chính trong công tác nghiên cứu, khảo sát và đánh giá thị trường; định kỳ hàng tháng, quý có báo cáo nghiên cứu thị trường phục vụ công tác tổng hợp và chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.
- Lập phương án, kế hoạch xử lý khi có xảy ra khủng hoảng ảnh hưởng đến uy tín, thương hiệu Công ty.
- **Bộ phận dịch vụ bất động sản:**
 - Xây dựng mô hình dịch vụ bất động sản theo hướng tổ chức sàn giao dịch bất động sản tại văn phòng giao dịch và qua mạng.
 - Kinh doanh địa ốc, mua bán các loại sản phẩm và dịch vụ bất động sản (kể cả sản phẩm của Công ty).
 - Thực hiện các hoạt động dịch vụ bất động sản như: môi giới, mua bán và cho thuê bất động sản, thẩm định bất động sản, đầu tư bất động sản, các dịch vụ pháp lý bất động sản, phân phối các dự án bất động sản cho các đối tác bên ngoài và các loại hình dịch vụ bất động sản có liên quan khác,...
 - Phối hợp với Bộ phận Marketing tổ chức điều tra, nghiên cứu thị trường về các hoạt động kinh doanh nhà ở để đề xuất hướng đầu tư và kinh doanh phù hợp.
- **Bộ phận Phát triển dự án:**

Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới, gồm:

 - Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù, thủ tục cưỡng chế (nếu có) để lập bản vẽ thu hồi và giao đất.
 - Trình duyệt quy hoạch, thực hiện đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp, ...
 - Lập hợp đồng với Công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng chọn Công ty tư vấn quản lý (nếu cần).
 - Tổ chức công tác đấu thầu, tham mưu Ban Tổng Giám Đốc chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công trình Tổng Giám đốc ký.
 - Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
 - Lập thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và tổ chức bàn giao cho ngành chức năng theo quy định.
 - Xin giấy phép xây dựng và sổ nhà cho khách hàng.
 - Lập bản vẽ phân lô tổng thể, lập giấy Chứng nhận QSDĐ cho Công ty và khách hàng.
 - Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng.
 - Quản lý các công trình do Công ty nhận thầu từ khâu lập hồ sơ xin đấu thầu, ký kết hợp đồng, tổ chức thi công đến nghiệm thu, hoàn công, thanh lý hợp đồng.
- **Bộ phận Đầu tư Tài chính:**
 - Thẩm định tài chính các dự án đầu tư trong và ngoài nước, tư vấn tài chính dự án cho khách hàng hoặc các thành viên của Công ty.
 - Quản lý cổ phiếu, theo dõi thị trường chứng khoán, lập kế hoạch tài chính, kiểm soát dòng tiền, tạo vốn cho dự án, theo dõi quản lý các đơn vị do ThuDuc House đầu tư tài chính, ...

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc công tác quản trị đầu tư tài chính – chứng khoán & ngân hàng. Đề xuất phương thức quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn lực tài chính trong đầu tư nhằm hạn chế rủi ro, đem lại lợi nhuận cho Công ty.
- Tổ chức xúc tiến đầu tư các dự án liên doanh với nước ngoài.
- **Phòng Quản trị - Hành chính & Nhân sự:**
 - Tuyển dụng nhân sự; Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực. Là bộ phận tham mưu cho HĐQT, soạn thảo các tài liệu, văn kiện phục vụ Hội đồng Quản trị và Đại hội Cổ đông.
 - Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.
 - Quản lý tổng kho và tài sản thuộc quyền quản lý của Công ty, các tài sản khác theo chỉ đạo của Ban Tổng Giám Đốc.
 - Cập nhật nghiên cứu chính sách, chế độ, tư vấn về pháp luật cho Tổng Giám Đốc. Đề xuất, tổng hợp theo dõi quá trình thực hiện các chiến lược chung và các chiến lược từng bộ phận...
- **Bộ phận Quản Trị Dữ Liệu:**
 - Quản lý, theo dõi tổng hợp hoạt động các đơn vị thành viên, các đơn vị nhận góp vốn và đơn vị hợp tác, liên doanh. Xây dựng hệ thống dữ liệu của toàn Công ty và các Công ty thành viên.
 - Thực hiện các đề tài nghiên cứu và phát triển theo định hướng của lãnh đạo Công ty.
 - Phụ trách mảng Công nghệ thông tin của Công ty; Trang bị và quản lý tài sản thuộc trang thiết bị công nghệ thông tin trong Công ty.
 - Quản lý vận hành hệ thống ERP: theo dõi quá trình triển khai hệ thống, tiếp nhận công nghệ bàn giao, vận hành và bảo trì hệ thống khi đi vào hoạt động, ...
 - Tổng hợp tin tức, bài viết và phụ trách xuất bản bản tin ThuDuc House hàng tháng bao gồm: giấy phép xuất bản, thiết kế và in ấn, ...

f. Hệ thống thông tin liên lạc, môi trường văn hóa:

- **Làm việc theo đội:** Một tập thể làm việc hợp tác và hiệu quả là yếu tố thiết yếu cho sự thành công. Vì vậy Công ty luôn tạo điều kiện để các cá nhân làm việc theo đội. Sự đóng góp và hợp tác của từng thành viên sẽ tạo ra sức mạnh của cả Công ty.
- **Trao đổi thông tin:** CBCNV được khuyến khích chia sẻ quan điểm, tìm kiếm thông tin, cung cấp dữ liệu và giải quyết những vướng mắc cùng với cấp trên trực tiếp, khi cần thiết cũng có thể tham khảo ý kiến của bất kỳ thành viên nào trong Ban Lãnh đạo.
- **Tôn trọng giá trị Nhân viên:** Công ty luôn xem con người là nguồn lực quý giá nhất. Vì thế, luôn tạo mọi điều kiện để CBCNV phát huy hết tiềm năng của mình bằng cách khuyến khích CBCNV tích cực học hỏi, tích lũy kinh nghiệm và tin tưởng giao phó trọng trách cao hơn.
- **Trách nhiệm:** Sự hợp tác toàn tâm, toàn ý của mọi thành viên trong Công ty là điều cần thiết giúp công ty phát triển vững mạnh. CBCNV cần hoàn thành công việc một cách hữu hiệu, đạt chất lượng cao và chấp hành nội qui, quy định và chuẩn mực đã đề ra.
- **Tính chuyên nghiệp trong công việc:** Tính chuyên nghiệp được thể hiện bằng dịch vụ khách hàng chất lượng cao, dịch vụ hậu mãi chu đáo và uy tín, giao tiếp với khách hàng bằng thái độ hòa nhã, lịch thiệp, ...; Mặt khác, tính chuyên nghiệp được thể hiện bằng việc chấp hành nghiêm túc nguyên tắc quản lý điều hành, đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao.
- **Tự nguyện tham gia hoạt động xã hội và phát triển cộng đồng:** ThuDuc House tự nguyện tham gia các hoạt động từ thiện, công tác xã hội để phát triển cộng đồng, tôn trọng pháp luật.

5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn Cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ Cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.

a. Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm ngày 15/03/2010):

STT	Cổ đông	Giá trị sở hữu (đồng)	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông đặc biệt	84.818.040.000	8.481.804	22,4%
1	Hội đồng quản trị	74.966.020.000	7.496.602	19,8%
	<i>Trong đó:</i>			
	☐ Tổ chức nước ngoài	-	-	0,0%
	☐ Trong nước	74.966.020.000	7.496.602	19,8%
2	Ban Giám đốc	528.000.000	52.800	0,1%
3	Ban kiểm soát	9.246.470.000	924.647	2,4%
4	Kế toán trưởng	77.550.000	7.755	0,02%
II	Cổ phiếu quỹ	3.880.000	388	0,001%
III	Cổ đông khác	293.928.080.000	29.392.808	77,6%
1	Trong nước	147.560.840.000	14.756.084	39,0%
1.1	Cá nhân	107.254.660.000	10.725.466	28,3%
1.2	Tổ chức	40.306.180.000	4.030.618	10,6%
	<i>Trong đó:</i>			
	☐ Nhà nước:	33.660.000.000	3.366.000	8,9%
2	Nước ngoài	146.367.240.000	14.636.724	38,6%
2.1	Cá nhân	4.662.890.000	466.289	1,2%
2.2	Tổ chức	141.704.350.000	14.170.435	37,4%
Tổng cộng		378.750.000.000	37.875.000	100,0%

b. Cổ đông sáng lập và tỷ lệ Cổ phần nắm giữ:

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Ghi chú
I	Cổ đông Nhà nước		3.366.000	8,9%	
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33-39 Pasteur, Q.1, TPHCM	3.366.000	8,89%	Tham gia HĐQT
II	Cổ đông sáng lập		4.021.513	10,62%	
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33-39 Pasteur, Q.1, TPHCM	3.366.000	8,89%	Tham gia HĐQT
2	Phạm Đình Kháng	14 Nguyễn Văn Mai, P.8, Q.3, TPHCM	643.500	1,70%	Tham gia HĐQT
3	Nguyễn Hữu Tâm	2/19 Tổ 4, KP1, P.Linh Chiểu, Q.Thủ Đức, TPHCM	12.013	0,03%	
4	Nguyễn Thị Kim Loan	17 Trần Nhật Duật, P.Tân Định, Q.1, TPHCM	-	0,0%	
5	Lê Thị Hiền	393//203 CMT 8, P.13, Q.10, TPHCM	-	0,0%	

c. Cổ đông nắm giữ từ 5% số cổ phần:

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Công ty Đầu tư Tài chính TPHCM (Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TPHCM)	33-39 Pasteur, Q.1, TP.HCM	3.366.000	8,89%
2	KITMC	27-1, Yeouido-Dong, Yeongdeungpo-GU, Seoul, Korea	2.605.838	6,88%
3	Red River Holding	11A Tu Xuong Street, Ward 7, Dist.3, HCM Cty, S.R of VN	2.252.985	5,95%
4	Trần Quang Nghị	81/7C Đường Lương Thực, Q.Thủ Đức, TPHCM	2.007.720	5,30%
Tổng cộng			10.232.543	27,02%

6. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức phát hành, những Công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối, những Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc Cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.

a. Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát và Cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức:

- Không có.

b. Danh sách các Công ty con của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức:

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty TNHH QL&KD Chợ Nông sản Thủ Đức	9.000.000.000	đồng	100%
2	Công ty TNHH Nước đá Tinh Khiết Đông An Bình	25.100.000.000	đồng	99.6%
3	Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình – Thủ Đức	43.000.000.000	đồng	100%
4	Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức	10.000.000.000	đồng	65%
5	Công ty Cổ Phần Thông Đức	120.000.000.000	đồng	65%
6	Công ty Cổ Phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức	10.000.000.000	đồng	55%
7	Công ty TNHH Thương Mại Dịch vụ Song Đức	36.000.000.000	đồng	51%
8	Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	102.760.000.000	đồng	70%
9	Công ty CP Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức	30.000.000.000	đồng	75%

Công ty TNHH QL & KD Chợ nông sản Thủ Đức

Vốn điều lệ: 09 tỷ đồng (ThuDuc House: 100%)

Trụ sở: 141 Khu phố 5, Quốc lộ 1A, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM

Website: www.thuducagromarket.com - Email: thuducagromarket@hcm.vnn.vn

Chức năng hoạt động: Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình Chợ đầu mối Nông Sản Thực Phẩm Thủ Đức.

Chiến lược phát triển: Xây dựng một trung tâm giao dịch nông sản văn minh, thiết lập sàn đấu giá nông sản, trung tâm xuất nhập khẩu cho nông dân, góp phần phát triển mạnh hoạt động thương mại dịch vụ trên địa bàn Quận Thủ Đức và toàn Thành phố nói chung.





Công ty TNHH Nước đá Tinh khiết Đông An Bình

Vốn điều lệ: 25,1 tỷ đồng. (ThuDuc House: 99,6%)

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

Chức năng hoạt động: Chuyên 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.



Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình - Thủ Đức

Vốn điều lệ: 43 tỷ đồng (ThuDuc House: 100%)

Trụ sở: Toà nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Xa lộ Xuyên Á, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức.

Chức năng hoạt động: Vận chuyển, giao nhận, cho thuê kho bãi và các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hoá. Tư vấn, môi giới bất động sản.



Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức

Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng.

Là Công ty liên doanh giữa ThuDuc House (65%) với Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú (35%). Chính thức đi vào hoạt động ngày 11/10/2005.

Trụ sở: Toà nhà văn phòng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Xa lộ Xuyên Á, P.Tam Bình, Q.Thủ Đức, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, thi công cơ giới, thủy lợi, cầu đường, hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, mua bán vật liệu xây dựng, kinh doanh vận tải hàng hóa đường bộ bằng ô tô và đường thủy.



Công ty Cổ phần Thông Đức

Vốn điều lệ: 120 tỷ đồng (ThuDuc House 65%)

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức, Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và cổ đông khác.

Trụ sở: 01 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt

Chức năng kinh doanh: Đầu tư, xây dựng, kinh doanh và cho thuê văn phòng, nhà ở và trung tâm thương mại. Kinh doanh các dịch vụ lưu trú, ăn uống, tắm hơi, massage và dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Quảng cáo.



Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Gia Đức

Vốn điều lệ: 10 tỷ đồng (ThuDuc House: 40%, Công ty TNHH XD Phong Đức: 15% & các cổ đông khác)

Trụ sở: 16A Xa Lộ Hà Nội, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất và gia công các mặt hàng dệt, may. Mua bán hàng trang trí nội thất, vật tư linh kiện điện tử. Sản xuất, mua bán đồ gia dụng, trang thiết bị văn phòng. Mua bán nguyên vật liệu, các sản phẩm ngành sợi, dệt, may, bao bì...

**Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Song Đức**

Vốn điều lệ: 36 tỷ đồng (ThuDuc House 51%)

Là liên doanh giữa ThuDuc House với CTCP Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức (Timexco).

Trụ sở: 139B Quốc lộ 1A, KP 5, P. Tam Bình, Q. Thủ Đức, TP.HCM.

Ngành nghề kinh doanh: Bán buôn xăng dầu và các sản phẩm liên quan (trừ Gas). Bảo dưỡng, sửa chữa, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Lưu giữ hàng hóa (trừ kinh doanh kho bãi). Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải: giao nhận hàng hóa. Quảng cáo.

**Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức**

Vốn điều lệ: 102,76 tỷ đồng (ThuDuc House 70%)

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty Cổ phần Bất Động Sản Dệt May Việt Nam (VinatexLand).

Trụ sở: 6B1-4 Đinh Bộ Lĩnh, P. 24, Q. Bình Thạnh, TP. HCM

Chức năng kinh doanh: Kinh doanh bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đầu tư bất động sản. Quản lý bất động sản. Quảng cáo. Tư vấn đầu tư. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng. Lập dự án đầu tư. Khai thác, quản lý vận hành khu chung cư. Xây dựng nhà các loại. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng. Khách sạn. Quán ăn. Hoạt động vui chơi giải trí. Đại lý du lịch. Điều hành tour du lịch. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch.

**Công ty Cổ phần Đầu tư Huế - Nhà Thủ Đức**

Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng (ThuDuc House 70%)

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty cổ phần xây dựng và phát triển Ngôi Nhà Huế, các cổ đông khác.

Trụ sở: Khu Kinh tế Chân Mây – Lăng Cô, thị trấn Lăng Cô, huyện Phú Lộc, Tỉnh Thừa Thiên Huế;

Chức năng kinh doanh: Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...). Dịch vụ ăn uống khác. Dịch vụ phục vụ đồ uống. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Quảng cáo. Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tour du lịch.

c. Các công ty liên doanh - liên kết: (ThuDuc House sở hữu từ trên 20% đến 50% vốn điều lệ).

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty CP Địa Ốc Đại Á	30.000.000.000	đồng	36,7%
2	Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú	200.000.000.000	đồng	26%
3	Công ty CP Đầu tư Phước Long	50.000.000.000	đồng	29,9%
4	Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng	135.000.000.000	đồng	22,49%
5	ThuDuc House Property Ventures LLC (thành lập & đầu tư tại Mỹ)	6.000.000	USD	50%
6	Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon – Thủ Đức (thành lập & đầu tư tại Việt Nam)	322.903.150.000	đồng	40%

Công ty Cổ phần Địa ốc Đại Á
Vốn điều lệ: 30 tỷ đồng (ThuDuc House: 36,7%)

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức, Ngân hàng TMCP Đại Á và Công ty CP Phát Triển Công Nghiệp Đô Thị Số 2.

Trụ sở: Tầng 8, số 1015 Trần Hưng Đạo, Quận 5, TP.HCM.

Chức năng kinh doanh: Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ định giá, môi giới, sàn giao dịch BĐS.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú
Vốn điều lệ: 200 tỷ đồng (ThuDuc House: 26%).

Liên doanh giữa ThuDuc House, Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú và Cổ đông khác trên cơ sở giấy phép kinh doanh số 4103003840 ngày 16/09/2006 do Sở Kế Hoạch & Đầu Tư cấp.

Trụ sở: Lầu 4, Tòa nhà 255 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM).

Chức năng kinh doanh: Đầu tư, xây dựng & kinh doanh cơ sở hạ tầng khu công nghiệp. Cho thuê nhà ở và trung tâm thương mại, khai thác cho thuê nhà xưởng và kho bãi. Dịch vụ tư vấn đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long
Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng (ThuDuc House: 29,9%).

Trụ sở: 18 Đường Tăng Nhơn Phú, P. Phước Long B, Quận 9, TP.HCM.

Chức năng hoạt động: Sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu Vải, vải các loại, sản phẩm may mặc và bông, xơ, sợi ; Kinh doanh địa ốc, hợp tác khai thác nhà xưởng, kho vận; Đầu tư – liên kết trong xây dựng cơ sở hạ tầng, sản xuất công nghiệp và phân phối. Bên cạnh đó, công ty còn đầu tư vào các lĩnh vực khác như: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp, khu dân cư; Mở rộng liên doanh, liên kết.


Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng**Vốn điều lệ: 135 tỷ đồng** (ThuDuc House: 22,49%).**Trụ sở:** 27 Nguyễn Đình Chiểu, Quận 1, Tp.HCM, Việt Nam**Chức năng hoạt động:** Kinh doanh trong lĩnh vực chứng khoán với các dịch vụ như: môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán, tự doanh chứng khoán và nhiều hoạt động tư vấn tài chính cho các tổ chức doanh nghiệp.**Công ty ThuDuc House Property Ventures LLC****Vốn điều lệ: 06 triệu đô la Mỹ** (ThuDuc House: 50%)

Được thành lập bởi: Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty California Newland Ventures, LLC, trụ sở chính tại 2424 Hyatt Rd, San Bernardino CA 92407, USA; Công ty Nature Coast Homes of Central Florida trụ sở tại 7279 Forest Oaks Blvd., Spring Hill, FL 34606.

Trụ sở: 2424 Hyatt Road, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ.**Chức năng kinh doanh:** Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản khác tại California, Mississippi và những tiểu bang khác thuộc Hoa Kỳ.**Công ty Cổ phần Phát triển nhà Daewon - Thủ Đức****Vốn điều lệ: 322,9 tỷ** (ThuDuc House 40%)**Trụ sở:** P.An Phú, Quận 2, TP.HCM**Đơn vị liên doanh:** Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc

Liên doanh giữa ThuDuc House (giá trị quyền sử dụng đất) và Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc theo giấy chứng nhận đầu tư số 411032000009 ngày 03/02/2004 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp.

Chức năng kinh doanh: Liên doanh đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ đối tượng thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam.**d. Các công ty đầu tư chiến lược tiêu biểu:**

Stt	Tên doanh nghiệp	Vốn điều lệ	Đvt	Tỷ lệ góp vốn (%)
1	Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Thừa Thiên Huế	30.000.000.000	đồng	10%
2	Công ty CP BOO Nước Thủ Đức	500.000.000.000	đồng	10%
3	Công ty CP Phát Triển Nhà Phong Phú - Daewon – Thủ Đức	312.975.000.000	đồng	14%
4	Công ty CP HTKT&BDS Thái Bình Dương (PPI)	150.000.000.000	đồng	11,5%
5	Tổng Công ty CP Phong Phú	500.000.000.000	đồng	5,4%
6	Công ty CP Ngôi Nhà Huế	20.000.000.000	đồng	10%

Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Thừa Thiên Huế**Vốn điều lệ:** 30 tỷ đồng (ThuDuc House: 10%).**Trụ sở:** 261 Trần Hưng Đạo, Thành Phố Huế.**Chức năng hoạt động:** Khai thác, chế biến khoáng sản, đá, cát, sỏi; SX gia công các mặt hàng dệt may; sản xuất kinh doanh điện năng; Xây dựng, lắp đặt thiết bị công trình. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, kinh doanh nhà, xây dựng và cho thuê CSHT...**Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức****Vốn điều lệ:** 500 tỷ đồng (ThuDuc House: 10%).**Liên doanh giữa** 06 đơn vị gồm Công ty Đầu tư Tài chính TP.HCM (Quỹ đầu tư Phát triển đô thị TP.HCM - HIFU), Tổng Công Ty Xây dựng Số 1, Công ty CP cơ điện lạnh (REE), Công ty CP Nước và Môi trường (WACO), Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) và Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức (ThuDuc House).**Trụ sở:** 479 xa lộ Hà Nội, P.Linh Trung, Quận Thủ Đức, TP.HCM.**Chức năng kinh doanh:** Kinh doanh và cung cấp nguồn nước sạch cho Thành phố với công suất 300.000 m3/ngày đêm theo phương thức xây dựng - vận hành - sở hữu (BOO) với tổng vốn đầu tư là 1.487,24 tỷ đồng. Trạm bơm nước thô công suất 315.000 m3/ngày được đặt tại Hoá An trên sông Đồng Nai, Tỉnh Đồng Nai. Nhà máy xử lý nước có công suất 300.000 m3/ngày đêm được xây dựng tại Quận Thủ Đức, TP.HCM.**Công ty Cổ phần Phát triển nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức****Vốn điều lệ:** 312,98 tỷ đồng (ThuDuc House: 14%).**Liên doanh giữa** Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức; Tổng Công ty CP Phong Phú; Công ty CP Bất Động Sản Dệt May Việt Nam; Công ty Daewon, co., LTD. Và Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức.**Trụ sở:** 378 Phố Minh Khai, Phường Vĩnh Tuy, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà nội**Chức năng hoạt động:** Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.**Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương****Vốn điều lệ:** 150 tỷ đồng (ThuDuc House: 11,5%).**Trụ sở:** 31/21 Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP.HCM**Chức năng hoạt động:** Xây dựng các công trình: Giao thông, dân dụng và công nghiệp, thủy lợi, điện. Sản xuất, mua bán vật liệu xây dựng. Kinh doanh nhà. Đầu tư, xây dựng: cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp. Khai thác khoáng sản, đầu tư công nghiệp.

Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú**Vốn điều lệ: 500 tỷ đồng (ThuDuc House: 5,4%).****Trụ sở:** Số 48, đường Tăng Nhơn Phú, Khu phố 3, phường Tăng Nhơn Phú B, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh.**Chức năng hoạt động:** Sản xuất và kinh doanh các sản phẩm dệt may như Sợi, chỉ may, vải Jeans, kaki, khăn bông, may mặc. Kinh doanh nhà; khu công nghiệp; trung tâm thương mại; siêu thị; khách sạn. Đầu tư vào các con, liên doanh, liên kết và đầu tư chứng khoán của các công ty khác.**Công ty Cổ phần Xây dựng & Phát triển Ngôi Nhà Huế****Vốn điều lệ: 20 tỷ đồng (ThuDuc House: 10%).****Trụ sở:** 107 Phan Đình Phùng, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.**Chức năng hoạt động:** Khai thác đá, cát, sỏi. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khai thác mỏ và quặng khác. SX đồ gỗ xây dựng, nội thất. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình, kỹ thuật dân dụng. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc sở hữu, chủ sử dụng đi thuê, tư vấn, môi giới, đấu giá quyền sử dụng đất. Dịch vụ lưu trú và du lịch.

7. Hoạt động kinh doanh:

a. Tổng quan về hoạt động kinh doanh của Công ty:

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào các lĩnh vực sau:

- **Đầu tư Bất động sản:**

- **Đầu tư trong nước:** Đầu tư và kinh doanh bất động sản là một trong những mũi nhọn trong chiến lược phát triển của công ty ngay từ khi thành lập. Cho tới nay, ThuDuc House đã đạt được những thành công rực rỡ trong lĩnh vực này khi thương hiệu, uy tín và vị thế hàng đầu của công ty đã được khẳng định qua hơn 30 dự án về nhà ở và dịch vụ về bất động sản cao cấp như khu đô thị mới, căn hộ chung cư trung bình cho đến cao cấp, trung tâm thương mại, khu resort & khách sạn cao cấp mang thương hiệu ThuDuc House.
- **Đầu tư nước ngoài:** Với kinh nghiệm và chuyên môn cao cùng với chiến lược nhạy bén đã đưa thương hiệu ThuDuc House không những nổi bật trong nước mà còn ở nước ngoài cùng với uy tín được thể hiện qua hình ảnh là đơn vị bất động sản tiên phong trong đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản qua các dự án sau: Chung cư cao cấp Cantavil (giai đoạn 1) và Trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp văn phòng cho thuê Cantavil Premier (giai đoạn 1), Quận 2, Tp.HCM liên doanh với tập đoàn Daewon – Hàn Quốc; dự án Centum Wealth ThuDuc House liên doanh với tập đoàn Daewon – Hàn Quốc, Quận 9, Tp.HCM; tiếp đến là dự án Cantavil Phong Phú, Hà Nội. Đặc biệt, ThuDuc House còn là Công ty đầu tiên xin giấy phép kinh doanh bất động sản tại Hoa Kỳ. Hiện nay, Công ty ThuDuc House Property Ventures LLC có trụ sở tại miền Nam bang California, do ThuDuc House liên doanh với đối tác Mỹ hiện đang hoạt động ổn định.
- **Đầu tư hạ tầng kỹ thuật:** Đầu tư vốn vào lĩnh vực hạ tầng kỹ thuật như khu công nghiệp, nhà máy nước, đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị. Cụ thể: góp vốn thành lập Công ty BOO nước Thủ Đức, góp vốn và tham gia quản trị Công ty CII, ...

- **Đầu tư tài chính:**

- Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, là nguồn hỗ trợ công ty về vốn và quỹ đất, tăng cường hiệu quả của đồng tiền nhàn rỗi, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro.
- Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của ThuDuc House là:
 - Góp vốn (thành lập) doanh nghiệp lần đầu như: góp vốn thành lập Công ty CP BOO Nước Thủ Đức, Công ty CP Đầu Tư Phát Triển Phong Phú, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sen Vàng, ...
 - Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược như: mua cổ phần của Ngân hàng TMCP Phương Đông, Quỹ đầu tư cân bằng PRUBF1, Tổng Công Ty Cổ Phần Phong Phú, Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phước Long, ... với giá mua hầu hết bằng mệnh giá.
 - Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS như: dự án Khu Công Nghiệp Đồng Mai – Hà Nội, Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 2 (Long An), Dự án Khu TĐC Phục Vụ Khu Đô Thị Tây Bắc Thành Phố (Tam Tân - Củ Chi).
 - Đầu tư vào các giấy tờ có giá trị như Trái phiếu, tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.
 - Ngoài ra, bên cạnh nguồn vốn huy động từ các đơn vị bạn, các quỹ đầu tư lớn trong và ngoài nước, ThuDuc House đã chia sẻ vốn đầu tư, tham gia thành lập các công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực cùng các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán và ngân hàng. Chiến lược này đã và đang mang lại kết quả cao, giúp ThuDuc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo ra nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án của công ty.
 - ThuDuc House là công ty bất động sản đầu tiên ở phía Nam có cổ phiếu niêm yết trên sàn chứng khoán vào ngày 14 tháng 12 năm 2006. Đây là một bước phát triển mang tính đột phá, mở ra hướng huy động tài chính thuận lợi cho Công ty trong giai đoạn hội nhập.

- Danh mục cổ phiếu ThuDuc House đang đầu tư (tính đến 30/6/2010):

- Thực hiện chủ trương đầu tư tài chính thận trọng, trong năm 2009 Ban Điều Hành Công ty đã hết sức cẩn trọng trong hoạt động đầu tư tài chính thông qua hoạt động theo dõi sát sao tình hình thị trường và giao dịch mua - bán một số mã cổ phiếu thực sự có kỳ vọng để phục vụ chiến lược đầu tư dài hạn.

TT	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẪM GIỮ		
		Đến 30/6/2010	Đến 1/1/2010	Tăng/Giảm trong kỳ
I CỔ PHIẾU NIÊM YẾT				
1	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (*)	962.181	641.454	320.727
2	Chứng chỉ Quỹ PRUBF1	1.250.000	1.250.000	0
3	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí	109.350	81.000	28.350
4	Công ty CP Xây Dựng Số 5	71.724	71.724	0
5	Công ty Đá Núi Nhỏ (*)	75.222	37.611	37.611
6	Công ty Cổ phần Phát Triển Hạ Tầng & Bất Động sản Thái Bình Dương (Công ty 135)	1.728.000	1.728.000	0
7	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP.HCM	419.065	803.445	-384.380
II CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT				
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.186.780	3.186.780	0
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phước Long	1.495.042	1.495.042	0
3	Cty Cổ phần BOO nước Thủ Đức (MG:100.000đ/cp)	0	500.000	-500.000
4	Ngân Hàng TM CP An Bình (*)	3.393	2.951	422
5	Công ty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	300.000	300.000	0
6	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Sen Vàng	3.036.300	3.036.300	0
7	Quỹ Đầu tư tăng trưởng Việt Long	3.000.000	3.000.000	0
8	Tổng công ty CP Phong Phú	2.700000	2.700.000	0
9	Công ty CP KD BĐS Phát Triển Nhà TP	240.000	240.000	0
10	Công ty Cổ Phần XD & PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	0

(*) Công ty nhận cổ tức bằng cổ phiếu, chia thưởng cổ phiếu của tổ chức phát hành làm thay đổi số lượng cổ phiếu nắm giữ.

- **Đầu tư Sản xuất - Thương Mại - Dịch vụ:**

- ThuDuc House đã đầu tư vào nhiều dự án SX-TM-DV thành công như: chợ đầu mối NSTP Thủ Đức (Chợ A, B, C); nhà máy sản xuất nước đá tinh khiết Đồng An Bình. Thành lập nhiều Công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ tạo ra nhiều sản phẩm dịch vụ đa dạng. Năm 2009 ThuDuc House cũng đã liên kết với một số Công ty trong nước đầu tư hoàn chỉnh khách sạn La Sapinette DaLat và trung tâm thương mại Lang Biang Plaza.
- Tình hình hoạt động của các đơn vị trực thuộc như CLB Thể Dục Thể Thao Thủ Đức, Trạm Xăng Dầu Tăng Nhơn Phú (Q.9) ổn định và có lãi.
- ThuDuc House luôn quan tâm chú ý củng cố chất lượng hoạt động quản trị đối với các Công ty thành viên. Đến nay các Công ty thành viên có vốn góp ThuDuc House từ 51% đều hoạt động ổn định, có tổ chức quản lý điều hành tốt và đạt mức tăng trưởng cao so với yêu cầu kế hoạch được giao. Điển hình các Công ty TNHH Quản Lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức, Công ty TNHH Xây Dựng Phong Đức, Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình đều đạt chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh cao và hỗ trợ tích cực cho chiến lược đầu tư chung của Công ty. Các đơn vị thành lập chưa lâu như Công ty CP Thông Đức, Công ty cổ phần Sản Xuất Thương Mại Gia Đức, Công ty TNHH TM-DV Song Đức đều hoạt động ổn định, có kỳ vọng mang lại lợi nhuận đáng kể trong năm 2010.

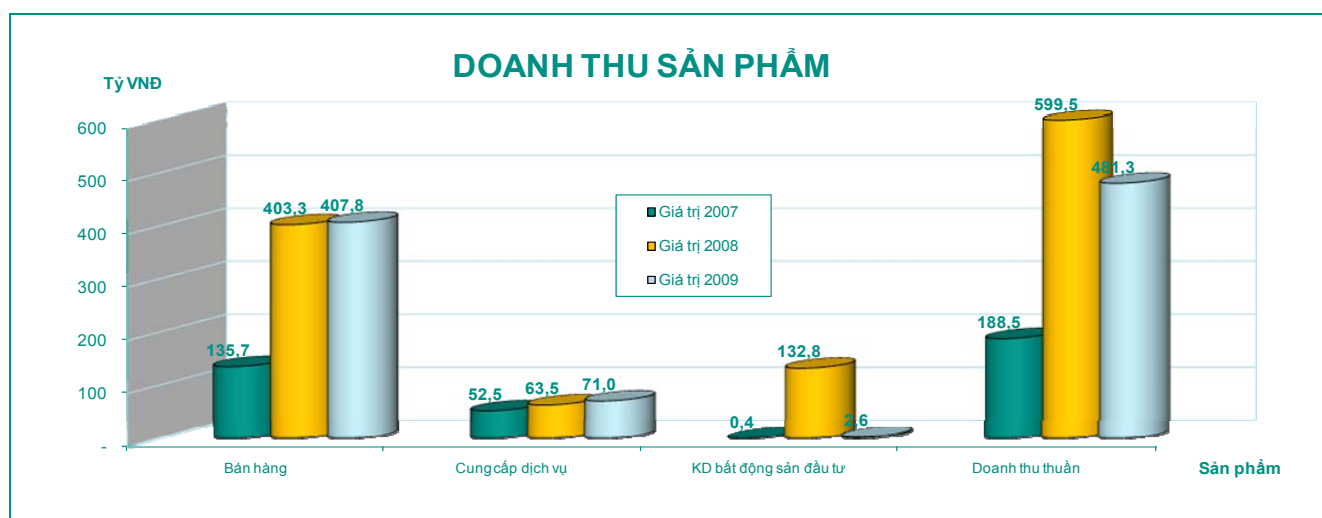
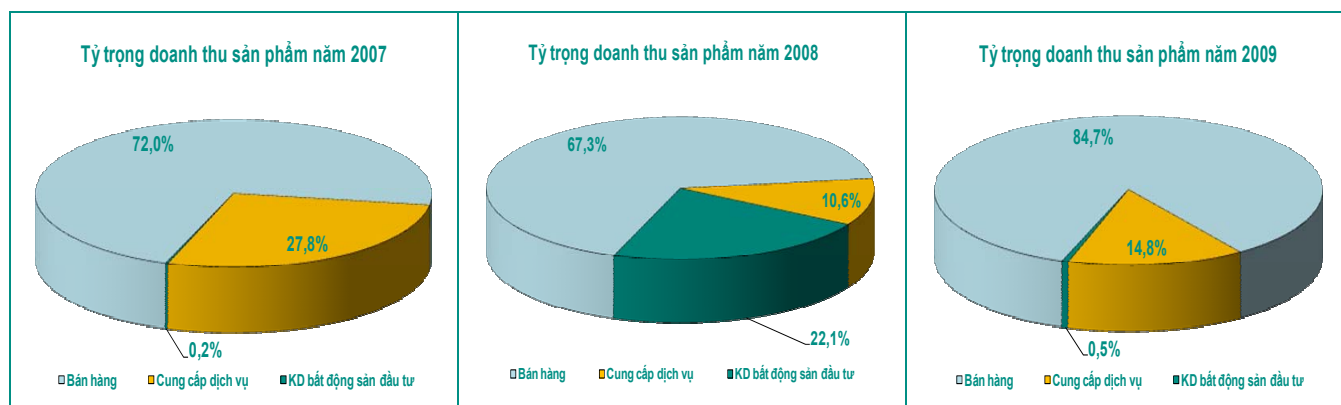
- **Các sự kiện nổi bật trong năm:**

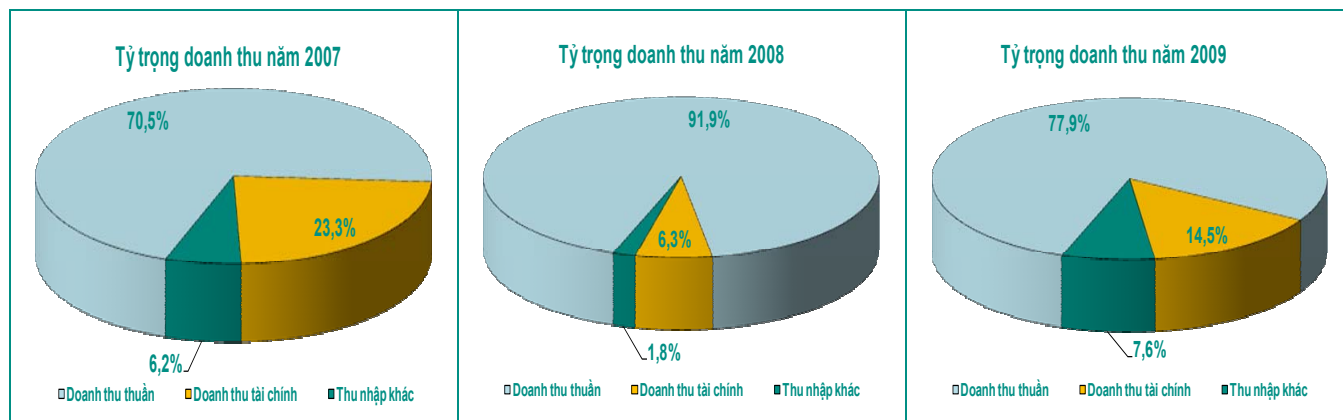
- Thành lập Công ty liên doanh ThuDuc House Property Ventures LLC & Blue Pacific Purchase and Development LLC tại Hoa Kỳ (Tháng 03/2009).
- Thành lập Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức (Tháng 05/2009).
- Thành lập Công ty CP Đầu Tư Huế Nhà Thủ Đức (Tháng 10/2009).
- Lễ Công bố hợp đồng liên doanh và ký kết hợp đồng thiết kế kiến trúc dự án Chung cư cao cấp Centum Wealth - Hiệp Phú, Quận 9 (04/06/2009).
- Khai trương Sàn Giao Dịch BĐS ThuDuc House - VinatexLand tại Hà Nội (10/06/2009).
- Ký kết hợp đồng hợp tác toàn diện với Ngân hàng TMCP Phát Triển Nhà Thành Phố (HDBank) (18/06/2009).
- Khởi Công Chợ C - Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức (26/08/2009).
- Khởi Công Chung Cư ThuDuc House-Phước Bình - Quận 9 (27/08/2009).
- Khởi Công dự án khu phức hợp CANTAVIL PREMIER (08/09/2009).
- Khánh thành công trình Trạm Xăng Dầu số 02 (ThuDuc House góp 51%) tại chợ đầu mối NSTP Thủ Đức (08/10/2009).
- Khánh thành Khách sạn & TTTM La Sapinette Đà Lạt (28/12/2009).
- **Thành Tích:** Với những tiến bộ và các thành quả đạt được như trên, Công ty đã nhận được các bằng khen tặng có giá trị như:
 - Tập thể ThuDuc House vinh dự được tặng Huân chương Lao động hạng 3 theo quyết định số 505/QĐ-CTN do Chủ tịch Nước ký ngày 28/04/2010.
 - Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc 2009; Cúp vàng thương hiệu xuất sắc 2009; Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc 2009.
 - Giải báo cáo thường niên ấn tượng nhất và nằm trong top 13 công ty có số điểm cao nhất của “Cuộc bình chọn Báo cáo thường niên năm 2008” do Hội đồng bình chọn của Báo Đầu tư Chứng khoán và Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM tổ chức.
 - Tổng Giám Đốc Lê Chí Hiếu được tôn vinh danh hiệu “Doanh nhân Việt Nam tiêu biểu năm 2009” và 3 năm liền đạt danh hiệu “Doanh Nhân Sài Gòn tiêu biểu năm 2007 - 2009”.
 - Đặc biệt, cá nhân Ban Tổng Giám Đốc Công ty vinh dự nhận Bằng Khen của Thủ Tướng Chính Phủ trao tặng vì đã có thành tích trong công tác từ năm 2003 – 2007 góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc theo theo quyết định số 82 QĐ/TTg ngày 15/01/2009.

b. Doanh thu sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng):

Sản phẩm	2007		2008		2009		6T/2010
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Bán hàng	135.667	72,0%	403.274	67,3%	407.752	84,7%	138.998
Cung cấp dịch vụ	52.486	27,8%	63.499	10,6%	71.009	14,8%	49.844
Kinh doanh bất động sản đầu tư	358	0,2%	132.754	22,1%	2.580	0,5%	1.043
Doanh thu thuần	188.512	100,0%	599.528	100,0%	481.340	100,0%	189.885

Doanh thu thuần	188.512	70,5%	599.528	91,9%	481.340	77,9%	189.885
Doanh thu tài chính	62.484	23,3%	40.820	6,3%	89.638	14,5%	79.467
Thu nhập khác	16.518	6,2%	11.960	1,8%	47.113	7,6%	35.973
Tổng cộng	267.514	100,0%	652.308	100,0%	618.092	100,0%	305.325

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

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


· BIỂU ĐỒ TỈ TRỌNG DOANH THU QUA CÁC NĂM


- Doanh thu hoạt động đầu tư kinh doanh địa ốc là hoạt động chủ lực của Công ty, luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu. Tuy nhiên, để đa dạng hóa hoạt động kinh doanh đầu tư, Công ty đã mở rộng hợp tác liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để thực hiện các dự án đầu tư có nhu cầu vốn lớn, thành lập các công ty thành viên hoạt động trong các lĩnh vực xây dựng, dịch vụ kho bãi, quản lý chợ... và mở rộng lĩnh vực đầu tư tài chính. Do vậy, trong năm 2009 tỷ trọng doanh thu từ hoạt động tài chính và hoạt động khác tăng cao hơn so với năm 2008.

c. Lợi nhuận gộp sản phẩm, dịch vụ qua các năm (triệu đồng):

Khoản mục	2007		2008		2009		6T/2010
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	
Bán hàng	68.132	85,0%	235.083	75,4%	251.001	94,8%	40.226
Cung cấp dịch vụ	11.914	14,9%	12.246	3,9%	12.117	4,6%	9.362
Kinh doanh bất động sản đầu tư	119	0,1%	64.516	20,7%	1.581	0,6%	527
Lợi nhuận gộp	80.166	100,0%	311.845	100,0%	264.699	100,0%	50.114
Doanh thu hoạt động tài chính	62.484		40.820		89.638		79.467
Chi phí tài chính	2.269		31.225		(8.518)		2.454
Chi phí bán hàng	795		1.846		550		4.474
Chi phí quản lý	33.014		50.443		54.939		33.400
Thu nhập khác	16.518		11.960		47.113		35.973
Chi phí khác	320		247		4.070		2.451
Lợi nhuận (Lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	64.235		1.320		6.662		(1.297)
Tổng lợi nhuận trước thuế	187.004		282.185		357.072		121.477

d. Chi phí sản xuất:

Cơ cấu các khoản mục chi phí chủ yếu của Công ty được thể hiện trong bảng sau (triệu đồng):

Yếu tố chi phí	2007		2008		2009		6T/2010
	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần	Giá trị	% DT thuần	
Giá vốn hàng bán	108.346	57,5%	287.683	48,0%	216.641	45,0%	139.771
Chi phí bán hàng	795	0,4%	1.846	0,3%	550	0,1%	4.474
Chi phí QLDN	33.014	17,5%	50.443	8,4%	54.939	11,4%	33.400
Lãi vay phải trả	-	0,0%	-	0,0%	767	0,2%	1.546
Tổng	142.155	75,4%	339.971	56,7%	272.897	56,7%	179.190

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

- Công tác tài chính tại Công ty được quản lý chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được Kế toán trưởng trực tiếp thực hiện dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng trưởng không hợp lệ. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát chi phí.
- Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với doanh nghiệp cùng ngành.
- Tổng chi phí chiếm trong doanh thu thuần của Công ty năm 2008, 2009 tương đương nhau và giảm xuống còn 56,7% so với năm 2007 (75,4%), sự biến động này do nhiều yếu tố, nhưng trong đó yếu tố giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn. Tỷ trọng giá vốn hàng bán chiếm trong doanh thu thuần của Công ty năm 2009 là 45,0%, giảm 3% so với năm 2008 do các nguyên nhân sau:
 - Tỷ trọng chi phí giá vốn hàng bán của Công ty năm 2009 thấp hơn so với năm 2008, 2007 là do chi phí giá vốn năm 2009 phát sinh từ chi phí của dự án mà Công ty đã đầu tư từ các năm trước nên chi phí đầu vào thấp. Tỷ trọng giá vốn hàng bán của Công ty có xu hướng giảm dần từ 57,5% (năm 2007) và 48,0% (năm 2008) xuống còn 45,0% (năm 2009) thể hiện được tính hiệu quả trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
 - Chi phí lãi vay của ThuDucHouse rất thấp và năm 2009 chỉ có 767 triệu đồng.
 - Ngoài ra, hoạt động của Công ty ngày càng mở rộng tập trung đầu tư vào các dự án khu đô thị lớn (Chung cư Trường Thọ, dự án Cantavil Premier An Phú giai đoạn 2, dự án Centum Wealth Hiệp Phú, dự án TTTM & văn phòng Phố Minh Khai – Hà Nội, ...) đa dạng hóa đầu tư vào các lĩnh vực đầu tư phụ trợ khác đòi hỏi rất lớn khả năng quản lý Công ty.

e. Hoạt động Marketing:

- Chiến lược Marketing của Công ty hướng đến hai mục tiêu sau:
 - **Mục tiêu về doanh số:** Hỗ trợ bán hết sản phẩm từ 80% trở lên trong kế hoạch kinh doanh của Công ty đề ra.
 - **Mục tiêu về độ nhận biết thương hiệu:** Trở thành 1 trong TOP 10 thương hiệu bất động sản hàng đầu tại Việt Nam. Là một trong 5 công ty mà khách hàng nghĩ đến đầu tiên khi mua sản phẩm bất động sản.
- Truyền thông thương hiệu nội bộ Doanh nghiệp và bên ngoài:

- ThuDuc House đã xây dựng một kế hoạch quảng bá thương hiệu với mục tiêu đưa thương hiệu ThuDuc House trở thành một thương hiệu toàn cầu.
- Hệ thống nhận dạng thương hiệu được phổ biến trong toàn bộ hệ thống Công ty từ sản phẩm, dụng cụ văn phòng làm việc, hệ thống bảng hiệu, đồng phục,...
- Quan hệ cộng đồng (PR) là cầu nối giữa doanh nghiệp với các cơ quan đại chúng, với xã hội thông qua các chương trình sự kiện nổi tiếng do địa phương và thành phố phát động. Đặc biệt chú trọng đến các chương trình từ thiện, ...với mục đích chung tay góp sức với xã hội, thể hiện tinh thần và trách nhiệm với những giá trị sẻ chia tự nguyện và thiết thực, làm đẹp thêm văn hóa và hình ảnh ThuDuc House.
- Tham gia các hiệp hội câu lạc bộ tạo cầu nối liên kết chặt chẽ với doanh nghiệp trong công tác quảng bá thương hiệu cụ thể như: Hiệp hội doanh nghiệp TPHCM và VCCI, Hiệp hội bất động sản Việt Nam, Hiệp hội bất động sản TP.HCM ...
- Ngân sách Marketing của Công ty trong 4 năm trở lại đây có chiều hướng tăng với một số lý do như sau (do nhu cầu mở rộng quy mô, mạng lưới hoạt động kinh doanh, tầm nhìn về thương hiệu được đầu tư và mở rộng sang thị trường nước ngoài như Mỹ,...)
- **Mức độ đầu tư cho công tác xây dựng, quảng bá thương hiệu:**

Tiêu chí	Năm 2007	Năm 2008
Ngân sách dành cho xây dựng và quảng bá thương hiệu (tỷ đồng)	3,5	6,7
Tỷ lệ ngân sách dành cho quảng bá thương hiệu/Tổng doanh thu (%)	1,3	1,07

- Chi phí dự kiến cho quảng cáo và triển lãm năm 2010 là 6.5 tỷ đồng.

