THUDUC HOUSE

TẠO DỰNG NIỀM VUI
TÔ ĐIỂM CHO ĐỜI

25 YEARS 1990-2015 THUDUC HOUSE

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN **2014**

Nội dung

06

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

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

THÔNG ĐIỆP

10 Thông điệp của Chủ tịch Hội đồng Quản trị

16

TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

16 Quá trình thành lập
17 Quá trình phát triển
20 các danh hiệu đạt được
22 Lĩnh vực và địa bàn hoạt động của Thuduc House
30 Phân tích mô hình S.W.O.T
32 Tổ chức công ty và bộ máy quản trị
40 Các công ty con và công ty liên doanh - liên kết
48 Tình hình hoạt động qua các năm
54 Các rủi ro hoạt động

60

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

60 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
60 Tình hình thị trường bất động sản 2014
62 Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2014
76 Tình hình triển khai đầu tư dự án
84 Hoạt động tài chính
89 Hoạt động kinh doanh bán hàng
91 Hoạt động của Ban xuất nhập khẩu
92 Tổ chức và nhân sự
96 Hoạt động marketing và xây dựng thương hiệu
98 Quan hệ cổ đông và đối tác
99 Hoạt động IT
100 Báo cáo của Hội đồng Quản trị
101 Đánh giá kết quả hoạt động năm 2014
103 Hoạt động của Hội đồng Quản trị
106 Danh sách cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, cổ phiếu sở hữu và thù lao
107 Giao dịch của cổ đông lớn và người có liên quan
108 Cơ cấu cổ đông
110 Báo cáo của Ban Kiểm soát

116

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

116 Thông tin về đơn vị kiểm toán
119 Thông tin chung
121 Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc
122 Báo cáo kiểm toán độc lập
124 Bảng cân đối kế toán hợp nhất
128 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất
130 Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất

134

KẾ HOẠCH KINH DOANH & ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG NĂM 2015

134 Triển vọng ngành bất động sản 2015
135 Mục tiêu chiến lược 2015
136 Các giải pháp chủ yếu để thực hiện mục tiêu chiến lược 2015
137 Kế hoạch kinh doanh 2015

Mầm xanh xây tương lai

TẦM NHÌN, SỨ MỆNH, CHIẾN LƯỢC, TRIẾT LÝ KINH DOANH
THÔNG ĐIỆP CỦA CHỦ TỊCH HĐQT

TẦM NHÌN

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 5 NĂM TỚI VÀ TRỞ THÀNH TẬP ĐOÀN KINH TẾ VỮNG MẠNH, ĐÓNG GÓP THIẾT THỰC CHO CỘNG ĐỒNG.

SỨ MỆNH

CUNG CẤP CÁC SẢN PHẨM VÀ DỊCH VỤ VỀ BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NHIỀU DỊCH VỤ, SẢN PHẨM ĐA DẠNG KHÁC NHẰM THỎA MÃN NHU CẦU KHÁCH HÀNG VỚI KHẨU HIỆU "HẠNH PHÚC TỪ NƠI TỔ ẤM CỦA BẠN".

TRIẾT LÝ KINH DOANH

"TÔN TRỌNG ĐẠO ĐỨC TRONG KINH DOANH VỚI TINH THẦN TRÁCH NHIỆM CAO NHẤT ĐỂ MỖI SẢN PHẨM ĐỀU MANG LẠI NIỀM VUI CHO KHÁCH HÀNG VÀ ĐÓNG GÓP CHO SỰ PHÁT TRIỂN CỦA CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI"

TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI (CSR)

> THUDUC HOUSE LUÔN ĐỀ CAO Ý THỨC TRÁCH NHIỆM XÃ HỘI CỦA MÌNH BẰNG VIỆC CAM KẾT ĐÓNG GÓP LIÊN TỤC VÀO SỰ PHÁT TRIỂN KINH TẾ VÀ CỘNG ĐỒNG XÃ HỘI.

Với phương châm "Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội", Thuduc House luôn có nhiều hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: Đóng góp các Quỹ từ thiện, Quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, Quỹ doanh nhân vì cộng đồng, Quỹ học bổng Vừ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ… Thông qua những hành động thiết thực đó, Ban Tổng giám đốc Thuduc House mong muốn xây dựng một nét văn hóa đẹp cho cán bộ công nhân viên, đó là vừa phát huy hết năng lực làm việc, vừa phải hoàn thiện lối sống, nâng cao ý thức trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

Thuduc House luôn đề cao ý thức trách nhiệm xã hội của mình bằng việc cam kết đóng góp liên tục vào sự phát triển kinh tế và cộng đồng xã hội, đồng thời luôn đảm bảo chất lượng cuộc sống của cán bộ công nhân viên và gia đình, ổn định phát triển bền vững Công ty.

Mục tiêu cốt lõi:

- Tạo ra nhiều cơ hội cống hiến cho người lao động với đời sống ổn định và nâng cao dần với môi trường làm việc thân thiện, an toàn và luôn tạo điều kiện giúp nhân viên phát triển năng lực cá nhân, dần hoàn thiện phẩm chất, trình độ và đạo đức.

- Gia tăng giá trị Công ty thông qua việc quản trị doanh nghiệp minh bạch và hiệu quả, đảm bảo việc bảo toàn vốn và gia tăng lợi nhuận của Công ty, đem lại lợi ích ngày càng cao cho cổ đông.

- Chú trọng đảm bảo lợi ích và gia tăng sự hài lòng cho khách hàng. Với khẩu hiệu "Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn", các dự án của Thuduc House luôn hướng đến sự hoàn thiện chất lượng, sự tinh tế, đạo đức kinh doanh và uy tín thương hiệu nhằm mang lại các giá trị đích thực và nâng cao chất lượng cuộc sống cho khách hàng.

- Tạo ra giá trị cho cộng đồng thông qua việc phát triển doanh nghiệp cũng như các sản phẩm, dịch vụ BĐS phù hợp lợi ích chung, gắn kết, san sẻ những thành quả của doanh nghiệp với cộng đồng.

CHIẾN LƯỢC DÀI HẠN

- 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, khá và có chiến lược mở rộng thêm phân khúc sản phẩm cho người có thu nhập dưới trung bình.
- Liên kết, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước phát triển các dự án phức hợp, căn hộ, văn phòng, không gian thương mại và nhiều loại hình bất động sản phù hợp với vị thế từng dự án.

CHIẾN LƯỢC NGẮN HẠN

Dự kiến năm 2015 sẽ là giai đoạn mở cửa và hội nhập sâu rộng nên việc đầu tư bất động sản sẽ thuận lợi hơn do Nhà nước ban hành nhiều quy định pháp luật thuận lợi cho hoạt động đầu tư. Chiến lược kinh doanh của công ty vẫn tập trung vào 02 lĩnh vực nòng cốt:

- Bất động sản, tập trung dòng sản phẩm nhà thấp tầng và S-home (căn hộ nhỏ dành cho người có thu nhập trung bình).
- Thương mại - Xuất nhập khẩu, trong đó ưu tiên đẩy mạnh hoạt động Chợ Đầu mối Nông sản thực phẩm Thủ Đức, xuất khẩu và dịch vụ - thương mại.

THÔNG ĐIỆP CỦA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính thưa quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng, đồng nghiệp trong TDH Group và các công ty thành viên, những người bạn đồng hành quý báu của Thuduc House

Thêm một năm đầy biến động và thăng trầm nữa đã đi qua, sau một thời kỳ dài khó khăn và ảm đạm, những dấu hiệu tích cực của nền kinh tế cũng như thị trường bất động sản đã bắt đầu rõ nét hơn báo hiệu cho sự chuyển mình sang một chu kỳ phát triển tươi sáng mới.

Nhìn lại năm 2014, mặc dù nền kinh tế thế giới và khu vực chậm hồi phục hơn dự báo do các bất ổn kinh tế - chính trị diễn biến ngày càng phức tạp, tuy nhiên nền kinh tế trong nước đã có nhiều chuyển biến tích cực nhờ vào nỗ lực cải cách và kiện toàn hệ thống pháp luật của chính phủ và quốc hội. Hầu hết các chỉ tiêu quan trọng đều vượt kế hoạch so với các năm trước, tăng trưởng GDP tăng liên tục theo từng quý và cả năm đạt 5,98% vượt mức so với kế hoạch 5,8%, tăng cao nhất là ngành công nghiệp và xây dựng; trong khi đó lạm phát có mức tăng thấp nhất trong 10 năm gần đây; xếp hạng tín nhiệm của nền kinh tế nâng từ B+ lên mức BB-; vốn đầu tư của khu vực nước ngoài tăng cao nhất và chiếm 67,7% kim ngạch xuất khẩu, tỷ giá và giá vàng tiếp tục ổn định, thanh khoản hệ thống ngân hàng và tăng trưởng tín dụng tốt hơn. Với nhiều chính sách hỗ trợ tích cực từ chính phủ, thị trường bất động sản trong năm 2014 đã có những dấu hiệu sôi động trở lại, lượng giao dịch thành công tăng mạnh và hàng tồn kho giảm khoảng 18% so với cuối năm 2013, tín dụng cho lĩnh vực bất động sản gia tăng và nợ xấu cũng giảm dần, nhiều chính sách và văn bản pháp luật được sửa đổi, ban hành góp phần cải thiện tính minh bạch, gia tăng thu hút đầu tư cho nền kinh tế. Nhìn chung thị trường đã chuyển biến tích cực hơn, tuy nhiên phân khúc trung và cao cấp vẫn còn gặp nhiều khó khăn, tồn kho đã giảm nhưng vẫn còn khá lớn, mặt bằng lãi suất có giảm nhưng còn khá cao cộng thêm việc chính phủ điều chỉnh khung giá đất tăng gấp 2 lần tạo áp lực rất lớn lên việc gia tăng chi phí và giá bán của chủ đầu tư, thị trường tiếp tục sàng lọc mạnh mẽ, các thương vụ M&A gia tăng.

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

Tuy nhiên, do thị trường bất động sản vẫn còn tồn tại nhiều khó khăn, chưa thể tăng trưởng mạnh nên mặc dù lợi nhuận hợp nhất và của công ty mẹ năm 2014 tăng gấp hơn 2 lần so với năm trước nhưng cũng chỉ mới đạt được khoảng 75% kế hoạch đã được ĐHCĐ thông qua. Nhìn chung tình hình kinh doanh

TỔNG DOANH THU
633,8 TỶ ĐỒNG

"NĂM 2015 ĐƯỢC KỲ VỌNG CÓ NHIỀU CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC VỀ KINH TẾ VĨ MÔ NÓI CHUNG CŨNG NHƯ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NÓI RIÊNG."

CHIẾN LƯỢC KINH DOANH NĂM 2015 CỦA TDH LÀ NẮM BẮT CƠ HỘI ĐẦU TƯ, ĐỐI ĐẦU THÁCH THỨC, NÂNG CAO SỨC CẠNH TRANH TRÊN CẢ BA BÌNH DIỆN: NHÂN LỰC, TÀI LỰC, QUỸ ĐẤT.

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

năm 2014 đã cải thiện vượt bậc và là năm có kết quả tốt nhất kể từ năm 2011 đến nay, áp lực thanh toán nợ trái phiếu đã được giải quyết, hiệu quả hoạt động cải thiện đồng bộ ở nhiều mặt và công ty bắt đầu tăng quy mô đầu tư dài hạn sau một thời gian dài áp dụng chính sách thắt chặt. Công ty đã thực sự vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất và bắt đầu hồi phục sau khủng hoảng.

Năm 2015 được kỳ vọng có nhiều chuyển biến tích cực về kinh tế vĩ mô nói chung cũng như thị trường bất động sản nói riêng, lạm phát thấp sẽ tạo điều kiện cho chính phủ nới lỏng chính sách tài khóa và tiền tệ để ưu tiên cho mục tiêu tăng trưởng. Riêng lĩnh vực bất động sản tiếp tục nhận được nhiều hỗ trợ tích cực từ chính sách, nguồn vốn được nới lỏng và nhiều yếu tố tích cực khác sẽ giúp cho thị trường tiếp tục đà tăng trưởng và môi trường đầu tư sẽ thuận lợi hơn. Do đó, mục tiêu của HĐQT và BĐH TDH trong năm mới là sẽ gia tăng hiệu quả quản lý chi phí hơn nữa, tận dụng cơ hội mở rộng đầu tư để đẩy mạnh tăng trưởng doanh thu cũng như lợi nhuận cho phù hợp với tiềm năng phát triển của công ty, tận dụng tốt hiệu quả đòn bẩy tài chính, chuẩn bị nguồn vốn vững mạnh nhưng vẫn đảm bảo cơ cấu tài chính an toàn.

Năm 2015 chứng kiến sự hội nhập toàn diện và mạnh mẽ của Việt Nam thông qua các hiệp định hợp tác song phương, TPP và đặc biệt là sự hình thành cộng đồng ASEAN. Sẽ có nhiều cơ hội mở ra nhưng cũng sẽ có nhiều áp lực cạnh tranh căng thẳng. Chiến lược kinh doanh năm 2015 của TDH là nắm bắt cơ hội đầu tư, đối đầu thách thức, nâng cao sức cạnh tranh trên cả ba bình diện: Nhân lực, tài lực, quỹ đất. Mục tiêu kinh doanh cụ thể trong năm vẫn tập trung vào 2 lĩnh vực nòng cốt là bất động sản và thương mại, dịch vụ, xuất khẩu. Trong đó, đối với lĩnh vực bất động sản sẽ đẩy mạnh triển khai nhanh các dự án đáp ứng tốt nhu cầu thị trường và có khả năng tiêu thụ nhanh như: Các dự án nhà thấp tầng và dòng sản phẩm chung cư S-Home dành cho người có thu nhập trung bình; tập trung nghiên cứu sâu ngay từ khâu thiết kế, kiểm soát kỹ toàn bộ quá trình thực hiện dự án để kiểm soát tốt chi phí nhằm cải thiện biên lợi nhuận gộp của mảng địa ốc. Mảng thương mại, dịch vụ, xuất khẩu cũng được đẩy mạnh với nhiều hoạt động đa dạng hơn bên cạnh hoạt động nền tảng của chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, trong đó chú trọng phát triển hoạt động xuất khẩu nông sản và khoáng sản là những thế mạnh về tài nguyên của Việt Nam.

Công ty vẫn sẽ tiếp tục duy trì nhiều giải pháp đồng bộ nhằm quản lý chặt chẽ tất cả các yếu tố trong quá trình kinh doanh bao gồm quản lý chi phí, kỹ thuật, quản lý rủi ro, công nợ, chất lượng sản phẩm, thiết lập và củng cố các mối quan hệ với khách hàng, cổ đông, cơ quan quản lý nhà nước. Nâng cao tính kỷ luật, năng động, hiệu suất lao động của cán bộ nhân viên; giám sát chặt và tiếp tục có biện pháp cải thiện khả năng sinh lời của các công ty con, công ty liên doanh, liên kết.

Bên cạnh đó, chú trọng chuẩn bị nguồn tài chính vững mạnh cho mục tiêu phát triển dài hạn bằng cách tái cấu trúc danh mục đầu tư, cơ cấu lại nợ vay, tăng cường hiệu quả quản lý vốn đầu tư, thoái vốn tại một số công ty thành viên, công ty liên kết và một số dự án, phát hành thêm vốn cổ phần để huy động thêm vốn cho các dự án tiềm năng hoặc kêu gọi hợp tác đầu tư từ các nhà đầu tư chuyên nghiệp trong và ngoài nước.

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

Lê Chí Hiếu
Chủ tịch Hội đồng Quản trị

Bao tháng ngày vun đắp

QUÁ TRÌNH THÀNH LẬP

Thành lập ngày 02/02/1990

Với tên gọi Công ty Quản lý & Phát triển nhà Thủ Đức theo Quyết định số 57/QĐ-UB cấp ngày 02/02/1990 của UBND TP. HCM với xuất phát điểm là 400 triệu đồng vốn lưu động do Nhà nước cấp.

Ngày 05/10/1996

Đổi tên thành Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ khu công nghiệp Thủ Đức theo quyết định số 4569/QĐ-UBKT của UBND TP.HCM.

Ngày 24/11/2000

Chính thức chuyển đổi thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Thủ Đức (Thuduc House) với vốn điều lệ ban đầu là 15 tỷ đồng theo quyết định số 7967/QĐ-UB-CNN của UBND TP.HCM.

Ngày 15/06/2001

Công ty chính thức nhận Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000457 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Ngày 14/12/2006

Cổ phiếu ThuDuc House (mã chứng khoán là TDH) đã chính thức niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP. HCM, khẳng định vị thế, sức phát triển và tính đại chúng của ThuDuc House và cổ phiếu ThuDuc House trên thị trường.

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

CÁC LẦN TĂNG VỐN ĐIỀU LỆ: (TỪ NĂM 2001 ĐẾN NAY)

THỜI ĐIỂM	NGUỒN TĂNG VỐN	VỐN ĐIỀU LỆ
Khi thành lập (15/06/2001)		Vốn điều lệ: 15 tỷ đồng
Lần 1 Tháng 07/2005	Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 1:1): 15 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 15 tỷ đồng lên 30 tỷ đồng
Lần 2 Tháng 06/2006	» Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 1:1) : 30 tỷ đồng » Phát hành cổ phiếu cho CBCNV: 10 tỷ đồng » Phát hành cho đối tác chiến lược: 30 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 30 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng
Lần 3 Tháng 07/2006	» Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (tỷ lệ 2:1) : 50 tỷ đồng » Phát hành thêm cho cổ đông (5:1): 20 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 170 tỷ đồng
Lần 4 Tháng 01/2008	» Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 5:1): 34 tỷ đồng » Phát hành cho cổ đông hiện hữu: 17 tỷ đồng » Phát hành cho đối tác chiến lược: 9 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 170 tỷ đồng lên 230 tỷ đồng
Lần 5 Tháng 12/2008	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 10:1): 22,5 tỷ đồng (500.000 cổ phiếu quỹ không được chia cổ tức)	Tăng vốn điều lệ từ 230 tỷ đồng lên 252,5 tỷ đồng
Lần 6 Tháng 12/2009	Cổ tức bằng cổ phiếu (tỷ lệ 2:1): 126,25 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 252,5 tỷ đồng lên 378,75 tỷ đồng
Lần 7 Tháng 02/2013	Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 1 năm 2012: tăng thêm 2,18 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 378,75 tỷ đồng lên 380,93 tỷ đồng
Lần 8 Tháng 12/2013	Chuyển đổi trái phiếu TDH41029 lần 2 năm 2013: Tăng thêm 573,34 triệu đồng	Tăng vốn điều lệ từ 380,93 tỷ đồng lên 381,50 tỷ đồng
Lần 9 Tháng 02/2015	Cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu (cổ phiếu thưởng) (tỷ lệ 10:1): 38,14 tỷ đồng	Tăng vốn điều lệ từ 381,50 tỷ đồng lên 419,64 tỷ đồng

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

2001

Đại hội cổ đông thành lập Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức (chuyển đổi từ Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức) với vốn điều lệ 15 tỷ đồng.

2003

Khánh thành chợ đầu mối NSTP Thủ Đức – một trong ba công trình chợ đầu mối trọng điểm của Thành phố.

Thành lập Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ NSTP Thủ Đức.

Thuduc House trúng đấu giá khu đất 6,4ha tại P. Bình An, Q.2 từ Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank) và phát triển thành công dự án khu đô thị Bình An – Quận 2.

Thành lập Công ty CP Phát Triển Nhà Daewon Thủ Đức – Công ty liên doanh với nước ngoài đầu tiên thông qua hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi liên kết.

Khởi công dự án Chung cư Cantavil (Giai đoạn 1) - khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Cantavil.

2006

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

2007

Khởi công dự án Chung cư TDH Trường Thọ - dự án chung cư đầu tư khởi đầu cho dòng sản phẩm căn hộ Chung cư TDH – Apartment do Thuduc House đầu tư. Dự án đã được Bộ Xây Dựng trao tặng Huy chương vàng Chất Lượng Cao Công Trình - Sản Phẩm Xây Dựng Việt Nam 2010. Tiếp đó là hàng loạt chung cư khác thuộc dòng sản phẩm trung bình khá.

2008

Đón nhận chứng nhận cam kết chất lượng - hệ thống quản lý chất lượng (HTQLCL) đạt chuẩn ISO 9001: 2001 từ tổ chức Det Norske Veritas (DNV) (chuyển chuẩn ISO 9001: 2008 vào năm 2010).

2009

Ban Tổng Giám Đốc Thuduc House nhận Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ vì thành tích góp phần vào công cuộc xây dựng XHCN và bảo vệ Tổ Quốc (giai đoạn từ năm 2003 – 2007).

Khởi công dự án Chung cư Cantavil Premier (Giai đoạn 2).

Tổng giám đốc Lê Chí Hiếu được công nhận là Doanh nhân tiêu biểu Việt Nam và được trao cúp Thánh Gióng.

2010

Thuduc House lần thứ 5 liên tiếp đạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt (2006-2007-2008-2009-2010) - giải thưởng dành cho các thương hiệu và sản phẩm tiêu biểu của Việt Nam hội nhập quốc tế do Trung Ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam phối hợp với Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam tổ chức.

Thuduc House được bình chọn vào Top 500 doanh nghiệp lớn nhất VN 2010 – một danh hiệu nhằm ghi nhận và tôn vinh các doanh nghiệp có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất Việt Nam trong những năm qua.

Thuduc House được trao giải thưởng "Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất 2010" (ASEAN-ABA 2010) - bước đệm vững chãi cho Thuduc House vững tin khẳng định thương hiệu trên nấc thang hội nhập với cộng đồng khu vực.

Đầu tư dự án ERP SAP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị toàn bộ hoạt động doanh nghiệp.

Huy Chương Vàng Chất Lượng Cao Công Trình - Sản Phẩm Xây Dựng Việt Nam 2010 cho Chung cư TDH - Trường Thọ (Bằng chứng nhận ngày 10/11/2010).