• **Chiến lược nghiên cứu và phát triển thị trường:**

- ThuDuc House luôn có kế hoạch nghiên cứu và báo cáo khảo sát thị trường nhằm thông tin về thị trường và với mục đích tham mưu cho Ban Lãnh Đạo chiến lược kinh doanh và tiếp cận những đổi mới của thị trường trong bối cảnh cạnh tranh cao.
- Bên cạnh đó, ThuDuc House cũng thông qua một số đối tác hỗ trợ công tác nghiên cứu thị trường khi chuẩn bị tung ra các sản phẩm mới.... Cụ thể khi Công ty đưa ra thị trường ra dòng sản phẩm mới ThuDuc House APARTMENT, ThuDuc House đã kết hợp với VIETREES tiến hành nghiên cứu và phân tích thị trường cho dòng sản phẩm chung cư dành cho người có thu nhập trung bình – khá. Đây là một nghiên cứu khá tốt, có tính ứng dụng cao, phục vụ cho chiến lược của ThuDuc House trong thời gian sắp tới.
- Chiến lược của Công ty là lựa chọn cơ hội đầu tư để phát triển sản phẩm đa dạng với nhiều phân khúc thị trường khác nhau trên cơ sở vận dụng thế mạnh về quỹ đất, công nghệ, tiềm lực tài chính, liên kết với các nhà đầu tư chiến lược để cùng phát triển. Đặc biệt, tầm nhìn chiến lược của công ty hiện nay đã hướng mạnh theo xu hướng toàn cầu hóa, thể hiện ở nhiều dự án liên doanh với đối tác nước ngoài ở trong nước và đầu tư ra nước ngoài.

• **Hoạt động Quảng bá thương hiệu:**

- Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để ThuDuc House tồn tại và phát triển. Do vậy, ThuDuc House đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ vững vị trí của mình trên thị trường.
- Các loại hình hoạt động khuyến mãi của Công ty rất đa dạng từ các chương trình khuyến mãi tặng phẩm, rút thăm trúng thưởng đến chương trình giảm giá bán căn hộ,...
- Hơn nữa, Công ty cũng tham gia các hoạt động cộng đồng như từ thiện thông qua các hiệp hội, các ban ngành, các quỹ từ thiện,...
- Công ty thường xuyên tham gia các chương trình triển lãm lớn được tổ chức định kỳ hàng năm ở trong nước và tham gia các cuộc triển lãm, hội nghị, hội chợ ở khu vực Châu Á về chuyên ngành bất động sản và xây dựng,... thông qua các hiệp hội, trung tâm xúc tiến thương mại nhằm tăng cường giới thiệu sản phẩm, tìm kiếm đối tác tiêu thụ, thị trường tiềm năng trong nước và trên thế giới.

f. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền:

- Tên giao dịch: ThuDuc House



- Logo: THUĐUC HOUSE
- Thời gian bảo hộ: 10 năm
- Giấy phép số: 74261
- Ngày cấp: 08/08/2006
- Cơ quan cấp: Cục sở hữu trí tuệ.

g. Các dự án của ThuDuc House đang thực hiện (Tính đến 31/12/2009):

Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m2)	Diện tích khả dụng (m2)	Số ô vữa/ căn hộ	Tiến độ
-----	-------	-----------------	----------------	-------------------------	------------------	---------

I. Dự án đang thực hiện:

1	Chung cư ThuDuc House - Trường Thọ (ThuDuc House:100%) (Q. Thủ Đức – TP.HCM)	400 tỷ đồng	6.994	23.827	262 căn hộ	* Đang hoàn thiện công trình. * Quý 2/2010 sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng.
---	--	-------------	-------	--------	------------	--



- Cách trung tâm Thành phố khoảng 10km theo trục giao thông chính là Xa lộ Hà Nội, nên rất thuận tiện khi vào nội thành. Với khoảng cách 60m đến đường vành đai 2 nối Xa lộ Hà Nội và đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi, cách ga Metro Bình Thái khoảng 700m (dự kiến sẽ đưa vào sử dụng năm 2013). Đồng thời với nút giao thông Đại lộ Đông Tây (Cát Lái - Cầu Rạch Chiếc) sắp hoàn thành càng tăng thêm thuận lợi cho cư dân, khi di chuyển về miền Tây qua trục cầu Phú Mỹ (đã đưa vào sử dụng) xuyên qua trung tâm đô thị Phú Mỹ Hưng, Quận 2.
- Với mật độ xây dựng chỉ chiếm 30% nên công trình có nhiều khoảng xanh, để cộng đồng dân cư có thể tận hưởng cuộc sống trong lành và yên bình. Những tiện nghi trang bị trong căn hộ là các sản phẩm có giá trị sử dụng, cũng như giá trị thẩm mỹ cao, mang lại sự sang trọng cho người sử dụng, như: hệ thống cửa gỗ xoan đào, cửa sổ Sky Window, sơn nước ICI, gương Đình Quốc, gạch Mỹ Đức, thiết bị điện Clipsal, thiết bị vệ sinh Linax, thang máy Mitsubishi,...
- Để hỗ trợ cho khách hàng về mặt tài chính, Công ty ThuDuc House đã ký hợp đồng liên kết với 7 ngân hàng lớn trong thành phố (MHB, Công Thương, Sacombank, Indovina, Abbank, Techcombank, Hdbank,...), với mức hỗ trợ tối đa lên đến 70% giá trị căn hộ và thời hạn kéo dài đến 20 năm.

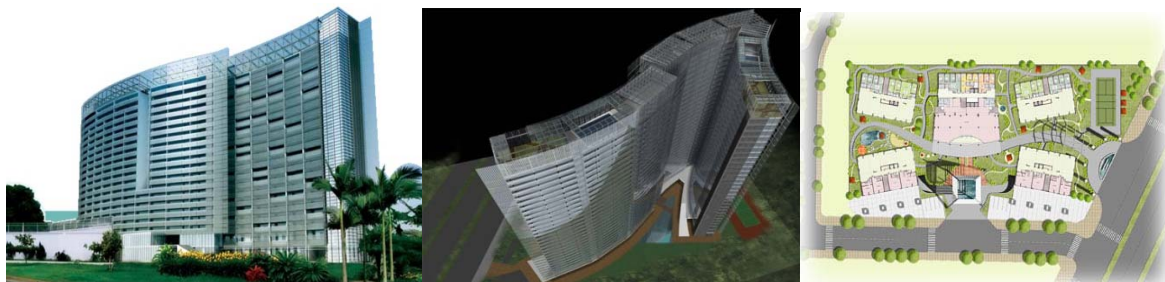
2	Dự án Cantavil Premier (ThuDuc House: 40%) (Q. 2 – TP.HCM)	60 triệu USD	11.195	* Căn hộ: 26.140 m2 * VP cho thuê & TTTM: 23.723	264	* Đã hoàn thành phần thiết kế công trình và xin Giấy phép xây dựng. * Đã động thổ tháng 09/2009.
---	--	--------------	--------	---	-----	---

Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m2)	Diện tích khả dụng (m2)	Số ô vừa/căn hộ	Tiến độ
   - Khu phức hợp nằm trong dự án khu nhà ở và Trung tâm Thương mại An Phú 4,6 ha của ThuDuc House thuộc quy hoạch tổng thể 87 ha của phường An Phú quận 2, liền kề dự án Khu Đô Thị Mới An Phú 131 ha. - Với vị trí chiến lược ở ngay cửa ngõ phía Đông thành phố, gần công viên rộng 6.8 ha gần các trường học, trường quốc tế, siêu thị, bệnh viện... Khu phức hợp được bố trí các khu chức năng sau: · Khối đế 4 tầng bố trí các loại hình thương mại kinh doanh thực phẩm, quần áo, kim khí điện máy phục vụ các tiện nghi mua sắm thiết yếu cho toàn khu ở. · Khu nhà trẻ có tổng diện tích sàn khoảng 680 m2 bố trí tại tầng trệt và tiếp cận trực tiếp với sân chơi bên ngoài được tổ chức an toàn, hợp lý. · Hai khối tháp mỗi khối 36 tầng (cả khối đế): các tầng 1+2+6 là khu thương mại dịch vụ, các tầng 3+4+5 làm văn phòng cho thuê, tầng 7-36 bố trí các căn hộ để phục vụ các nhu cầu ở đa dạng của mỗi người dân.						
3	Dự án La Sapinette - Đà Lạt (ThuDuc House: 65%)	200 tỷ đồng	7.902	* TTTM: 1.955m2 * Khách sạn: 91 phòng		* Đã xây dựng hoàn chỉnh và tổ chức khánh thành, đưa vào sử dụng vào ngày 28/12/2009.
   - Là sản phẩm đầu tiên của Công ty Cổ phần Thông Đức, bao gồm: Khách sạn La Sapinette và Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza. Tọa lạc trên khu đất có diện tích 7.902 m2 tại địa chỉ: 1 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt. - Khách sạn La Sapinette: Khách sạn 7 tầng đạt tiêu chuẩn 4 sao với đầy đủ các chức năng nhà hàng, phòng hội nghị và các tiện ích kèm theo. Cùng khu nghỉ dưỡng với 8 căn biệt thự. - Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza: Khối trung tâm thương mại 5 tầng. Một trung tâm thương mại với thiết kế và hạ tầng hiện đại nhất thành phố hoa Đà Lạt - Trung tâm thương mại đầu tiên có hệ thống thang cuốn, thuận lợi cho du khách và người dân di chuyển khi đến tham quan, mua sắm.						
4	Chợ B (ThuDuc House: 100%) (Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức)	45 tỷ đồng	12.078	5.340	258 ô vừa	* Đã hoàn tất và ký hợp đồng cho thuê khoảng 85% ô vừa.
5	Chợ C (ThuDuc House: 100%) (Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức)	20 tỷ đồng	6.278	1.900	70 ô vừa	* Công trình đã khánh thành và đưa vào sử dụng trong quý 2/2010.

Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m2)	Diện tích khả dụng (m2)	Số ô vữa/căn hộ	Tiến độ
6	Chung cư ThuDuc House - Phước Bình (ThuDuc House:100%) (Q. 9 – TP.HCM)	110 tỷ đồng	2.324	7.297	86 căn hộ	* Đã khởi công xây dựng tháng 08/2009. * Vui lòng xem chi tiết phần báo cáo Phương án khả thi VI.2.b.

II. Dự án sắp triển khai:

1	Chung cư ThuDuc House - Phước Long (ThuDuc House: 100%) (Q. 9 – TP.HCM)	192 tỷ đồng	3.573	12.173	118 căn hộ	* Đang ép thử tải cọc. * Vui lòng xem chi tiết phần báo cáo Phương án khả thi VI.2.a
2	Chung cư cao cấp Centum Wealth (ThuDuc House: 51%) (Q. 9 – TP.HCM)	60 triệu USD	11.582	44.319	343 căn hộ	* Đang thực hiện thiết kế công trình.



- Cao ốc có 02 tầng hầm, là nơi bố trí các thiết bị kỹ thuật và bãi đậu xe, sức chứa gần 320 ô tô và 700 xe máy, đáp ứng đủ nhu cầu đậu xe cho cư dân; tầng trệt là khu vực dịch vụ, bán lẻ, sảnh, vườn trẻ, sinh hoạt cộng đồng. Tầng 2 bố trí 03 căn hộ và các khu thương mại dịch vụ. Từ tầng 3 đến tầng 19 bố trí 343 căn hộ cao cấp được thiết kế sang trọng. Tất cả căn hộ đều được lắp đặt hệ thống đường truyền tín hiệu ti vi, internet, báo cháy tự động. Tầng 20 là khu bể bơi, thể dục thể thao, chăm sóc sức khỏe. Đặc biệt cao ốc TDH- Hiệp Phú được trang bị hệ thống ga trung tâm và hệ thống xử lý nước thải hiện đại đảm bảo vệ sinh môi trường cho cư dân.
- Ngoài ra, còn được trang bị đầy đủ hệ thống điện nước chính, và dự phòng có 9 thang máy, 5 thang bộ, truyền hình cáp, ADSL tốc độ cao,...

3	Chung cư ThuDuc House - Bình Chiểu (ThuDuc House: 51%) (Q. Thủ Đức – TP.HCM)	422 tỷ đồng	10.502		280 căn hộ	* Đang thực hiện thiết kế công trình.
---	--	-------------	--------	--	------------	---------------------------------------



Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m2)	Diện tích khả dụng (m2)	Số ô vữa/ căn hộ	Tiến độ
-	Cao ốc 15 tầng TDH - Bình Chiểu thuộc dự án Khu Đô Thị Mới Bình Chiểu 21.2 ha, tọa lạc trên đường Ngô Chí Quốc dẫn ra tỉnh lộ 43.					
-	Các căn hộ trong cao ốc TDH – Bình Chiểu được hưởng tầm nhìn đẹp do cảnh quan sông nước quanh dự án Khu Đô Thị Mới Bình Chiểu và vẻ đẹp của các ngôi nhà biệt thự vườn xinh xắn, được xây mới với kiểu dáng kiến trúc đẹp, thiết kế kỹ lưỡng hài hòa trong tổng thể với qui mô lớn.					
4	Dự án Phố Minh Khai – Hà Nội (ThuDuc House: 14%)	1.493 tỷ đồng	28.726	VP và TTTM: 28.875m2 Căn hộ: 76.668m2 Nhà vườn: 3.600m2		* Đang lập thủ tục giao đất. * Vui lòng xem chi tiết phần báo cáo Phương án khả thi VI.2.d.
5	Khu Công Nghiệp Đồng Mai – Hà Nội (ThuDuc House: 10%)	1.265 tỷ đồng	2.250.000			* Đang thực hiện các thủ tục để chuyển mục đích sử dụng đất từ khu công nghiệp thành khu dân cư.
6	Khu nhà ở & TTTM P. Phước Long B (ThuDuc House: 50%) (Q. 9)	1.000 tỷ đồng	37.140			* Đã thực hiện quy hoạch 1/500, thực hiện thẩm định giá khu đất.
7	Cao ốc phức hợp văn phòng, TM-DV, khách sạn & căn hộ cho thuê - Lăng Cô Huế (ThuDuc House: 100%)	150 triệu USD	137.840			* Đã có quyết định thu hồi đất. * Đang kiểm tra hiện trạng và áp giá đền bù cho các hộ dân.



- Có qui mô 13,78 ha, nằm trong quy hoạch tổng thể Khu Kinh tế Chân Mây Lăng Cô. Khu kinh tế Chân Mây-Lăng Cô, có diện tích 27.108 ha, bao gồm thị trấn Lăng Cô và các xã Lộc Thủy, Lộc Tiến, Lộc Vĩnh của huyện Phú Lộc, tỉnh Thừa Thiên - Huế. Thị trấn Lăng Cô cách sân bay Đà Nẵng 20km, sân bay Phú Bài Huế 50km.
- Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô là khu kinh tế tổng hợp đa ngành, đa lĩnh vực, với cơ chế, chính sách mở ổn định, lâu dài, cơ sở hạ tầng tại đây được quan tâm đặc biệt, hiện đang được tập trung đầu tư xây dựng và hoàn thiện, nhằm tạo môi trường thuận lợi hình thành đô thị mới. Nơi đây sớm trở thành hạt nhân của vùng kinh tế trọng điểm miền Trung và cả nước. Khu kinh tế Chân Mây - Lăng Cô sẽ là vùng đất hứa.

8	Dự án Khu Dân Cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 2 (Long An) (ThuDuc House: 49%)	234,4 tỷ đồng	267.000	125.803		* Đã đền bù và san lấp mặt bằng khoảng 80%. * Đang thiết kế công trình.
---	---	---------------	---------	---------	--	--

Stt	Dự án	Tổng vốn đầu tư	Diện tích (m ²)	Diện tích khả dụng (m ²)	Số ô vữa/căn hộ	Tiến độ
9	Dự án Khu TĐC Phục Vụ Khu Đô Thị Tây Bắc Thành Phố (Tam Tân - Củ Chi) (ThuDuc House: 40%)	1.012 tỷ đồng	200.000			* Đang thực hiện thủ tục đầu tư.
10	Dự án Khu Chung Cư Phúc Thịnh Đức (ThuDuc House: 70%) (Q. 9 – TP.HCM)	1.040 tỷ đồng ⁽¹⁾	14.680			* Đang lập thủ tục đầu tư. * Vui lòng xem chi tiết phần báo cáo Phương án khả thi VI.2.c
11	Dự án khu Resort La Sapinette - Huế	159 tỷ đồng	50.000			* Đã được cấp giấy phép đầu tư. * Đang lập phương án giá đền bù.

Ghi Chú: (1): 105 tỷ đồng tiền đền bù đất nhà xưởng, chưa tính tiền SĐĐ nộp cho Nhà nước và chi phí xây dựng.

h. Thị trường hoạt động:

- Thị trường mục tiêu:**

- Vấn nhất quán với chiến lược kinh doanh thận trọng, bảo toàn vốn nhưng không bỏ lỡ cơ hội thị trường. Theo đó trên cơ sở 04 mũi chiến lược kinh doanh hiện hữu gồm đầu tư kinh doanh bất động sản - đầu tư tài chính ngân hàng - đầu tư hạ tầng cơ sở và đa dạng hoá các loại hình kinh doanh dịch vụ trên cơ sở các dự án có sẵn (dịch vụ nước đá chợ - kho - cây xăng, ...). Trong giai đoạn mới, ThuDuc House sẽ chuyển qua chiến lược đa phương hóa, quốc tế hóa về tất cả lĩnh vực như vốn, nhân lực, địa bàn, quy mô. Chủ động đổi mới trong bối cảnh cạnh tranh cao và đi sâu phát triển phân khúc thị trường ngách, trên cơ sở nhấn mạnh đặc điểm riêng biệt của sản phẩm:
 - Thuduc House sẽ tập trung chuyên sâu đầu tư bất động sản, bên cạnh dòng sản phẩm cao cấp đã xây dựng như Cantavil, Centum thì ThuDuc House sẽ sáng tạo, phát triển thêm dòng sản phẩm mới cho các dự án trung bình – khá mà ThuDuc House chuẩn bị cung cấp cho thị trường như căn hộ ThuDuc House-Trường Thọ, ThuDuc House-Phước Long... với tiêu chí đẹp, hiện đại, gần gũi môi trường, tiết kiệm năng lượng, tiết kiệm chi phí, giá thành phù hợp với nhu cầu và có dấu ấn riêng của ThuDuc House.
 - Tiếp tục tập trung vào các khu đất nhà xưởng, đất dự án có sẵn, hạn chế thủ tục đền bù giải toả trực tiếp với dân. Với các dự án cần thiết phải thực hiện công tác đền bù giải toả vẫn khảo sát tìm cơ hội nếu thực sự có tiềm năng và giá đền bù còn rẻ.
 - Công ty có kế hoạch mở rộng phát triển sang lĩnh vực bất động sản du lịch để sẵn sàng liên doanh liên kết với nước ngoài khi đủ điều kiện. Nghiên cứu đầu tư các lĩnh vực văn phòng, trường học, bệnh viện khi tìm được nguồn đất rẻ, địa bàn thích hợp và có đối tác phù hợp, có chuyên môn, ...
 - Tiếp tục phát huy thế mạnh về quan hệ hợp tác liên doanh, liên kết với các đối tác lớn trong và ngoài nước để phát huy theo hướng đa dạng hoá sản phẩm, thị trường, đa dạng hoá đối tác để có thể thực hiện các công trình, dự án quy mô lớn, ... từ đó mở ra nhiều cơ hội kinh doanh và nâng cao sức cạnh tranh của công ty.
- Với định hướng kinh doanh rõ ràng, hoạt động của Công ty được mở rộng hơn với nhiều cơ hội và lượng khách hàng tiềm năng đông đảo hơn. ThuDuc House giờ đây không còn là một công ty mang tính chất địa phương nữa mà là một tập đoàn đa quốc gia, đa ngành nghề.

- **Mạng lưới khách hàng và các loại sản phẩm, dịch vụ cung cấp cho khách hàng:**

- Khách hàng của ThuDuc House rất đa dạng về thành phần xã hội, trình độ học vấn, nghề nghiệp, chức vụ, độ tuổi, trình độ văn hoá, cụ thể như: Từ 2008 trở về trước: 80 – 90 % khách hàng là nhà đầu tư; Từ 2009 đến nay: 80 – 90 % khách hàng có nhu cầu để ở.
- Với nhiều dự án thành công, sản phẩm của ThuDuc House được khách hàng trong và ngoài nước biết đến với một thương hiệu mạnh và có uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản. ThuDuc House không chỉ bán sản phẩm mà còn thực hiện các quyền lợi cho khách hàng như: dịch vụ hậu mãi, các tiện ích môi trường, không gian sống, ...
- Các hợp đồng lớn đã và đang được ký kết với ThuDuc Hosue chủ yếu là Nhà Nước mua để bố trí tái định cư cho các dự án của Thành phố hoặc địa phương cụ thể như: Ban Quản lý dự án khu vực đầu tư Thủ Đức; Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận Bình Thạnh.