Công ty và cá nhân Tổng Giám Đốc cùng một số Phó Tổng giám đốc được trao tặng Huân chương Lao động Hạng III vì đã có thành tích trong công tác từ năm 2006 – 2009, góp phần vào sự nghiệp xây dựng chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc theo quyết định số 505/QĐ-CTN ngày 28/04/2010.

2011

Thuduc House tiếp tục được bình chọn Top 200 Sao vàng Đất Việt (lần thứ 6 liên tiếp đoạt giải thưởng Sao Vàng Đất Việt (2006-2007-2008-2009-2010-2011).

Thuduc House được bình chọn danh hiệu "Doanh nghiệp Sài Gòn Tiêu Biểu Năm 2011".

2012

Ban tổ chức triển lãm quốc tế VietBuild - Bộ Xây Dựng trao tặng giải thưởng "Cúp vàng Viettopre" cho sản phẩm căn hộ TDH - Trường Thọ.

Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước tặng Giấy khen vì thành tích nhiều năm liền có báo cáo thường niên được trao giải tại các cuộc bình chọn Báo cáo thường niên trong 5 năm qua.

UBND Thành phố tặng Bằng khen vì đã có thành tích hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ trong 02 năm liên tục (2010 và 2011) góp phần tích cực trong phong trào thi đua của thành phố.

UBND Tỉnh Khánh Hòa tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích tham gia chương trình "Vì học sinh Trường Sa thân yêu" năm 2012.

UBMT Tổ Quốc Việt Nam tặng Giấy khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã tích cực tham gia cuộc vận động "Vì người nghèo" năm 2012.

Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2012

2013

UBND TP.HCM tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích đóng góp cho chương trình "Vì học sinh Trường Sa thân yêu".

Báo Việt Nam Net chứng nhận Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức nằm trong bảng xếp hạng 500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất VN.

Bộ Giáo Dục và Đào Tạo tặng Bằng khen Công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biên đảo Việt Nam.

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

2014

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

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

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

2014

CÁC DANH HIỆU ĐẠT ĐƯỢC

STT	NĂM	DANH HIỆU	ĐƠN VỊ TRAO TẶNG
1	2006,2007 2008,2009 2010,2011	Sao Vàng Đất Việt	Trung Ương Hội liên hiệp Thanh niên Việt Nam và Trung ương Hội các nhà doanh nghiệp trẻ Việt Nam
2	2009	Cúp vàng doanh nghiệp xuất sắc	Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa Việt Nam, Cơ quan đại diện Bộ khoa học và Công nghệ
3	2009	Cúp vàng thương hiệu xuất sắc	
4	2009	Cúp vàng dịch vụ địa ốc xuất sắc	
5	2009	Bằng khen Thủ tướng chính phủ	Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng
6	2010	Huân chương lao động hạng III	Chủ tịch nước Nguyễn Minh Triết
7	2010	Doanh nghiệp ASEAN được ngưỡng mộ nhất (ASEAN-ABA 2010)	Hội đồng tư vấn kinh doanh ASEAN (ASEAN-BAC)
8	2010	500 doanh nghiệp tư nhân lớn nhất Việt Nam	Báo Viet Nam Net
9	2011	Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu	UBND Thành phố
10	2012	Bằng khen của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng vì đã có thành tích xuất sắc hoàn thành nhiệm vụ kế hoạch công tác năm 2012	Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng
11	2013	Bằng khen Bộ Giáo Dục Đào Tạo vì đã có thành tích xuất sắc xây dựng và đồng hành cùng Quỹ học bổng Vừ A Dính phát triển sự nghiệp giáo dục thế hệ trẻ miền núi, vùng sâu và vùng biển đảo Việt Nam.	Bộ Giáo Dục và Đào Tạo
12	2013	Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp XD CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ Tướng Chính Phủ
13	2014	Bằng khen của Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác từ thiện, xã hội, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ Tướng Chính Phủ
		Bằng khen Thủ Tướng Chính Phủ vì đã có thành tích trong công tác tổ chức, tham gia Hội đồng điều hành và bảo trợ cho Quỹ học bổng Vừ A Dính, góp phần vào sự nghiệp xây dựng CNXH và bảo vệ tổ quốc	Thủ Tướng Chính Phủ
		Giấy khen của Thành Đoàn TP.HCM vì đã đóng góp tích cực trong phong trào học tập, nghiên cứu khoa học nhiều năm liên tục, nhân kỷ niệm 25 năm thành lập Trung tâm phát triển khoa học và công nghệ trẻ (1989 - 2014)	Thành Đoàn TP.HCM
		Giấy khen của UBND Quận 3 vì đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước giai đoạn 2010-2014	UBND Quận 3

LĨNH VỰC VÀ ĐỊA BÀN HOẠT ĐỘNG CỦA THUDUC HOUSE

ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN

Đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu của Thuduc House từ khi thành lập. Cho tới cuối năm 2014, Thuduc House đã thực hiện thành công hơn 40 dự án bất động sản gồm các dự án khu đô thị mới, các dự án căn hộ chung cư từ trung bình đến cao cấp, các dự án trung tâm thương mại, khu resort & khách sạn cao cấp. Và bên cạnh đó, từ năm 2009 Thuduc House cũng đã mở rộng quy mô đầu tư sang Hoa Kỳ.

ĐỊA BÀN ĐẦU TƯ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

ĐẦU TƯ TRONG NƯỚC

Thuduc House đã mở rộng hoạt động đầu tư BĐS trên nhiều vùng khắp cả nước bao gồm: TP.HCM, Hà Nội, Huế, Nha Trang, Đà Lạt, Long An. Trong đó, tại thành phố Hồ Chí Minh các dự án của Thuduc House tập trung chủ yếu ở địa bàn các quận 9, quận Thủ Đức, quận 2. Một số dự án tiêu biểu của Thuduc House như: Dự án Cantavil Premier (liên doanh với tập đoàn Daewon – Hàn Quốc), Cụm chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, Khu nhà ở Bình An, Phước Long Spring Town, chung cư TDH - Trường Thọ, chung cư TDH - Phước Bình, Khu dân cư Bến Lức Long An, chung cư Phúc Thịnh Đức, chung cư cao cấp Centum Wealth (liên doanh với Daewon), chung cư cao cấp Cantavil Hà Nội (liên doanh với Daewon, Phong Phú)...

Các dòng sản phẩm chủ yếu của Thuduc House là dòng trung bình khá và cao cấp. Kể từ năm 2010 công ty đã và đang có chiến lược đa dạng hóa và phát triển thêm dòng sản phẩm ở phân khúc trung bình và bình dân để đáp ứng kịp thời với sự thay đổi và nhu cầu của thị trường BĐS Việt Nam. Ngoài ra, công ty cũng đẩy mạnh việc liên doanh liên kết với nhiều đối tác lớn trong và ngoài nước như: Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc, Tổng công ty Phong Phú, Vinatex ITC, Tocontap, Công ty CP Đầu Tư Phước Long, Satraseco... mở rộng hợp tác giúp công ty phát triển các dự án ở nhiều loại hình đa dạng khác nhau phù hợp với từng vị thế dự án.

ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI

Với kinh nghiệm và chuyên môn cao cùng với chiến lược nhạy bén đã đưa thương hiệu Thuduc House không những nổi bật trong nước mà còn được nhiều đối tác nước ngoài biết đến. Đặc biệt, Thuduc House còn là công ty Việt Nam đầu tiên xin giấy phép kinh doanh bất động sản tại Hoa Kỳ.

Năm 2009, Thuduc House thành lập công ty liên doanh với tên gọi Thuduc House Property Ventures LLC có trụ sở chính tại 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ. Chức năng kinh doanh chính của công ty này là phát triển và kinh doanh các khu nhà ở cao cấp để bán và cho thuê.

CÁC DÒNG SẢN PHẨM BẤT ĐỘNG SẢN CHÍNH CỦA THUDUC HOUSE

1 DÒNG SẢN PHẨM CĂN HỘ CHUNG CƯ

PHÂN KHÚC CAO CẤP

Chung cư
CANTAVIL Giai Đoạn I
(Quận 2)

Chung cư
CANTAVIL PREMIER
(Quận 2)

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

Dự án phức hợp
378 PHỐ MINH KHAI
HÀ NỘI - Đang triển khai

PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH - KHÁ

Chung cư TDH – TRƯỜNG THỌ (Q.Thủ Đức)

Chung cư TDH – PHƯỚC BÌNH (Quận 9)

PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH (S-HOME)

Chung cư
TDH – PHƯỚC LONG
(Quận 9) - Đang triển khai

Chung cư
TDH – BÌNH CHIỂU
(Quận 2) - Đang triển khai

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

DỰ ÁN KHU DÂN CƯ – ĐÔ THỊ - HỖN HỢP

2

Khu đô thị
PHƯỚC LONG SPRING TOWN
(Quận 9) - Đang triển khai

Khu đô thị
LONG HỘI – BẾN LỨC
(Long An) - Đang triển khai

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

Khu nhà ở
BÌNH CHIỂU 4HA
(Q.Thủ Đức)
Đang triển khai

Dự án 10,3 HA HIỆP BÌNH CHÁNH (Q.Thủ Đức)
Đang triển khai

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH - DỊCH VỤ - VĂN PHÒNG

3

Cụm Chợ đầu mối
NÔNG SẢN THỰC PHẨM THỦ ĐỨC

Khách sạn
LASAPINETTE
(Đà Lạt)

Resort
LA SAPINETTE Lăng Cô
(Huế) - Đang triển khai

TTTM - DV - VP
HÀNG XANH
(Q. Bình Thạnh)

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI TẠI TP.HCM

KHU VỰC QUẬN THỦ ĐỨC

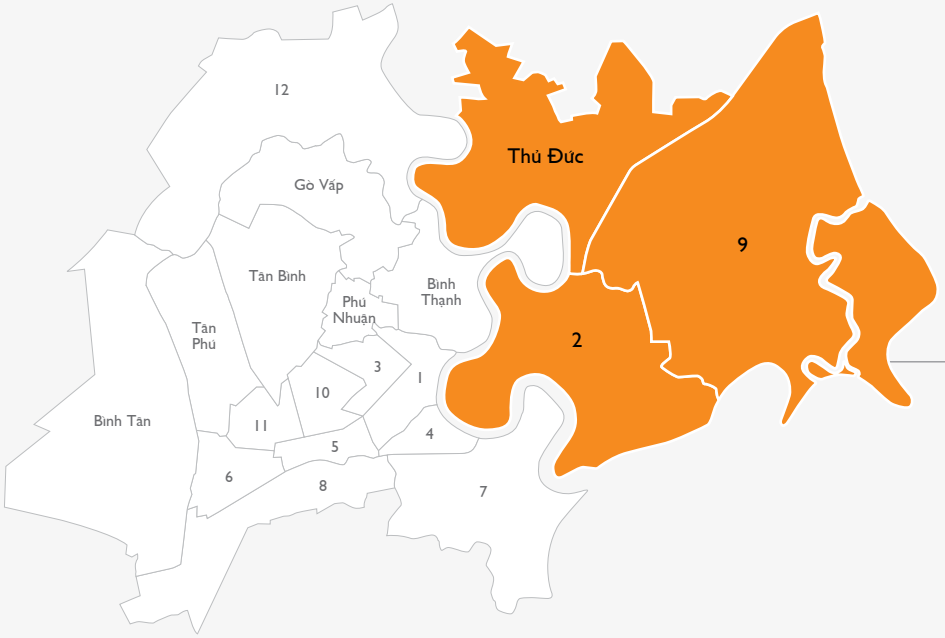
1. CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (TDH: 100%)
2. DỰ ÁN AQUILA PLAZA, ĐẶNG VĂN BI (TDH: 30%)
3. DỰ ÁN 10 HA, PHƯỜNG HIỆP BÌNH CHÁNH
4. DỰ ÁN BÌNH CHIỂU 4 HA - GIAI ĐOẠN 2

KHU VỰC QUẬN 9

1. CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG (TDH: 100%)
2. CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH (TDH: 49%)
3. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở & TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI PHƯỜNG PHƯỚC LONG B (PHUOC LONG SPRING TOWN) (TDH: 66,9%)
4. CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC (TDH: 70%)
5. DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDJ - TOCONTAP (TDH: 65%)

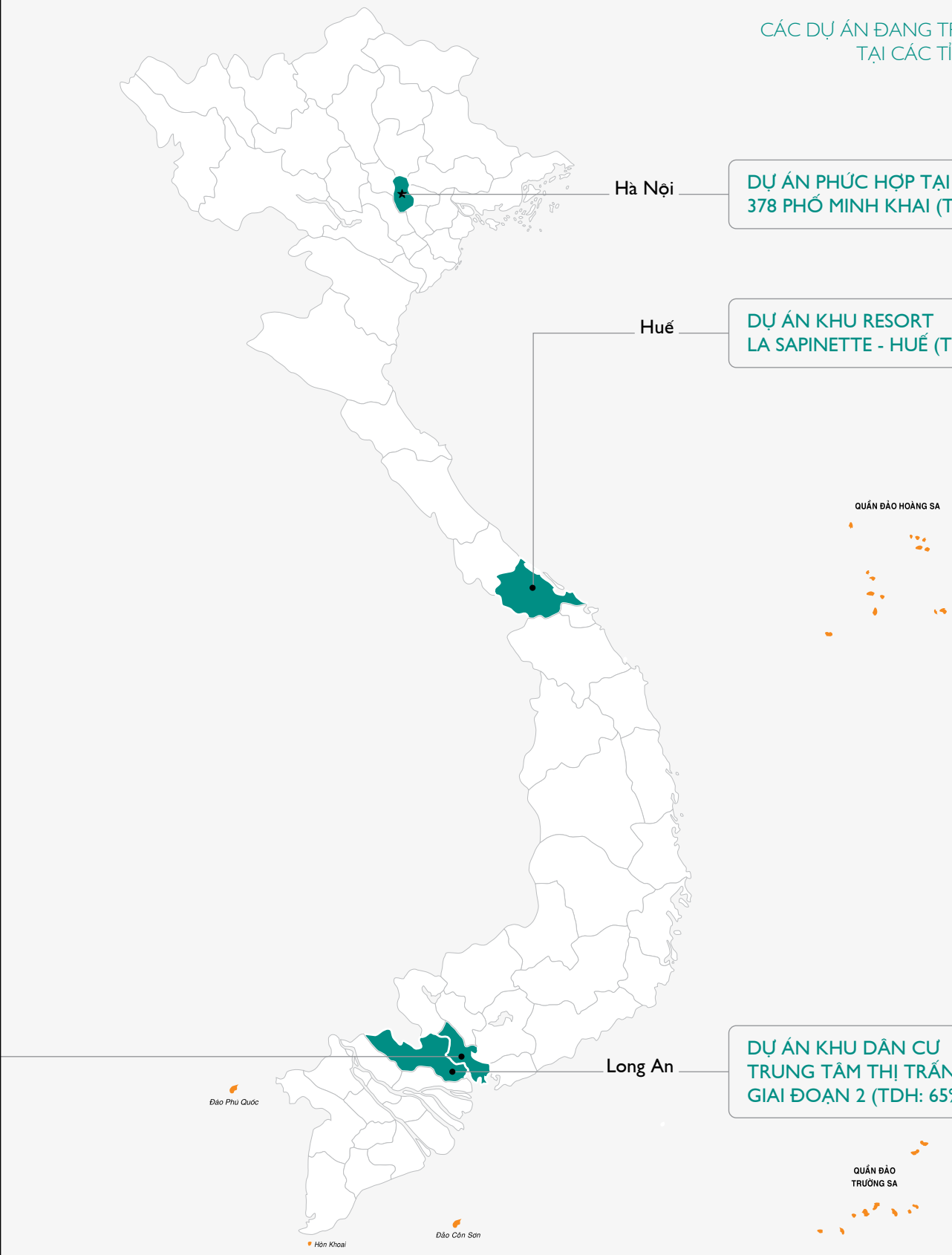
KHU VỰC QUẬN 2

1. DỰ ÁN CANTAVIL PREMIER (TDH: 40%)



Tp. Hồ Chí Minh

CÁC DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI TẠI CÁC TỈNH KHÁC



BÊN CẠNH HOẠT ĐỘNG CHÍNH LÀ KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN, CÔNG TY CÒN ĐẨY MẠNH PHÁT TRIỂN THÊM HOẠT ĐỘNG XUẤT KHẨU HÀNG NÔNG LÂM KHOÁNG SẢN DỰA TRÊN LỢI THẾ SẴN CÓ TỪ KHU CHỢ ĐẦU MỐI NÔNG SẢN THỰC PHẨM THỦ ĐỨC VÀ TỪ CÁC ĐỐI TÁC TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC.

ĐẦU TƯ SẢN XUẤT – THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ

Nhằm mục đích gia tăng hiệu quả hoạt động của Công ty cũng như mang lại giá trị gia tăng cho doanh nghiệp, Thuduc House đã dành một phần vốn để đầu tư vào nhiều dự án và thành lập nhiều Công ty thành viên hoạt động trong lĩnh vực thương mại, dịch vụ tạo ra nhiều sản phẩm dịch vụ đa dạng như nước đá tinh khiết Đông An Bình, dịch vụ quản lý cao ốc thuộc công ty Tam Bình, dịch vụ - bảo vệ Hùng Vương, Chợ đầu mối Nông sản Thực phẩm Thủ Đức, Khách sạn La Sapinette DaLat và Trung tâm thương mại Lang Biang Plaza...

Các ngành nghề sản xuất - thương mại - dịch vụ của công ty gồm:

- Quản lý, khai thác và kinh doanh cụm công trình chợ đầu mối và các dịch vụ phụ trợ; thiết lập trung tâm giao dịch và xuất nhập khẩu nông sản, sàn giao dịch nông sản...
- Vận chuyển, giao nhận và cho thuê kho bãi; các dịch vụ ủy thác xuất nhập khẩu liên quan đến kho bãi, đại lý ký gửi hàng hóa.

- Sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, sản xuất nước tinh khiết đóng chai.
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú, ăn uống (khách sạn du lịch nghỉ dưỡng).
- Liên kết kinh doanh dịch vụ xăng dầu;
- Liên kết kinh doanh dịch vụ TDTT;

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

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

ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư tài chính với mục tiêu tạo cân bằng cho chu kỳ kinh doanh, phát triển quỹ đất, đa dạng hóa danh mục tài sản để hạn chế rủi ro. Các hoạt động đầu tư tài chính chủ yếu của Thuduc House là:

- Góp vốn (thành lập) doanh nghiệp lần đầu.
- Góp vốn (mua cổ phần) với tư cách cổ đông chiến lược.
- Đầu tư tài chính dưới hình thức hợp đồng hợp tác kinh doanh các dự án BĐS.

Đặc biệt trong hoạt động đầu tư tài chính, Thuduc House luôn tập trung phần lớn vốn đầu tư vào các khoản mục tài chính có liên quan đến việc phát triển lĩnh vực bất động sản. Chủ yếu là đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết nhằm mở rộng quỹ đất và tạo điều kiện phát triển hoạt động đầu tư dự án của công ty trong dài hạn.

ĐIỂM MẠNH

- Là công ty hoạt động lâu năm và có nhiều kinh nghiệm trong đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam. Có ban quản trị giỏi, giàu kinh nghiệm và linh hoạt, sáng tạo trong điều hành.
- Là một trong những doanh nghiệp bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn, luôn duy trì tỷ lệ nợ thấp so với vốn chủ sở hữu và có tình hình hoạt động kinh doanh ổn định qua nhiều năm.
- Có quỹ đất dồi dào nằm ở các vị trí tốt ở các thành phố lớn như TP.HCM, Hà Nội, Huế, Đà Lạt, Long An. Quỹ đất của Thuduc House chủ yếu là đất sạch có thể phát triển được ngay.
- Thương hiệu Thuduc House là thương hiệu lớn, uy tín được nhiều khách hàng tin tưởng, lựa chọn do chất lượng sản phẩm luôn là yếu tố được công ty đặt lên hàng đầu. Đây là điểm quan trọng giúp công ty duy trì khách hàng cũ và thu hút được nhiều khách hàng tiềm năng mới.
- Hoạt động marketing, xây dựng và phát triển thương hiệu chuyên nghiệp, bài bản mang lại hiệu quả cao, tạo được ấn tượng mạnh với cộng đồng.
- Có nhiều đối tác liên doanh liên kết mạnh cả trong và ngoài nước: Tập đoàn Daewon – Hàn Quốc, Tổng công ty CP Phong Phú, Vinatex ITC; Satraseco; Tocon Tap...

ĐIỂM YẾU

- Quy mô vốn của công ty còn nhỏ, chưa đáp ứng được nhu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của công ty, phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh - liên kết...
- Chưa mở rộng được quỹ đất ở các quận trung tâm của TP.HCM vì cân nhắc tính hiệu quả do giá quá cao.
- Nguồn nhân lực còn thiếu, nhất là nhân lực quản trị trung và cao cấp. Thành viên HĐQT và ban lãnh đạo còn phải kiêm nhiệm nhiều việc.

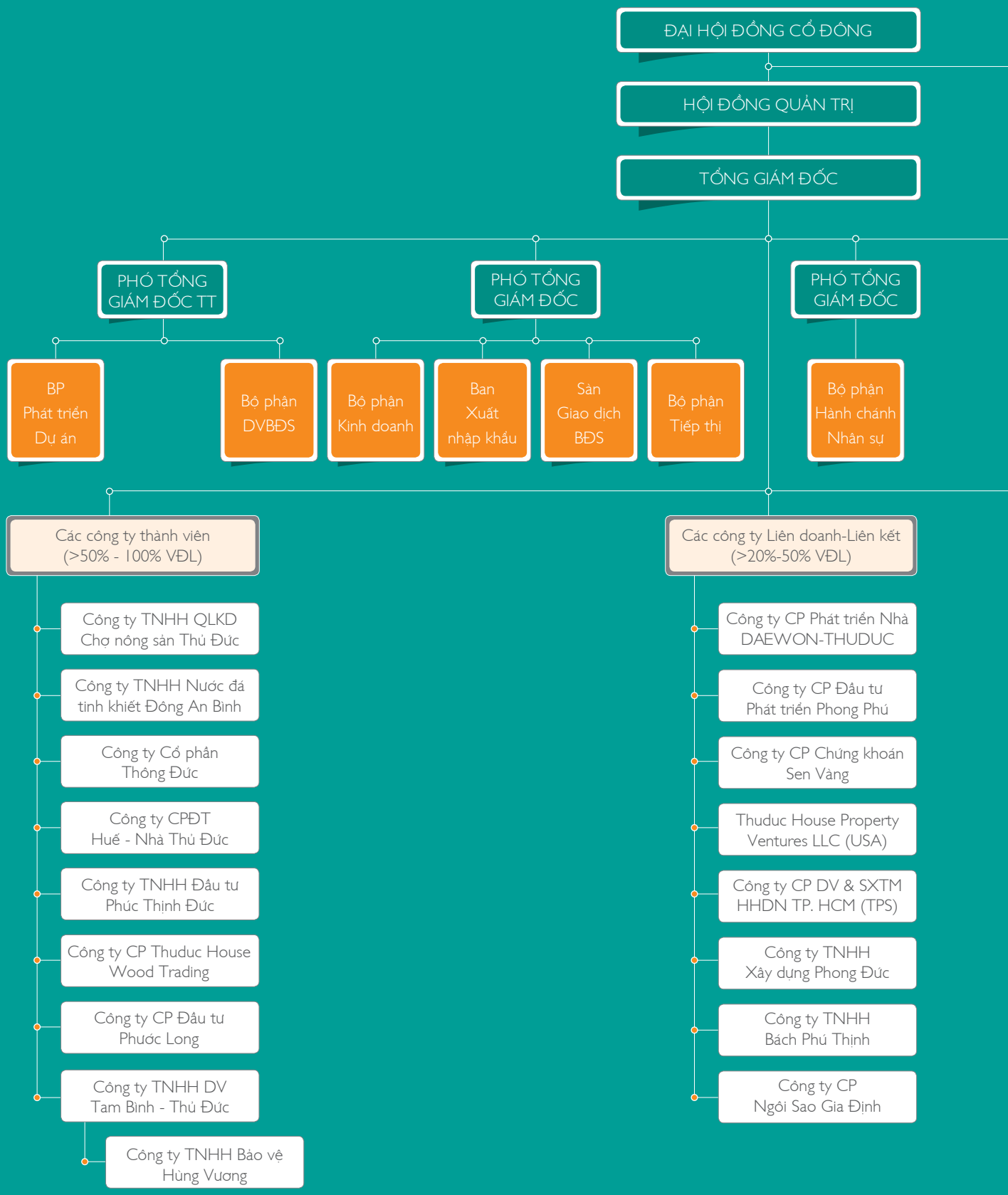
CƠ HỘI

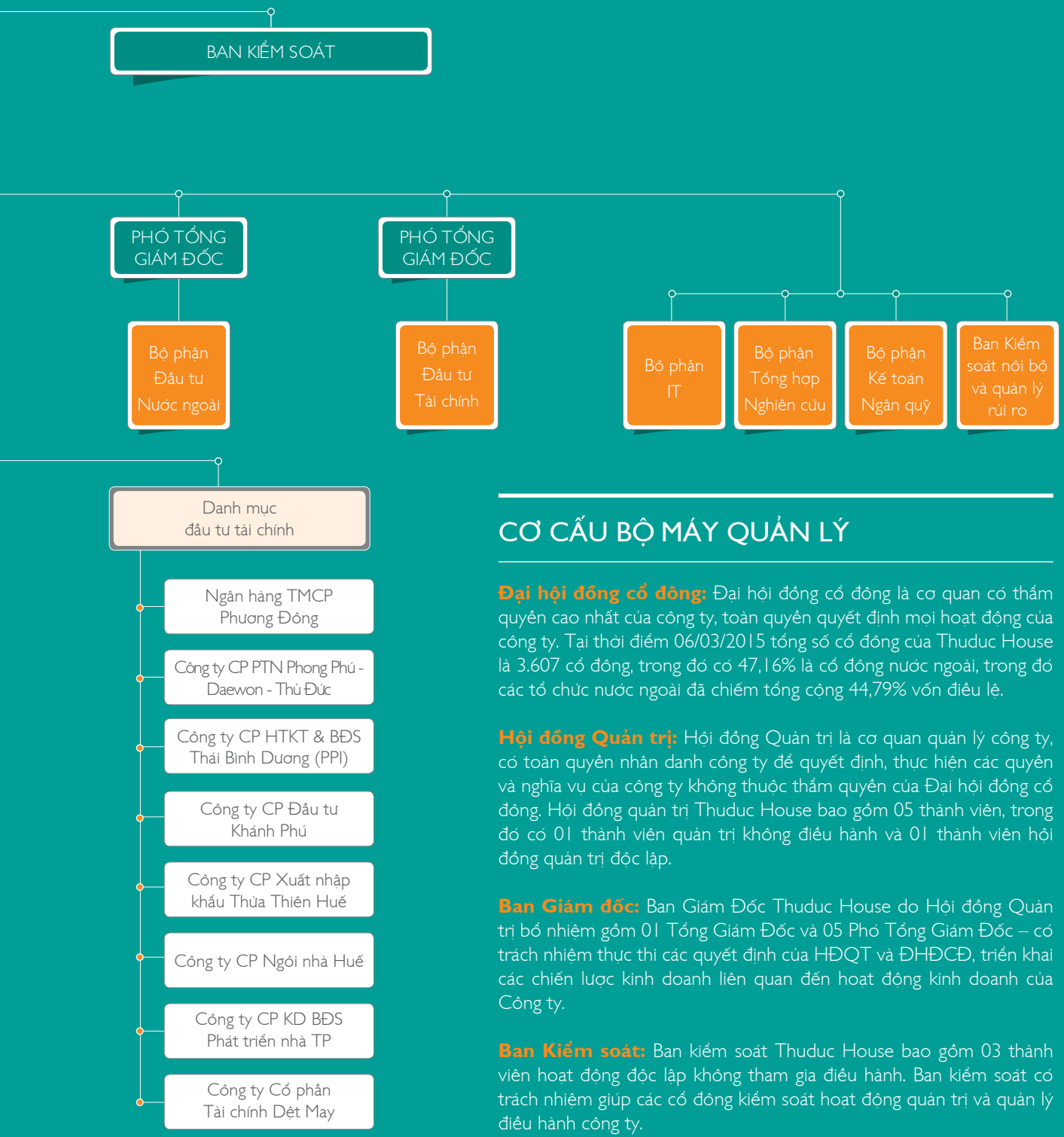
- Thị trường bất động sản sẽ đón nhận nhiều yếu tố hỗ trợ tích cực hơn nữa trong năm 2015: Nhiều chính sách đổi mới có hiệu lực, nới lỏng hoạt động cho vay bất động sản, mặt bằng lãi suất thấp, dòng vốn trong và ngoài nước dự kiến tăng, niềm tin thị trường khôi phục... tạo nhiều điều kiện thuận lợi giúp thị trường bất động sản phát triển khả quan trong giai đoạn tới.
- Nhu cầu về nhà ở, căn hộ ở phân khúc trung bình và bình dân rất lớn, đây cũng là dòng sản phẩm công ty có thế mạnh cạnh tranh và đang tập trung phát triển trong tương lai.
- Với chiến lược hợp tác với các đối tác mạnh, các công ty liên doanh liên kết trong và ngoài nước giúp Thuduc House có cơ hội nâng cao năng lực cạnh tranh cũng như tạo được nguồn tài chính hậu thuẫn cho việc thực hiện các dự án trong tương lai.
- Việc triển khai thành công dự án ERP phục vụ cho hoạch định thông tin và cung cấp báo cáo quản trị phù hợp với mô hình mở rộng phát triển của tập đoàn sẽ góp phần giúp công ty nâng cao chất lượng quản lý, quy trình kinh doanh theo tiêu chuẩn quốc tế, đồng thời cũng giúp gia tăng lợi nhuận, nâng cao năng lực cạnh tranh và phát triển thương hiệu.
- Với lợi thế sẵn có từ cụm chợ đầu mối nông sản Thực Phẩm Thủ Đức, chiến lược đẩy mạnh hoạt động xuất nhập khẩu hàng nông sản trong những năm tiếp theo kỳ vọng sẽ mang lại nguồn thu ổn định cũng như bổ trợ tốt cho lĩnh vực bất động sản và cải thiện kết quả kinh doanh cho công ty.

THÁCH THỨC

- Rủi ro pháp lý trong lĩnh vực bất động sản vẫn khá cao. Các quy định trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn tồn tại nhiều bất cập, các chính sách về việc định giá đất, thủ tục pháp lý kéo dài... còn gây nhiều khó khăn và làm gia tăng chi phí phát triển dự án cho các doanh nghiệp.
- Về cơ bản mặc dù nền kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản năm 2015 được kỳ vọng sẽ chuyển biến tốt hơn nhưng vẫn còn nhiều khó khăn chưa được giải quyết triệt để (hàng tồn kho, nguồn vốn...) và những rủi ro tiềm ẩn như rủi ro chính sách, rủi ro kinh tế vĩ mô do những biến động khó lường của kinh tế và tình hình chính trị thế giới... nên chưa thể kỳ vọng tăng trưởng nhanh trong thời gian ngắn.
- Cùng với quá trình hội nhập nhiều doanh nghiệp bất động sản nước ngoài có kinh nghiệm và tiềm lực tài chính mạnh đang tạo nên áp lực cạnh tranh không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước.
- Bản thân các doanh nghiệp trong nước cũng đang phát triển mạnh mẽ về số lượng. Các dự án đưa ra thị trường ngày càng nhiều làm sự cạnh tranh ngày càng khốc liệt hơn.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC


ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC TT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
BP Phát triển Dự án
Bộ phận DVBĐS
Bộ phận Kinh doanh
Ban Xuất nhập khẩu
Sàn Giao dịch BĐS
Bộ phận Tiếp thị
Bộ phận Hành chánh Nhân sự
Các công ty thành viên (>50% - 100% VĐL)
Công ty TNHH QLKD Chợ nông sản Thủ Đức
Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình
Công ty Cổ phần Thông Đức
Công ty CPĐT Huế - Nhà Thủ Đức
Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức
Công ty CP Thuduc House Wood Trading
Công ty CP Đầu tư Phước Long
Công ty TNHH DV Tam Bình - Thủ Đức
Công ty TNHH Bảo vệ Hùng Vương
Các công ty Liên doanh-Liên kết (>20%-50% VĐL)
Công ty CP Phát triển Nhà DAEWON-THUDUC
Công ty CP Đầu tư Phát triển Phong Phú
Công ty CP Chứng khoán Sen Vàng
Thuduc House Property Ventures LLC (USA)
Công ty CP DV & SXTM HHDN TP. HCM (TPS)
Công ty TNHH Xây dựng Phong Đức
Công ty TNHH Bách Phú Thịnh
Công ty CP Ngôi Sao Gia Định



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty, toàn quyền quyết định mọi hoạt động của công ty. Tại thời điểm 06/03/2015 tổng số cổ đông của Thuduc House là 3.607 cổ đông, trong đó có 47,16% là cổ đông nước ngoài, trong đó các tổ chức nước ngoài đã chiếm tổng cộng 44,79% vốn điều lệ.

Hội đồng Quản trị: Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị Thuduc House bao gồm 05 thành viên, trong đó có 01 thành viên quản trị không điều hành và 01 thành viên hội đồng quản trị độc lập.

Ban Giám đốc: Ban Giám Đốc Thuduc House do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm gồm 01 Tổng Giám Đốc và 05 Phó Tổng Giám Đốc – có trách nhiệm thực thi các quyết định của HĐQT và ĐHĐCĐ, triển khai các chiến lược kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ban Kiểm soát: Ban kiểm soát Thuduc House bao gồm 03 thành viên hoạt động độc lập không tham gia điều hành. Ban kiểm soát có trách nhiệm giúp các cổ đông kiểm soát hoạt động quản trị và quản lý điều hành công ty.

Ông **LÊ CHÍ HIẾU**

Chủ tịch HĐQT - Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1957
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Quản trị Kinh doanh.
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập công ty năm 1994 (22 năm)

Quá trình công tác:

1980 – 1986: Công tác tại Ngân hàng Nhà nước Huyện Thủ Đức (cũ)

1986 – 1988: Công tác tại Ngân hàng Đầu tư & Xây dựng – CN Thủ Đức

1988 – 1989: Trưởng Phòng Kế hoạch Thống kê – UBND Huyện Thủ Đức

1989 – 1994: Trưởng phòng Tài chính Kế hoạch – UBND Huyện Thủ Đức; Ủy viên UBND Huyện Thủ Đức.

1994 – 2001: Giám Đốc Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

2001 – nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

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

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

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

Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Bách Phú Thịnh.

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

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading

Chủ tịch Công ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức.

Ông **TRẦN QUANG NGHỊ**

Phó Chủ tịch HĐQT
Năm sinh: 1960
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh; cử nhân kinh tế; chứng chỉ CEO

Quá trình công tác:

1980 – 1995: Cán bộ Công ty Dệt Phong Phú

1995 – 1996: Phó phòng kinh doanh Công ty Dệt Phong Phú.

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

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

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

2001 – 2003: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Dệt Phong Phú.

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

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

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

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

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

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

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Tập đoàn Dệt May Việt Nam.

Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty CP May Bình Minh.

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

Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

Ông **LÊ THANH LIÊM**

Thành viên HĐQT
Năm sinh: 1960
Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Kinh doanh quốc tế

Quá trình công tác:

1982: Công tác tại Công ty Dệt Phong Phú

2006: Giám đốc điều hành - Công ty Dệt Phong Phú.

2008- 2010: Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty CP Phong Phú.

01/2008 đến 9/2013: Tổng Giám đốc Công ty CP BĐS Dệt May Việt Nam (Nay đổi tên là Công ty CP Phát triển Hạ tầng CN & SXKD Dệt May Việt Nam - Vinatex ITC)

09/2013-nay : Tổng giám đốc Công ty CP đầu tư Phước Long

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

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Phát triển Hạ tầng CN & SXKD Dệt May Việt Nam - Vinatex ITC.

Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư XD Vinatex

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

Ông **NGUYỄN KHẮC SƠN**

Thành viên HĐQT
Năm sinh: 1970
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Quản trị Kinh doanh
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 2006 (8 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

Trực tiếp phụ trách lĩnh vực đầu tư tài chính; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với nhà đầu tư, các tổ chức, các quỹ quản lý nước ngoài.

Quá trình công tác:

1994 – 2001: Trưởng phòng mua hàng Công ty VMEP - SYM Việt Nam.

2006 – 05/2010: Giám đốc Bộ phận Đầu tư Tài chính Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức.

06/2010 – 04/2011: Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

04/2011 – nay: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám Đốc Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

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

Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thông Đức.

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

Trưởng Ban Kiểm Soát Tổng Công ty CP Phong Phú.

Ông **NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG**

Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1976
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ quản trị kinh doanh; Thạc sỹ kinh tế.
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 2005 (9 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

Quản lý điều hành khối kinh doanh-marketing; kinh doanh và xuất nhập khẩu nông sản; Quản lý các sàn giao dịch bất động sản trực thuộc Thuduc House hoặc Thuduc House có góp vốn; Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ với báo đài, các ban ngành và Công ty đối tác.

Quá trình công tác:

1995-2005: Học và làm việc tại Sydney – Australia

2005- 05/2010: Giám đốc kinh doanh tiếp thị - Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức

Từ 06/2010: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức

Từ 03/2011 - nay: Ủy viên Hội đồng Quản trị - Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

Thành viên HĐQT Công ty CP Phát Triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI)

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

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

Thành viên HĐQT Công ty CP Thuduc House Wood Trading

Giám đốc Công ty TNHH Quản lý & Kinh doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức

Thành viên HĐQT Công ty CP Cơ Khí Xăng Dầu Petrolimex

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

Ông **TRẦN QUANG NHƯỜNG**

Phó Tổng Giám Đốc Thường Trực
Năm sinh: 1962
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập công ty từ 1991 (23 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

Quản lý điều hành khối dịch vụ - phát triển dự án; theo dõi chỉ đạo quản lý điều hành một số đơn vị thành viên, LD-LK.

Quá trình công tác:

1981 – 1991: Nhân viên Phòng Thống kê Thủ Đức

1991 – 2001: Trưởng Phòng kế hoạch Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

2001 -03/2011: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

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

Ông **PHẠM ĐÌNH KHÁNG**

Phó Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1956
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ quản trị kinh doanh
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập công ty từ 1994 (20 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

Trực tiếp phụ trách quản lý lĩnh vực đầu tư nước ngoài (thị trường Mỹ); Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong quan hệ đối ngoại;

Quá trình công tác:

1984 – 1989: Giám đốc XN Đóng Tàu Đại Thắng – Sở Thủy Sản TP. HCM

1989 – 1992: Phó Giám đốc Thường trực Công ty Kho vận Nhà Bè

1993 – 1994: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng HODACO

1995 – 2000: Đội Trưởng Đội thi công Cơ giới Công ty Phát triển Nhà & Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

2000 – 2001: Trưởng Phòng Quản lý Dự án Công ty Phát triển Nhà và Dịch vụ Khu Công nghiệp Thủ Đức

2001 – 03/2011: Ủy viên Hội Đồng Quản trị - Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

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

Bà **PHẠM THỊ THANH BÌNH**

Phó Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1964
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế; Cử nhân luật
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập công ty từ 1993 (21 năm)

Lĩnh vực phụ trách:

Quản lý điều hành khối hành chánh nhân sự; theo dõi chỉ đạo quản lý điều hành một số đơn vị thành viên, LD-LK.

Quá trình công tác:

1985 – 1991: Công tác tại Công ty SXKD Xuất Nhập Khẩu Thủ Đức

1991 – 1993: Phó Phòng kế hoạch nghiệp vụ Công ty SXKD XNK Thủ Đức

1993 – 1994: NV Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

1994 – 1996: Phó Phòng kế hoạch vật tư Công ty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

2001 – 04/2010: Giám đốc bán hàng Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức

Từ tháng 04/2010 đến nay: Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ Đức

BAN KIỂM SOÁT VÀ KẾ TOÁN TRƯỞNG

Ông **NGUYỄN HƯNG LONG**

Trưởng Ban Kiểm Soát
Năm sinh: 1966
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

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

01/1991 - 10/1995: Công tác tại Sở Tài Chính TP. HCM.

10/1995 -10/1999: Công tác tại Cục Quản lý vốn và Tài sản Nhà Nước tại DN TP.HCM.

10/1999 – 2011: Công tác tại Chi cục Tài Chính Doanh Nghiệp – Sở Tài Chính.

2011 – nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Cổ Phần Xây Dựng & Kinh Doanh Địa Ốc 3

Ông **THÁI BẰNG ÂU**

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

Quá trình công tác:

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

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

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

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

2005 – nay: Nhà đầu tư tài chính độc lập kiêm ủy viên BCH Hiệp Hội Đầu Tư Tài Chính Việt Nam (VAFI). Thành viên Ban Kiểm Soát Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức.

Ông **LÊ VĂN BẮC**

Thành viên Ban Kiểm Soát
Năm sinh: 1970
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính, QTKD

Quá trình công tác:

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

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

Ông **QUAN MINH TUẤN**

Kế toán trưởng
Năm sinh: 1963
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán
Thời gian gắn bó với công ty: Gia nhập Công ty từ 1990 (22 năm)

Quá trình công tác:

Từ 09/1981 – 08/1988: Kế toán trưởng P. 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 Công ty QL & PT Nhà Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty Phát Triển Nhà & Dịch Vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức

Từ 02/2000 – 03/2006: Phó Phòng kế toán Công ty Phát Triển Nhà & Dịch Vụ Khu Công Nghiệp Thủ Đức sau đổi tên thành Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức

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

DANH SÁCH CÔNG TY CON
(vốn góp Thuduc House từ 51% trở lên)

Công Ty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

37

Tỷ lệ vốn của TDH

100%

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

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

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

Công Ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

25,1

Tỷ lệ vốn của TDH

99,6%

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

Chức năng hoạt động: Chuyên sản xuất, chế biến và cung cấp nước đá tinh khiết, nước đóng chai chất lượng cao; dịch vụ quảng cáo thương mại.

Công Ty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

06

Tỷ lệ vốn của TDH

70%

Trụ sở: Tòa nhà VP Chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, P. Tam Bình, Q. Thủ Đức, TP. HCM

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

Công Ty Cổ Phần Thông Đức

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

220

Tỷ lệ vốn của TDH

71,96%

Trụ sở: 01 Phan Chu Trinh, TP. Đà Lạt, Tỉnh Lâm Đồng

Chức năng hoạt động: 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. Quản lý và kinh doanh khách sạn La Sapinette Đà Lạt.

PHUC THINH DUC

Công Ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

205,3

Tỷ lệ vốn của TDH

70%

Trụ sở: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

Chức năng hoạt động: Kinh doanh bất động sản. Tư vấn bất động sản. Đấu giá 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. Đầu tư và phát triển cụm chung cư Phúc Thịnh Đức.

HUE - THUDUC HOUSE

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Huế - Nhà Thủ Đức

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

30

Tỷ lệ vốn của TDH

75%

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

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

Công Ty Cổ Phần Thuduc House Wood Trading (*)

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

120

Tỷ lệ vốn của TDH

50%

Trụ sở: 13-15-17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, TP. HCM

Chức năng hoạt động: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây và gỗ chế biến; Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu; Bán buôn sắt, thép, kim loại khác; Bán buôn gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn thực phẩm, nông sản các loại...