- **Hoạt động bán hàng:**

- Trong 4 năm gần đây thì sản phẩm của ThuDuc House chủ yếu sản phẩm đất nền (chung cư Phước Bình và Phước Long cũng đã đưa vào khai thác trên 10 năm). Hiện tại, Chung cư ThuDuc House Trường Thọ đang bán.
- Hình thức thanh toán của theo từng đợt theo từng loại sản phẩm nhưng rất linh hoạt với thời gian kéo dài từ 12 tháng đến 15 tháng.

- **Đội ngũ bán hàng và Hệ thống phân phối:**

- Đội ngũ nhân viên bán hàng thực hiện từ tư vấn khách hàng, ký kết, theo dõi thực hiện hợp đồng, công nợ, ... cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng. Ngoài ra, có gần 10 nhân viên làm việc tại sàn giao dịch, chịu trách nhiệm tư vấn và bán hàng trực tiếp.
- Hệ thống phân phối của ThuDuc House được chia theo khu vực. Khu vực Phía Nam: Hệ thống phân phối của công ty bao gồm sàn GD BĐS của Công ty và các sàn liên kết như Sacomreals, Tín Nghĩa và một số sàn nằm trong mạng lưới liên kết của Tín Nghĩa như: Sàn giao dịch BĐS Thế Giới Căn Hộ, FicoHome, Nam Việt, Ngân Lộc, LandMart, Danh Khôi, Nhà Việt Nam,... Khu vực Phía Bắc: Công ty đã liên kết với Vinatex Land thành lập sàn giao dịch bất động sản ở Hà Nội.

- **Dịch vụ hậu mãi:**

- ThuDuc House luôn giữ đúng cam kết với khách hàng trong việc bàn giao sản phẩm cũng như việc thực hiện các quyền lợi cho khách hàng từ dịch vụ hậu mãi cho đến dịch vụ chăm sóc khách hàng, ... Công ty có các dịch vụ chăm sóc khách hàng với hiệu quả cao như: Sẵn sàng tư vấn pháp luật miễn cho khách hàng; Thành lập đường dây nóng trả lời khiếu nại của khách hàng; Hướng dẫn vay vốn mua sản phẩm qua ngân hàng; Vận hành và quản lý chu đáo các chung cư sau khi bàn giao cho khách hàng.

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất:

a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất:

- Kết quả hoạt động kinh doanh (triệu đồng):

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	% ↑↓ 2008 /2007	% ↑↓ 2009 /2008	6T/2010
1	Tổng giá trị tài sản	1.109.883	1.432.980	1.833.444	29,1%	27,9%	1.845.602
2	Doanh thu thuần	188.512	599.528	481.340	218,0%	-19,7%	189.885
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	106.572	269.152	307.366	152,6%	14,2%	89.253
4	Lợi nhuận khác	16.198	11.713	43.044	-27,7%	267,5%	33.521
5	Phần lợi nhuận (lỗ) trong công ty liên doanh, liên kết	64.235	1.320	6.662	-97,9%	404,5%	(1.297)
6	Lợi nhuận trước thuế	187.004	282.185	357.072	50,9%	26,5%	121.477
7	Lợi nhuận sau thuế	164.511	212.040	299.012	28,9%	41,0%	93.808
8	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ (*)	163.449	198.377	294.382	21,4%	48,4%	93.725
9	Cổ tức (**)	42.357	69.750	92.812	64,7%	33,1%	
10	Tỷ lệ cổ tức/lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	25,9%	35,2%	31,5%			

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2007, 2008, 2009 và Báo cáo tài chính hợp nhất 6 tháng đầu năm 2010 (đã được soát xét). (*) Lợi nhuận bao gồm lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh năm 2008 là 8.794 triệu đồng, năm 2009 là 64.429 triệu đồng và 6 tháng năm 2010 là 10.101 triệu đồng. (**) Cổ tức đã chia năm 2007 là 19.857 triệu đồng bằng tiền mặt và 22.500 triệu đồng bằng cổ phiếu.

- Nhìn chung, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty các năm qua rất tốt, với tổng tài sản tăng bình quân gần 30%. Riêng trong năm 2008, doanh thu tăng đột biến với 218% và lợi nhuận sau thuế tăng 28,9%. Sang năm 2009, do thị trường bất động sản bị ảnh hưởng bởi những thay đổi của Luật đất đai và khủng hoảng kinh tế thế giới, nên doanh thu năm 2009 giảm 19,7% so với năm 2008, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế lại tăng 41% so với năm 2008 do có sự đóng góp rất lớn từ lợi nhuận tài chính và ThuDuc House được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp từ quý 4/2008 đến hết năm 2009 theo chính sách kích cầu của chính phủ để chống suy giảm kinh tế.

- So với các đơn vị khác trong cùng ngành bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản kém sôi động, thì hoạt động kinh doanh của Công ty rất hiệu quả, năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của Công ty lớn.

b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo:

• Thuận lợi:

- **Tạo được niềm tin** nơi khách hàng do chất lượng công trình là tiêu chí được công ty đặt lên hàng đầu. Đây là một trong những yếu tố quan trọng giúp cho công ty duy trì khách hàng thân thiết và thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng.
- Tinh thần **quyết tâm cao** của Ban lãnh đạo cùng với **trình độ chuyên môn cao** của toàn thể cán bộ nhân viên công ty và **nỗ lực không ngừng** cùng sự **gắn kết** của các công ty thành viên, đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung.
- Luôn chú trọng công tác **quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh**, xây dựng và phát triển thương hiệu.
- Đẩy mạnh **liên kết liên doanh** với các đối tác trong và ngoài nước nhằm tạo nguồn vốn đầu tư, tạo bước đệm vững chắc đưa doanh nghiệp đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế và phát triển bùng nổ trong tương lai gần.

• Khó khăn:

- **Quy mô vốn của công ty còn nhỏ**, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty. Từ đó phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, đòi hỏi nhiều công sức để huy động vốn cho các dự án và phải chịu áp lực với chi phí sử dụng vốn vay từ các tổ chức tài chính tín dụng.
- Chi phí đền bù, giải tỏa mặt bằng tăng do **thời gian kéo dài, giá đền bù tăng cao** nhiều nơi không thể thỏa thuận được dẫn đến không thể triển khai được dự án.
- Xu hướng **tăng giá nguyên vật liệu đầu vào** trên thị trường dẫn đến tăng chi phí, giá vốn hàng bán, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.
- Thị trường địa ốc **giao dịch trầm lắng do khủng hoảng kinh tế** gây ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ các sản phẩm đầu ra của công ty.

9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

a. Vị thế của Công ty trong ngành:

ThuDuc House là một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam. Qua 20 năm hình thành và phát triển, tập thể cán bộ nhân viên ThuDuc House đã không ngừng nỗ lực xây dựng thương hiệu ThuDuc House ngày một vững mạnh và có uy tín trên thị trường cùng với những thành quả to lớn đã được xã hội công nhận. Những dự án nhà ở, công trình xã hội mà ThuDuc House thực hiện đều thể hiện sự tinh tế và có giá trị đích thực, góp phần tạo thêm hình ảnh đẹp cho đô thị cả nước nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng. Ta có thể thấy lợi thế của Công ty thể hiện rõ ở các điểm như sau:

• Thương hiệu ThuDuc House đối với đối tác trong và ngoài nước:

- **Đầu tư trong nước:** ThuDuc House đã đạt được những thành công rực rỡ trong lĩnh vực bất động sản khi thương hiệu, uy tín và vị thế hàng đầu của công ty đã được khẳng định qua hơn 30 dự án về nhà ở và dịch vụ về bất động sản cao cấp.
- **Đầu tư nước ngoài:** Uy tín được thể hiện qua hình ảnh là đơn vị bất động sản tiên phong trong đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. ThuDuc House là Công ty đầu tiên xin giấy phép kinh doanh tại Hoa Kỳ. Hiện nay, Công ty ThuDuc House Property Ventures LLC có trụ sở tại miền Nam bang California, do ThuDuc House liên doanh với một số đối tác khác hiện đang hoạt động ổn định tại Mỹ.

• Về tiềm lực tài chính:

- Tổng giá trị tài sản ThuDuc House vào thời điểm 31/12/2009 là 1.833 tỷ đồng và Vốn chủ sở hữu đạt 1.230 tỷ đồng.
- Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, là nguồn hỗ trợ công ty về vốn và quỹ đất, tăng cường hiệu quả của đồng tiền nhàn rỗi, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro.
- Lợi thế về năng lực tài chính cho phép ThuDuc House đáp ứng các quy định về an toàn vốn, có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đảm bảo đúng tiến độ dự án.
- **Về bộ máy quản trị, điều hành:**
 - Sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả theo cơ chế mới và phù hợp với giai đoạn hội nhập và phát triển; Xây dựng và ban hành kịp thời, đầy đủ các quy chế, quy định quản trị cơ bản nhằm phục vụ cho công tác quản lý và điều hành doanh nghiệp; xây dựng nội quy lao động, quy chế phân phối lương, thưởng, phạt công bằng, hợp lý hơn,... nhằm góp phần tạo nên động lực để SXKD có hiệu quả.
 - Trong năm ThuDuc House còn nghiên cứu và đầu tư đổi mới hệ thống quản trị: Dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp bao gồm các phân hệ quản lý như: Quản lý tài chính kế toán, Quản lý kho hàng, Quản lý mua hàng, Quản lý bán hàng, Quản lý quan hệ khách hàng, tài liệu, Quản lý dự án và đầu tư, Quản lý bất động sản và hệ thống báo cáo phục vụ lãnh đạo. Việc ứng dụng ERP trong thời điểm hiện nay là phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp ThuDuc House nâng cao hoạt động quản lý và quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quản lý quốc tế đồng thời cũng giúp công ty gia tăng lợi nhuận, góp phần tăng thêm năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu ThuDuc House.
- **Về nguồn nhân lực:**
 - Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.

b. Triển vọng phát triển của ngành:

- Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 7% như mấy năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp, thị trường quản lý bất động sản do đó có rất nhiều tiềm năng.
- Theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.
- Nhu cầu thuê cao ốc văn phòng ở TP. HCM đang tăng cao. Theo dự báo từ các công ty quản lý và cho thuê bất động sản, giá văn phòng cho thuê ở khu vực TP. HCM có khả năng tăng thêm 10% trong vòng những năm tới.
- Cùng với sự hình thành các khu dân cư mới của TP. HCM, Hà Nội, Đà Nẵng ... cũng như các tỉnh lân cận trong những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các tổ chức kinh tế như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và sẽ kéo theo nhu cầu thuê văn phòng của các công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.
- Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty ThuDuc House là kinh doanh nhà ở và khu đô thị. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà nước.

10. Chính sách đối với người lao động:

a. Số lượng người lao động trong Công ty:

- Tính đến 31/12/2009 tổng số nhân viên của ThuDuc House Group là 963 người. Trong đó, đội ngũ CB-CNV thuộc ThuDuc House là 95 người gồm 66 nam và 29 nữ. Tính đến 31/12/2009, trên 68% cán bộ nhân viên ThuDuc House có trình độ từ cao đẳng trở lên.

b. Chính sách đối với người lao động:

- **Chế độ làm việc:**

- Công ty đã ban hành quy chế đào tạo; Ban hành (sửa đổi) quy chế phân phối tiền lương; Phát hành Sổ tay nhân viên. Bình quân thu nhập CB-CNV trong năm 2009 khoảng 15.000.000 đồng/người/tháng.
- Ngoài ra, chú trọng xây dựng quan hệ lao động hài hòa trong doanh nghiệp; Quan tâm thiết thực đời sống văn hóa, tinh thần của công nhân lao động theo tiêu chí “Hiệu quả SXKD luôn gắn liền với việc xây dựng và phát triển con người và văn hóa Công ty”.
- Kết quả ThuDuc House luôn xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ chuyên môn, không xảy ra tranh chấp lao động, cũng như các trường hợp vi phạm về tác phong, kỷ luật lao động. Văn hóa doanh nghiệp trong đơn vị càng được nhân lên từ ý thức tự giác của CB-CNV.

- **Chính sách tuyển dụng, đào tạo, đánh giá năng lực chuyên môn:**

- Ý thức được vấn đề nhân sự là chìa khóa của thành công, nhiều năm qua công tác đào tạo và tái đào tạo nguồn nhân lực luôn được ThuDuc House đưa vào chương trình trọng điểm. Những nhân viên giỏi nghiệp vụ, có ý thức học tập chuyên cần luôn được Công ty ghi nhận và đánh giá cao.
- Thông qua kế hoạch và chương trình đào tạo hằng năm, Công ty khuyến khích nhân viên học tập và rèn luyện theo định hướng chuyên môn và phù hợp với sở trường, như tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn.
- ThuDuc House cũng có kế hoạch chuyển trụ sở chính vào trung tâm Thành phố trong năm 2010 để nâng cao vị thế Công ty.

- **Chính sách lương, khen thưởng, trợ cấp:**

- Xây dựng nội quy lao động, quy chế phân phối lương, thưởng, phạt công bằng, hợp lý hơn... nhằm góp phần tạo nên động lực để SXKD có hiệu quả.

11. Chính sách cổ tức:

- Công ty chủ trương trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật. Ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.
- Từ khi chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty Cổ phần, Công ty chủ trương chính sách mở rộng quy mô sản xuất và phần nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, do đó dự kiến trong giai đoạn tới Công ty vẫn duy trì mức cổ tức từ **15% - 18%**, phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.
- Theo nghị quyết số 569/NQ-ĐHĐCĐ được ĐHĐCĐ Công ty thông qua ngày 22 tháng 04 năm 2010, mức chia cổ tức năm 2009 là **30%** và dự chia cổ tức năm 2010 là **18%**.

12. Tình hình tài chính:

a. Các chỉ tiêu cơ bản:

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty thực hiện tốt các khoản nợ đến hạn. Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán tại thời điểm 31/12/2009, Công ty đã thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

- Các khoản phải nộp theo luật định:**

Công ty tính và nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, phí khác theo quy định hiện hành của Nhà nước.

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản theo quy định của Nhà nước. Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước vào thời điểm 31/12/2007, 31/12/2008 và 31/12/2009 như sau (Theo công văn xác nhận số 676/TB-TTHT ngày của cục thuế TP.HCM - triệu đồng):

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
Thuế giá trị gia tăng.	7.320	19.892	22.555
Thuế thu nhập cá nhân	2.093	3.748	1.340
Thuế thu nhập doanh nghiệp.	11.430	74.140	8.939
Thuế khác	5	5	6
Tổng cộng	20.848	97.786	32.839

- Tổng dư nợ vay (triệu đồng):**

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	6T/2010
Vay và nợ ngắn hạn.	4.000	14.000	65.272	117.374
<i>Trong đó, Nợ dài hạn đến hạn trả.</i>	4.000	14.000	34.374	17.374
Vay và nợ dài hạn.	8.374	66.536	89.976	89.976

- Tình hình công nợ hiện nay (triệu đồng):**

Các khoản phải thu:

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	6T/2010
Phải thu từ khách hàng.	67.398	65.650	131.938	176.966
Trả trước cho người bán.	40.249	34.233	132.579	169.202
Các khoản phải thu khác.	19.821	23.128	44.719	29.401
Thuế GTGT được khấu trừ.	2.308	134	5.709	2.388

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	6T/2010
Tổng cộng	129.776	123.145	314.945	377.958

Các khoản phải trả:

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	6T/2010
Nợ ngắn hạn.	192.393	200.874	285.269	323.716
1. Vay và nợ ngắn hạn	4.000	14.000	65.272	117.374
2. Phải trả người bán	9.844	12.294	28.877	22.107
3. Người mua trả tiền trước	113.364	123.255	55.450	32.083
4. Thuế và các khoản phải trả nhà nước	18.822	39.050	70.729	63.136
5. Phải trả người lao động	3.558	8.299	7.348	12.080
6. Chi phí phải trả	45	501	51.218	51.489
7. Phải trả nội bộ	-	-	-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	42.759	3.474	6.375	8.198
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-	17.249
Nợ dài hạn.	146.158	210.814	250.058	188.662
1. Phải trả dài hạn người bán	-	-	-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	-	-	-	-
3. Phải trả dài hạn khác	137.288	143.589	159.093	97.217
4. Vay và nợ dài hạn	8.374	66.536	89.976	89.976
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-	-
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	496	688	989	1.229
7. Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-	241
Tổng cộng	338.551	411.688	535.328	512.378

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần):			

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	3,15	3,50	3,12
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,82	1,53	1,47

2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%):

Tỷ số Nợ/Tổng tài sản	30,5%	28,7%	29,2%
Tỷ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	45,3%	41,7%	43,5%

3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần):

Vòng quay tổng tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,17	0,42	0,26
Vòng quay tài sản cố định	3,90	7,82	2,40
Vòng quay vốn lưu động	0,31	0,85	0,54
Vòng quay các khoản phải thu	2,73	9,01	4,87
Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	0,26	0,68	0,50

4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%):

Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	87,27%	35,37%	62,12%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	22,00%	21,48%	24,30%
Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	14,82%	14,80%	16,31%
Tỷ suất Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	56,53%	44,89%	63,86%

Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế chưa loại trừ lợi ích cổ đông thiểu số, và lãi phải chia cho các bên góp vốn hợp tác kinh doanh năm 2008 là 8.793.894.668 và năm 2009 là 64.428.769.202 đồng. Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2008 được điều chỉnh hồi tố theo tỷ lệ chia thưởng cổ phiếu năm 2009.

13. Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:

a. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:



Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Chủ tịch	Ông Lê Chí Hiếu	01/11/1957	020955215
Phó chủ tịch	Ông Nguyễn Vĩnh Thọ	01/01/1961	020296936
Ủy viên	Ông Phạm Đình Kháng	25/05/1956	020588885
Ủy viên	Ông Trần Quang Nghị	19/10/1960	021773291
Ủy viên	Ông Trần Đình Vọng	15/10/1952	011009739

Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc

Họ và tên:	LÊ CHÍ HIẾU
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	01/11/1957
Nơi sinh:	Mỹ Tho - Tiền Giang
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thành phố Hồ Chí Minh
Địa chỉ thường trú:	59/56 Đường 6, khu phố 4, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	848 38.966.676 – 8.961.123
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sĩ Kinh tế
Quá trình công tác:	Từ 1980 – 1986: Công tác tại Ngân hàng Nhà Nước Huyện Thủ Đức Từ 1986 – 1988: Công tác tại Ngân hàng đầu tư và xây dựng - CN Thủ Đức. Từ 1988 – 1989: Trưởng phòng Kế hoạch - Thống kê - UBND Huyện Thủ Đức. Từ 1989 – 1992: Trưởng phòng Tài chính - Kế hoạch - UBND Huyện Thủ Đức; Ủy viên UBND Huyện Thủ Đức. Từ 1994 – 2001: Giám Đốc Cty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức Từ 2001 đến nay: Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.
Chức vụ hiện nay:	+ Chủ Tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức. + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII). + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Nước B.O.O Thủ Đức. + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Phong Phú (PPI).
Số cổ phần nắm giữ:	3.941.932 cổ phần.
<i>Trong đó: Sở hữu:</i>	575.932 cổ phần.
<i>Đại diện sở hữu:</i>	3.366.000 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: **NGUYỄN VĨNH THỌ**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 01/01/1961

Nơi sinh: Bình Định

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Xã Nhơn Mỹ, Huyện An Nhơn, Tỉnh Bình Định

Địa chỉ thường trú: 17 Trần Nhật Duật, P. Tân Định, Quận 1, TP. HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 38 213 913

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác: Từ 1982 – 1984: Công tác tại Lực lượng Thanh niên Xung phong TP. HCM
Từ 1984 – 1985: Công tác tại Xí nghiệp Lâm Sản Quận Tân Bình
Từ 1985 – 2004: Phó GD Cty Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (SAVICO)
Từ 2005 – đến nay: Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc – Cty Cổ phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (SAVICO)

Chức vụ hiện nay: + Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc – Cty Cổ phần Dịch Vụ Tổng Hợp Sài Gòn (SAVICO)
+ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
+ Chủ tịch HĐQT Công ty CP Toyota Đông Sài Gòn (TESC)
+ Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh Toyota Giải Phóng (TGP)

Số cổ phần nắm giữ: 305.250 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu: 0 cổ phần.
Đại diện sở hữu: 305.250 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên: **PHẠM ĐÌNH KHÁNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 25/05/1956

Nơi sinh: Xã Phong An, Huyện Phong Điền, Thừa Thiên Huế

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Xã Phong An, Huyện Phong Điền, Thừa Thiên Huế

Địa chỉ thường trú: 14 Nguyễn Văn Mai, Phường 8, Quận 3, TP.HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 8966 676 – 8961 123

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác: Từ 1984 – 1989: Giám đốc XN Đóng Tàu Đại Thắng - Sở Thủy Sản TP. HCM
Từ 1989 – 1992: Phó Giám đốc Thường trực Công ty Kho vận Nhà Bè
Từ 1993 – 1994: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng HODACO
Từ 1995 – 2000: Đội trưởng Đội thi công Cơ giới Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
Từ 2000 – 2001: Trưởng Phòng Quản lý Dự án Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
Từ 2001 – đến nay: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chức vụ hiện nay: + Ủy viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức
+ Chủ tịch Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức
+ Phó Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Daewon – Thủ Đức
+ Chủ tịch HĐQT kiêm Giám Đốc Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức
+ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ Phần SXTM Gia Đức
+ Giám đốc Công ty Cổ phần Thông Đức

Số cổ phần nắm giữ: 643.500 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu: 643.500 cổ phần.
Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **TRẦN QUANG NGHỊ**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 19/10/1960

Nơi sinh: TP. Hồ Chí Minh

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ thường trú: 19 Tô Vĩnh Diện, P. Linh Chiểu, Q. Thủ Đức, TP. HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 8963 533

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác: Từ 1980 – 1995: Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú
Từ 1995 – 1997: Phó Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú
Từ 1997 – 2001: Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú
Từ 2001 – 2003: Phó Tổng Giám Đốc Kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú
Từ 2003 – 2008: Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Phong Phú
Từ 2009 đến nay: Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc Tập đoàn Dệt May Việt Nam kiêm Chủ tịch, Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Phong Phú.