Công ty Cổ Phần Đầu tư Phước Long

Vốn điều lệ (tỷ đồng)

64,8

Tỷ lệ vốn của TDH

61,94%

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 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.

DANH SÁCH CÔNG TY LIÊN DOANH – LIÊN KẾT
(TDH nắm giữ từ 20% - 50% vốn cổ phần/vốn góp)

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ DAEWON - THỦ ĐỨC

Trụ sở

Số 1, Ấp 3, Khu Đô thị mới An Phú, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM

Chức năng hoạt động

Liên doanh đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ đối tượng thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống và làm việc tại Việt Nam.

❖ Vốn điều lệ

20.350.687 USD

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

40%

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN PHONG PHÚ

Trụ sở

438 Nơ Trang Long, P.13, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Chức năng hoạt động

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

❖ Vốn điều lệ

200 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

27%

CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SEN VÀNG

Trụ sở

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3, TP. HCM

Chức năng hoạt động

Kinh doanh trong lĩnh vực chứng khoán với các dịch vụ như: Môi giới chứng khoán, lưu ký chứng khoán, tư vấn đầu tư chứng khoán, tự doanh chứng khoán và nhiều hoạt động tư vấn tài chính cho các tổ chức doanh nghiệp.

❖ Vốn điều lệ

135 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

22,49%

CÔNG TY TNHH XÂY DỰNG PHONG ĐỨC

Trụ sở

Tòa nhà văn phòng chợ đầu mối NSTP Thủ Đức - 141 Quốc lộ 1A, 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.

❖ Vốn điều lệ

10 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

47,75%

CÔNG TY THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC

Trụ sở

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

Chức năng hoạt động

Phát triển và kinh doanh các khu nhà ở để bán, tham gia các dự án phát triển bất động sản khác.

Đối tác liên doanh

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

❖ Vốn điều lệ

6 TRIỆU USD

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

50%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NGÔI SAO GIA ĐỊNH

Trụ sở

102 Đặng Văn Bi, Phường Bình Thọ, Quận Thủ Đức, TP. HCM

Chức năng hoạt động

Xây dựng nhà các loại. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng.

❖ Vốn điều lệ

100 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

30%

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ BÁCH PHÚ THỊNH

Trụ sở

Số 1, Ấp 3, Khu ĐTM An Phú, P. An Phú, Quận 2, TP. HCM

Chức năng hoạt động

Đầu tư, xây dựng khu chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng cho thuê phục vụ người thu nhập khá và người nước ngoài sinh sống tại Việt Nam.

Đối tác liên doanh

Tập đoàn Daewon - Hàn Quốc và Công ty CP Nhà Sài Gòn.

❖ Vốn điều lệ

10 TRIỆU USD

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

49%

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

Trụ sở

13-15-17 Trương Định, P.6, Q.3, TP. HCM

Chức năng hoạt động

Kinh doanh trong lĩnh vực quảng cáo, truyền thông, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại, tư vấn thiết kế hệ thống nhận diện thương hiệu, in ấn, thiết kế, tư vấn đầu tư, marketing...

❖ Vốn điều lệ

5 TỶ ĐỒNG

❖ Tỷ lệ vốn của TDH

31,40%

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 5 NĂM GẦN NHẤT (2010 - 2014)

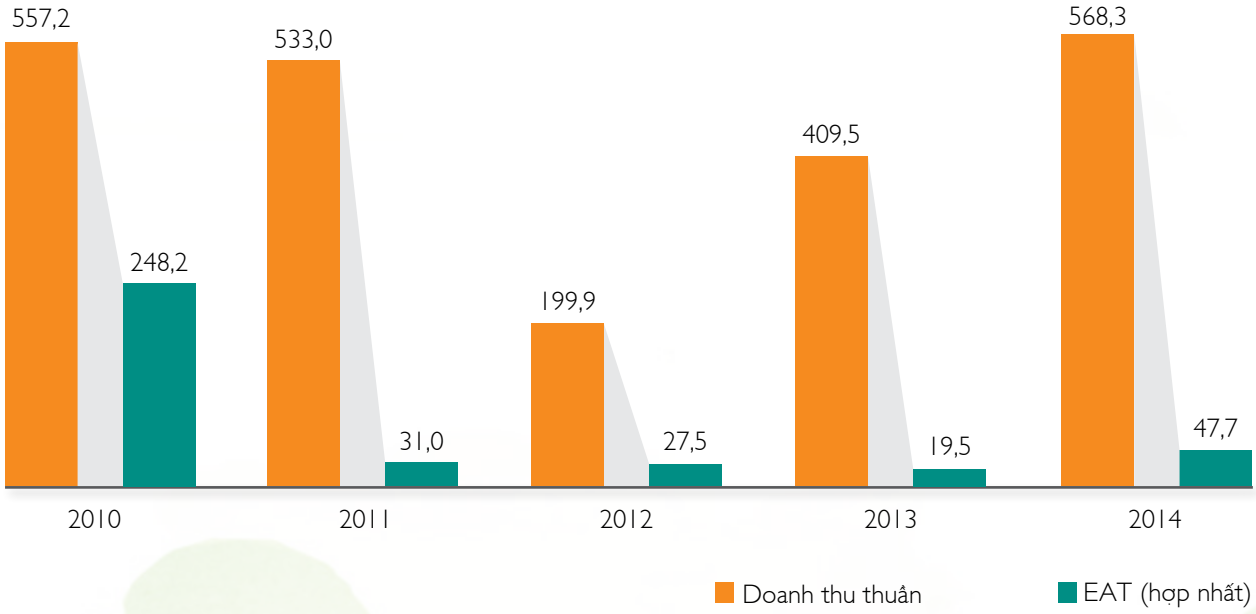
ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
1	Doanh thu thuần	557,2	533,0	199,9	409,5	568,3
2	Lợi nhuận từ HĐKD	217,2	36,6	22,7	26,7	34,3
3	EAT (hợp nhất)	248,2	31,0	27,5	19,5	47,7
4	EAT (Công ty mẹ)	248,9	44,6	32,8	21,7	51,1
	Tốc độ tăng trưởng					
1	Tăng trưởng DTT	15,8%	-4,4%	-62,5%	104,8%	38,8%
2	Tăng trưởng LN HĐKD	-29,3%	-83,1%	-38,1%	17,6%	28,8%
3	Tăng trưởng EAT (HN)	-17,0%	-87,5%	-11,3%	-29,2%	144,9%
4	Tăng trưởng EAT (Công ty mẹ)	-15,5%	-82,1%	-26,6%	-33,9%	135,5%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2010 - 2014

Biểu đồ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận qua các năm

DOANH THU THUẦN VÀ LỢI NHUẬN 2010 - 2014



TỔNG DOANH THU 5 NĂM GẦN NHẤT (2010 - 2014)

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
1	Doanh thu thuần	557,2	533,0	199,9	409,5	568,3
2	Doanh thu tài chính	91,1	45,9	78,6	6,3	49,4
3	Thu nhập khác	111,8	27,2	6,7	4,4	16,2
4	**Tổng Doanh thu**	**760,2**	**606,1**	**285,3**	**420,2**	**633,8**
	Tỷ trọng trên tổng doanh thu					
1	DTT/Tổng DT	73,3%	87,9%	70,1%	97,5%	89,7%
2	Doanh thu TC/Tổng DT	12,0%	7,6%	27,6%	1,5%	7,8%
3	Thu nhập khác/Tổng DT	14,7%	4,5%	2,4%	1,0%	2,6%

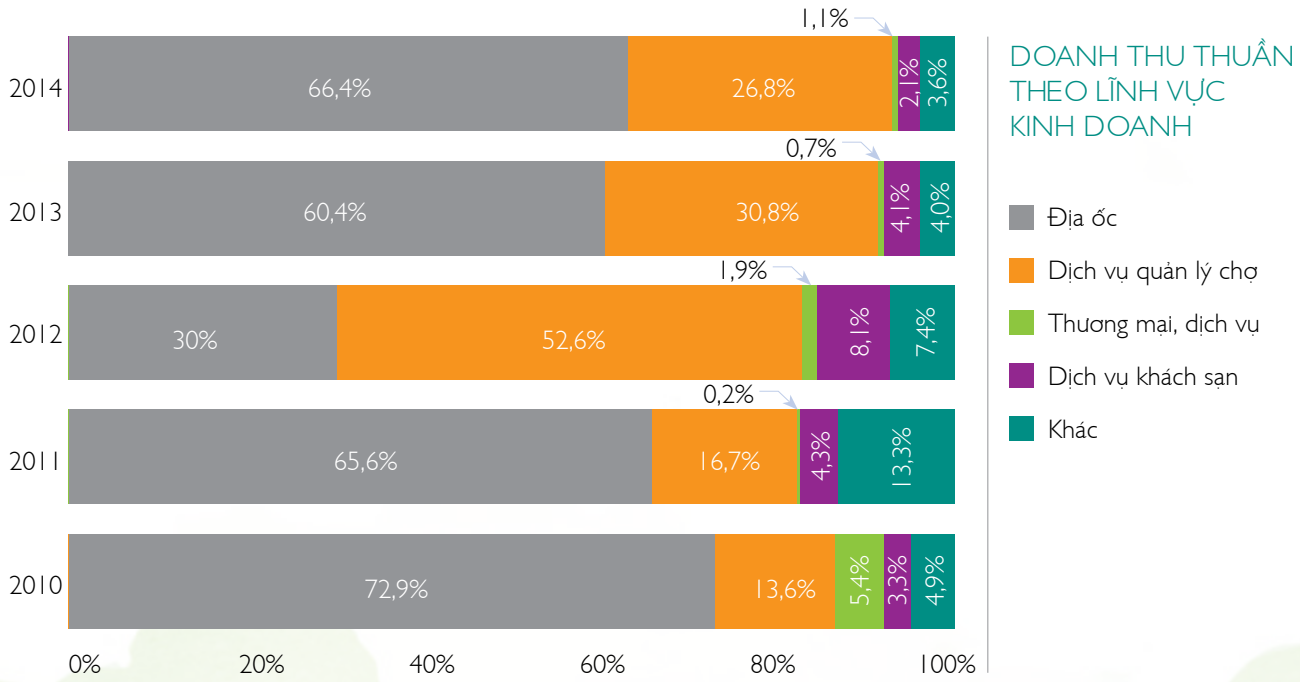
Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2010 – 2014

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG THEO LĨNH VỰC KINH DOANH (2010 - 2014)

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
1	Địa ốc	406,2	349,9	60,0	247,1	377,3
2	Dịch vụ quản lý chợ	75,5	88,2	105,1	126,3	152,5
3	Thương mại, dịch vụ	30,0	1,2	3,8	2,8	6,0
4	Dịch vụ khách sạn	18,2	23,0	16,2	16,8	11,8
5	Khác	27,3	70,8	14,9	16,5	20,7
	Doanh thu thuần	**557,2**	**533,0**	**199,9**	**409,5**	**568,3**
	Tỷ trọng trên doanh thu thuần					
1	Địa ốc	72,9%	65,6%	30,0%	60,4%	66,4%
2	Dịch vụ quản lý chợ	13,6%	16,7%	52,6%	30,8%	26,8%
3	Thương mại, dịch vụ	5,4%	0,2%	1,9%	0,7%	1,1%
4	Dịch vụ khách sạn	3,3%	4,3%	8,1%	4,1%	2,1%
5	Khác	4,9%	13,3%	7,4%	4,0%	3,6%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2010 – 2014



CƠ CẤU CHI PHÍ 5 NĂM GẦN NHẤT (2010 - 2014)

ĐVT: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
1	Giá vốn hàng bán	327,9	347,6	151,1	279,9	471,9
2	Chi phí bán hàng	11,8	19,5	6,8	5,6	9,3
3	Chi phí quản lý	75,1	65,3	50,8	51,8	65,2
4	Chi phí tài chính	16,4	109,8	47,2	51,8	36,9
5	Chi phí khác	6,7	23,6	3,3	2,8	3,4
	Tổng chi phí	**437,8**	**565,8**	**259,2**	**391,9**	**586,7**
	Tỷ trọng trên doanh thu thuần					
1	Giá vốn hàng bán/DTT	58,8%	65,2%	75,6%	68,4%	83,0%
2	Chi phí bán hàng/DTT	2,1%	3,7%	3,4%	1,4%	1,6%
3	Chi phí quản lý/DTT	13,5%	12,2%	25,4%	12,7%	11,5%
4	Chi phí tài chính/DTT	2,9%	20,6%	23,6%	12,7%	6,5%
5	Chi phí khác/DTT	1,2%	4,4%	1,7%	0,7%	0,6%

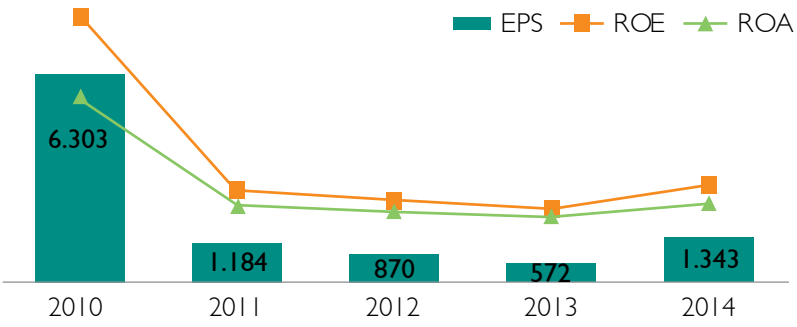
Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2010 – 2014

CÁC HỆ SỐ TÀI CHÍNH CƠ BẢN 5 NĂM GẦN NHẤT (2010 - 2014)

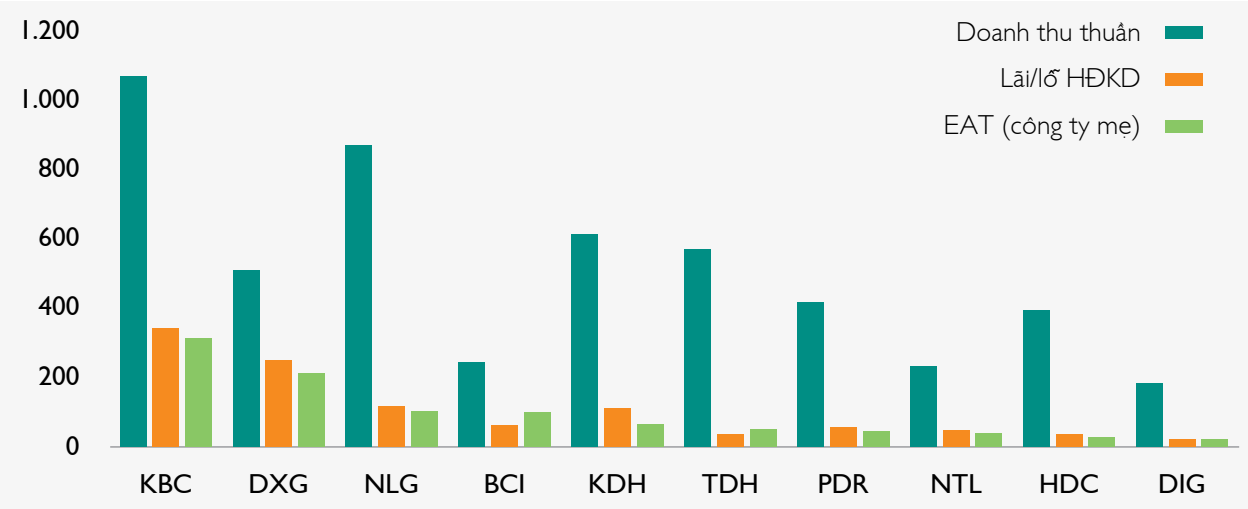
STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,31	2,28	2,15	2,05	2,23
	Hệ số thanh toán nhanh	1,45	1,30	1,07	1,12	0,97
2	Chỉ tiêu về cấu trúc vốn và khả năng trả nợ					
	Tổng nợ phải trả/ Tổng vốn	0,36	0,38	0,36	0,36	0,38
	Nợ dài hạn/ Tổng vốn	0,15	0,19	0,16	0,14	0,16
	Khả năng thanh toán lãi vay	30,31	1,53	1,60	1,44	2,04
3	Chỉ tiêu về hiệu quả quản lý					
	Vòng quay tổng tài sản	0,27	0,23	0,09	0,18	0,24
	Vòng quay tài sản cố định	2,49	2,26	0,96	2,21	2,48
	Vòng quay các khoản phải thu	1,26	1,02	0,45	0,93	1,34
	Vòng quay hàng tồn kho	0,74	0,85	0,34	0,60	0,84
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
	Biên lợi nhuận gộp	41,2%	34,8%	24,4%	31,6%	17,0%
	Biên lợi nhuận HĐKD	39,0%	6,9%	11,3%	6,5%	6,0%
	Biên lợi nhuận trước thuế và lãi	60,8%	23,2%	41,1%	18,4%	18,1%
	Biên lợi nhuận trước thuế	58,8%	8,1%	15,5%	5,8%	9,2%
	ROS	44,7%	8,4%	16,4%	5,3%	9,0%
	ROE	19,1%	3,3%	2,5%	1,6%	3,7%
	ROA	11,9%	1,9%	1,5%	1,0%	2,2%
5	EPS	6.303	1.184	870	572	1.343
6	Giá trị sổ sách	36.397	34.971	35.557	35.919	36.837

Nguồn: Thuduc House tính toán dựa trên báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2010 – 2014

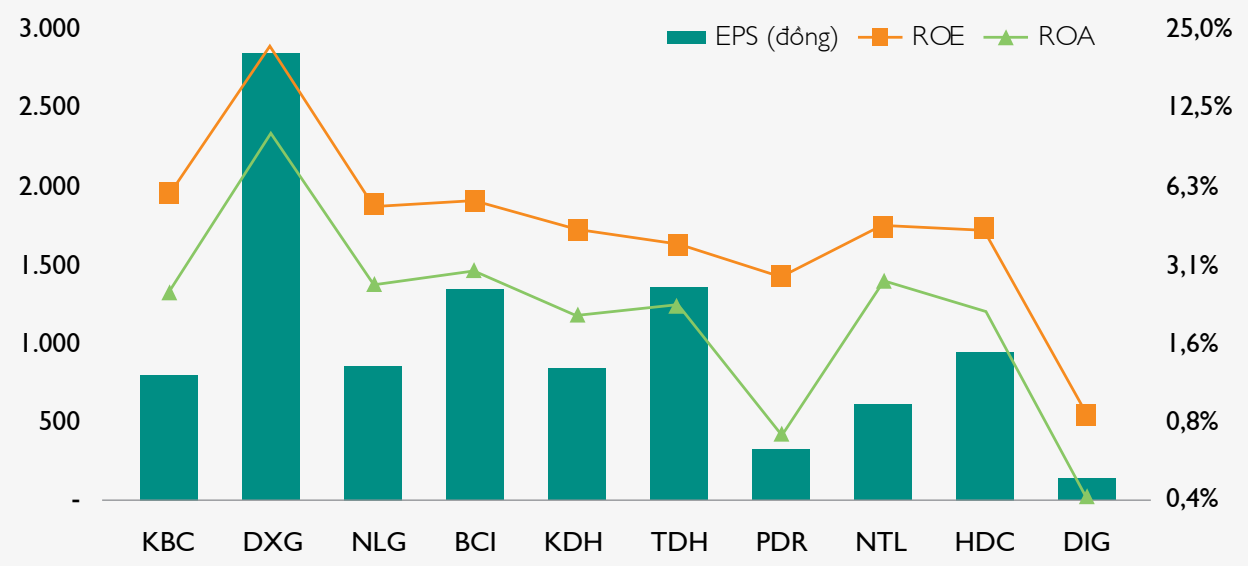
BIỂU ĐỒ EPS, ROE, ROA QUA 5 NĂM GẦN NHẤT (2010-2014)



SO SÁNH VỚI CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN THUỘC PHÂN KHÚC TRUNG BÌNH KHÁ TRONG NĂM 2014



Biểu đồ doanh thu và lợi nhuận một số doanh nghiệp BĐS năm 2014



Biểu đồ EPS, ROE, ROA một số doanh nghiệp BĐS năm 2014

ĐỂ THỰC HIỆN CÁC BIỆN PHÁP HẠN CHẾ RỦI RO DO ẢNH HƯỞNG CỦA NỀN KINH TẾ, TDH SẼ TIẾP TỤC TẬP TRUNG GIẢI QUYẾT CÁC VẤN ĐỀ VỀ GIA TĂNG DOANH THU, QUẢN LÝ CHẶT CHẼ CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG VÀ TÌM KIẾM NGUỒN VỐN CHO CÔNG TY.

RỦI RO VỀ KINH TẾ

Do các bất ổn kinh tế cũng như xung đột chính trị trên thế giới có xu hướng leo thang trong thời gian qua nên các tổ chức tiền tệ quốc tế đã hạ dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu trong năm 2015, cụ thể IMF hạ mức dự báo tăng trưởng kinh tế toàn cầu từ mức 3,8% xuống còn 3,5%, còn Ngân hàng thế giới (WB) dự kiến kinh tế thế giới chỉ tăng 3,2% trong năm tới. Nhìn chung nền kinh tế thế giới năm 2015 sẽ khó đoán hơn do nhiều diễn biến phức tạp có tác động mạnh lẫn nhau cả về kinh tế và chính trị, nhất là sự bất ổn giá dầu mỏ, bất ổn của nhiều nền kinh tế lớn trên thế giới như khu vực Eurozone, kinh tế Nga...các tranh chấp quân sự, chính trị ở khu vực Ukraine, Trung Đông, tình hình căng thẳng biển Đông...sẽ cản trở sự phát triển và ổn định kinh tế trong khu vực cũng như thế giới. Mặt khác giảm sút của kinh tế Trung Quốc và sự chậm hồi phục của nền kinh tế Nhật Bản sẽ tác động tiêu cực đến triển vọng tăng trưởng kinh tế của khu vực Châu Á trong năm 2015.

Nền kinh tế Việt Nam trong năm 2015 được dự báo sẽ tiếp tục khởi sắc hơn so với năm trước, theo đó tăng trưởng GDP từ 5,8 – 6,2 %; CPI cả năm dưới 7% và các ngành kinh tế xuất khẩu sẽ bứt phá do hưởng lợi từ việc gia nhập nhiều hiệp ước song phương, đa phương và khu vực. Tuy nhiên nền kinh tế vẫn đối mặt với các vấn đề thách thức từ khu vực và vấn đề nội tại như hệ thống tiền tệ ngân hàng chưa thật sự ổn định, áp lực nợ xấu còn cao và quá trình tái cơ cấu vẫn chậm. Bên cạnh đó áp lực điều chỉnh tăng giá điện, lương cơ bản... sẽ làm các chi phí có nguy cơ tăng lên, nếu kiểm soát không tốt sẽ tiếp tục ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

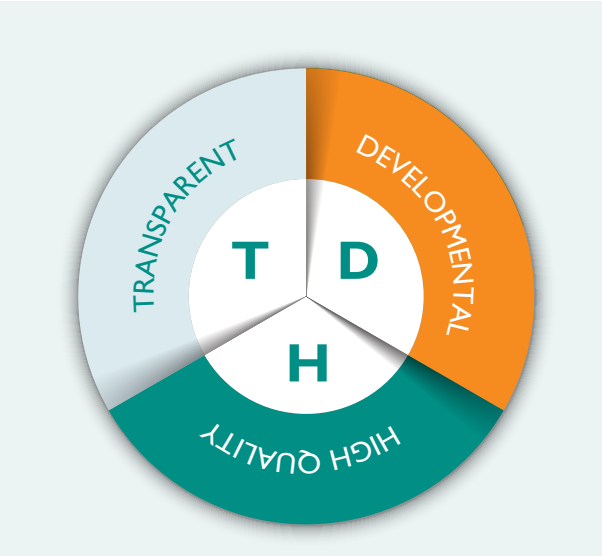
Để thực hiện các biện pháp hạn chế rủi ro do ảnh hưởng của nền kinh tế sẽ tiếp tục tập trung giải quyết các vấn đề về gia tăng doanh thu, quản lý chặt chẽ chi phí hoạt động và tìm kiếm nguồn vốn cho công ty. Các giải pháp cụ thể là:

- Tiếp tục đẩy mạnh công tác bán hàng, đẩy mạnh mạng lưới phân phối sản phẩm, nâng cao hiệu quả hoạt động của sàn giao dịch BĐS và triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, mở rộng PR cho nhiều đối tượng...để tiêu thụ hết lượng hàng còn tồn kho.

- Trong việc đầu tư lĩnh vực bất động sản: Tập trung phát triển các công trình, hạng mục triển khai nhanh và bán nhanh theo thứ tự ưu tiên: Các dự án đất nền, chung cư cho người có thu nhập trung bình – thấp. Bên cạnh đó cũng mở rộng hoạt động xây dựng hạ tầng kỹ thuật, công trình dân dụng...để đóng góp thêm vào doanh thu và lợi nhuận cho công ty.

- Tập trung đẩy mạnh và tiếp tục phát triển hoạt động xuất nhập khẩu, kinh doanh mua bán hàng nông, lâm sản tận dụng triệt để lợi thế của cụm dự án chợ Nông sản Thủ Đức.

- Tiếp tục thực hiện chính sách quản lý chặt chẽ các chi phí cho công ty. Ngoài ra để nâng cao tính cạnh tranh cũng cần quản lý chặt vốn đầu tư và giá thành sản phẩm.



RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Văn bản pháp lý cao nhất liên quan đến hoạt động của Thuduc House là Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Chứng khoán, Luật Đầu tư, Luật Nhà ở Việt Nam, Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp. Theo đó, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, với không ít điều khoản thường xuyên được thay đổi và chỉnh sửa, việc áp dụng vào thực tế còn nhiều khó khăn. Nhiều quy định còn bất hợp lý và gây nhiều khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS như: Quy định về giá đất quá cao, các thủ tục pháp lý còn rườm rà, phức tạp gây kéo dài thời gian triển khai dự án ở tất cả các khâu làm gia tăng các chi phí vô hình cho doanh nghiệp, chậm trễ tiến độ, vấn đề giải phóng mặt bằng. đền bù giải tỏa còn gặp rất nhiều vướng mắc và phức tạp...

Tuy nhiên, với lộ trình hội nhập 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 văn bản luật về quyền và nghĩa vụ của các tổ chức và cá nhân liên quan đến sở hữu và đầu tư bất động sản đã được sửa đổi, hoàn thiện nhằm đảm bảo môi trường đầu tư và thông tin minh bạch.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Với 25 năm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản Thuduc House tin rằng sẽ đủ kinh nghiệm để nhận định phân tích và quản trị các rủi ro liên quan đến những thay đổi pháp lý của thị trường.

- Hiện nay công ty có bộ phận chuyên phụ trách về vấn đề pháp lý dự án để thường xuyên cập nhật các thay đổi của hệ thống luật pháp liên quan đồng thời đưa ra các đề xuất, kiến nghị và điều chỉnh các quy trình, quy định của công ty cho phù hợp.

GIỜ ĐÂY NHIỀU VĂN BẢN LUẬT VỀ QUYỀN VÀ NGHĨA VỤ CỦA CÁC TỔ CHỨC VÀ CÁ NHÂN LIÊN QUAN ĐẾN SỞ HỮU VÀ ĐẦU TƯ BẤT ĐỘNG SẢN ĐÃ ĐƯỢC SỬA ĐỔI, HOÀN THIỆN NHẰM ĐẢM BẢO MÔI TRƯỜNG ĐẦU TƯ VÀ THÔNG TIN MINH BẠCH.

RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH

Năm 2015 dự báo thị trường bất động sản sẽ có khởi sắc nhưng chưa thể bứt phá mạnh mẽ do còn tồn tại một số vấn đề cần giải quyết như: Tồn kho bất động sản đã giảm đáng kể nhưng vẫn ở mức cao (chủ yếu chỉ giảm ở phân khúc căn hộ nhỏ, giá trung bình), các dự án trung, cao cấp tiếp tục còn khó khăn trong năm 2015, các chính sách hỗ trợ của chính phủ vẫn chậm phát huy hiệu quả như gói hỗ trợ 30.000 tỷ, nhà đầu tư vẫn chưa mạnh dạn tham gia thị trường, tình trạng nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản vẫn cao và còn ẩn chứa nhiều rủi ro, vấn đề nguồn vốn vẫn là thách thức lớn, chi phí đi vay của các doanh nghiệp bất động sản còn khá cao, khung giá đất tăng gấp 2 lần gây áp lực gia tăng chi phí dự án, ngoài ra sẽ có sự cạnh tranh rất lớn trong phân khúc nhà ở bình dân.

Biện pháp hạn chế rủi ro:

- Công ty tập trung đẩy mạnh tiêu thụ các dự án còn tồn kho, hạn chế nguồn cung mới và chỉ đẩy mạnh phát triển các dự án phù hợp với nhu cầu thực tế của thị trường như đất nền và chung cư phân khúc bình dân (dòng S-Home) để đẩy nhanh tốc độ bán hàng.

- Tập trung phát triển các ngành kinh doanh phụ để hỗ trợ dòng tiền cho hoạt động kinh doanh. Tận dụng lợi thế hoạt động của chợ đầu mối nông sản thực phẩm Thủ Đức để tăng cường hoạt động mua bán xuất nhập khẩu nông lâm sản, sản phẩm phục vụ nông nghiệp...tìm kiếm công trình nhận thầu xây dựng cơ sở hạ tầng và dân dụng, công nghiệp để tạo thêm doanh thu và lợi nhuận.

- Thực hiện tái cấu trúc tài chính, tái cơ cấu các khoản nợ, giảm áp lực lãi vay, dự kiến phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, đẩy mạnh việc mời gọi góp vốn đầu tư nước ngoài, bán bớt các dự án đầu tư bất động sản, các danh mục đầu tư tài chính để giải quyết nhu cầu vốn và giảm bớt nợ vay.

RỦI RO TỶ GIÁ

Hoạt động xuất nhập khẩu dùng ngoại tệ nên trong quá trình tác nghiệp cần lưu ý những biến động của tỷ giá để tránh rủi ro.

RỦI RO LÃI SUẤT

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

Biện pháp hạn chế rủi ro:

» Hiện nay tỷ trọng nợ trên tổng nguồn vốn của Thuduc House khá thấp (tổng nợ vay ngắn và dài hạn chỉ chiếm 25,2% tổng nguồn vốn) và được đánh giá là một trong những công ty bất động sản có cơ cấu tài chính an toàn. Và công ty sẽ tiếp tục duy trì tỷ trọng nợ thấp hoặc tìm hướng giảm tỷ lệ nợ về mức phù hợp với khả năng sinh lời nhằm giảm áp lực từ chi phí lãi vay.

» Thực hiện tái cấu trúc tài chính thông qua hình thức đảo nợ vay (tìm ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc các quỹ đầu tư có lãi suất rẻ và ổn định để thay thế) hoặc huy động vốn từ những kênh khác như: Phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn, thoái vốn khỏi một số danh mục đầu tư, kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức lớn trong và ngoài nước.

RỦI RO KHÁC

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

Cho phát triển vươn xa

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2014

TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2014

Trước nỗ lực vượt bậc của cộng đồng doanh nghiệp, Chính phủ đã ban hành các cơ chế, chính sách mới để xử lý các nút thắt của thị trường bất động sản là hàng tồn kho, nợ xấu, sức mua yếu, đặc biệt là gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng; Quốc hội cũng đã sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp theo hướng thông thoáng, minh bạch, hội nhập; Thành ủy và Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quan tâm tập trung tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và thị trường bất động sản, với chương trình kết nối doanh nghiệp với ngân hàng rất hiệu quả, xử lý nhu cầu chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội, dịch vụ, cơ cấu căn hộ lớn thành căn hộ vừa và nhỏ phù hợp với nhu cầu của thị trường và khả năng tài chính của người mua nhà.

Nhìn tổng quát năm 2014,thị trường BĐS đã nhận được sự quan tâm của Chính phủ và các bộ, ngành, cùng với nhóm giải pháp chung về giải quyết tồn kho, xử lý nợ xấu và tái cơ cấu nền kinh tế.

Nhìn chung, thị trường BĐS đã có những dấu hiệu sôi động trở lại, nhất là ở phân khúc sản phẩm có giá trị trên dưới 1 tỷ đồng/căn. Tại Hà Nội và TP. HCM, hàng loạt dự án chung cư giá rẻ đã được khách hàng đón nhận.

Trong khi đó, phân khúc trung, cao cấp vẫn chưa có chuyển biến tích cực, vẫn còn nằm trong tình trạng cầm chừng và gặp nhiều khó khăn.

Mặt khác, dù lượng hàng tồn kho BĐS giảm mạnh trong năm qua, nhưng vẫn còn rất nhiều dự án không tìm được khách hàng. Nguyên nhân không hoàn toàn là vì giá cả, vị trí, mà là do các quy định về quy hoạch trước đây buộc chủ đầu tư phải làm một tỷ trọng nhà có diện tích lớn, dẫn đến giá trị cả căn cao, khó bán. Ngoài ra, mặt bằng lãi suất dù có giảm, nhưng vẫn ở mức cao, nên giá thành xây dựng cũng bị đẩy lên, kéo giá bán cũng tăng theo.

Trong năm 2014, thị trường BĐS cũng chứng kiến sự sàng lọc mạnh mẽ. Những nhà đầu tư thiếu năng lực, thiếu chuyên nghiệp, kinh doanh theo kiểu "ăn xổi" đã bị loại bỏ, hoặc phải tự rút lui khỏi thị trường theo kiểu bán đứt dự án. Các doanh nghiệp, các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có tiềm lực tài chính đủ mạnh, kinh nghiệm quản lý tốt đã thực sự vào cuộc và họ đã tự tạo sân chơi, vị thế cho mình.

Năm 2014 cũng cho thấy nhiều chủ đầu tư rất linh hoạt trong các phương án kinh doanh, như chú trọng cho công tác quảng cáo, giới thiệu sản phẩm, áp dụng điều khoản thanh toán linh hoạt, phù hợp với khả năng chi trả của khách, phối hợp với ngân hàng hỗ trợ tài chính cho khách, khuyến mãi, giảm giá…

KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014

Đánh giá tình hình hoạt động kinh doanh năm 2014:

Ban điều hành Thuduc House trong năm đã nỗ lực rất nhiều để giúp đẩy mạnh tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận nhằm cải thiện khả năng sinh lời, khả năng thanh khoản, gia tăng nguồn vốn nội bộ, giảm áp lực nợ và chi phí lãi để tiếp tục duy trì được cơ cấu tài chính an toàn và gia tăng sức mạnh nội tại cho công ty. Tuy nhiên do tình hình bất động sản chỉ mới trong giai đoạn vượt qua khủng hoảng và chưa thể tăng trưởng mạnh nên dù kết quả kinh doanh năm 2014 có tốc độc tăng trưởng vượt bậc so với năm 2013 nhưng không đạt kế hoạch kinh doanh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2014

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện 2013	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Tỷ lệ đạt kế hoạch	% Tăng/ giảm so với năm 2013
Tổng doanh thu	420.157	745.556	633.833	85,0%	50,9%
Tổng chi phí	391.925	671.710	586.673	87,3%	49,7%
Lãi/ lỗ công ty LD, LK	(4.431)	-	5.139	-	-
Lợi nhuận trước thuế	23.801	73.846	52.299	70,8%	119,7%
Lợi nhuận sau thuế	19.459	64.306	47.660	74,1%	144,9%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	21.677	67.106	51.055	76,1%	135,5%
EPS (đồng)	572		1.343		135,1%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2014

Vào ngày 29/09/2014, Thuduc House đã mua thêm cổ phần của CTCP Đầu tư Phước Long và nâng tỷ lệ góp vốn của công ty này từ 37,59% lên 61,94% và công ty này đã trở thành công ty con của Thuduc House.

Nhìn chung, tình hình kinh doanh năm 2014 của tập đoàn có dấu hiệu khởi sắc sau 3 năm suy giảm liên tục kể từ năm 2011 đến nay. Kết quả kinh doanh cải thiện đồng bộ ở nhiều mặt hoạt động, doanh thu thuần tăng 38,8%, doanh thu tài chính tăng gấp 8 lần và thu nhập khác tăng gấp 4 lần, bên cạnh đó khoản lãi 5,1 tỷ đồng từ các công ty liên doanh liên kết (năm 2013 bị lỗ 4,4 tỷ) đã góp phần làm lợi nhuận sau thuế hợp nhất tăng mạnh 144,9% (tăng tương ứng 28,2 tỷ đồng) so với năm trước, tuy nhiên kết quả này chỉ mới đáp ứng 74,1% kế hoạch. Riêng lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ đạt 51 tỷ đồng tăng 135,5% so với cùng kỳ và đạt 76,1% kế hoạch.

Lợi nhuận tăng nhanh đã góp phần cải thiện đáng kể các hệ số khả năng sinh lời và giúp EPS của công ty tăng từ mức 572 đồng lên 1.343 đồng/cổ phiếu. Mặc dù chưa đạt kế hoạch kỳ vọng nhưng đây là năm có kết quả kinh doanh tăng mạnh và tốt nhất trong 4 năm trở lại đây, dấu hiệu này cho thấy công ty đã vượt qua được giai đoạn kinh doanh khó khăn nhất và bắt đầu phục hồi từ sau cuộc khủng hoảng thị trường bất động sản năm 2011.

Doanh thu:

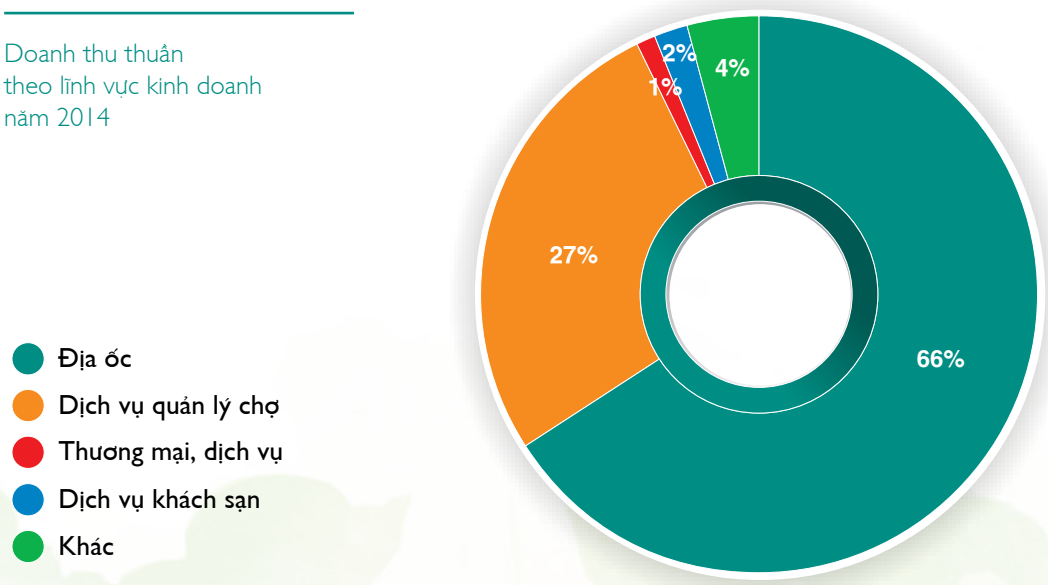
CƠ CẤU DOANH THU THUẦN THEO LĨNH VỰC NĂM 2014

Đvt: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2013	2014	Thay đổi (giá trị)	Tăng giảm (%)
DOANH THU THUẦN VỀ BÁN HÀNG & CUNG CẤP DỊCH VỤ	409,5	568,3	158,8	38,8%
» Địa ốc	247,1	377,3	130,2	52,7%
» Dịch vụ quản lý chợ	126,3	152,5	26,2	20,7%
» Thương mại, dịch vụ	2,8	6,0	3,2	117,2%
» Dịch vụ khách sạn	16,8	11,8	(5,0)	-29,8%
» Khác	16,5	20,7	4,2	25,6%
DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	6,3	49,4	43,1	683,9%
THU NHẬP KHÁC	4,4	16,2	11,8	270,2%
TỔNG DOANH THU	420,2	633,8	213,6	50,9%
Tỷ trọng doanh thu thuần theo lĩnh vực kinh doanh				
Địa ốc	*60,4%*	*66,40%*		
Dịch vụ quản lý chợ	*30,8%*	*26,84%*		
Thương mại, dịch vụ	*0,7%*	*1,05%*		
Dịch vụ khách sạn	*4,1%*	*2,08%*		
Khác	*4,0%*	*3,63%*		

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2014

Doanh thu thuần
theo lĩnh vực kinh doanh
năm 2014



Cơ cấu doanh thu thuần hợp nhất năm 2014 của TDH

Tổng doanh thu năm 2014 của Thuduc House Group tăng mạnh 213,6 tỷ đồng (tăng 50,9%) nhưng chỉ đạt 84% so với kế hoạch. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh chính đạt 568,3 tỷ đồng chiếm 89,7%, riêng doanh thu tài chính và thu nhập khác gia tăng mạnh so với năm 2013 và cũng tăng tỷ lệ đóng góp vào tổng doanh thu hơn so với năm trước, doanh thu tài chính chiếm 7,8% và thu nhập khác chiếm 2,6% tổng doanh thu 2014. Cụ thể:

- Doanh thu thuần từ hoạt động sản xuất kinh doanh tăng 38,3% (tăng 158,7 tỷ đồng) chủ yếu là do sự gia tăng doanh thu thuần tư hoạt động kinh doanh địa ốc và hoạt động quản lý chợ, trong đó:
  - Hoạt động kinh doanh địa ốc tiếp tục hồi phục mạnh, tăng 52,7% đạt 377 tỷ đồng trong năm 2014 và chiếm 66,4% trong doanh thu thuần. Doanh thu địa ốc được đóng góp chủ yếu từ các dự án đang tồn kho và chưa có nguồn thu từ dự án mới, gồm: Dự án chung cư Trường Thọ, Long Hội city, tiêu thụ hết giai đoạn 1 dự án Phước Long Spring Town, chuyển nhượng khu dất 14,4ha Hiệp Bình Phước, nhận thầu xây lắp. Do dòng sản phẩm căn hộ nhỏ S-home và một số dự án đất nền chậm triển khai và chưa kịp đưa ra kinh doanh năm 2014 nên cũng gây ảnh hưởng đến việc hoàn thành kế hoạch doanh thu.
  - Doanh thu thuần từ dịch vụ quản lý chợ năm 2014 vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định như các năm trước, tăng 20,7% và chiếm gần 27% doanh thu thuần, tăng trưởng doanh thu chủ yếu đến từ hoạt động dịch vụ quản lý tại chợ Đầu mối Nông Sản Thủ Đức và việc đẩy mạnh hoạt động kinh doanh phân bón, xuất khẩu hàng nông sản.
- Một điểm đáng chú ý, trong năm 2014 ghi nhận 49,36 tỷ đồng doanh thu tài chính, tăng gấp 8 lần về giá trị so với năm 2013. Do thị trường chứng khoán có nhiều khởi sắc nên trong năm công ty đã đẩy mạnh thanh lý các khoản đầu tư tài chính thu về lợi nhuận 33,9 tỷ (chủ yếu là bán cổ phiếu Tổng công ty Phong Phú và PPI), ngoài ra cổ tức và lợi nhuận được chia cũng gia tăng hơn 6 tỷ đồng đạt 9,85 tỷ. Tuy nhiên doanh thu tài chính cũng chỉ mới đạt 75% kế hoạch, nguyên nhân là do chưa ghi nhận phần lợi nhuận được chia từ dự án Cantavil Premier trong năm 2014 như dự kiến ban đầu.
- Thu nhập khác đạt 16,4 tỷ đồng, chủ yếu là do việc thanh lý khu đất của công ty con Tam Bình mang lại lợi nhuận gần 9 tỷ đồng.