Chức vụ hiện nay: + Ủy viên HĐQT Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
+ Ủy viên HĐQT – Phó Tổng Giám Đốc Tập Đoàn Dệt May Việt Nam
+ Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Tổng Công ty Cổ phần Phong Phú

Số cổ phần nắm giữ: 2.262.720 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu: 2.007.720 cổ phần.
Đại diện sở hữu: 255.000 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

Ủy viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **TRẦN ĐÌNH VỌNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 15/10/1952

Nơi sinh: Xã Châu Sơn, Duy Tiên, Hà Nam

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Lê Xá, Châu Sơn, Duy Tiên, Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	Khu Tập thể Công ty Xây dựng, P. Nguyễn Trãi, TX Hà Đông, Tỉnh Hà Tây
ĐT liên lạc ở cơ quan:	848 3 482 491
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	KS Xây dựng, Cử nhân Luật, Bằng Lý luận Chính trị Cap cấp
Quá trình công tác:	Tháng 9/1969: Học trường Cơ khí A68 Thành Phố Nam Định Tháng 5/1970: Học trường lái máy kéo Ba Đình - Thị xã Hà Nam Tháng 7/1971: Công tác tại Đội xây dựng thị xã Hà Đông Tháng 8/1974: Học trường Trung học Xây dựng Số 1 Tháng 7/1977: Kỹ thuật viên Công ty Xây dựng và sửa chữa nhà Hà Đông Năm 1983: Đội trưởng Đội Xây lắp số 1 – Công ty Xây dựng và sửa chữa nhà Hà Đông Tháng 10/1995: Giám đốc Công ty Xây dựng Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị số 3 (nay là Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3) Tháng 08/2004 - đến nay: Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây dựng HUD3
Chức vụ hiện nay:	+ Ủy viên HĐQT Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 + Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hợp Phú + Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Tín Phú + Chủ tịch HĐQT Công ty Giống Chăn Nuôi Thủy Sản Hà Nam
Số cổ phần nắm giữ:	343.200 cổ phần.
<i>Trong đó: Sở hữu:</i>	343.200 cổ phần.
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

b. Danh sách thành viên Ban Kiểm soát:


Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Trưởng ban	Ông Nguyễn Hưng Long	01/01/1966	022187277
Ủy viên	Ông Tôn Thất Diên Khoa	07/06/1974	201147752
Ủy viên	Ông Thái Bằng Âu	12/09/1957	021607672

Trưởng Ban Kiểm soát

Họ và tên: **NGUYỄN HƯNG LONG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 02/02/1966

Nơi sinh: Xã Tân Kiên - Huyện Bình Chánh – TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Xã Tân Kiên - Huyện Bình Chánh – TP. HCM

Địa chỉ thường trú: DD 6, Bạch Mã, phường 15, quận 10, TP HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 9320 053

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế - Chuyên ngành tài chính tổng hợp, Cử nhân Luật.

Quá trình công tác: Từ 1989 – 1990: Công tác tại Lực lượng Thanh niên xung phong TP.HCM.
 Từ 1991 – 1995: Công tác tại Sở Tài chính Thành Phố.
 Từ 1995 – 1999: Công tác tại Cục Quản lý Vốn và Tài sản Nhà Nước tại Doanh nghiệp TP. HCM
 Từ 1999 – đến nay: Công tác tại Chi cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài Chính TP. HCM

Chức vụ hiện nay: + Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức

+ Phó trưởng phòng - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp - Sở Tài Chính TP. HCM

Số cổ phần nắm giữ: 37.000 cổ phần.

Trong đó: Sở hữu: 37.000 cổ phần.

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên: **TÔN THẮT DIỄN KHOA**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 07/06/1974

Nơi sinh: Phường An Sơn, Thị xã Tam kỳ, Tỉnh Quảng Nam

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Xã Tam Anh, Huyện Núi Thành, Tỉnh Quảng Nam

Địa chỉ thường trú: 75/13 Nguyễn Đình Chiểu, P.04, Quận Phú Nhuận, TP.HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 8210 053

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ kinh tế, Cử nhân Anh văn

Quá trình công tác: Từ 08/1995 – 10/1999: Nhân viên phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân Hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank), TP. HCM

Từ 11/1999 – 11/2000: Kiểm soát viên phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân Hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank), TP. HCM

Từ 12/2000 – 04/2004: Phó Trưởng Phòng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân Hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank), TP. HCM

Từ 07/2004 – 06/2006: Trưởng Phòng phòng Kế hoạch – Kinh doanh Ngoại tệ Ngân Hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank), TP. HCM

Từ 07/2006 – đến nay: Trưởng Phòng Đầu tư Tài chính - Ngân Hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank), TP. HCM

Chức vụ hiện nay: + Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức
+ Trưởng Phòng Đầu tư Tài chính - Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Eximbank), TP.HCM.

Số cổ phần nắm giữ: 819.225 cổ phần.

Trong đó: Sở hữu:	0 cổ phần.
Đại diện sở hữu:	819.225 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	THÁI BẢNG ÂU
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	12/09/1957
Nơi sinh:	TP. Hồ Chí Minh
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	TP. HCM
Địa chỉ thường trú:	R4-62 Hưng Gia 1, Phú Mỹ Hưng, Q.7, TP.HCM
ĐT liên lạc ở cơ quan:	848 3 8966 676
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	Từ 1980 – 1997: Giảng viên Đại học Tổng hợp TP. HCM Từ 1998 – 2001: Chuyên viên Văn phòng Đại diện Nước ngoài Từ 2002 – đến nay: Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm Ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI)
Chức vụ hiện nay:	+ Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức + Ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI)
Số cổ phần nắm giữ:	68.422 cổ phần.
Trong đó: Sở hữu:	68.422 cổ phần.
Đại diện sở hữu:	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

c. Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc, Trưởng phòng Tài chính – Kế toán:


Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Tổng giám đốc	Ông Lê Chí Hiếu	01/11/1957	020955215
Phó Tổng giám đốc	Ông Phạm Đình Kháng	25/05/1956	020588885
Phó Tổng giám đốc	Ông Trần Quang Như	14/04/1962	022439437
Phó Tổng giám đốc	Bà Phạm Thị Thanh Bình	17/08/1964	021787476
Kế toán trưởng	Ông Quan Minh Tuấn	26/09/1963	021772545

- **Tổng Giám đốc:** Ông Lê Chí Hiếu - Xem phần Chủ tịch HĐQT
- **Phó Tổng Giám Đốc:** Ông Phạm Đình Kháng - Xem phần Thành viên HĐQT

Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên: **TRẦN QUANG NHƯ**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 14/04/1962

Nơi sinh: Thủ Đức, TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Vĩnh Long

Địa chỉ thường trú: 833/38b, P.Linh Tây, Q.Thủ Đức, TP. HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 8966 676 – 8961 123

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Quá trình công tác: Từ 1981 – 1991: Nhân viên phòng Thống kê Thủ Đức
 Từ 1991 – 07/2001: Trưởng Phòng Kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
 Từ 07/2001 – đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển

Nhà Thủ Đức

Chức vụ hiện nay:	+ Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức + Giám đốc Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông sản Thủ Đức. + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đồng An Bình + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức + Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH TMDV Song Đức
Số cổ phần nắm giữ:	52.800 cổ phần.
<i>Trong đó: Sở hữu:</i>	52.800 cổ phần.
<i>Đại diện sở hữu:</i>	0 cổ phần.
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty:	Không

Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên:	PHẠM THỊ THANH BÌNH
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/08/1964
Nơi sinh:	Củ Chi, TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Củ Chi, TP.HCM
Địa chỉ thường trú:	13, Khổng Tử, phường Bình Thọ, quận Thủ Đức, TP.HCM.
ĐT liên lạc ở cơ quan:	848 37 225 264 – 090 3 74 74 53
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế. Cử nhân Luật.
Quá trình công tác:	Từ 8/1985 – 6/1993: Phó phòng Kế hoạch nghiệp vụ - Công ty SXKD Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức. Từ 7/1993 – 1994: Công ty quản lý và phát triển nhà Thủ Đức. Từ 1994 – 1996: Phó phòng Kế hoạch vật tư - Công ty quản lý và phát triển nhà Thủ Đức. Từ 2001 – 4/2010: Trưởng phòng kinh doanh – Giám đốc kinh doanh tiếp thị - Giám đốc bán hàng – Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức. Từ 5/2010 đến nay: Phó Tổng giám đốc – Công ty cổ phần phát triển nhà

Thủ Đức.

Chức vụ hiện nay: + Phó Tổng Giám Đốc - Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Số cổ phần nắm giữ: 7.500 cổ phần.

Trong đó: Sở hữu: 7.500 cổ phần.

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

Kế toán trưởng

Họ và tên: **QUAN MINH TUẤN**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 26/09/1963

Nơi sinh: TP. HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Vĩnh Long

Địa chỉ thường trú: 145B, KP5, P.Trường Thọ, Q.Thủ Đức, TP.HCM

ĐT liên lạc ở cơ quan: 848 3 8966 676 – 8961 123

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán.

Quá trình công tác: Từ 09/1981 – 08/1988: Kế toán trưởng Phòng Xây dựng Huyện Thủ Đức
Từ 08/1988 – 06/1990: Kế toán trưởng Đội Quản lý Nhà Huyện Thủ Đức
Từ 06/1990 – 02/2000: Nhân viên Kế toán Cty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
Từ 02/2000 – 06/2001: Phó Phòng Kế toán Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức
Từ 06/2001 – 03/2006: Phó Phòng Kế toán Công ty Phát triển Nhà Thủ Đức
Từ 03/2006 – đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Chức vụ hiện nay: + Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

+ Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty CP Đầu Tư Phước Long

Số cổ phần nắm giữ: 7.755 cổ phần.

Trong đó: Sở hữu: 7.755 cổ phần.

Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Mâu thuẫn quyền lợi với Công ty: Không

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty):

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2009 (triệu đồng):

Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại	GTCL/NG
I. Tài sản cố định hữu hình	83.315	26.370	56.945	68%
Nhà cửa, vật kiến trúc	46.345	12.871	33.474	72%
Máy móc thiết bị	24.088	7.092	16.996	71%
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	9.302	3.986	5.316	57%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.580	2.421	1.159	32%
II. Tài sản cố định vô hình	22.435	958	21.477	96%
Tổng cộng	105.750	27.328	78.422	74%

15. Kế hoạch chào bán Trái phiếu trong 1-3 năm tới:

Ngoài đợt phát hành Trái phiếu chuyển đổi lần này, Công ty không có kế hoạch phát hành thêm Trái phiếu kể từ năm 2010 đến 2013.

16. Kế hoạch khả thi về lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo (2010 - 2013): Đơn vị tính: Triệu đồng.

a. Kế hoạch (triệu đồng):

Chỉ tiêu	2010		2011		2012		2013	
	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓
Vốn điều lệ	378.750	0,0%	378.750	0,0%	470.608	24,3%	562.466	19,5%
Doanh thu thuần (không tính doanh thu tài chính)	453.204	-5,9%	580.158	28,0%	1.148.672	98,0%	2.500.398	117,7%

Chỉ tiêu	2010		2011		2012		2013	
	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓	Giá trị	%↑↓
Lợi nhuận trước thuế	298.030	-16,5%	335.096	12,4%	347.122	3,6%	547.670	57,8%
Lợi nhuận sau thuế (đã loại trừ lợi nhuận phải chia cho cổ đông thiểu số và các bên liên doanh, liên kết)	193.730	-17,4%	247.136	27,6%	260.341	5,3%	410.752	57,8%
EPS (đồng)	5.115		6.525		6.607		8.452	
LN sau thuế / doanh thu thuần	43%		43%		23%		16%	
LN sau thuế / Vốn điều lệ	51%		65%		55%		73%	
Cổ tức tính trên mệnh giá	18%		18%		18%		18%	

• **Mục tiêu chiến lược năm 2010:**

“Sẵn sàng cho một chặng đường tiếp theo với những ước mơ, kỳ vọng và lòng tin vào một tương lai rực rỡ hơn”

Với mục tiêu duy trì tốc độ phát triển bền vững, khẳng định thương hiệu và củng cố niềm tin nơi khách hàng, ThuDuc House sẽ cố gắng hạn chế rủi ro đến mức thấp nhất, tận dụng triệt để những ưu thế của công ty nhằm đối phó với những khó khăn và thách thức có thể xảy ra trong năm 2010 để đạt kết quả kinh doanh tốt nhất bằng những biện pháp sau:

- Nỗ lực tiêu thụ sản phẩm đã hoàn thành nhằm đảm bảo dòng tiền năm 2010 và doanh thu cho những năm sau.
- Ứng dụng Hệ thống hoạch định nguồn lực doanh nghiệp (ERP) vào quản trị doanh nghiệp một cách hiệu quả nhất. Tiết giảm chi phí ở mức hợp lý.
- Triển khai các dự án đúng tiến độ và chất lượng nhằm đảm bảo lòng tin của khách hàng và nhà đầu tư.

• **Kế hoạch kinh doanh năm 2010:**

- Những chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức được xây dựng căn cứ vào định hướng chiến lược đã được Công ty vạch ra. Điều kiện thị trường đang tạo cơ hội thuận lợi cho Công ty mở rộng hoạt động kinh doanh của mình.
- ThuDuc House sẽ cố gắng đảm bảo mục tiêu tăng trưởng ổn định, phấn đấu duy trì mức tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận năm 2010 tăng so với năm 2009.
- **Phấn đấu đảm bảo tiến độ đầu tư các dự án trọng điểm:**
 - Chung cư ThuDuc House-Trường Thọ (Thủ Đức): khánh thành công trình và bàn giao căn hộ cho khách hàng.
 - Chung cư ThuDuc House-Phước Bình (Q.9): Triển khai thi công hoàn tất phần móng và xây dựng phần thân công trình, chuẩn bị đưa vào tiêu thụ đợt 1 trong năm 2010.
 - Chung cư ThuDuc House-Phước Long (Q.9): Hoàn tất thủ tục đầu tư để tiến hành khởi công trong quý 2/2010.
 - Chung cư ThuDuc House- Bình Chiểu (Thủ Đức): hoàn tất thiết kế cơ sở, chuẩn bị điều kiện khởi công dự án.
 - Khu nhà lồng chợ C - Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức: khánh thành và đưa vào tiêu thụ trong quý 2/2010.
 - Dự án khu cao ốc phức hợp khách sạn, TTTM, căn hộ - văn phòng cho thuê Lăng Cô - Huế (137.840 m²): triển khai công tác đền bù, chuẩn bị thiết kế và thủ tục xây dựng.

- Dự án Cantavil Premier - Cantavil An Phú, Q.2, giai đoạn 2 (ThuDuc House: 40%): triển khai hoàn tất hồ sơ thiết kế công trình để thi công xây dựng.
- Dự án Centum wealth Hiệp Phú - Q.9 (ThuDuc House: 51%): Hoàn tất thủ tục đầu tư để tiến hành khởi công.
- Dự án TTTM & VP phố Minh Khai - Hà Nội (ThuDuc House: 14%): Hoàn tất thủ tục đầu tư để tiến hành khởi công.
- Dự án Khu nhà ở & TTTM phường Phước Long B do Công ty CP Đầu Tư Phước Long làm chủ đầu tư (ThuDuc House: 50%): Hoàn tất thủ tục đầu tư để tiến hành khởi công.
- Dự án Khu nhà ở & TTTM phường Phước Long A do Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức làm chủ đầu tư (ThuDuc House: 70%): Hoàn tất thủ tục đầu tư để tiến hành khởi công.
- Dự án Khu dân cư Trung Tâm Thị Trấn Bến Lức giai đoạn 2 – Long An do Công ty CP Phát Triển Hạ Tầng & Bất Động Sản Thái Bình Dương làm chủ đầu tư (ThuDuc House: 49%): Hoàn thành hạ tầng kỹ thuật để đưa vào kinh doanh.

b. Phân tích tình hình hiện tại và tương lai:

- Mặc dù những tháng cuối năm 2009 tình hình kinh tế thế giới nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng đã có những chuyển biến tích cực, nhưng vẫn chưa thể khẳng định rằng năm 2010 sẽ là một năm thuận lợi. Bởi lẽ, dư âm của năm 2009 vẫn còn đó và cần phải có thời gian cho nền kinh tế các nước khôi phục và lấy lại đà tăng trưởng.
- Thị trường bất động sản trong năm 2010 được đánh giá sẽ khả quan hơn so với năm 2009. Cụ thể, số lượng giao dịch sẽ nhiều hơn và giá bất động sản sẽ có xu hướng tăng trở lại. Tuy nhiên, vẫn sẽ phụ thuộc nhiều vào nền kinh tế, chính sách tín dụng của hệ thống ngân hàng cũng như sự tăng trưởng của thị trường chứng khoán.

• Điểm mạnh:

- ThuDuc House là công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc, có tiềm lực về tài chính mạnh.
- ThuDuc House là một trong những đơn vị đi đầu trong việc hợp tác với nhà đầu tư nước ngoài có kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản. Là công ty đầu tiên xin giấy phép kinh doanh tại Mỹ, liên doanh với một số đối tác đang có hoạt động kinh doanh ổn định tại Mỹ.
- ThuDuc House có thể mạnh và uy tín với đối tác trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong nhiều lĩnh vực.
- Đội ngũ nhân sự ThuDuc House trẻ, có trình độ nghiệp vụ chuyên môn, có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư xây dựng, thiết kế.
- Thương hiệu và vị thế của ThuDuc House ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư xây dựng kinh doanh địa ốc.

• Điểm yếu:

- Thiếu vốn đầu tư là tình trạng chung hiện nay của Công ty cũng như tất cả các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực bất động sản vì tổng vốn đầu tư cho mỗi dự án là quá lớn.
- Chưa xây dựng được quỹ đất ở khu trung tâm TP. HCM.

• Cơ hội:

- Việt Nam có nhiều triển vọng tăng trưởng kinh tế sau giai đoạn hậu khủng hoảng nhờ vào các chính sách quản lý và định hướng phát triển của Chính Phủ như cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước, thu hút vốn đầu tư nước ngoài, và đầu tư phát triển hàng loạt dự án cơ sở hạ tầng trên toàn quốc. Từ đó, nâng cao nhu cầu tiêu dùng trong nước và mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.
- Nằm trong kế hoạch thực hiện chương trình phát triển đô thị giai đoạn 2011-2025, trong đó TPHCM phấn đấu nâng diện tích nhà ở bình quân từ 13m2/người hiện nay lên 22m2/người

đến năm 2025. Cụ thể, mỗi năm thành phố phải xây dựng mới trung bình 7-8 triệu m² nhà ở, một lượng cầu mà hiện nay các doanh nghiệp xây dựng nhà ở chưa đáp ứng được.

- Luật áp dụng từ ngày 1 tháng 1 năm 2009, về việc cá nhân hoặc tổ chức nước ngoài được mua căn hộ chung cư trong các dự án nhà ở thương mại với thời hạn sở hữu là 50 năm. Nghị quyết cũng quy định 5 nhóm đối tượng người nước ngoài được phép mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam sẽ góp phần giúp thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn.
- Với chiến lược chia sẻ vốn đầu tư, tham gia thành lập các công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết trong nhiều lĩnh vực cùng các quỹ đầu tư, công ty chứng khoán và ngân hàng đã và đang mang lại kết quả cao, giúp ThuDuc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo ra nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án của công ty.
- Việc triển khai dự án ERP-SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn, sẽ góp phần giúp ThuDuc House nâng cao hoạt động quản lý và quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quản lý quốc tế đồng thời cũng giúp công ty gia tăng lợi nhuận, góp phần tăng thêm năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu ThuDuc House.

- **Thách thức:**

- Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến thị trường bất động sản, đó là: chính sách chi phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản.
- Ngày càng nhiều sản phẩm bất động sản chất lượng cao đưa vào thị trường, tạo ra sự cạnh tranh gay gắt từ các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài.
- Công tác thực hiện khâu giải toả đền bù cho các dự án vẫn khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân là không dễ dàng.
- Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư, đòi hỏi chủ đầu tư phải có những biện pháp khác để bù cho sự biến động giá nguyên vật liệu.
- Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản.
- Lãi suất cho vay trung và dài hạn hiện nay của Ngân hàng được đưa ra ở mức cao, khiến các doanh nghiệp khó mà tiếp cận với nguồn vốn huy động từ kênh này.

c. Phương hướng thực hiện:

- **Quản trị điều hành:**

- Kiện toàn bộ máy quản trị cao cấp thông qua một số quyết định đổi mới nhân sự. Các Giám đốc bộ phận sẽ được phân quyền rộng hơn.
- Cải tiến quản lý, đổi mới công nghệ, cơ chế, hình thức và phương pháp sản xuất kinh doanh.
- Sử dụng vốn hiệu quả. Chú trọng chất lượng sản phẩm, uy tín khách hàng, xây dựng thương hiệu mạnh.

- **Tài chính:**

- Tập trung đầu tư vào Công ty đầu tư tài chính để tạo thế liên kết về tài chính.
- Thanh toán bớt các loại cổ phiếu đã bảo hòa.
- Chuẩn bị phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi.

- **Quản lý dự án:**

- Tăng cường công tác quản lý dự án, nhất là công tác quản lý chi phí.

- **Marketing:**

- Nâng cao chất lượng tiếp thị thông qua việc thay đổi phương cách tiếp cận, bên cạnh hình thức tiếp thị truyền thống, áp dụng các hình thức tiếp thị công nghệ cao: web, internet,...;

- Tài trợ các chương trình phát thanh, phát sóng đề cao tính văn hóa, nhân văn được công chúng quan tâm;
- PR tổ chức các sự kiện lớn gây sự chú ý của xã hội;
- Thường xuyên tổ chức các sự kiện hoặc thông tin đều đặn để nâng cao hình ảnh Công ty.
- Bước sang năm mới, chiến lược kinh doanh của ThuDuc House trong thời kỳ mới nhằm vào mục tiêu tạo một bước tăng trưởng bùng nổ ấn tượng, nhanh chóng vươn mình mở rộng quy mô đầu tư theo hướng quốc tế hóa. Thực hiện thêm hàng loạt đổi mới trên các lĩnh vực sau:
 - Thay đổi mô hình quản trị theo thông lệ quốc tế với những ứng dụng kỹ thuật hiện đại nhất. Cụ thể là chương trình ERP.
 - Nâng cao sức cạnh tranh thông qua các hoạt động P.R, Marketing, quản lý khách hàng, quản lý dự án, quản lý chất lượng sản phẩm, quản lý chi phí ngày càng hiệu quả hơn và hướng mạnh về việc phục vụ tốt nhất cho khách hàng.
 - Xây dựng một dòng sản phẩm căn hộ thích hợp với thị trường bên cạnh các dòng đã có như Cantavil, Centum, La Sapinette.
 - Quản trị tài chính, sử dụng ngân lưu linh hoạt, nhạy bén và thận trọng, tùy theo tình hình thị trường nói chung và tình hình tài chính – tín dụng – tiền tệ nói riêng của từng giai đoạn.
 - Các ngành sản xuất, dịch vụ giữ vững tốc độ phát triển, giữ nguồn thu ngắn hạn đều đặn và tạo ra các nguồn thu dài hạn, góp phần làm chủ dòng tiền của cả tập đoàn.
- **Nâng cao hiệu suất sử dụng vốn:**
 - Tăng hiệu quả sử dụng vốn.
 - Huy động vốn từ nhiều nguồn như: phát hành chứng khoán, vay ngân hàng,...
- **Nhân sự:**
 - Xây dựng tiêu chuẩn hóa trình độ chuyên môn, nghiệp vụ cho các chức danh, vị trí công tác của cán bộ công nhân viên. Đối với cán bộ lãnh đạo và quản lý cần quan tâm cả hai mặt: năng lực thực hiện công việc và phẩm chất cá nhân. Đối với nhân viên cần quan tâm về ý thức kỷ luật, ý thức học hỏi vươn lên.
 - Tổ chức đào tạo và đào tạo lại hoặc bồi dưỡng chuyên môn nghiệp vụ.
 - Sẵn sàng thải hồi hoặc chuyển đổi thay thế những người không đủ năng lực.
 - Luân chuyển sắp xếp bố trí lại nhân sự trong các phòng ban toàn Công ty để học hỏi kinh nghiệm làm việc, tạo tính năng động và linh hoạt trong công việc.
 - Định kỳ phải đánh giá chất lượng cán bộ quản lý để đưa vào diện quy hoạch phù hợp với năng lực quản lý điều hành, phù hợp với công việc; có chính sách đãi ngộ phù hợp, động viên kịp thời trên cơ sở năng lực, hiệu quả công việc đạt được.
 - Tuyển dụng, đào tạo thêm đội ngũ nhân sự để chuẩn bị nguồn nhân sự cử tham gia vào các đơn vị có ThuDuc House tham gia liên doanh, liên kết.
 - Triển khai thành công dự án ERP kết hợp với việc áp dụng phương thức quản lý theo hướng đổi mới tư duy, quản lý năng động, hiện đại, kịp thời.

17. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán SEN VÀNG (GLS) đã tiến hành thu thập, tổng hợp, phân tích thông tin để đưa ra những đánh giá và dự báo khách quan về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức như sau:

- Kể từ năm 2010, tình hình kinh tế thế giới sau khủng hoảng đã dần đi vào ổn định. Riêng Việt Nam, nền kinh tế đã hồi phục sớm và cho những tín hiệu tích cực. Lĩnh vực bất động sản cũng hồi phục với số lượng giao dịch và giá cả tăng hơn năm 2009, do đó cũng tạo điều kiện thuận lợi để ThuDuc House đẩy mạnh tiêu thụ và phát triển các dự án tiềm năng của mình.

- Qua tổng kết thông tin hơn 16 dự án Bất động sản khả thi do ThuDuc House làm chủ đầu tư và góp vốn tham gia, cho thấy việc hoàn thành dự án đúng tiến độ, đưa vào tiêu thụ sản phẩm rất thuận lợi, đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra trong giai đoạn 5 năm tới, bởi những yếu tố sau:
 - ThuDuc House với bề dày kinh nghiệm và uy tín trong ngành đã tạo được thương hiệu nổi tiếng với chất lượng sản phẩm và dịch vụ hậu mãi vượt trội. Do vậy, đã tạo cho khách hàng sự tin tưởng cao khi mua sản phẩm của mình.
 - Các dự án bất động sản của ThuDuc House nằm ở vị trí quan trọng, giao thông thuận lợi, có tiềm năng phát triển mạnh trong tương lai, sẽ tạo được sự hấp dẫn rất lớn đối với khách hàng, nhà đầu tư (Ví dụ: Dự án Cantavil Bình Khánh – Thủ Thiêm, Cantavil Premier, Centum Wealth, ...).
 - Việc áp dụng các công nghệ xây dựng tiên tiến của thế giới và hệ thống đối tác lớn, lâu năm trong ngành xây dựng cùng với việc kiểm soát chi phí hiệu quả đã giúp ThuDuc House đẩy nhanh tiến độ dự án, giúp hạ giá thành, do đó giá bán cũng cạnh tranh.
 - Các sản phẩm của ThuDuc House được thiết kế hài hòa, tiện nghi, gần gũi với thiên nhiên, có nhiều tiện ích kèm theo như: Trung tâm thương mại, giải trí, thể dục thể thao, sinh hoạt cộng đồng, dịch vụ hậu mãi tốt... nên rất được khách hàng ưa chuộng, tâm đắc.
 - Hệ thống tiếp thị, phân phối hoạt động hiệu quả thông qua các kênh truyền thông tổng hợp và các đối tác liên doanh trong khâu tiêu thụ cùng với chính sách thanh toán, tín dụng linh hoạt phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng.
- Ngoài ra, lĩnh vực đầu tư tài chính cũng là thế mạnh của ThuDuc House, chiếm tỷ trọng tương đối cao trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận, đồng thời giúp ThuDuc House cơ cấu, huy động, sử dụng hiệu quả nguồn vốn.
- Qua phân tích, cho thấy dòng tiền và doanh thu từ các dự án khả thi và hoạt động đầu tư tài chính trong 5 năm tới có thể đảm bảo được tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức như kế hoạch của ThuDuc House, đảm bảo nguồn lợi nhuận giữ lại để tiếp tục tái đầu tư nhằm duy trì tốc độ tăng trưởng trong tương lai.
- Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của ThuDuc House, thì kế hoạch lợi nhuận mà ThuDuc House đưa ra là có tính khả thi và có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức và trái tức hàng năm như kế hoạch.
- Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành (thông tin về Trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...):

- Không có.

19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán:

- Không có.

V. TRÁI PHIẾU CHÀO BÁN:**1. Các văn bản pháp lý liên quan đến đợt chào bán**

- Luật doanh nghiệp số 60/2007/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29/11/2007.
- Luật chứng khoán số 70/2008/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 29/6/2007.
- Nghị định số 52/2008/NĐ-CP ngày 19/5/2008 của Thủ tướng Chính phủ ban hành về việc quy định về phát hành Trái phiếu doanh nghiệp.
- Nghị quyết số 569/NQ-ĐHĐCĐ được ĐHĐCĐ ThuDuc House thông qua ngày 22 tháng 04 năm 2010.
- Phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi đã được đại hội cổ đông thông qua tại đại hội cổ đông thường niên năm 2009.

2. Loại Trái phiếu:

- Trái phiếu chuyển đổi.

3. Hình thức Trái phiếu:

- Trái phiếu ghi danh, ghi sổ và sẽ được niêm yết tại SGDCK TPHCM.

4. Phạm vi, đối tượng phát hành:

- Đợt 1: Các cổ đông sở hữu phần vốn điều lệ 378,75 tỷ đồng.
- Đợt 2: Phát hành cho các nhà đầu tư lớn là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có tiềm năng về tài chính, ưu tiên cho các nhà đầu tư có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hoặc hoạt động trong lĩnh vực tài chính và chứng khoán, có tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phiếu của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật.

5. Phương thức phát hành:

- Trái phiếu chuyển đổi được phát hành trực tiếp.

6. Kỳ hạn của Trái phiếu:

- Kỳ hạn của Trái phiếu: 36 tháng.

7. Lãi suất:

- 7%/năm theo hình thức lãi suất cố định.

8. Kỳ hạn trả lãi:

- Tiền lãi Trái phiếu sẽ được chi trả định kỳ 12 tháng một lần so với ngày phát hành cho người sở hữu Trái phiếu bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.

9. Mệnh giá:

- 100.000 đồng (Một trăm nghìn đồng).

10. Tổng số Trái phiếu dự kiến chào bán:

- Tổng khối lượng phát hành: 6.000.000 Trái phiếu (Sáu triệu Trái phiếu) tương đương với 600 tỷ đồng (Sáu trăm tỷ đồng), trong đó:
 - Đợt 1: Phát hành 3.787.500 Trái phiếu tương đương giá trị phát hành 378,75 tỷ đồng cho cổ đông sở hữu của phần vốn điều lệ 378,75 tỷ đồng.
 - Đợt 2: Phát hành 221,25 tỷ đồng, tương đương 2.212.500 Trái phiếu và phần Trái phiếu dư cổ đông hiện hữu không mua hết trong đợt 1 (nếu có) cho các nhà đầu tư lớn trong đợt 2.

11. Giá chào bán dự kiến:

- Đợt 1: Các cổ đông sở hữu vốn cổ phần 378,75 tỷ đồng căn cứ vào thời điểm do Hội đồng quản trị chốt danh sách sẽ được mua với giá phát hành là: 100.000 đồng/Trái phiếu (Một trăm nghìn đồng trên một Trái phiếu).
- Đợt 2: Các đối tượng là nhà đầu tư lớn: 100.000 đồng/Trái phiếu (Một trăm nghìn đồng trên một Trái phiếu).

12. Phương pháp tính giá:

- Giá Trái phiếu được tính toán dựa trên giá trị tương lai của cổ phiếu sau thời điểm chuyển đổi có tính đến hiệu ứng giá pha loãng của cổ phiếu sau thời điểm chuyển đổi.
- Điều khoản chống pha loãng: Trong khoản thời gian từ thời điểm phát hành đến khi chuyển đổi, để đảm bảo quyền lợi của trái chủ, giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ được điều chỉnh tương ứng với tỷ lệ điều chỉnh giá tham chiếu của cổ phiếu TDH trên Sở GDCK TPHCM trong các trường hợp ThuDuc House:
 - Phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu;
 - Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá thấp hơn giá thị trường tại thời điểm phát hành;
 - Trả cổ tức bằng cổ phiếu.

Ngoài ra giá chuyển đổi của Trái phiếu sẽ không được điều chỉnh trong bất kỳ trường hợp nào khác.

13. Phương thức phân phối:

- Đợt 1: ThuDuc House sẽ công bố thông tin về việc chốt danh sách cổ đông hiện hữu để chào bán Trái phiếu chuyển đổi theo quy định và thực hiện chào bán Trái phiếu chuyển đổi cho cổ đông hiện hữu theo danh sách được chốt. Thời gian phân phối Trái phiếu cụ thể sẽ do HĐQT của ThuDuc House quyết định và không trái với các quy định của pháp luật.
- Đợt 2: Nhà đầu tư khác sẽ được ưu tiên mua theo thứ tự thời gian đặt mua và thanh toán (nhà đầu tư nào đặt mua trước và thanh toán trước sẽ được ưu tiên mua Trái phiếu trước) cho đến khi toàn bộ số lượng Trái phiếu được bán hết.

Trong trường hợp số lượng đăng ký mua Trái phiếu trong đợt 2 vượt quá khối lượng chào bán, thì tổng số Trái phiếu sẽ được phân phối theo quyết định của Hội đồng quản trị.

- Đối với cá nhân:
 - Khối lượng đặt mua tối thiểu: 100 triệu đồng (1.000 Trái phiếu)/nhà đầu tư;
 - Khối lượng đặt mua tối đa: 10 tỷ đồng (100.000 Trái phiếu)/nhà đầu tư;
 - Bước khối lượng đặt mua Trái phiếu là 10 triệu đồng (100 Trái phiếu).
- Đối với Tổ chức:
 - Khối lượng đặt mua tối thiểu: 1 tỷ đồng (10.000 Trái phiếu)/nhà đầu tư;
Khối lượng đặt mua tối đa: 100 tỷ đồng (1.000.000 Trái phiếu)/nhà đầu tư;
 - Bước khối lượng đặt mua Trái phiếu là 1 tỷ đồng (10.000 Trái phiếu).

Nhà đầu tư nước ngoài được mua tương tự như đối với nhà đầu tư trong nước, nhưng tổng khối lượng đặt mua không vượt quá tỷ lệ nhà đầu tư nước ngoài được phép nắm giữ (nếu quy đổi ra số lượng cổ phiếu) tại tổ chức niêm yết theo quy định pháp luật.

14. Thời gian phân phối Trái phiếu:

- Kể từ khi Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng có hiệu lực, ThuDuc House sẽ thực hiện phân phối Trái phiếu ra công chúng tối đa không quá 90 ngày.
- Thời gian dự kiến chào bán: Từ ngày 16/07/2010 đến 01/11/2010 theo lịch trình sau:

Stt	Công việc	Thời gian
1.	UBCKNN cấp Giấy phép phát hành	T
Chào bán đợt 1:		
2.	Làm việc với Sở GD&ĐT và TT Lưu ký CK để triển khai công tác chào bán	T+2
3.	Công bố thông tin về việc chào bán	(T+3) ⇨ (T+5)
4.	Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông	T+10
5.	TT Lưu ký gửi danh sách phân bổ quyền mua Trái phiếu cho các Thành viên Lưu ký	T+15
6.	Chuyển nhượng quyền mua	(T+15) ⇨ (T+25)
7.	Đăng ký và nộp tiền mua Trái phiếu	(T+15) ⇨ (T+35)
8.	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách người đăng ký mua Trái phiếu cho TT Lưu ký	(T+36) ⇨ (T+37)
9.	TT Lưu ký gửi thông báo và chuyển tiền cho ThuDuc House	(T+38) ⇨ (T+40)
Chào bán đợt 2:		
10.	Đăng ký và nộp tiền mua Trái phiếu	(T+41) ⇨ (T+61)
11.	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	T+62
12.	Phân phối Trái phiếu cho trái chủ	(T+66) ⇨ (T+76)

Ghi chú: Thời gian trên chỉ tính theo ngày làm việc; Nếu quá thời hạn nộp tiền mua Trái phiếu mà cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ bị mất quyền mua mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

15. Đăng ký mua Trái phiếu

- Phương thức phân phối: Trái phiếu được bán công khai cho các đối tượng. Trong trường hợp đối tượng được mua mà không mua, Hội đồng Quản trị sẽ được ủy quyền phân phối lại quyền mua Trái phiếu chuyển đổi.
- Hồ sơ đăng ký mua Trái phiếu chuyển đổi: đơn đăng ký mua Trái phiếu chuyển đổi (theo mẫu của Hội đồng Quản trị).
- Phương thức thanh toán: chuyển khoản.
- Địa điểm nhận Hồ sơ đăng ký mua Trái phiếu:
 - Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: đăng ký và nộp tiền mua tại các Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản.
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán và các cá nhân, tổ chức khác: đăng ký và nộp tiền mua tại các điểm giao dịch sau của ThuDuc House:
 - Hội sở CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC (ThuDuc House) - 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM - Điện thoại: (84.8) 39 333 090 – Fax: (84.8) 39 333 123

16. Quyền của người sở hữu Trái phiếu:

- Trái phiếu chuyển đổi sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu theo tỷ lệ quy định của ThuDuc House và được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- Được ThuDuc House thanh toán tiền lãi Trái phiếu đầy đủ định kỳ hàng năm.
- Nhà đầu tư được tự do chuyển nhượng, cho, tặng, để lại thừa kế, chiết khấu và cầm cố vay vốn Trái phiếu trong quan hệ dân sự theo pháp luật; Không chế tỷ lệ sở hữu trái phiếu của nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá 49% tổng số trái phiếu của đợt phát hành này.
- Trong trường hợp cổ đông được quyền mua Trái phiếu chuyển đổi nhưng từ chối quyền mua thì Hội đồng quản trị sẽ chào bán cho các nhà đầu tư lớn trong đợt 2.

17. Phương thức thực hiện quyền:

- Tỷ lệ bán Trái phiếu chuyển đổi: đối với cổ đông sở hữu vốn cổ phần 378,75 tỷ đồng: bán theo tỷ lệ 10:1 tức là cổ đông sở hữu 10 cổ phần được mua 01 Trái phiếu chuyển đổi với mệnh giá 100.000 đồng.
- Thời gian thực hiện chuyển đổi:
 - Trái chủ có quyền chuyển đổi 50% số lượng Trái phiếu sở hữu vào ngày tròn năm thứ hai kể từ ngày phát hành và 50% vào ngày tròn năm thứ ba. Vào ngày tròn năm thứ hai, trái chủ có quyền thực hiện chuyển đổi 50% số lượng Trái phiếu sở hữu hoặc không thực hiện chuyển đổi.
 - Phần Trái phiếu chuyển đổi chưa thực hiện chuyển đổi vào ngày tròn năm thứ hai kể từ ngày phát hành sẽ tiếp tục được quyền chuyển đổi vào ngày tròn năm thứ ba. Phần Trái phiếu không thực hiện chuyển đổi vào ngày tròn năm thứ hai và năm thứ ba sẽ được công ty thanh toán bằng tiền mặt vào ngày tròn năm thứ ba.
- Giá chuyển đổi:
 - Đợt 1 - Phát hành cho cổ đông hiện hữu: Giá chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi bằng 60% giá thị trường tại thời điểm phát hành và được điều chỉnh theo quy định của điều khoản chống pha loãng. Giá thị trường tại thời điểm phát hành là bình quân giá đóng cửa 10 ngày giao dịch liên tiếp trước ngày giao dịch không hưởng quyền mua trái phiếu.
 - Đợt 2 - Phát hành cho đối tượng là nhà đầu tư lớn: Giá chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phiếu tại thời điểm chuyển đổi không thấp hơn 130% giá chuyển đổi của Trái phiếu phát hành đợt 1 cho cổ đông hiện hữu và được điều chỉnh theo quy định của điều khoản chống pha loãng.

18. Phương án xử lý số Trái phiếu lẻ và số cổ phiếu không thực hiện quyền mua:

- Đối với số Trái phiếu lẻ (nếu có) phát sinh khi thực hiện quyền: để đảm bảo không bị vượt quá số lượng Trái phiếu phát hành, số lượng Trái phiếu phát hành cho các cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Ví dụ: Cổ đông A đang sở hữu 114 cổ phần ThuDuc House sẽ được mua 11,4 Trái phiếu và được làm tròn xuống thành 11 Trái phiếu.
- Số lượng Trái phiếu lẻ phát sinh khi cổ đông thực hiện quyền mua Trái phiếu và số lượng Trái phiếu mà cổ đông hiện hữu không mua hết thì số Trái phiếu còn lại sẽ được chào bán cho các nhà đầu tư lớn trong đợt 2.

19. Phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến:

- Trường hợp số tiền còn thiếu (nếu có) so với dự kiến, thì hướng xử lý cụ thể như sau:
 - Số tiền thu được ThuDuc House sử dụng cho các dự án theo thứ tự ưu tiên như sau:
 - (1) Dự án Chung cư TDH - Phước Long (ThuDuc House góp vốn: 100%).
 - (2) Dự án Chung cư TDH - Phước Bình (ThuDuc House góp vốn: 100%).
 - (3) Dự án phức hợp Chung cư Phúc Thịnh Đức (ThuDuc House góp vốn: 70%).
 - (4) Dự án phức hợp Phố Minh Khai - Hà Nội (ThuDuc House góp vốn: 14%).

(5) Dự án Khu tái định cư Bình Khánh và Căn hộ cao cấp Cantavil Thủ Thiêm (ThuDuc House góp vốn: 20%).

- Số tiền còn thiếu sẽ được bù đắp bằng những nguồn cụ thể như sau:
- Bổ sung từ các dự án có nguồn thu từ năm 2010 và khoản tiền thu từ khách hàng nộp tiền trước: Dự kiến nguồn thu từ án TDH – Trường Thọ vào cuối năm 2010 và đầu năm 2011 là 366 tỷ đồng. Riêng hai dự án Chung cư TDH - Phước Long và Chung cư TDH - Phước Bình cuối năm 2011 cho nguồn thu khoảng 235 tỷ đồng, có thể bổ sung nguồn đầu tư cho 3 dự án còn lại.
- Thanh lý các khoản đầu tư tài chính: Theo báo cáo tài chính công ty mẹ, đến thời điểm ngày 30/06/2010, giá trị các khoản đầu tư tài chính dài hạn của ThuDuc House là 355,6 tỷ đồng (tính theo giá trị đầu tư ban đầu, trong đó phần lớn được mua vào với giá tương đương mệnh giá, so với giá thị trường hiện tại thì giá trị các khoản đầu tư này lớn hơn 450 tỷ đồng). Những số liệu trên được ước tính một cách cẩn trọng nhất trong điều kiện nền kinh tế ổn định như hiện nay.

20. Kế hoạch phát hành số cổ phiếu cần thiết cho việc chuyển đổi:

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 số 569/NQ-ĐHĐCĐ ngày 22/04/2010 về việc thông qua phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 1011/NQ-HĐQT ngày 03/07/2010 về việc điều chỉnh phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi.

Với các giả định nêu trong Mục I, Khoản 5 - “Rủi ro pha loãng cổ phiếu” - trong Bản cáo bạch này, Thuduc House xây dựng kế hoạch phát hành số cổ phiếu cần thiết cho việc chuyển đổi như sau:

- Số cổ phiếu dự kiến cần thiết cho việc chuyển đổi như sau:

Diễn giải	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Số lượng cổ phiếu lưu hành đầu kỳ	37.875.000	37.875.000	37.875.000	47.060.782
Số lượng cổ phiếu chuyển đổi từ trái phiếu	-	-	9.185.782	9.185.782
Thời điểm chuyển đổi	-	-	01/11/2012	01/11/2013
Số lượng cổ phiếu lưu hành cuối kỳ	37.875.000	37.875.000	47.060.782	56.246.564

- Thuduc House sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý để phát hành số lượng cổ phiếu tương ứng nêu trên để chuyển đổi trái phiếu và niêm yết bổ sung cổ phiếu chuyển đổi từ trái phiếu này tại Sở GDCK TPHCM.

21. Các loại thuế có liên quan:

- Thuduc House hiện tại thực hiện nghĩa vụ chính với Nhà nước thông qua các loại thuế:
 - Thuế giá trị gia tăng được quốc hội thông qua ngày 03/06/2008;
 - Luật thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 03/06/2008;
 - Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 21/11/2007 và các loại thuế khác.

22. Ngân hàng mở tài khoản nhận tiền mua Trái phiếu:

- Tên tài khoản: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC - Số tài khoản: 17801 00000 13159 tại Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Đông Sài Gòn – 35 Nguyễn Văn Bá, P.Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

1. Mục đích chào bán:

- Được tổng hợp sau nhiều năm nghiên cứu, khảo sát thị trường nhằm đảm bảo dự án sẽ được thực hiện thành công với các mục tiêu sau:
 - Đảm bảo duy trì và phát triển quy mô hoạt động sản xuất kinh doanh, để tăng cường khả năng thực hiện các dự án trọng điểm nhằm đạt được kế hoạch trong giai đoạn 2010-2014.
 - Tăng cường năng lực khai thác và phát triển phân khúc thị trường tiêu thụ mới với nhu cầu ngày càng tăng cao.