Chi phí

CƠ CẤU CHI PHÍ NĂM 2014

Đvt: tỷ đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2013	Năm 2014	Thay đổi	Tỷ trọng so với DTT 2014
1	Giá vốn hàng bán	279,9	471,9	68,6%	83,0%
2	Chi phí bán hàng	5,6	9,3	65,1%	1,6%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	51,8	65,2	25,9%	11,5%
4	Chi phí tài chính	51,8	36,9	-28,9%	6,5%
5	Chi phí khác	2,8	3,4	20,7%	0,6%
	Tổng chi phí	**391,9**	**586,7**	**49,7%**	**83,0%**

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán 2014

Trong năm 2014, nhìn chung tốc độ tăng tổng chi phí đạt 49,7% thấp hơn tốc độ tăng của tổng doanh thu (50,9%) đã góp phần làm gia tăng biên lợi nhuận trước thuế cho công ty. Tuy nhiên, bên cạnh việc quản lý và kiểm soát tốt các chi phí bán hàng, chi phí quản lý và chi phí tài chính thì công ty đang đối mặt với việc gia tăng chi phí giá vốn hàng bán. Cụ thể:

» Trong năm công ty vẫn duy trì chính sách tiết kiệm và quản lý chi phí hợp lý nên tỷ trọng chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp trên doanh thu thuần tiếp tục ổn định ở mức thấp như năm 2013 (chiếm 13,1% doanh thu thuần), mức này đã giảm đáng kể so với giai đoạn năm 2010 - 2011 (chiếm khoảng gần 16% doanh thu thuần).

» Ngoài ra, Thuduc House cũng được hưởng lợi nhờ vào sự hồi phục của nền kinh tế và thị trường chứng khoán, nên năm 2014 đã giảm khoảng 4 tỷ đồng lãi vay và hoàn nhập 20,5 tỷ đồng các khoản dự phòng đầu tư tài chính. Điều này góp phần làm chi phí tài chính giảm hơn 14 tỷ đồng so với năm 2013.

» Tuy nhiên, dấu hiệu gia tăng chi phí giá vốn hàng bán trong năm nay là rất đáng lưu ý. Tỷ trọng giá vốn hàng bán năm 2014 chiếm đến 83% doanh thu thuần (tỷ lệ này năm 2013 là 68,4%) và đây là tỷ trọng giá vốn hàng bán cao nhất trong giai đoạn 5 năm trở lại đây. Nguyên nhân chính chủ yếu làm gia tăng giá vốn hàng bán chính là do mảng kinh doanh địa ốc, trong đó các dự án Phước Long Spring Town, dự án Long Hội city và chung cư Trường Thọ có tỷ trọng giá vốn hàng bán khá cao. Ngoài ra mảng dịch vụ khách sạn của khách sạn LaSapinette Đà Lạt tiếp tục có lợi nhuận gộp âm (do chi phí khấu hao cao làm giá vốn hàng bán cao hơn doanh thu) cũng góp phần làm tăng tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần và giảm biên lợi nhuận gộp của Công ty. Đây là vấn đề công ty sẽ tiếp tục tập trung giải quyết trong thời gian tới để cải thiện khả năng sinh lời của mảng hoạt động kinh doanh chính.

PHÂN TÍCH CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH:

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	CHỈ TIÊU	2012	2013	2014	Tăng/giảm 2014 so với 2013
1	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG THANH TOÁN				
	Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,15	2,05	2,23	0,18
	Hệ số thanh toán nhanh	1,07	1,12	0,97	-0,15
2	CHỈ TIÊU VỀ CƠ CẤU VỐN/ TÀI SẢN				
	Tổng nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn	0,36	0,36	0,38	0,02
	Nợ dài hạn/ Tổng nguồn vốn	0,16	0,14	0,16	0,02
	Khả năng thanh toán lãi vay (EBIT/lãi vay)	1,60	1,44	2,04	0,60
3	CHỈ TIÊU VỀ NĂNG LỰC HOẠT ĐỘNG				
	Vòng quay tổng tài sản	0,09	0,18	0,24	0,06
	Vòng quay tài sản cố định	0,96	2,21	2,48	0,27
	Vòng quay các khoản phải thu	0,45	0,93	1,34	0,41
	Vòng quay hàng tồn kho	0,34	0,60	0,84	0,24
4	CHỈ TIÊU VỀ KHẢ NĂNG SINH LỜI				
	Biên lợi nhuận gộp	24,4%	31,6%	17,0%	-14,6%
	Biên lợi nhuận HĐKD	11,3%	6,5%	6,0%	-0,5%
	ROS	16,4%	5,3%	9,0%	3,7%
	ROE	2,5%	1,6%	3,7%	2,1%
	ROA	1,5%	1,0%	2,2%	1,2%
5	EPS	870	572	1.343	
6	GIÁ TRỊ SỔ SÁCH	35.557	35.919	36.837	

Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn năm 2014 của TDH đã cải thiện đáng kể sau 2 năm giảm liên tiếp, và tiếp tục duy trì ở mức cao. Trong năm 2014 tài sản ngắn hạn của công ty tăng khá nhanh và công ty đã thanh toán hơn 80 tỷ đồng nợ trái phiếu đến hạn nên khả năng thanh khoản cuối kỳ cải thiện vượt bậc hơn so với cuối năm 2013. Tài sản ngắn hạn tăng nhanh chủ yếu là do ảnh hưởng từ việc hợp nhất thêm công ty cổ phần Đầu tư Phước Long (tăng tỷ lệ vốn góp từ công ty liên doanh liên kết lên thành công ty con). Ngoài ra lượng tiền mặt cuối kỳ của Thuduc House là 94,4 tỷ đồng, tăng hơn gấp đôi so với cùng kỳ do công ty bán được nhiều dự án tồn kho và đẩy nhanh thu hồi các công nợ hơn.

Điều này cho thấy áp lực thanh khoản nợ trái phiếu phát sinh từ cuối năm 2013 đã hoàn toàn được giải quyết. Tại thời điểm cuối năm 2014, sau khi đã chi trả được phần lớn lượng nợ trái phiếu đến hạn thì hệ số thanh khoản của công ty vẫn rất cao với lượng tiền mặt tại quỹ dồi dào hơn so với năm trước. Khả năng đáp ứng các khoản nợ đến hạn của công ty hiện đang rất tốt.

Lợi nhuận năm 2014 tăng trưởng nhanh đã làm gia tăng hệ số khả năng thanh toán lãi vay từ mức 1,44 lên 2,04, hệ số này cho thấy lợi nhuận mà doanh nghiệp tạo ra cao gấp 2,04 lần chi phí lãi vay phải trả, công ty đang sử dụng nợ vay hiệu quả hơn so với các năm trước.

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:

Năm 2014 năng lực hoạt động của công ty có dấu hiệu hồi phục rõ nét, hầu hết các chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động đều tăng trưởng tốt. Việc đẩy nhanh tiêu thụ hàng tồn kho và thu hồi công nợ tồn đọng đã giúp cải thiện vòng quay hàng tồn kho và vòng quay các khoản phải thu cho công ty, từ đó góp phần cải thiện hiệu quả sử dụng tài sản của công ty, vòng quay tổng tài sản và vòng quay tài sản cố định đều gia tăng. Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động năm 2014 được đánh giá là tốt nhất kể từ năm 2010 đến nay, dấu hiệu này cho thấy tình hình kinh doanh của công ty bắt đầu khởi sắc sau thời gian dài chịu ảnh hưởng từ sự trì trệ của thị trường bất động sản.

Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Mặc dù lợi nhuận ròng 2014 tăng trưởng 144,9% nhưng biên lợi nhuận gộp của công ty lại suy giảm 14,6% so với năm trước. Như đã đề cập ở phần phân tích cơ cấu chi phí, trong năm nay giá vốn hàng bán vẫn còn cao đặc biệt là giá vốn hàng bán của các dự án địa ốc do ảnh hưởng của chi phí vốn và thời gian tiêu thụ kéo dài. Do đó mặc dù công ty kiểm soát được các chi phí khác nhưng do mức tăng giá vốn hàng bán cao đã làm giảm biên lợi nhuận thuần hoạt động kinh doanh, và làm ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng biên lợi nhuận ròng. Trong thời gian tới công ty sẽ tập trung lưu ý vấn đề kiểm soát giá vốn đầu tư dự án để cải thiện hiệu quả sinh lời của mảng kinh doanh chính.

ROS: Là hệ số đo lường khả năng sinh lời và kiểm soát chi phí của công ty. Mặc dù ROS năm 2014 có cải thiện đáng kể so với năm 2013, tuy nhiên ROS chỉ đạt 9% và khá thấp so với giai đoạn 2010 và 2011 (là những năm đạt được mức doanh thu tương ứng). Nguyên nhân chính là do trong năm, chi phí giá vốn hàng bán của hoạt động kinh doanh còn cao nên biên lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh chính bị suy giảm mạnh. ROS gia tăng chủ yếu là do đóng góp từ mảng tài chính, thu nhập khác từ chuyển nhượng khu đất Tam Bình, lãi liên doanh liên kết và giảm thuế so với năm trước. Tăng trưởng ROS trong năm nay chưa thật sự là tín hiệu của sự tăng trưởng bền vững do khả năng sinh lời của mảng hoạt động chính suy giảm và trong 3 năm gần đây tỷ trọng giá vốn hàng bán luôn ở mức tương đối cao.

ROA: Là hệ số đo lường hiệu quả hoạt động của công ty, chịu sự tác động từ 2 yếu tố là ROS và vòng quay tổng tài sản. Suất sinh lời trên tổng tài sản (ROA) năm 2014 của công ty đạt 2,2% cao hơn 1,2% so với năm trước, nhưng hiện vẫn còn khá khiêm tốn so với một số công ty bất động sản khác có quy mô tương ứng được niêm yết trên sàn HOSE. Trong năm hiệu quả hoạt động của công ty được cải thiện trên cả 2 khía cạnh là: Cải thiện khả năng sinh lời (ROS) và gia tăng hiệu quả sử dụng tài sản do doanh thu tăng nhanh (vòng quay tổng tài sản tăng). Một điểm đáng lưu ý là mặc dù hiệu suất sử dụng tài sản cải thiện liên tục trong 3 năm gần đây nhưng tốc độ tăng trưởng ROS thì chưa thật sự ổn định. Do đó, thời gian tới, công ty sẽ tập trung cải thiện hệ số ROA của mình bằng việc kiểm soát tốt hơn chi phí giá vốn để gia tăng khả năng sinh lời, tăng hệ số ROS.

ROE: Là khả năng sinh lời của vốn chủ sở hữu, chịu sự tác động bởi 3 nhân tố là tỷ lệ lãi ròng, vòng quay tổng tài sản và tỷ số đòn bẩy. Năm 2014 hệ số ROE đã cải thiện đáng kể sau 2 năm giảm liên tục, tăng từ mức 1,6% của năm trước lên 3,7%, tuy nhiên vẫn còn khá thấp. Do tỷ lệ lãi ròng chưa cao nên công ty chưa tận dụng được hiệu quả của việc gia tăng đòn bẩy tài chính vì thế ROE vẫn còn khá khiêm tốn. Trong thời gian tới công ty sẽ nỗ lực cải thiện khả năng sinh lời để nâng cao hiệu quả sử dụng vốn cho chủ sở hữu.

PHÂN TÍCH CẤU TRÚC TÀI SẢN VÀ NGUỒN VỐN CÔNG TY MẸ

Do trong năm 2014, Thuduc House tăng thêm tỷ lệ góp vốn vào công ty cổ phần đầu tư Phước Long từ 37% lên 61,94% nên Phước Long trở thành công ty con và được hợp nhất vào Báo cáo tài chính hợp nhất của tập đoàn. Do đó để không bị ảnh hưởng bởi việc hợp nhất công ty Phước Long thì việc phân tích cấu trúc tài sản và nguồn vốn sẽ dựa vào báo cáo tài chính kiểm toán của công ty mẹ để có được một bức tranh tổng quan về tình hình tài chính của TDH.

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TÓM TẮT TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2014

Đvt: tỷ đồng

CHỈ TIÊU	2013	2014	Tăng giảm so với đầu năm	
			Giá trị	Tỷ lệ %
TÀI SẢN				
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	753,93	657,56	(96,37)	-12,8%
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	37,62	54,65	17,03	45,3%
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	13,12	22,62	9,50	72,5%
3. Các khoản phải thu	258,72	167,61	(91,11)	-35,2%
4. Hàng tồn kho	435,95	406,49	(29,46)	-6,7%
5. Tài sản ngắn hạn khác	8,50	6,18	(2,32)	-27,3%
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	1.311,90	1.456,71	144,81	11,0%
1. Tài sản cố định	12,35	77,11	64,76	524,3%
2. Bất động sản đầu tư	7,35	74,55	67,20	914,3%
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.280,46	1.298,69	18,23	1,4%
4. Tài sản dài hạn khác	11,72	6,36	(5,36)	-45,7%
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	2.065,83	2.114,28	48,45	2,3%
A. NỢ PHẢI TRẢ	762,18	787,45	25,27	3,3%
1. Nợ ngắn hạn	438,26	440,37	2,11	0,5%
2. Nợ dài hạn	323,91	347,07	23,16	7,1%
B.VỐN CHỦ SỞ HỮU	1.303,65	1.326,82	23,17	1,8%
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	381,50	381,50	-	-
C.LỢI ÍCH CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ	-	-	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	2.065,83	2.114,28	48,45	2,3%

Nguồn: Báo cáo tài chính công ty mẹ kiểm toán 2014

2.144 TỶ ĐỒNG
TỔNG TÀI SẢN

1.326 TỶ ĐỒNG
VỐN CHỦ SỞ HỮU

Về cơ cấu tài sản:

Tại thời điểm 31/12/2014 tổng tài sản của công ty mẹ Thuduc House đạt 2.114 tỷ đồng, tăng 2,3% so với năm 2013. Có sự chuyển dịch cơ cấu tài sản khá lớn trong năm 2014, tài sản ngắn hạn đã giảm mạnh 96,37 tỷ đồng, và chỉ chiếm 31% tổng tài sản, còn tài sản dài hạn lại tăng thêm 144,8 tỷ đồng chiếm đến 69% tổng tài sản. Tài sản dài hạn tăng mạnh là do trong năm công ty đã mua thêm tài sản cố định là toà nhà 3-5 Pasteur làm trụ sở kinh doanh chính (giá trị nhà và quyền sử dụng đất là 67 tỷ đồng), tăng thêm giá trị bất động sản đầu tư bằng việc thuê theo hình thức mua dài hạn tầng 8 toà nhà Cantavil Premier để cho thuê lại; và tăng tỷ lệ góp vốn để chuyển công ty cổ phần Đầu tư Phước Long thành công ty con.

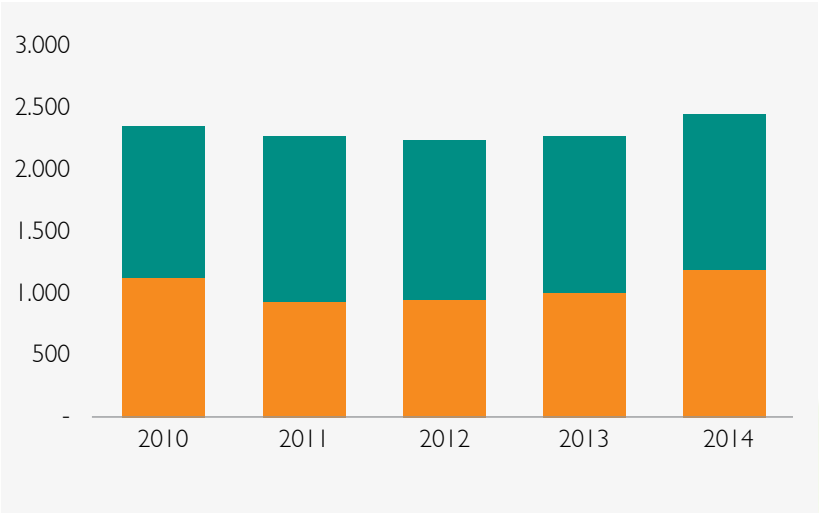
Tài sản ngắn hạn giảm chủ yếu là do công ty đẩy mạnh thu hồi các khoản nợ phải thu (nhất là các khoản phải thu khách hàng) và bán bớt hàng tồn kho, các khoản phải thu giảm hơn 91 tỷ và hàng tồn kho giảm gần 30 tỷ đồng so với cuối năm 2013.

Sự chuyển dịch cơ cấu tài sản trong năm qua cho thấy, khi tình hình kinh doanh có nhiều dấu hiệu cải thiện công ty đã tích cực bán hàng và thu hồi công nợ để sử dụng nguồn vốn nội bộ này tái đầu tư mua sắm thêm tài sản và mở rộng quy mô hoạt động dài hạn. Việc công ty mua toà nhà 3-5 Pasteur sẽ giúp công ty giảm đáng kể gánh nặng chi phí đi thuê văn phòng như những năm trước (trung bình 1 tỷ đồng/tháng tiền thuê toà nhà 13-15-17 Trương Định). Ngoài ra khi gia tăng vốn đầu tư vào công ty Phước Long sẽ góp phần mở rộng thêm quỹ đất tiềm năng và tạo cơ hội phát triển thêm nhiều dự án bất động sản của Thuduc House.

Việc chuyển công ty Phước Long thành công ty con đã góp phần làm tăng tổng tài sản của tập đoàn, theo đó tổng tài sản của Thuduc House Group cuối năm 2014 tăng thêm 7,9% đạt 2.439 tỷ đồng.

Nhìn chung sau một thời gian dài phải hạn chế đầu tư và thu hẹp quy mô hoạt động do thị trường bất động sản gặp khủng hoảng, trong 2 năm gần đây Thuduc House đã tiếp tục tái đầu tư và mở rộng quy mô theo hướng ưu tiên tạo quỹ đất để phát triển dài hạn, chuẩn bị cho chu kỳ hồi phục mới của thị trường.

Tăng trưởng tài sản TDH Group qua các năm



Về cơ cấu nguồn vốn:

Tình hình tài chính trong năm 2014 của Thuduc House đã ổn định hơn sau khi thanh toán được phần lớn 202 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi đến hạn cuối năm 2013. Về cơ bản, do tình hình hoạt động kinh doanh trong năm 2014 cải thiện đáng kể, công ty đã tạo ra được phần lớn nguồn vốn nội bộ để đáp ứng các nhu cầu chi tiêu vốn, trả nợ đến hạn…nên đã hạn chế được việc sử dụng nguồn vốn từ bên ngoài. Tổng nợ phải trả chỉ tăng nhẹ 25 tỷ đồng và không có biến động lớn trong các khoản nợ ngắn cũng như nợ dài hạn. Do đã thanh toán gần hết nợ trái phiếu đến hạn nên tỷ trọng nợ ngắn hạn đã giảm từ 60% xuống còn 55% trên tổng nợ phải trả.

Tại ngày 31/12/2014 tổng nợ phải trả chiếm 37,2% trên tổng nguồn vốn, và công ty tiếp tục giữ tỷ trọng nợ vay ở mức thấp (25,2% trên tổng nguồn vốn). Tuy nhiên tỷ lệ nợ vay này vẫn còn cao so với khả năng sinh lời hiện tại của công ty, hệ số EBIT/Tổng tài sản có cải thiện so với năm trước (tăng từ 3,4% lên 4,2%) nhưng vẫn ở mức thấp hơn so với lãi suất vay trung bình trong năm. Như vậy công ty vẫn chưa sử dụng công cụ nợ vay thật sự hiệu quả. Công ty sẽ phải nỗ lực hơn nữa để cải thiện khả năng sinh lời và gia tăng hiệu quả của đòn bẩy tài chính.

KẾT LUẬN:

Trong năm 2014 kết quả kinh doanh của Thuduc House tăng trưởng rất khả quan sau 3 năm suy giảm liên tục do khủng hoảng của thị trường bất động sản và có nhiều tín hiệu cho thấy công ty đã vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất để bắt đầu cho một chu kỳ phục hồi. Lợi nhuận thuần hợp nhất sau thuế năm 2014 tăng 144% đạt 47,7 tỷ đồng và lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ cũng tăng 135% đạt 51,1 tỷ đồng, tuy nhiên với kết quả trên Thuduc House cũng chỉ mới đạt được 75% kế hoạch đã đề ra. Tình hình kinh doanh chuyển biến tích cực ở hầu hết các mảng hoạt động, doanh thu thuần tăng mạnh, lợi nhuận tài chính, lợi nhuận khác và lãi liên doanh liên kết cũng gia tăng vượt bậc so với năm trước. Theo đó, các hệ số về hiệu quả hoạt động và khả năng sinh lời của công ty như ROA, ROE đều cải thiện giúp EPS của công ty tăng từ mức 572 đồng lên 1.343 đồng/cổ phiếu. Tuy nhiên, khả năng sinh lời hiện tại của công ty vẫn còn khá thấp do biên lợi nhuận chính của mảng hoạt động địa ốc có xu hướng suy giảm vì giá vốn hàng bán địa ốc tăng cao so với các năm trước. Đây là vấn đề đáng quan tâm, và công ty sẽ phải có nhiều biện pháp để tiếp tục giảm chi phí giá vốn hàng bán nhằm nâng cao hơn nữa khả năng sinh lời, gia tăng hiệu quả của đòn bẩy tài chính cũng như năng lực cạnh tranh trong dài hạn.

Những điểm đáng lưu ý là trong năm công ty đã liên tục cải thiện được hiệu quả hoạt động kinh doanh khi gia tăng vòng quay tồn kho, các khoản phải thu, tăng cường hiệu suất sử dụng tài sản, cải thiện khả năng sinh lời tạo ra được nguồn vốn nội bộ để đáp ứng hầu hết nhu cầu chi tiêu vốn của mình. Song song với việc chi trả được trên 90% nợ trái phiếu đáo hạn, công ty đã tiếp tục đầu tư vốn mở rộng quy mô bằng việc gia tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty cổ phần đầu tư Phước Long để chuyển công ty này thành công ty con; mua toà nhà 3-5 Pasteur, Q.1 làm trụ sở chính để giảm chi phí đi thuê văn phòng trong dài hạn, đầu tư thêm quỹ đất… để chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới của thị trường bất động sản sắp tới.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ KINH DOANH CỦA CÁC CÔNG TY CON:

Các thay đổi trọng yếu trong danh sách công ty con và công ty liên doanh liên kết:

- Công ty con: Tăng số lượng công ty con của Thuduc House từ 07 công ty lên 08 Công ty: Do tăng tỷ lệ vốn góp của Công ty cổ phần Đầu tư Phước Long lên 61,94%.
- Công ty liên doanh liên kết: Hiện nay số lượng công ty liên doanh liên kết của Thuduc House là 8 công ty và có các thay đổi cụ thể như sau:
- Thoái 100% vốn tại Công ty cổ phần địa ốc Đại Á,
- CTCP Đầu tư Phước Long đã chuyển thành công ty con
- Tăng tỷ lệ góp vốn vào công ty cổ phần dịch vụ và XTTM Hiệp hội DN TP.HCM lên 31,4%

Kết quả kinh doanh của các công ty con:

BẢNG KẾT QUẢ KINH DOANH TỔNG HỢP CÁC CÔNG TY CON TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2014

Đvt: triệu đồng

stt	CÔNG TY	TỔNG DOANH THU		LỢI NHUẬN SAU THUẾ			
		2014	So với 2013	2014	Tăng giảm so 2013	Kế hoạch 2014	Tỷ lệ thực hiện kế hoạch
1	Công ty TNHH QL & KD Chợ NS Thủ Đức	154.755	19,2%	14.445	16,0%	10.503	137,5%
2	Công ty TNHH Dịch vụ Tam Bình Thủ Đức	5.986	5,7%	260,2	-15,1%	-	-
3	Công ty cổ phần Thông Đức	11.807	-31,9%	(12.593)	-	(10.000)	-
4	Công ty TNHH Nước đá tinh khiết Đông An Bình	7.338	-0,5%	29,6	102,9%	17,6	168,6%
5	Công ty TNHH Đầu tư Phúc Thịnh Đức	714,5	-56%	415,9	251%	365,4	114%
6	Công ty cổ phần Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	923	-	657,9	-	(500)	-
7	Công ty CP Thuduc House Wood Trading	1.268	-	(122)	-	-	-
8	Công ty CP Đầu tư Phước Long(*)	263.356	-44,2%	297,4	11,6%	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2014 của các công ty con

(*) Ngày 29/09/2014, CTCP Đầu tư Phước Long đã trở thành công ty con của Thuduc House.

Sau 2 năm Thuduc House thực hiện quá trình tái cơ cấu, sắp xếp và rà soát lại hoạt động của các công ty thành viên, cùng với nỗ lực hỗ trợ các công ty con trong quá trình quản lý, phát triển kinh doanh... hầu hết các công ty thành viên trong năm 2014 tiếp tục có kết quả kinh doanh cải thiện hơn. Cụ thể, Công ty chợ Nông Sản Thủ Đức vẫn duy trì tốt đà tăng trưởng mạnh và ổn định, công ty Phúc Thịnh Đức; nước đá Đông An Bình và đầu tư Huế Nhà Thủ Đức đã có mức tăng trưởng lợi nhuận tốt, riêng công ty Thông Đức vẫn còn phát sinh lỗ khá lớn.

154,7 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY TNHH QL&KD CHỢ NÔNG SẢN THỦ ĐỨC:

Tình hình hoạt động kinh doanh của công ty TNHH QL&KD chợ Nông Sản Thủ Đức trong năm 2014 tiếp tục giữ vững đà tăng trưởng ổn định và vượt kế hoạch đề ra giúp công ty này giữ vững vị trí là công ty con hoạt động hiệu quả nhất của Thuduc House Group trong các năm qua. Cụ thể:

- Tổng Doanh thu năm 2014 đạt: 154,7 tỷ đồng, tăng 19,2% so với cùng kỳ và tiếp tục vượt kế hoạch. Trong đó doanh thu thuần từ hoạt động kinh doanh chính tăng 19,5% đạt 152,5 tỷ đồng và vẫn đóng góp trên 98% tổng doanh thu của công ty.

- Lợi nhuận sau thuế đạt: 14,4 tỷ đồng tăng 16% so với 2013 và vượt mức 37,5% so với kế hoạch kinh doanh.

Mặc dù trong năm lượng hàng nhập chợ bình quân có suy giảm nhưng nhờ vào việc đẩy mạnh doanh thu từ hàng hoá xuất khẩu đã giúp công ty duy trì đà tăng trưởng ổn định. Ngoài ra trong năm nay công ty có phát sinh chi phí tài chính 6,6 tỷ đồng vượt trội hơn các năm trước (do khoản lỗ thoái vốn đầu tư) nhưng nhờ công ty giảm đáng kể được chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp nên biên lợi nhuận sau thuế vẫn đảm bảo như các năm trước đó.

5,9 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TAM BÌNH THỦ ĐỨC

Mặc dù là một trong những công ty con mang lại lợi nhuận cho Thuduc House Group nhưng kết quả hoạt động kinh doanh của công ty Tam Bình khá thấp chưa tương xứng với quy mô vốn đầu tư và có chiều hướng sụt giảm trong năm 2 năm gần đây. Do đó, trong năm 2014 ban Quản trị của Thuduc House đã mạnh mẽ tái cơ cấu công ty này bằng cách giảm phần vốn đầu tư của Tam Bình từ 43 tỷ xuống còn 6 tỷ đồng và tiếp tục rà soát hỗ trợ công ty thực hiện tái cơ cấu hoạt động kinh doanh cải thiện khả năng sinh lời.

- Tổng Doanh thu 2014 đạt: 5,9 tỷ đồng tăng nhẹ 5,7% so với cùng kỳ.

- Tuy nhiên lợi nhuận sau thuế sụt giảm 15% so với năm 2013 và chỉ đạt xấp xỉ 260 triệu đồng.

Nguyên nhân chính làm cho biên lợi nhuận thuần bị giảm so với cùng kỳ là do tỷ trọng giá vốn hàng bán trong kỳ gia tăng do chi phí dịch vụ mua ngoài tăng hơn 32% (tăng gần 600 triệu đồng). Một điểm tích cực đáng lưu ý là trong năm công ty đã duy trì tốt chính sách tiết kiệm, tổng chi phí bán hàng; chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác tiếp tục giảm 6% so với năm 2013.

La Sapinette
THONG DUC COMPANY

11,8 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY CỔ PHẦN THÔNG ĐỨC

Là công ty có khoản lỗ lớn nhất trong các công ty thành viên của Thuduc House, do công ty phải trích lập khấu hao cao theo phương pháp đường thẳng trong khi chưa có nhiều doanh thu từ khách sạn La Sapinette Đà Lạt nên làm cho công ty bị lỗ liên tiếp trong những năm qua. Kể từ năm 2011 công ty đã nỗ lực trong việc cải thiện kết quả kinh doanh nhằm giảm lỗ, tuy nhiên trong năm 2014 do điều kiện kinh doanh không thuận lợi đã làm tăng khoản lỗ sau thuế so với năm 2013.

- Tổng doanh thu năm 2014 đạt: 11,8 tỷ đồng chỉ đạt 84% kế hoạch và giảm sút 31,9% so với năm 2013. Doanh thu giảm là do số lượng đặt tiệc cưới, hội nghị tại Khách sạn Lasapinette Đà Lạt giảm do có nhiều nhà hàng mới khai trương và các tuyến đường chung quanh địa bàn đang thi công sửa chữa. Bên cạnh đó lượng khách hàng quốc tế (Nga, Trung Quốc, Thái Lan) cũng suy giảm do các bất ổn liên quan tới kinh tế và chính trị. Ngoài ra việc khách hàng cũ trả lại mặt bằng trung tâm thương mại Lang Biang nhưng công ty vẫn chưa tìm được khách hàng mới cũng là nguyên nhân làm cho công ty chưa thể gia tăng được doanh thu.

- Doanh thu giảm sút trong khi chi phí khấu hao được hạch toán vào giá vốn vẫn cao đã làm cho khoản lỗ sau thuế của công ty Thông Đức tăng thêm so với năm trước. Cuối năm 2014 công ty tiếp tục bị lỗ 12,5 tỷ đồng (năm 2013 lỗ 8,6 tỷ đồng).

DAB
PURE ICE CO.,LTD

7,3 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY TNHH NƯỚC ĐÁ TINH KHIẾT ĐÔNG AN BÌNH

Công ty nước đá Đông An Bình sau một năm thực hiện kiểm soát chặt chẽ chi phí đã chuyển từ lỗ hơn 1 tỷ trong năm 2013 thành có lợi nhuận 29,6 triệu trong năm 2014.

- Tổng Doanh thu tương đối ổn định đạt: 7,3 tỷ đồng chỉ giảm nhẹ 0,57% so với cùng kỳ và vượt mức 5,5% so với kế hoạch.

- Lợi nhuận sau thuế lãi 29,6 triệu đồng, mặc dù khá khiêm tốn nhưng đã vượt kế hoạch và tốt hơn rất nhiều so với khoản lỗ hơn 1 tỷ đồng trong năm 2013.

- Điểm đáng ghi nhận trong năm là công ty đã tiếp tục cắt giảm chi phí khá tốt, tổng chi phí thấp hơn so với kế hoạch và giảm 1,1 tỷ (giảm 13,1%) so với năm trước. Trong đó đáng ghi nhận là việc giảm được tỷ trọng giá vốn hàng bán và chi phí bán hàng, giảm nhiều nhất là chi phí bán hàng với mức giảm hơn 720 triệu đồng.

PHUC THINH DUC

714,5 TRIỆU ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY TNHH ĐẦU TƯ PHÚC THỊNH ĐỨC:

Mặc dù còn đang trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư dự án nhưng Công ty Phúc Thịnh Đức đã có kết quả kinh doanh tốt hơn trong năm 2014 với lợi nhuận sau thuế tăng gấp 3,5 lần.

- Tổng Doanh thu 2014 đạt: 714,5 triệu đồng giảm 56% so với 2013. Tổng doanh thu giảm mạnh so với năm 2013 chủ yếu là do trong năm 2013 có phát sinh khoản thu nhập khác từ việc thanh lý xe 7 chỗ.
- Lợi nhuận sau thuế tăng gấp 3,5 lần và đạt 416 triệu đồng. Khoản doanh thu và lợi nhuận có được nhờ cho thuê mặt bằng để có thu nhập bù đắp chi phí trong thời gian chưa triển khai xây dựng.

HUE - THUDUC HOUSE

656 TRIỆU ĐỒNG
LỢI NHUẬN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HUẾ NHÀ THỦ ĐỨC:

Dự án khu Resort Lăng Cô Huế hiện vẫn đang trong giai đoạn đầu tư nên công ty chưa phát sinh doanh thu từ dự án mà chỉ có nguồn thu nhập từ hoạt động tài chính trong đó chủ yếu là khoản tiền lãi 920 triệu phát sinh từ tiền đặt cọc cho dự án. Chính khoản thu nhập này giúp công ty đủ chi trả chi phí quản lý hiện hành và tạo ra lợi nhuận 656 triệu đồng trong năm 2014.

Ngoài ra chi phí quản lý của công ty cũng giảm nhẹ 15% so với năm trước.

THUDUC HOUSE WOOD TRADING

1,23 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY CỔ PHẦN THUDUC HOUSE WOOD TRADING:

Đây là năm đầu tiên công ty Wood Trading đi vào vận hành nên còn gặp nhiều khó khăn do đây là mảng hoạt động mới mà Thuduc House vừa bắt đầu triển khai.

Theo đó công ty chỉ mới đạt doanh thu 1,23 tỷ đồng và chưa bù đắp đủ chi phí hoạt động nên lợi nhuận sau thuế bị lỗ 122,1 triệu đồng. Dự kiến trong năm tới khi tình hình kinh tế cải thiện và công ty tiếp tục đẩy mạnh triển khai các dự án chưa thực hiện được trong năm 2014 sẽ giúp tạo ra lợi nhuận đáng kể trong năm 2015 và đóng góp thêm lợi ích kinh tế cho tập đoàn.

PLI
Perfect Lasting Impression

263 TỶ ĐỒNG
TỔNG DOANH THU

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHƯỚC LONG:

Trong năm 2014 Công ty Phước Long chỉ mới hợp nhất kết quả kinh doanh của quý 4 vào tập đoàn nên chưa có nhiều tác động và ảnh hưởng lớn đến kết quả kinh doanh của tập đoàn.

Đánh giá chung về kết quả hoạt động kinh doanh cả năm 2014 của công ty cổ phần đầu tư Phước Long như sau:

- Tổng Doanh thu năm 2014 đạt: 263,35 tỷ đồng, giảm 44,2% so với cùng kỳ chủ yếu là doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính mảng bán lẻ thời trang suy giảm do thị trường diễn biến không tích cực. Theo đó lợi nhuận trước thuế của Phước Long đạt 378 triệu đồng trong năm 2014 (giảm 42% so với 2013).

- Tuy nhiên, bên cạnh mảng đầu tư thời trang và hàng dệt may, công ty cổ phần Đầu tư Phước Long còn là chủ đầu tư của dự án Phước Long Spring Town (dự án mà Thuduc House góp vốn 66,7%). Và công ty đang sở hữu một quỹ đất sạch giá rẻ ở vị trí trung tâm quận 9 có diện tích gần 8,5ha, dự trữ cho kế hoạch phát triển địa ốc trong tương lai.

TÌNH HÌNH TRIỂN KHAI ĐẦU TƯ DỰ ÁN

Các khoản chi đầu tư dự án chính đã thực hiện trong năm 2014

Stt	Dự án	Chi trong năm 2014	Nội dung chi
1	Khu nhà ở 6,5 ha P. Bình An, Q.2	2.911.731.265	Chi đầu tư
2	Khu nhà ở Bình Chiểu (6,8 ha)	16.330.275.511	Chi đền bù đất
3	Khu đô thị mới Bình Chiểu, Q. TĐ (15 ha)	1.465.551.667	Chi đầu tư
4	Chung cư cao cấp Hiệp Phú Q.9	3.176.820	Chi đầu tư
5	Chung cư TDH Phước Bình Q.9	1.522.681.203	Chi đầu tư
6	Chung cư TDH Phước Long Q.9	1.349.556.450	Chi đầu tư
7	Khu TT DV TM và nhà ở An Phú, Q.2	328.697.819	Chi đầu tư
8	Khu đất LD 1,7 ha Hiệp Bình Phước	655.608.409	Chi đầu tư
9	Khu dân cư 1,7 ha Hiệp Bình Phước	462.041.047	Chi đầu tư
10	Khu đô thị DV TM Long Hội	30.713.545.840	Chi đầu tư
11	Chung cư TDH Trường Thọ, Q. Thủ Đức	373.976.139	Chi đầu tư
12	TDH Tocontap	383.818.181	Chi đầu tư
13	Phước Long Spring Town (3,7ha), Q.9	36.490.483.279	Chi đầu tư
TỔNG		**92.991.143.630**	

Tình hình đầu tư dự án tại Hoa Kỳ:

Thông tin dự án:

- Hình thức đầu tư: Liên doanh với Công ty tại Hoa Kỳ
- Công ty thành lập ở Hoa Kỳ: THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC,
- Giấy chứng nhận đầu tư số 219/BKH-ĐTRNN - Cấp ngày 10 tháng 2 năm 2009
- Địa chỉ: 985 Kendall Drive, Suite 342, San Bernardino, CA 92407, Hoa Kỳ
- Điện thoại: 909 496 8449 Fax: 909 586 9498 Email: ngtn@msn.com
- Tổng vốn đầu tư của dự án tại nước ngoài: 6.000.000 (sáu triệu) đô la Mỹ, tương đương 102.000.000.000 (một trăm linh hai tỷ) đồng Việt Nam; vốn thực góp đến thời điểm hiện tại là 3 triệu USD.
- Vốn đầu tư ra nước ngoài của Thuduc House là 3.000.000 (ba triệu) đô la Mỹ, tương đương 51.000.000.000 (năm mươi mốt tỷ) đồng

Kết quả kinh doanh:

- Công ty THUDUC HOUSE PROPERTY VENTURES LLC đạt 4.559,35 USD lợi nhuận sau thuế trong năm 2014, giảm 5,7% so với cùng kỳ năm 2013. Tương tự như năm trước, doanh thu năm nay chỉ đến duy nhất từ nguồn thu nhập cho thuê nhà, do thị trường bất động sản Hoa Kỳ chưa thuận lợi nên công ty chưa bán thêm được căn nhà nào. Nguyên nhân chính làm lợi nhuận giảm trong kỳ là do doanh thu cho thuê nhà bị giảm -6,7% so với năm trước (giảm 6.266,11 USD) trong khi đó các chi phí bảo quản, sửa chữa và thuế bất động sản vẫn cao. Trong kỳ công ty tiếp tục thực hiện tiết kiệm và cắt giảm chi phí quản lý, lương nhân viên để đảm bảo biên lợi nhuận ròng trong điều kiện thị trường bất động sản Hoa Kỳ chưa khởi sắc.

- Nhìn chung trong hơn 5 năm kể từ khi thành lập, công ty liên doanh tại Hoa Kỳ luôn tạo ra lợi nhuận liên tục qua các năm, mặc dù suất sinh lời còn khiêm tốn nhưng được xem là bước khởi đầu thành công cho chiến lược thăm dò thị trường bất động sản Hoa Kỳ.

- Tính đến thời điểm 31/12/2014, vốn chủ sở hữu của công ty Thuduc House Property Ventures LLC đạt 3.148.302,66 USD (nếu tính luôn phần vốn đã chuyển về nước) tăng 4,24% so với năm 2009. Công ty cũng đã bán được tổng số 4 trên 10 căn nhà với suất sinh lời trung bình là 7,86%. Và tính luỹ kế đến tháng 12/2014 đã chuyển tổng cộng 773.327,05 USD về nước, bao gồm 753.000 USD vốn gốc và 20.327,05 USD lợi nhuận được chia.

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

Đvt: USD

Stt	Căn nhà	Ngày bán	Giá vốn (*)	Giá vốn + chi phí (**)	Giá bán	Lợi nhuận ròng	Lợi suất
1	La Gaviota	2010	151,200	154,305,48	172,187,46	17,881,98	11,6%
2	Brightspot	T1/2012	263,806,66	262,806,66	288,000	25,193,34	9,6%
3	Lalania	T6/2012	180,014,74	177,093,69	190,000	12,906,31	7,3%
4	E,Brockton	T6/2012	267,574,69	263,573,77	275,000	11,426,23	4,3%
	TỔNG	4	862,496,09	857,779,6	925,187,46	67,407,86	7,86%

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

(*): Giá mua + chi phí mua + chi phí sửa chữa ban đầu

- Trong năm tiếp theo, nếu tình hình bất động sản ở Hoa Kỳ diễn biến thuận lợi, công ty sẽ tiếp tục bán tiếp các căn nhà còn lại (khi đạt được mức lợi nhuận mong muốn) và thực hiện chuyển tiền về nước.

Tình hình đầu tư dự án trong nước:

TIẾN ĐỘ CÁC DỰ ÁN CỦA THUDUC HOUSE (Tính đến 31/12/2014)

60 TRIỆU USD
VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN CANTAVIL PREMIER (TDH:40%)
(Q.2 - TP.HCM)

Tổng vốn đầu tư: 60 triệu USD
Diện tích: 11.170 m^2
Diện tích khả dụng:
- Căn hộ: 26.140 m^2
- VP cho thuê & TTTM: 23.723 m^2

Số căn hộ :
- 184 căn hộ
- 15 penthouse

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

192 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG (TDH: 100%)
(Q.9 - TP.HCM)

Tổng vốn đầu tư: 192 tỷ đồng
Diện tích: 3.573 m^2
Diện tích khả dụng: 11.252,2 m^2
Số căn hộ:
- 168 căn hộ
- 03 cửa hàng thương mại dịch vụ

TIẾN ĐỘ
- Đã thi công xong móng, tầng hầm.
- Đã điều chỉnh thiết kế thành căn hộ nhỏ theo Nghị quyết 02/NQ-CP.
- Đã triển khai thi công tiếp phần thân trong đầu Quý 2 năm 2015

50 TRIỆU USD
VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ CAO CẤP CENTUM WEALTH (TDH: 49%)
(Q.9 - TP.HCM)

Tổng vốn đầu tư: 50 triệu USD
Diện tích: 3.573 m^2
Diện tích khả dụng:
- Diện tích căn hộ: 46.991,9 m^2
- Diện tích thương mại, dịch vụ: 6.027 m^2

Số căn hộ:
- 618 căn hộ
- 02 khu thương mại

TIẾN ĐỘ
- Đã chuyển tên GCN QSDĐ từ tên Công ty sang Liên Doanh.
- Đang triển khai điều chỉnh thiết kế từ cao cấp xuống trung bình khá.

288 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ I) (TDH: 100%)
(Q.Thủ Đức - TP.HCM)

Tổng vốn đầu tư: 288 tỷ đồng
Diện tích: 6.748 m^2
Diện tích khả dụng:
» Diện tích căn hộ : 24.430,2 m^2
Số căn hộ:
» 417 căn hộ

TIẾN ĐỘ
» Xin tăng chỉ tiêu dân số làm cơ sở triển khai thiết kế và xin phép xây dựng theo dòng sản phẩm S-Home.