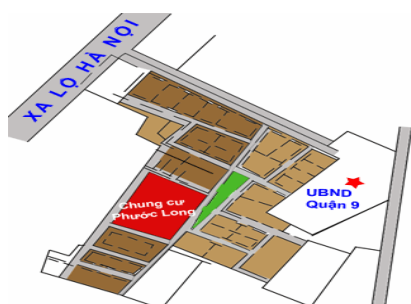
2. Phương án khả thi:

- Thực hiện chiến lược phát triển giai đoạn 2010 - 2014. Công ty sẽ tiếp tục triển khai các dự án đầu tư trọng điểm để nâng cao năng lực cạnh tranh, tăng doanh thu và lợi nhuận cho Công ty, tạo đà phát triển bùng nổ trong 10 năm tới. Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành sẽ được sử dụng cho các dự án dưới đây:

a. Dự án Chung cư TDH - Phước Long:

- **Tên chủ đầu tư:** ThuDuc House
- **Mục tiêu đầu tư:**
 - Quận 9 là địa bàn trọng điểm về đô thị hóa và chỉnh trang đô thị theo chủ trương của Thành phố. ThuDuc House đầu tư dự án này là rất cần thiết và cấp bách, nhằm mục tiêu thực hiện quy hoạch chung và tăng quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu đa dạng của xã hội.
 - Hình thành 01 khu nhà ở đảm bảo phát triển đồng bộ từ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội đến kiến trúc, cảnh quan của khu vực.
 - Cải tạo, kết hợp xây dựng mới trên cơ sở định ra việc sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả.
 - Cải tạo được môi trường của khu vực, từng bước thực hiện việc đô thị hóa của Quận 9.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:**
 - Tham khảo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án quy hoạch chung xây dựng và cải tạo Quận 9 đến năm 2020 đã được UBND Thành phố phê duyệt.
 - Quyết định 4160/KTS.T-QH ngày 15/05/1995 của kiến trúc sư trưởng Thành phố về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng khu nhà ở Phước Long, Huyện Thủ Đức (ngày là Phường Phước Long B, Quận 9).
 - Các văn bản pháp lý đính kèm trong phần phụ lục.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Cách trung tâm Thành phố 12km và cách cầu sài gòn 9km về hướng Bắc, nằm ở mặt tiền đường xa lộ Hà nội. Khu vực này đang được xây dựng các đường song hành và nút giao thông hai đầu cầu sài gòn rất thuận lợi cho Công Nhân Viên Chức đi làm ở thành phố hằng ngày. Khu đất nằm ở trung tâm địa giới hành chính quận 9, bên cạnh trụ sở UBND quận 9 hiện nay. Đồng thời còn nằm cạnh cư xá Kiến Thiết và đối diện với khu biệt thự Làng Đại học nổi tiếng với nhiều kiểu kiến trúc độc đáo.
- **Hiện trạng sử dụng đất:** Công trình công cộng: nhà trẻ, đường giao thông nội bộ, công viên cây xanh. Hạ tầng kỹ thuật: đã được xây dựng hoàn chỉnh.
- **Quy mô dự án:** Công trình được xây dựng trong khu đất diện tích 3.573 m² với quy mô:
 - Diện tích đất xây dựng chung cư: 1.228,8 m².
 - Diện tích cây xanh: 568,6 m².
 - Diện tích giao thông, sân bãi: 1.775,6 m².

- Mật độ xây dựng chung cư: 34,4%.
- Hệ số sử dụng đất: 4,8%.
- Tổng diện tích xây dựng: 20.363,6 m².
- Tầng cao: 14 tầng (không kể tầng hầm, tầng kỹ thuật).



- **Tiến độ thực hiện dự án:**
 - Hiện đã hoàn tất thủ tục đầu tư và khởi công. Hoàn thành và bán năm 2011.
- **Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

NỘI DUNG	TRỊ GIÁ
Tổng vốn đầu tư	191.938.259.704
Nguồn vốn	191.938.259.704
1, Vốn Thuduc House	61.938.259.704
2, Vốn ứng trước của khách hàng	30.000.000.000
3, Vốn vay Trái phiếu	100.000.000.000

NỘI DUNG	TỔNG VỐN	NĂM 2009	NĂM 2010
A.Vốn chuẩn bị đầu tư	29.835.899.704	29.835.899.704	0
1. Chi phí lập thủ tục	10.541.699.704	10.541.699.704	
2. Giá trị đất	14.292.000.000	14.292.000.000	
3. Tiền sử dụng đất phải nộp	5.002.200.000	5.002.200.000	
B. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	8.375.360.000	0	8.375.360.000
1. Đường nội bộ & san lấp	2.075.360.000		2.075.360.000
2. Thoát nước mưa & bẩn	2.500.000.000		2.500.000.000
3. Hệ thống cấp nước	300.000.000		300.000.000
4. Hệ thống cấp điện	3.000.000.000		3.000.000.000
5. Hệ thống chiếu sáng công cộng	500.000.000		500.000.000
C. Xây dựng công trình	153.727.000.000	76.363.500.000	77.363.500.000
1. Xây dựng chung cư	152.727.000.000	76.363.500.000	76.363.500.000
2. Hàng rào & cổng vào	1.000.000.000		1.000.000.000

Tổng cộng(a+b+c)	191.938.259.704	106.199.399.704	85.738.860.000
---------------------------	------------------------	------------------------	-----------------------

• **Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

NỘI DUNG	TỔNG CỘNG (đồng)
I. Doanh thu	308.097.536.453
II. Tổng chi phí	249.147.126.654
1. Chi phí phân bổ theo niên độ bán	191.938.259.704
2. Lãi vay Trái phiếu	28.000.000.000
3. Thuế vat (10%)	28.008.866.950
4. Quảng cáo tiếp thị	1.200.000.000
III. Thu nhập trước thuế	58.950.409.798
IV. Lỗ tích tụ	0
V. Thu nhập phải chịu thuế TNDN	58.950.409.798
VI. Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	14.737.602.450
VII. Thu nhập ròng	44.212.807.349

BẢNG TÓM TẮT HIỆN GIÁ NGÂN LƯU	PV THEO QUAN ĐIỂM TỔNG VỐN
Các khoản thu	WACC = 10,75%
I. Ngân lưu vào:	216.872.150.132
II. Ngân lưu ra:	206.163.767.734
1. Chi phí đầu tư theo niên độ	183.618.507.253
2. Lãi vay Trái phiếu	21.609.464.358
3. Quảng cáo tiếp thị	935.796.122
III. Ngân lưu ròng trước thuế	10.708.382.398
IV. Thuế	27.733.728.135
1. Thuế VAT (10%):	19.715.650.012
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	8.018.078.123
V. Ngân lưu ròng sau thuế	-17.025.345.737
VI. Vay Trái phiếu	90.296.404.162
VII. Trả nợ vay Trái phiếu	-66.825.208.228
VIII. NLR sau thuế, sau tài chính :	6.445.850.197
Tỷ suất tổng lợi ích trên tổng chi phí (hiện giá)	1,05

IRR

13,68%

b. Dự án Khu nhà ở TDH - Phước Bình:

- **Tên chủ đầu tư:** ThuDuc House
- **Mục tiêu đầu tư:**
 - Quận 9 là địa bàn trọng điểm về đô thị hóa và chỉnh trang đô thị theo chủ trương của Thành phố. ThuDuc House đầu tư dự án này là rất cần thiết và cấp bách, nhằm mục tiêu thực hiện quy hoạch chung và tăng quỹ nhà ở phục vụ nhu cầu đa dạng của xã hội.
 - Hình thành 01 khu nhà ở đảm bảo phát triển đồng bộ từ hạ tầng kỹ thuật - hạ tầng xã hội đến kiến trúc, cảnh quan của khu vực.
 - Cải tạo, kết hợp xây dựng mới trên cơ sở định ra việc sử dụng quỹ đất một cách hiệu quả.
 - Cải tạo được môi trường của khu vực, từng bước thực hiện việc đô thị hóa của Quận 9.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:**
 - Tham khảo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án quy hoạch chung xây dựng và cải tạo Quận 9 đến năm 2020 đã được UBND Thành phố phê duyệt.
 - Căn cứ văn bản số 10680/KTST-ĐB2 ngày 26/10/2000 của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành phố (nay là Sở Quy Hoạch Kiến Trúc) về việc điều chỉnh quy hoạch phân lô khu nhà ở Phước Bình tại Phường Phước Bình, Quận 9.
 - Các văn bản pháp lý đính kèm trong phần phụ lục.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Thuận lợi cho việc di chuyển sinh hoạt. Nằm gần trung tâm thành phố (khoảng 12km) và cách cầu sài gòn 9km về hướng Đông Bắc, cách ngã tư Bình Thái 2km về hướng Đông; Khu đất nằm ở trung tâm thị tứ Phước Bình, được bao bọc bởi các tuyến đường lớn: Đại lộ 2, Đường 18, 19, 21; Nằm ngay cạnh Khu Liên Hợp thể dục thể thao Rạch Chiếc và sẽ được nhà nước đầu tư trong thời gian tới; Nằm sát chợ Phước Bình có lượng giao dịch, mua bán sầm uất; Gần UBND phường Phước Bình, trạm y tế và trường học.
- **Hiện trạng sử dụng đất:** Quyết định phê duyệt dự án nhà ở số 107/SXD - PTN ngày 29/09/2008 do Sở Xây dựng Tp.HCM duyệt.
- **Quy mô dự án:** Công trình được xây dựng trong khu đất diện tích 2.324,7 m² với quy mô:
 - Diện tích đất khuôn viên: 2.324,7 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng (kể cả tầng hầm, mái): 12.885,3 m²
 - Giao thông nội bộ và sân bãi: 1.552,7 m².
 - Diện tích tầng hầm: 1.157 m²
 - Diện tích xây dựng trệt: 772 m²
 - Khu DV – TM: 703,8 m²
 - Diện tích sở hữu chung:
 - Bãi xe: 729,0 m²
 - Phòng sinh hoạt đa năng: 82,7 m²
 - Phòng quản lý: 41,2 m².

KHU NHÀ Ở PHƯỚC BÌNH - QUẬN 9



• **Tiến độ thực hiện dự án:**

- Ngày 26/08/2009, Thuduc House đã khởi công chung cư TDH – Phước Bình.
- Giai đoạn 1** (Đã hoàn thành): Nhà liên kế phố 3 tầng, diện tích khuôn viên: 72-80 m2/lô; Nhà chung cư 5 tầng, 01 khối, 159 căn: Diện tích căn hộ: 40-50 m2/căn.
- Giai đoạn 2:** Một khối chung cư 13 tầng. Đã điều chỉnh quy hoạch từ 02 khối chung cư 05 tầng thành 01 khối chung cư 13 tầng. Ngày 26/08/2009, Thuduc House đã khởi công dự án. Khả năng hoàn thành và tiêu thụ trong năm 2011.

• **Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

NỘI DUNG	TRỊ GIÁ
Tổng vốn đầu tư	110.347.001.384
Nguồn vốn	110.347.001.384
1, Vốn Thuduc House	10.347.001.384
2, Vốn ứng trước của khách hàng	
3, Vốn vay Trái phiếu	100.000.000.000

NỘI DUNG	TỔNG VỐN	NĂM 2009	NĂM 2010
A.Vốn chuẩn bị đầu tư	14.286.001.384	14.286.001.384	0
1. Chi phí lập thủ tục	4.650.801.384	4.650.801.384	
2. Giá trị đất	6.022.000.000	6.022.000.000	
3. Tiền sử dụng đất phải nộp	3.613.200.000	3.613.200.000	
B. Xây dựng hạ tầng kỹ thuật	2.800.500.000	0	2.800.500.000
1. Đường nội bộ & san lấp	1.498.000.000		1.498.000.000
2. Thoát nước mưa & bãi	300.000.000		300.000.000
3. Hệ thống cấp nước	300.000.000		300.000.000
4. Hệ thống cấp điện	300.000.000		300.000.000
5. Hệ thống chiếu sáng công cộng	300.000.000		300.000.000
6. Cây xanh & Sân bãi	102.500.000		102.500.000
C. Xây dựng công trình	93.260.500.000	46.130.250.000	47.130.250.000
1. Xây dựng chung cư	92.260.500.000	46.130.250.000	46.130.250.000
2. Hàng rào & cổng vào	1.000.000.000		1.000.000.000
Tổng cộng(a+b+c)	110.347.001.384	60.416.251.384	49.930.750.000

• Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:

NỘI DUNG	TỔNG CỘNG
I. Doanh thu	189.552.447.743
II. Tổng chi phí	153.279.042.088
1. Chi phí phân bổ theo niên độ bán	110.347.001.384
2. Lãi vay Trái phiếu	24.500.000.000
3. Thuế vat (10%)	17.232.040.704
4. Quảng cáo tiếp thị	1.200.000.000
III. Thu nhập trước thuế	36.273.405.655
IV. Lỗ tích tụ	-43.245.030
V. Thu nhập phải chịu thuế TNDN	36.273.405.655
VI. Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	9.068.351.414
VII. Thu nhập ròng	27.205.054.241

BẢNG TÓM TẮT HIỆN GIÁ NGÂN LƯU	PV THEO QUAN ĐIỂM TỔNG VỐN	
Các khoản thu	WACC =	7,84%
I. Ngân lưu vào:	145.788.665.182	
II. Ngân lưu ra:	128.390.581.072	
1. Chi phí đầu tư theo niên độ	106.715.342.067	
2. Lãi vay Trái phiếu	20.678.138.875	
3. Quảng cáo tiếp thị	997.100.130	
III. Ngân lưu ròng trước thuế	17.398.084.110	
IV. Thuế	18.887.638.451	
1. Thuế VAT (10%):	13.253.515.017	
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp (25%)	5.634.123.435	
V. Ngân lưu ròng sau thuế	-1.489.554.342	
VI. Vay Trái phiếu	92.726.607.718	
VII. Trả nợ vay Trái phiếu	-76.828.932.248	
VIII. NLR sau thuế, sau tài chính :	14.408.121.129	
Tỷ suất tổng lợi ích trên tổng chi phí (hiện giá)	1,14	
IRR	29,98%	

c. Dự án phức hợp Chung cư Phúc Thịnh Đức:

- **Tên chủ đầu tư:** Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức - là liên doanh giữa Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức và Công ty CP Bất động sản Dệt may Việt Nam. ThuDuc House góp vốn 70%.
- **Mục tiêu đầu tư:**
 - Việc đầu tư xây dựng Chung cư Phúc Thịnh Đức, Quận 9, đúng theo định hướng quy hoạch chung của Quận là một bước quan trọng trong quá trình cải thiện và chăm lo đời sống cho người có thu nhập thấp do Chính Phủ đề ra, phù hợp với định hướng phát triển chung của Thành Phố. Đây cũng là một bước cần thiết và cấp bách để đảm bảo tiếp nhận số người lao động có thu nhập thấp, trung bình tại địa phương, đồng thời nâng dần điều kiện cơ sở vật chất hạ tầng kỹ thuật ăn ở và sinh hoạt trong điều kiện tốt nhất.
 - Việc đầu tư xây dựng Chung cư Phúc Thịnh Đức còn góp phần tạo điều kiện nâng cấp cảnh quan đô thị và phù hợp với xu thế chung của xã hội. Đầu tư xây dựng Chung cư Phúc Thịnh Đức có tính khả thi và mang lại hiệu quả đầu tư, hiệu quả kinh tế xã hội.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:**
 - Tham khảo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt và đồ án quy hoạch chung xây dựng và cải tạo Quận 9 đến năm 2020 đã được UBND Thành phố phê duyệt.
 - Các văn bản pháp lý đính kèm trong phần phụ lục.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Khu đất thực hiện dự án tại địa chỉ 146/2 Nam Hòa, P. Phước Long A, Quận 9, TP.HCM.
- **Hiện trạng sử dụng đất:** Tổng diện tích là 14.680 m². Khu đất hiện đang được Công Ty Cổ Phần Bất Động Sản Dệt May Việt Nam (VINATEXLAND) quản lý và sử dụng.
- **Quy mô dự án:** Với diện tích khu đất 14.680 m² và mật độ xây dựng 40%. Dự án chung cư Phúc Thịnh Đức gồm 3 khối tòa nhà với chiều cao 20 tầng phục vụ cho khu nhà ở, khu vui chơi giải trí và khu thương mại bán lẻ (tầng trệt) với đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng và tiện ích công cộng góp phần mang lại giá trị gia tăng cho dự án.

SẢN PHẨM	DIỆN TÍCH	ĐƠN VỊ
Tổng diện tích sàn xây dựng	117.440	m ²
Tổng diện tích sàn tầng lửng	2.936	m ²
Tổng diện tích sàn tầng hầm	1.000	m ²
Tổng diện tích bãi đỗ xe	2.055	m ²
Tổng diện tích bán	89.254	m ²
Số căn hộ	912	Căn

- **Tiến độ thực hiện dự án:**
 - Năm 2010 thực hiện các thủ tục pháp lý tiến hành đầu tư xây dựng dự án với tổng số vốn là 184,014 triệu đồng, và thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản với 30% tiến độ xây dựng công trình tương đương với tổng số vốn giải ngân dự án là 116,242 triệu đồng.
 - Năm 2011 thực hiện đầu tư xây dựng với 50% tiến độ xây dựng công trình tương đương với tổng số vốn giải ngân dự án là 478,473 triệu đồng.
 - Năm 2012 xây dựng hoàn thiện công trình với 20% các hạng mục xây dựng còn lại với tổng số vốn giải ngân dự án là 239,555 triệu đồng.

• **Tổng mức đầu tư dự kiến (Triệu đồng):**

STT	CƠ CẤU VỐN ĐẦU TƯ	Tổng số	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012
1	Vốn chủ sở hữu (huy động)	250.000	150.000	100.000	0
2	Vốn ứng trước từ khách hàng	485.450	0	245.896	239.555
3	Vốn vay	304.782	172.205	132.578	-
Tổng cộng		1.040.233	322.205	478.473	239.555

STT	HẠNG MỤC CÔNG VIỆC	Tổng cộng	Năm 2010 30%	Năm 2011 50%	Năm 2012 20%
1	Phần xây lắp	796.394	238.918	398.197	159.279
2	Công trình phụ trợ	15.928		7.964	7.964
3	Chi phí quản lý công trình	43.897	21.949	10.974	10.974
4	Chi phí đất dự án	184.014	61.338	61.338	61.338
TỔNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ		1,040,233	322.205	478.473	239.555

• **Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế (Triệu đồng):**

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	CỘNG
1	Phân bổ chi phí đầu tư hàng năm	-	267.151	374.011	427.442	-	-	1.068.604
2	Chi phí lãi vay	32.002	25.602	19.201	12.801	6.400	-	96.006
3	Chi phí bán hàng và quản lý	-	9.836	14.466	17.368	8.684	8.684	59.037
4	Chi phí nhân sự	100	1.422	1.493	1.568	1.568	1.568	7.718
5	BHYT, BHXH (19%)	19	270	284	298	298	298	1.466
TỔNG CHI PHÍ		32.121	304.281	409.456	459.476	16.950	10.549	1.232.832
1	Doanh thu bán căn hộ	0	327.861	482.200	578.920	0	0	1.388.980
2	Doanh thu cho thuê bãi gửi xe, tầng trệt, tầng lửng, ...	0	26.229	38.576	46.314	46.314	231.410	388.842
3	Tổng doanh thu	0	354.090	520.776	625.233	46.314	231.410	1.777.823
4	Tổng chi phí	32.121	304.281	409.456	459.476	16.950	52.711	1.274.994
5	Lợi nhuận trước thuế	(32.121)	49.809	111.320	165.757	29.364	178.699	502.828
6	Thuế VAT	0	26.627	39.387	47.544	0	0	113.557
7	Thuế TNDN	0	12.452	27.830	41.439	7.341	44.675	133.737
8	Lợi nhuận sau thuế	0	10.730	44.104	76.775	22.023	134.024	287.655

NPV = ước tính đạt 49,963 triệu đồng.

Suất sinh lợi nội bộ dự án = 28.71%

d. Dự án phát triển nhà Phong Phú Daewon Thủ Đức (phức hợp Phố Minh Khai - Hà Nội):

- **Tên chủ đầu tư:** Tổng công ty cổ phần Phong Phú làm chủ đầu tư. ThuDuc House góp vốn 14%.
- **Mục tiêu đầu tư:**
 - Đầu tư, phát triển, xây dựng, quản lý và kinh doanh khu phức hợp văn phòng, siêu thị, gara cao tầng, chung cư cao tầng, nhà ở thấp tầng và nhà trẻ trên diện tích 28.726 m² để bán, cho thuê và/hoặc cho thuê lại và cung cấp các dịch vụ khác liên quan.
- **Cơ sở lý luận và thực tiễn:**
 - Hiện nay phần lớn nhà ở tại Hà Nội là nhà thấp tầng (1,2 tầng), chiếm đến 70%. Theo quy hoạch từ năm 2010, diện tích đất cho nhà ở đô thị sẽ chiếm từ 6,5%. Với dân số tăng khoảng 1,4% – 1,7%/năm (55.000 người), hàng năm nhu cầu diện tích nhà ở cần để đáp ứng cho riêng số dân cư tăng thêm này khoảng 412.500 m² sàn sử dụng (7,5 m²/ người). Ngoài ra, xu hướng hiện nay là con cái thường tách ra ở riêng sau khi lập gia đình và ưu tiên chọn sống trong nội thành. Do đó nhu cầu sẽ tăng lên nhiều trong tương lai.
 - Việc thực hiện dự án phức hợp là cần thiết trong giai đoạn hiện nay, phù hợp với định hướng phát triển kinh tế xã hội cũng như phát triển đô thị của Hà Nội, mang lại những lợi ích kinh tế rõ ràng.
 - Các văn bản pháp lý đính kèm trong phần phụ lục.
- **Địa điểm thực hiện dự án:** Số 378 phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.
- **Hiện trạng sử dụng đất:** Diện tích khuôn viên đất dự kiến sử dụng là 28.726 m² sau khi di dời, giải phóng mặt bằng. Phía bắc giáp dãy nhà dân mật đường Minh Khai; Phía tây giáp Công ty kinh doanh thú liệu và khu dân cư; Phía đông giáp khu đất nhà máy 8/3 và khu dân cư; Phía Nam giáp xí nghiệp dịch vụ vật tư và khu dân cư.
- **Quy mô dự án:**
 - Tòa nhà Văn phòng – Siêu thị - Gara cao 18 tầng với tổng diện tích sàn 16.200 m². Tầng hầm, 2, 3 bố trí đỗ ô tô; Tầng 1 bố trí văn phòng, siêu thị; Từ tầng 4 bố trí văn phòng cho thuê.
 - Ba tòa nhà căn hộ cao 17 tầng với 270 căn hộ, tổng diện tích sàn 45.900 m².
 - Một nhà trẻ cao 1 tầng.
 - Khu nhà ở thấp tầng gồm 26 ngôi nhà 3 tầng với tổng diện tích sàn 4.504,5 m².

CHỨC NĂNG SỬ DỤNG ĐẤT	DIỆN TÍCH ĐẤT	DT XÂY DỰNG	DT SÀN	CHỈ TIÊU QUY HOẠCH			Tỷ lệ
	m ²	m ²	m ²	Tầng cao	Mật độ XD (%)	Hệ số SD đất (lần)	
Hỗn hợp: văn phòng, siêu thị, gara cao tầng	3.254	1.400	16.200	18	43,00	5,00	11,3%
Xây dựng nhà cao tầng	9.362	2.700	45.900	17	28,80	4,90	32,6%
Xây dựng nhà vườn	5.005	1.502	4.505	3	30,00	0,90	17,4%
Xây dựng nhà trẻ - mẫu giáo	1.207	362	362	1	30,00	0,30	4,2%
Đất giao thông và cây xanh	9.898						34,5%

Tổng	28.726	5.964	66.967	11	20,70	2,30	100%
------	--------	-------	--------	----	-------	------	------

• Tiến độ thực hiện dự án:

- Lịch biểu thực hiện dự án: Giải phóng mặt bằng (06 tháng) → Thiết kế (02 tháng) → Hoàn thành xây dựng (36 đến 48 tháng).
- Đã thực hiện sửa đổi, bổ sung Quy hoạch tổng thể (1/500). Thời gian xây dựng: từ năm 2010 đến 2014.

• Tổng mức đầu tư dự kiến (USD):

NỘI DUNG	TRỊ GIÁ (USD)
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	94.300.000
+ Công ty liên doanh	18.582.836
+ Vốn huy động từ bên ngoài	978.044
+ Vay ngân hàng, cổ đông	74.739.120

• Phân bổ vốn đầu tư:

STT	NỘI DUNG	Giá trị (USD)	Tỷ lệ %
1	Giá trị quyền phát triển dự án	5.868.264	6,2%
2	Giá trị tài sản trên khu đất và chi phí giải tỏa, di dời	13.692.616	14,5%
3	Chi phí liên quan đến khu đất (tiền thuê, tiền sử dụng đất)	7.159.770	7,6%
4	Chi phí xây dựng		0,0%
a	Chi phí thiết kế kỹ thuật	1.548.810	1,6%
b	Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng	8.617.800	9,1%
c	Chi phí xây dựng, hoàn thiện dự án	40.180.200	42,6%
d	Chi phí xây dựng đường nội bộ và cảnh quan	2.829.000	3,0%
5	Chi phí quản lý dự án trong thời gian xây dựng, chi phí tư vấn, marketing và các chi phí phát triển khác	3.768.378	4,0%
6	Chi phí dự phòng và Lãi vay vốn trong thời gian xây dựng	10.635.162	11,3%
	Tổng vốn đầu tư	94.300.000	100,0%

• Tổng hợp chi phí (USD)

STT	NỘI DUNG	Tổng cộng	2010	2011	2012	2013	2014
1	Chi phí xây dựng căn hộ và biệt thự	43.238.610	43.238.610				
2	Chi phí tiền lương						
a	Lương cho nhân viên người nước	294.882	58.800	58.800	58.800	58.800	59.682

	ngoài						
b	Lương cho nhân viên Việt Nam	682.986	119.280	140.400	140.400	140.400	142.506
3	BHYT và BHXH	116.108	20.278	23.868	23.868	23.868	24.226
4	Chi phí quản lý	2.471.450	1.439.977	305.819	305.819	230.669	189.166
5	Chi phí Marketing	1.853.586	1.079.982	229.364	229.364	173.002	141.874
6	Chi phí khấu hao TSCĐ	31.790.370	6.358.074	6.358.074	6.358.074	6.358.074	6.358.074
7	Chi phí bảo trì, bảo dưỡng	3.707.176	2.159.965	458.729	458.729	346.004	283.749
8	Chi phí bảo hiểm tài sản	248.430	49.686	49.686	49.686	49.686	49.686
9	Trả lãi vay	16.459.250	8.968.694	3.017.092	2.254.123	1.491.155	728.186
10	Chi phí khác	1.235.726	719.988	152.910	152.910	115.335	94.583
	Tổng chi phí	102.098.574	64.213.334	10.794.742	10.031.773	8.986.993	8.071.732

• **Tổng hợp doanh thu (USD):**

STT	NỘI DUNG	Tổng cộng	2010	2011	2012	2013	2014
I	Diện tích bán và cho thuê (m2)						
1	Tổng diện tích sàn căn hộ bán	45.900					
2	Tổng diện tích sàn biệt thự bán	4.505					
3	Tổng diện tích sàn siêu thị cho thuê	1.400					
4	Tổng diện tích sàn văn phòng	12.000					
5	Tổng số chỗ đỗ xe (chỗ)	300					
II	Giá bán và giá cho thuê						
1	Giá bán sàn căn hộ (USD/m2)	1.800					
2	Giá bán sàn biệt thự (USD/m2)	2.500					
3	Giá thuê sàn siêu thị (USD/m2/tháng)		35,00	35,00	35,00	35,00	36,05
4	Giá thuê sàn văn phòng (USD/m2/tháng)		33,00	33,00	33,00	33,00	33,99
5	Giá thuê nơi đỗ xe (USD/chỗ/tháng)		50,00	50,00	50,00	50,00	51,50
6	Phí dịch vụ quản lý		0,50	0,50	0,50	0,50	0,52

(USD/m2/tháng)

III Doanh thu							
1	Doanh thu từ bán sản căn hộ	82.620.000	66.096.000	8.262.000	8.262.000		
2	Doanh thu từ bán biệt thự	11.261.250		1.126.125	1.126.125	5.630.625	3.378.375
3	Doanh thu từ cho thuê sản siêu thị	2.957.640	588.000	588.000	588.000	588.000	605.640
4	Doanh thu từ cho thuê sản văn phòng	23.902.560	4.752.000	4.752.000	4.752.000	4.752.000	4.894.560
5	Doanh thu từ cho thuê chỗ đỗ xe	905.400	180.000	180.000	180.000	180.000	185.400
6	Doanh thu từ dịch vụ quản lý	1.925.620	382.827	382.827	382.827	382.827	394.312
Tổng doanh thu		123.572.470	71.998.827	15.290.952	15.290.952	11.533.452	9.458.287

- Hiệu quả kinh tế của dự án:**

STT	NỘI DUNG	Trong 5 năm (USD)	Trung bình 1 năm (USD)
1	Tổng doanh thu	123.572.470	24.714.494
2	Tổng chi phí	102.098.572	20.419.714
3	Lợi nhuận trước thuế	21.473.898	4.294.780
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp	6.012.691	1.202.538
5	Lãi ròng	15.461.207	3.092.241
6	Các quỹ	1.546.121	309.224
7	Lợi nhuận đem chia	13.915.086	2.783.017
8	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	2.969.122	593.824
9	Khấu trừ thuế giá trị gia tăng đầu vào	432.504	86.501
10	Thuế giá trị gia tăng phải nộp	2.536.618	507.324
11	Hiện giá thuần của dự án (NPV)	16.384.685	
12	Tỷ suất thu hồi nội bộ của dự án (IRR)	17,22%	

e. Dự án Căn hộ tái định cư Bình Khánh + Dự án Cantavil Thủ Thiêm:

- Tên chủ đầu tư:** Deawon – Binh Khanh Investment Co.,Ltd. ThuDuc House góp vốn 20%.
- Mục tiêu đầu tư:**
 - Bán đảo Thủ Thiêm được xem là trái tim của Thành phố, là khu vực chiến lược trong định hướng phát triển hành lang của TP.HCM. Thành phố đã đầu tư nhiều cho khu vực này, điển hình như: Đường hầm đại lộ Đông Tây, Cầu Thủ Thiêm, Chính trang cảng Sài Gòn, ... đã mở ra nhiều cơ hội đầu tư, phát triển lĩnh vực thương mại, dịch vụ, tài chính,... dọc sông Sài Gòn gắn liền với khu vực trung tâm thành phố.
 - Dự án Bình Khánh – Thủ Thiêm được xem là điểm nhấn đầu tiên của bán đảo Thủ Thiêm, là thực tiễn sống động cho phát triển trong tương lai. Chính vì thế, việc được chọn thực hiện dự án này là một cơ hội cực kỳ lớn cho nhà đầu tư.
- Cơ sở lý luận và thực tiễn:**

- Tham khảo đồ án quy hoạch tổng mặt bằng Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.
- Các văn bản pháp lý đính kèm trong phần phụ lục.
- Địa điểm thực hiện dự án:** Thuộc phường Bình Khánh, quận 2, TP.HCM. Gần dự án An Phú – An Khánh 131ha và Đại lộ Đông Tây.
- Quy mô dự án:** Công trình được xây dựng trong khu đất diện tích 38,4ha với quy mô:
 - Khu tái định cư: Hạ tầng kỹ thuật – diện tích đất 384.006 m²; 2.220 căn hộ trên diện tích đất là 46.971 m² với tổng diện tích sàn là 236.836 m²; Giao thông, sân bãi là 51.504 m².
 - Chủ đầu tư bỏ chi phí để thực hiện khu tái định cư, đổi lại sẽ được giao đất để thực hiện dự án kinh doanh: Khu căn hộ - văn phòng – thương mại: Trên diện tích đất là 63.592 m² với tổng diện tích sàn là 253.805 m².
- Tiến độ thực hiện dự án: 2009 - 2015**
 - Khu tái định cư: Thực hiện xây dựng từ 2010 đến 2013.
 - Khu căn hộ - văn phòng – thương mại: Thực hiện xây dựng từ 2011 đến 2015.
- Tổng mức đầu tư dự kiến (đồng):**

NỘI DUNG	TRỊ GIÁ (USD)
TỔNG VỐN ĐẦU TƯ	358.457.423
+ Công ty liên doanh	24.000.000
+ Khách hàng ứng trước	207.905.306
+ Vay ngân hàng và vay vốn cổ đông	126.552.118

- Tổng hợp doanh thu, chi phí và hiệu quả kinh tế:**

Chỉ tiêu	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Tổng (USD)	Tổng (đồng)	Tỷ trọng
Tổng doanh thu	253.806		7.600	503.281.979	9.612.685.798.900	
Khu 22 Thủ Thiêm	90.094	m2	3.800	178.386.200	3.407.176.420.000	35,4%
Căn hộ	81.085	m2	2.000	162.170.000	3.097.447.000.000	
Thương mại	9.009	m2	1.800	16.216.200	309.729.420.000	
Khu 20-21-24 Thủ Thiêm	163.712	m2	3.800	324.895.779	6.205.509.378.900	64,6%
Căn hộ	151.074	m2	2.000	302.147.190	5.771.011.329.000	
Thương mại	12.638	m2	1.800	22.748.589	434.498.049.900	
Tổng chi phí				402.653.695	7.690.685.574.500	
Chi phí đất - Khu 22 và 20-21-24 Thủ Thiêm				21.185.100	404.635.410.000	5,3%
Dự án tái định cư Bình Khánh				156.872.500	2.996.264.750.000	39,0%
Chi phí khảo sát, nghiên cứu khả thi				658.469	12.576.757.900	
Chi phí thiết kế				7.033.285	134.335.743.500	
Chi phí xây dựng				135.618.860	2.590.320.226.000	

Chỉ tiêu	Diện tích	ĐVT	Đơn giá	Tổng (USD)	Tổng (đồng)	Tỷ trọng
Hạ tầng kỹ thuật	384.000	m2	80	30.720.000	586.752.000.000	
Căn hộ	181.071	m2	460	83.292.660	1.590.889.806.000	
Giao thông, sân bãi	46.970	m2	460	21.606.200	412.678.420.000	
Chi phí quản lý				2.034.283	38.854.805.300	
Chi phí dự phòng				11.527.603	220.177.217.300	
Khu 22 Thủ Thiêm				63.712.715	1.216.912.856.500	15,8%
Chi phí thiết kế				1.778.777	33.974.640.700	
Chi phí xây dựng				56.303.580	1.075.398.378.000	
Hạ tầng kỹ thuật	23.101	m2	80	1.848.080	35.298.328.000	
Căn hộ	81.085	m2	600	48.651.000	929.234.100.000	
Thương mại	9.009	m2	500	4.504.500	86.035.950.000	
Căn hộ mẫu	1.000	m2	1.000	1.000.000	19.100.000.000	
Chi phí duy trì căn hộ				300.000	5.730.000.000	
Chi phí dự phòng				5.630.358	107.539.837.800	
Khu 20-21-24 Thủ Thiêm				116.687.108	2.228.723.762.800	29,0%
Chi phí thiết kế				2.834.370	54.136.467.000	
Chi phí xây dựng				103.502.490	1.976.897.559.000	
Hạ tầng kỹ thuật	40.491	m2	80	3.239.280	61.870.248.000	
Căn hộ	151.074	m2	600	90.644.400	1.731.308.040.000	
Thương mại	12.638	m2	500	6.319.000	120.692.900.000	
Căn hộ mẫu	3.000	m2	1.000	3.000.000	57.300.000.000	
Chi phí duy trì căn hộ				300.000	5.730.000.000	
Chi phí dự phòng				10.350.248	197.689.736.800	
Chi phí chung				25.164.099	480.634.290.900	6,2%
Lãi vay				19.032.173	363.514.504.300	4,7%
Lợi nhuận trước thuế				100.628.284	1.922.000.224.400	
Thuế				25.157.071	480.500.056.100	
Lợi nhuận sau thuế				75.471.213	1.441.500.168.300	
IRR				21,79%	416189,00%	
NPV				25.357.007	484.318.833.700	

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG VÀ TRẢ NỢ SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:

1. Phương án sử dụng vốn từ phát hành Trái phiếu:

Dự án	Số tiền (tỷ đồng)	ThuDuc House góp vốn	Ghi chú
Dự án Chung cư TDH - Phước Long.	100	ThuDuc House: 100%	Vốn tự có đầu tư xây dựng dự án 62 tỷ và vốn vay 100 tỷ từ phát hành Trái phiếu.
Dự án Chung cư TDH - Phước Bình.	100	ThuDuc House: 100%	Vốn tự có đầu tư xây dựng dự án 10 tỷ và vốn vay 100 tỷ từ phát hành Trái phiếu.
Dự án phức hợp Chung cư Phúc Thịnh Đức.	100	ThuDuc House: 70%	Vốn góp đầu tư xây dựng 175 tỷ, dự kiến năm 2010 cần vay 100 tỷ từ phát hành Trái phiếu.
Dự án phức hợp Phố Minh Khai - Hà Nội.	100	ThuDuc House: 14%	Góp vốn đầu tư xây dựng dự án 44 tỷ, còn 56 tỷ bổ sung vốn góp hoặc cho đơn vị đầu tư vay xây dựng dự án.
Dự án Khu tái định cư Bình Khánh và Căn hộ cao cấp Cantavil Thủ Thiêm.	200	ThuDuc House: 20%	Góp vốn đầu tư giai đoạn 1 là 92 tỷ (Dự kiến có thể tăng tỷ lệ góp vốn lên 40%). còn 108 tỷ bổ sung vốn góp hoặc cho đơn vị đầu tư vay xây dựng dự án.
Tổng cộng	600		

2. Kế hoạch trả nợ số tiền thu được từ phát hành Trái phiếu:

Do Trái phiếu phát hành là Trái phiếu chuyển đổi nên khi đến thời hạn chuyển đổi, phần gốc của Trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu theo tỷ lệ và mệnh giá quy định tại Mục V mà không phải hoàn trả lại cho Trái chủ, đồng nghĩa với việc Trái chủ sẽ trở thành cổ đông (người sở hữu) của ThuDuc House.

Trường hợp đến thời hạn chuyển đổi, trái chủ lựa chọn không chuyển đổi, ThuDuc House sẽ hoàn trả lại tiền gốc cho trái chủ. Dự kiến dòng tiền trong các năm từ 2010 đến 2014 thì ThuDuc House hoàn toàn có đủ nguồn tiền để trả lãi vay định kỳ hàng năm và thanh toán nợ Trái phiếu khi đến hạn trong trường hợp trái chủ không chuyển đổi Trái phiếu sang cổ phiếu.

VIII. CÁC TỔ CHỨC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN:

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Địa chỉ: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP.HCM.

Điện thoại: (84.8) 39 333 090

Fax: (84.8) 39 333 123

Website: www.ThuDucHouse.com.vn

Email: ThuDucHouse@hcm.vnn.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà AASC, số 1 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: 04 3824 1990

Fax: 04 3825 3973

Website: <http://www.aasc.com.vn>

Email: webmaster@aasc.com.vn

3. TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG

Địa chỉ: 27 Nguyễn Đình Chiểu, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 39.107.080

Fax: (08) 39.107.081

Website: www.gls.com.vn

Email: info@glsc.com.vn

IX. PHỤ LỤC:

1. Nghị quyết của Hội đồng quản trị thông qua hồ sơ.
2. Giấy đăng ký chào bán Trái phiếu ra công chúng, số 1028/CV-CT kí ngày 05/07/2010.
3. Nghị quyết số 569/NQ-ĐHĐCĐ được ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần phát triển nhà Thủ Đức ngày 22 tháng 04 năm 2010, thông qua phương án phát hành, phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán Trái phiếu và kế hoạch phát hành số cổ phiếu cần thiết cho việc chuyển đổi.
4. Biên bản phiên họp Đại hội cổ đông thường niên năm 2009, số 570/BB-ĐHĐCĐ.09 ngày 22/04/2010.
5. Nghị quyết số 1011/NQHĐQT-2010 kí ngày 03/07/2010 của HĐQT về việc điều chỉnh phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi.
6. Cam kết thực hiện nghĩa vụ đối với người đầu tư, số 1029/CV-CT kí ngày 05/07/2010.
7. Nghị quyết số 991/NQHĐQT-2010 kí ngày 30/06/2010 của HĐQT về việc thông qua chủ trương bán cổ phiếu quỹ.
8. Nghị quyết số 1013/NQHĐQT-2010 kí ngày 03/07/2010 của HĐQT về việc thông qua danh sách dự kiến nhà đầu tư lớn.
9. Công văn giải trình số 1026/CV-CT kí ngày 05/07/2010 phúc đáp công văn số 1769/UBCK-QLPH ngày 14/06/2010 của UBCKNN.
10. Công văn giải trình số 1027/CV-CT kí ngày 05/07/2010 phúc đáp công văn số 1769/UBCK-QLPH ngày 14/06/2010 của UBCKNN.

11. Các công văn giải trình số 1262/CV-CT, 1263/CV-CT, 1264/CV-CT ký ngày 18/08/2010 phúc đáp công văn số 2553/UBCK-QLPH ngày 13/08/2010 của UBCKNN.
12. Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán Trái phiếu ra công chúng 01/2010/HĐTV-GLS ký ngày 26/04/2010 với Công ty cổ phần chứng khoán Sen Vàng.
13. Biên bản ghi nhớ về “Lộ trình tư vấn phát hành TPCĐ của ThuDuc House” được GLS và ThuDuc House ký kết ngày 12/03/2010.
14. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.
15. Điều lệ Công ty.
16. Các báo cáo tài chính công ty mẹ và hợp nhất năm 2008, 2009 kèm theo “Báo cáo kiểm toán” của kiểm toán và báo cáo quyết toán tài chính quý 1/2010, 6T/2010 của ThuDuc House.
17. Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGĐ, BKS và bằng cấp của Trưởng ban kiểm soát.
18. Dự án Phước Long: Quyết định số 708/ TTG ngày 27/09/1996 của Thủ tướng chính phủ về việc giao đất.
19. Dự án Phước Long: Quyết định số 124/QĐ-UBND ngày 21/05/2008 của UBND quận 9 về việc phê duyệt dự án.
20. Dự án Phước Long: Quyết định số 05/QĐ-SXD-PTN ngày 08/01/2009 của Sở xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng chung cư.
21. Dự án Phước Long: “Phương án khả thi và giải trình kinh tế kỹ thuật”.
22. Dự án Phước Bình: Quyết định số 128/QĐ-TTG ngày 28/02/1998 của Thủ tướng chính phủ về việc giao đất.
23. Dự án Phước Bình: Công văn số 3456/SQHKT-QHKV2 ngày 31/08/2007 của Sở quy hoạch kiến trúc về điều chỉnh cục bộ cụm chung cư.
24. Dự án Phước Bình: Công văn số 256/SQHKT-QHKV2 ngày 22/01/2008 của Sở quy hoạch kiến trúc về điều chỉnh tầng cao khu nhà ở.
25. Dự án Phước Bình: Quyết định số 107/QĐ-SXD-PTN ngày 29/09/2008 của Sở xây dựng về việc phê duyệt dự án chung cư Phước Bình.
26. Dự án Phước Bình: “Phương án khả thi và giải trình kinh tế kỹ thuật”.
27. Dự án Phúc Thịnh Đức: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 56/QSDĐ/CQĐV ngày 23/09/1994.
28. Dự án Phúc Thịnh Đức: Bản trích lục (ngày 27/05/2010) “Hợp đồng hợp tác khai thác khu đất” số 12/HĐHT/2008 ký kết ngày 19/07/2008 giữa Công ty cổ phần Len Việt Nam và Công ty cổ phần Bất động sản Dệt may Việt Nam.
29. Dự án Phúc Thịnh Đức: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0308764431 đăng ký thay đổi lần thứ nhất ngày 09/04/2010 (Đăng ký lần đầu số 4102073104, ngày 23/05/2009).
30. Dự án Phúc Thịnh Đức: Công văn số 2956/UBND- ĐTMT ngày 22/06/2009 của UBND TP.HCM chấp thuận giao đất.
31. Công văn số 604-NHĐA ngày 26/06/2010 của Ngân hàng TMCP Đại Á đồng ý cấp tín dụng cho dự án.
32. Dự án Phúc Thịnh Đức: “Phương án khả thi và giải trình kinh tế kỹ thuật”.
33. Dự án Phong Phú Daewon Thủ Đức: Giấy chứng nhận đầu tư số 011032000099 ngày 08/08/2008 và thay đổi lần thứ nhất ngày 05/06/2009 của UBND TP. Hà Nội.
34. Dự án Phong Phú Daewon Thủ Đức: Công văn số 1497/QHKT-P2 ngày 23/06/2009 của Sở quy hoạch kiến trúc Hà Nội về việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể dự án.
35. Dự án Phong phú Daewon Thủ Đức: “Phương án khả thi và giải trình kinh tế kỹ thuật”.
36. Dự án Cantavil Thủ Thiêm: Công văn số 7031/UBND-ĐTMT ngày 12/11/2008 của UBND TP.HCM về việc chấp thuận chủ trương dự án 38,4 ha.
37. Dự án Cantavil Thủ Thiêm: Biên bản ghi nhớ ký ngày 16/08/2009 giữa Công ty TNHH Daewon, Công ty phát triển nhà Thủ Đức, Công ty quản lý đầu tư bất động sản Prudential

(Singapore) và Công ty cổ phần phát triển nhà Daewon - Thủ Đức về việc thành lập liên doanh thực hiện dự án.

38. Dự án Cantavil Thủ Thiêm: Quyết định số 66/QĐ-BQL ngày 28/08/2009 của Ban quản lý đầu tư – xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tái định cư Bình Khánh (38,4ha).
39. Dự án Cantavil Thủ Thiêm: Công văn số 061009-1/DW ngày 06/10/2009 của Daewon Co.,LTD Ban quản lý đầu tư – xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm về việc thành lập Công ty thực hiện dự án và chuyển nhượng vốn góp đầu tư dự án.
40. Dự án Cantavil Thủ Thiêm: Giấy chứng nhận đầu tư số 4110220491 của UBND TP.HCM cấp ngày 01/02/2010.
41. Dự án Cantavil Thủ Thiêm: “Phương án khả thi và giải trình kinh tế kỹ thuật”.

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 21.. tháng 08.... năm 2010

TM. Tổ chức niêm yết

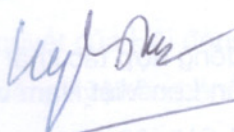
Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc



LÊ CHÍ HIẾU

Trưởng Ban Kiểm Soát

Kế Toán Trưởng



NGUYỄN HƯNG LONG



QUAN MINH TUẤN

TM. Tổ chức Tư vấn

Tổng Giám Đốc



NGUYỄN NGỌC TRƯỜNG CHINH