162 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - BÌNH CHIỂU (LÔ H) (TDH: 100%)
(Q.Thủ Đức - TP.HCM)

Tổng vốn đầu tư: 162 tỷ đồng
Diện tích: 3.754 m^2
Diện tích khả dụng:
» Diện tích căn hộ: 13.113 m^2
Số căn hộ:
» 243 căn hộ

TIẾN ĐỘ
» Xin tăng chỉ tiêu dân số làm cơ sở triển khai thiết kế và xin phép xây dựng theo dòng sản phẩm S-Home.

80,7 TRIỆU USD
VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN PHỨC HỢP TẠI 378 PHỐ MINH KHAI - HÀ NỘI (TDH: 14%)

Tổng vốn đầu tư: 80,708 triệu USD
Diện tích: 28.726 m^2
Diện tích khả dụng:
» VP và TTTM: 28.875m^2
» Căn hộ: 76.668m^2
» Nhà vườn: 3.600m^2
Số căn hộ:
» Na

TIẾN ĐỘ
» Đang triển khai thiết kế

1.000 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

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

Tổng vốn đầu tư:1.000 tỷ đồng
Diện tích: 37.140 m^2
Diện tích khả dụng:
- Nhà thấp tầng: 11.578,7m^2
- Nhà ở cao tầng : 12.627 m^2
- Thương mại: 1.778 m^2

Số căn hộ :
- 95 Lô nền liên kế.
- Khu chung cư : 04 block
- 01 Khu thương mại

TIẾN ĐỘ
- Đã hoàn thành hạ tầng giai đoạn 1 và đưa ra kinh doanh khu nhà phố Antigone. Đang triển khai đầu tư hạ tầng giai đoạn 2
- Đang lập thủ tục điều chỉnh quyết định giao đất và xác định nghĩa vụ tài chính với ngân sách đối với khu cao tầng sang thấp tầng.
- Thông qua thiết kế cơ sở HTKT với ban ngành để triển khai thi công hoàn chỉnh dự án.

912 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

CHUNG CƯ TDH - PHÚC THỊNH ĐỨC (TDH: 70%)
(Q.9 - TP.HCM)

Tổng vốn đầu tư: 912 tỷ đồng
Diện tích: 14.680 m^2
Diện tích khả dụng:
- Thương mại: 1.229 m^2
- Căn hộ: 50.390,2 m^2

Số căn hộ:
- 12 căn hộ
- 03 khu thương mại dịch vụ

TIẾN ĐỘ
- Đang triển khai thiết kế theo dòng sản phẩm mới (căn hộ nhỏ).

315 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

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

Tổng vốn đầu tư: 315 tỷ đồng
Diện tích:
- Khu 1: 15.25 ha
- Khu 2: 5,1 ha

Diện tích khả dụng:
- Đất ở nhà liên kế: 59.857,3 m^2, Đất thương mại: 2.756 m^2, đất Nhà trẻ mẫu giáo: 3.916 m^2
- Đất ở nhà liên kế: 13.263 m^2, đất giáo dục: 20.284 m^2

Số căn hộ:
- Khu 1: 424 lô nền, 01 khu thương mại, 01 nhà trẻ
- Khu 2: 142 lô nền, 03 trường học: mầm non, tiểu học và trung học cơ sở

TIẾN ĐỘ
- Khu 1: Đang triển khai thi công hệ thống điện, nước.
- Khu 2: Tiếp tục đền bù diện tích đất cho liền khoảnh để thuận lợi triển khai dự án. Hiện còn 10% diện tích đang thỏa thuận giá đền bù với một số hộ dân còn lại

480 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

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

Tổng vốn đầu tư: 480 tỷ đồng
Diện tích: 11.634 m^2
Diện tích khả dụng:
- Đất nhà liên kế : 4.690,3 m^2
- Đất chung cư : 3.760 m^2

Số căn hộ:
- 40 căn nhà liên
- 01 khối chung cư

TIẾN ĐỘ
- Đã có quyết định giao đất, đang lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính với ngân sách và thông qua thiết kế cơ sở HTKT với ban ngành để triển khai thi công hoàn chỉnh dự án.

159 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

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

Tổng vốn đầu tư: 159 tỷ đồng
Diện tích: 3,92 ha
Diện tích khả dụng:
- Khu nghỉ dưỡng : 3.732 m^2
- Khu dịch vụ : 5.811 m^2

Số căn hộ:
- Khu nhà nghỉ liên kế, biệt thự, Bungalow
- Nhà điều hành, nhà hàng, seabar, khối dịch vụ đa năng

TIẾN ĐỘ
- Đã có quyết định giao đất.
- Đã thi công san lấp mặt bằng xây dựng tường rào và triển khai thiết kế chi tiết.

42,2 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN TM - DV & VĂN PHÒNG HÀNG XANH (TDH: 45%)
(219 -221 Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 17, Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh)

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

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

1.000 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN AQUILA PLAZA (TDH: 30%)
(đường Đặng Văn Bi, Q. Thủ Đức)

Tổng vốn đầu tư:1.000 tỷ đồng
Diện tích: 12.667 m^2
Diện tích khả dụng:
» Na
Số căn hộ :
» Na

TIẾN ĐỘ
» Đã nộp tiền sử dụng đất, đang triển khai thiết kế và thỏa thuận quy hoạch 1/500.

NA TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN 10 HA PHƯỜNG HIỆP BÌNH CHÁNH

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

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

595 TỶ ĐỒNG
VỐN ĐẦU TƯ

DỰ ÁN BÌNH CHIỂU 4HA (GIAI ĐOẠN 2)

Tổng vốn đầu tư: 595 tỷ đồng
Diện tích:
» 39.441,9
Diện tích khả dụng:
» Đất nhà liên kế :14.553,3 m^2
Số căn hộ:
» Nhà liên kế : 145 căn

TIẾN ĐỘ
» Đã đền bù hoàn tất.
» Hiện đang lập hồ sơ xin giao đất và triển khai xây dựng hạ tầng.

HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

Danh mục cổ phiếu Thuduc House đang đầu tư:

DANH MỤC ĐẦU TƯ CỔ PHIẾU DÀI HẠN NĂM 2014

(Tính đến 31/12/2014)

stt	TÊN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	SỐ LƯỢNG CP ĐANG NẮM GIỮ			BIẾN ĐỘNG GIÁ TRỊ	
		Từ 01/01/2014	Đến 31/12/2014	Tăng/Giảm trong kỳ	Tăng/Giảm so với đầu năm	Tăng/Giảm so với giá gốc
I	**CỔ PHIẾU NIÊM YẾT**	**2.385.972**	**2.266.292**	**- 119.680**	**15,99 tỷ**	**- 11,59 tỷ**
1	Công ty Cổ phần Bảo hiểm Dầu khí (PVI)	109.350	109.350	-	0,01 tỷ	- 6,65 tỷ
2	Công ty CP XD Số 5(SC5)	156.942	156.942	-	0,34 tỷ	- 6,27 tỷ
3	Công ty CP Đầu Tư Hạ Tầng & BĐS Thái Bình Dương (PPI)	2.119.680	2.000.000	- 119.680	15,63 tỷ	1,32 tỷ
II	**CỔ PHIẾU CHƯA NIÊM YẾT**	**11.414.241**	**8.113.116**	**- 3.301.125**	**- 34,15 tỷ**	**-**
1	Ngân hàng TMCP Phương Đông	3.607.116	3.607.116	-	-	-
2	Công ty CP XNK & Đầu Tư Thừa Thiên Huế	306.000	306.000	-	-	-
3	Tổng công ty Phong Phú	3.331.125	-	- 3.331.125	- 37,15 tỷ	-
4	Công ty CP KD BĐS PT Nhà TP	320.000	320.000	-	-	-
5	Công ty Cổ phần XD&PT Ngôi Nhà Huế	200.000	200.000	-	-	-
6	Công ty CP Tài Chính Dệt May (*)	3.450.000	3.450.000	-	-	-
7	Công ty CP Đầu Tư Khánh Phú	200.000	200.000	-	-	-
8	Công ty CP Phước Lộc	-	30.000	+ 30.000	+ 3,00 tỷ	

(*) Cổ phiếu Tài chính Dệt May: đã ký kết hợp đồng bán toàn bộ cổ phần nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng.

Trong năm qua nhờ thị trường chứng khoán tăng trưởng tốt công ty đã thanh hoán một số khoản đầu tư tài chính dài hạn (cổ phiếu PPI, cổ phiếu Tổng công ty Phong Phú) khi đạt được mức lợi nhuận kỳ vọng và tạo dòng tiền để đáp ứng nhu cầu chi tiêu vốn cho Công ty.

Tổng giá trị thị trường của nhóm cổ phiếu niêm yết đã tăng trưởng 15,9 tỷ đồng giúp công ty hoàn nhập được một khoản dự phòng đáng kể, đáng chú ý là khoản đầu tư cổ phiếu PPI sau 3 năm liên tiếp bị lỗ nay đã tạo ra lợi nhuận. Đối với cổ phiếu SC5 và PVI do được mua vào giai đoạn 2006 - 2007 khi thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh nên mức giá vốn vẫn cao so với giá trị thị trường hiện tại. Tính theo giá thị trường vào ngày 31/12/2014 nhóm cổ phiếu niêm yết vẫn còn phải trích lập dự phòng 12,9 tỷ đồng (năm 2013 trích lập 33,4 tỷ đồng), giảm 27% so với giá trị vốn gốc.

Riêng đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu PPI trong năm công ty đã thực hiện cơ cấu lại danh mục đầu tư khi mua thêm 2 triệu cổ phiếu PPI với tư cách cổ đông chiến lược giúp giảm giá vốn khoản đầu tư này và bán toàn bộ số lượng 2.119.680 cổ phiếu cũ với mức lợi nhuận bình quân là 21,7%.

Thay đổi đầu tư công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính dài hạn trong kỳ :

» Thanh hoán các khoản đầu tư: Thu về 126.136.420.360 đồng

	Tên cổ phiếu	Số lượng	Suất sinh lời (%)	Lợi nhuận	Dòng tiền thu
1	TDH (cổ phiếu quỹ)	180.060	-1,23%	(36.551.752)	2.927.055.360
2	PPI	2.119.680	21,70%	5.584.805.555	31.316.015.000
3	Tổng công ty Phong Phú	3.331.125	54,21%	20.140.650.000	57.295.350.000
4	Đại Á Land	1.100.000	0,00%	-	11.000.000.000
5	Tài chính Dệt May (*)	3.450.000	-5,00%	(2.070.000.000)	23.598.000.000
	TỔNG CỘNG		**19,97%**	**23.618.903.803**	**126.136.420.360**

(*) Đã ký kết hợp đồng bán toàn bộ cổ phiếu tài chính Dệt May cho ngân hàng Maritime Bank, tuy nhiên đến cuối năm 2014 chỉ mới thanh toán 60% giá trị hợp đồng và dự kiến sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và thanh toán toàn bộ số tiền còn lại trong tháng 05 năm 2015.

126 TỶ ĐỒNG
THANH TOÁN CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

» Mua thêm cổ phiếu: Chi ra 55.148.842.000 đồng

	Tên cổ phiếu	Số lượng	Dòng tiền chi
1	PPI	2.000.000	20.000.000.000
2	CTCP Đầu tư Phước Long (PLI)	1.461.311	32.148.842.000
3	CTCP Phước Lộc	30.000	3.000.000.000
	TỔNG CỘNG		**55.148.842.000**

55 TỶ ĐỒNG
DÒNG TIỀN CHI

» Nhận cổ tức bằng tiền mặt:

	CỔ PHIẾU	TỶ LỆ	THỰC NHẬN 2014
1	PVI	18%	196.830.000
2	PHONG PHÚ	15%	4.996.687.500
3	OCB	5%	1.803.558.000
4	SC5	20%	313.884.000
	TỔNG CỘNG		**7.310.959.500**

7,31 TỶ ĐỒNG
TIỀN CỔ TỨC THỰC NHẬN

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

Trong năm 2014 công ty chưa triển khai được việc chào bán thêm cổ phiếu cho cổ đông do phát sinh nhiều vấn đề ngoài dự kiến.

Nghị quyết ĐHCĐ năm tài chính 2013 đã thông qua kế hoạch phát hành thêm 19.075.210 cổ phiếu (tỷ lệ 2:1) với mức giá phát hành dự kiến bằng 60% giá đóng cửa bình quân 5 phiên giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền và không thấp hơn 12.500 đồng. Theo đó công ty dự kiến thu được số tiền tối thiểu từ đợt phát hành là 238.440.125.000 đồng nhằm để tài trợ đầu tư vốn cho 5 dự án bất động sản: Dự án Bình Chiểu giai đoạn 2, dự án Phước Long Spring Town, dự án Long Hội city, dự án TDH - Tocontap và dự án chung cư TDH - Phước Long.

Tuy nhiên sau một thời gian triển khai thực hiện hồ sơ xin phép phát hành thêm cổ phiếu đồng thời với xin phép phát hành 10% cổ phiếu thưởng với UBCKNN, công ty đã gặp phải nhiều vướng mắc về thủ tục làm việc cấp phép bị chậm trễ kéo dài đến cuối năm.

Trước tình hình đó đồng thời với việc thị trường chứng khoán diễn biến xấu do giá dầu rớt mạnh, để đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông, ngày 22 tháng 12 năm 2014 Hội đồng quản trị công ty cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức đã họp bàn và quyết định thông qua nghị quyết số 1573/NQ-HĐQT về việc tạm dừng việc xin phép phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu mà chỉ triển khai việc phát hành cổ phiếu thưởng và trả cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông theo kế hoạch phân phối lợi nhuận đã được thông qua.

Hội đồng quản trị cũng đã giao cho Ban Tổng Giám đốc điều chỉnh lại phương án phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo hướng phù hợp hơn với tình hình thực tế và đảm bảo tốt nhất cho lợi ích của cổ đông. Phương án điều chỉnh sẽ được trình xin ý kiến cổ đông trong ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2014 dự kiến được tổ chức vào ngày 21/04/2015.

Việc chi trả cổ tức và phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông theo Nghị quyết ĐHĐCĐ năm tài chính 2013 đã bị chậm hơn tiến độ dự kiến do bị ảnh hưởng bởi hồ sơ xin phép phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông. Tuy nhiên công ty cũng đã hoàn tất việc chi trả cổ tức và cổ phiếu thưởng trên trong tháng 02 năm 2015.

Cụ thể căn cứ nghị quyết ĐHCĐ năm tài chính 2013 công ty đã chi trả 10% cổ tức bằng tiền mặt (bao gồm 5% cổ tức năm 2013 và tạm ứng 5% cổ tức năm 2014) và phát hành 10% cổ phiếu thưởng cho các cổ đông, đã thực hiện trong quý I năm 2015. Sau khi xin tạm dừng hồ sơ xin phép phát hành để ưu tiên chi trả cổ phiếu thưởng và cổ tức bằng tiền mặt cho cổ đông trước thì đến ngày 16/01/2015 công ty đã thực hiện thủ tục chốt quyền nhận cổ tức tiền mặt và nhận cổ phiếu thưởng. Cụ thể:

» Cổ tức bằng tiền mặt: Ngày 02/02/2015 công ty đã thanh toán 38.150.420.000 đồng cổ tức bằng tiền mặt cho các cổ đông.

» Phát hành cổ phiếu thưởng:

3.814.306 CP	380.150.420.000 ĐỒNG	419.647.260.000 ĐỒNG	27/02/2015	06/03/2015
Tổng số cổ phiếu phát hành thêm	Vốn điều lệ trước phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành	Ngày niêm yết bổ sung	Ngày giao dịch đầu tiên

Báo cáo thay đổi cổ phiếu quỹ trong năm:

Tại thời điểm 31/12/2014, số lượng cổ phiếu đã phát hành của Thuduc House là 38.150.420 cổ phiếu. Trong đó có 38.150.420 cổ phiếu đang lưu hành và không có cổ phiếu quỹ. Do trong năm đề chuẩn bị cho việc phát hành thêm cổ phần công ty đã thực hiện bán toàn bộ 180.060 cổ phiếu quỹ và thu về hơn 2,9 tỷ đồng (lợi suất -1,23%)

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

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

Tính đến thời điểm 31/12/2014, Tổng vốn gốc luỹ kế công ty đã chi trả cho các trái chủ là 194.597.200.000 đồng (chiếm 95,95% tổng vốn phải trả) và tổng giá trị nợ trái phiếu còn phải thanh toán là 8.212.600.000 đồng (4,05%). Công ty đang tiếp tục thông báo cho các trái chủ chưa đến nhận để làm hồ sơ nhận lãi và vốn gốc của trái phiếu còn tồn đọng kể trên.

Tình hình vay - trả nợ vay trong năm 2014:

Ngân hàng	Ghi chú	Dư nợ đầu kỳ 01/01/2014	Trả nợ gốc	Vay trong kỳ	Dư nợ cuối kỳ 31/12/2014
Ngân Hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Gia Định	Ngắn hạn	49.938.111.822	55.272.319.644	29.742.240.726	24.408.032.904
Ngân Hàng TMCP Phát triển TP.HCM - CN Gia Định	Dài hạn	316.765.000.000	73.894.999.998	90.000.000.000	332.870.000.002
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông SG	Dài hạn	4.400.000.000	4.400.000.000		
Ngân Hàng TMCP Công Thương Việt Nam - CN Đông SG	Ngắn hạn	22.276.921.111	34.337.369.038	33.819.759.954	21.759.312.027
Công ty Đầu tư tài chính Nhà Nước TP.HCM (TDH-PB)	Dài hạn	10.250.000.000	6.500.000.000		3.750.000.000
Ngân Hàng ĐB sông Cửu Long - CN Chợ Lớn	Ngắn hạn	36.180.083.973	38.807.194.417	39.063.590.444	36.436.480.000
Ngân Hàng ĐB sông Cửu Long - CN Chợ Lớn	Dài hạn	10.000.000.000	1.520.000.000		8.480.000.000
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM	Ngắn hạn	13.900.000.000	20.007.260.000	18.473.053.788	12.365.793.788
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thương Tín - CN HCM	Dài hạn			50.000.000.000	50.000.000.000
Tổng Công ty CP Phong Phú	Ngắn hạn	3.500.000.000	15.500.000.000	12.000.000.000	
Công ty CP địa ốc Đại Á	Ngắn hạn	3.500.000.000	10.000.000.000	6.500.000.000	
Công ty TNHH XD Phong Đức	Ngắn hạn	1.000.000.000	1.000.000.000		
Công ty Tài Chính CP Dệt May Việt Nam - CN TP.HCM (TFC-HCM)	Ngắn hạn	20.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000	20.000.000.000
Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức	Ngắn hạn	1.500.000.000			1.500.000.000
Cty CP PT Hạ tầng CN SXKD Dệt may VN	Ngắn hạn		8.000.000.000	8.000.000.000	
CN Liên Doanh VITC - BERWIN	Ngắn hạn			22.000.000.000	22.000.000.000
TỔNG CỘNG		**493.210.116.906**	**309.239.143.097**	**349.598.644.912**	**533.569.618.721**

HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BÁN HÀNG:

Đánh giá chung tình hình bán hàng trong năm:

Thị trường bất động sản 2014 có nhiều tín hiệu khởi sắc, giao dịch nhà đất tăng cao rõ rệt so với các năm trước. Giai đoạn cuối năm 2014 tại Tp.HCM có hàng chục nghìn căn hộ tung ra thị trường. Các phân khúc trung và cao cấp đều góp mặt, đáng chú ý là dự án tập đoàn Vingroup: Vinhomes Central Park, Q.Bình Thạnh; dự án Masteri Thảo Điền Q.2, tập đoàn Novaland cũng mở bán hàng nghìn căn hộ… làm cho thị trường khu đông Tp.HCM (Q.2,9,Thủ Đức) trở nên rất sôi động. Những dòng sản phẩm thu hút được khách hàng chủ yếu được chăm chút về mặt thiết kế, công năng sử dụng căn hộ, chính sách bán hàng linh hoạt, diện tích hợp lý, sắp hoàn thiện, vị trí thuận lợi...

GDP năm 2014 đạt 5,98% so với 2013, đây là dấu hiệu tích cực của nền kinh tế và Quốc hội đặt mục tiêu GDP năm 2015 là 6,2%: Cơ sở tin tưởng vào nền kinh tế trên đà hồi phục và tác động tốt đến thị trường BĐS. Bên cạnh đó, việc nới lỏng điều kiện vay 30.000 tỷ, giảm lãi suất ngân hàng, các dự luật BĐS được thông qua trong đó đáng chú ý là chính sách cho người nước ngoài mua nhà…hứa hẹn thị trường BĐS sẽ ngày càng tốt hơn trong năm 2015 và phân khúc trung bình khá sẽ là phân khúc chủ đạo và được đón nhận tốt hơn trong năm 2015.

Trong năm 2014 Thuduc House chủ yếu vẫn tập trung bán tiếp 04 dự án: Chung cư TDH Trường Thọ, chung cư TDH Phước Bình, dự án đất nền giai đoạn 1 Phước Long Spring Town, dự án đất nền Long Hội. Trong đó 02 dự án đầu đã xây dựng xong, 02 dự án sau vừa triển khai xây dựng hạ tầng vừa chào bán. Doanh thu năm 2014 đạt được 140,6% so với cùng kỳ năm 2013 nhưng chỉ đạt 43,46% so với chỉ tiêu được giao. Thực tế cho thấy, doanh thu không đạt một phần do tình hình chung, một phần do sản phẩm mới của công ty chưa được triển khai kịp theo kế hoạch dự kiến đã làm ảnh hưởng nhiều đến tiến độ tiêu thụ sản phẩm cũng như doanh số bán hàng.

Tính đến 31/12/2014, TDH Trường Thọ còn 52 căn, TDH Phước Bình còn 14 căn: Hầu hết các căn hộ có diện tích lớn, giá trị thanh toán cao vì vậy mức độ cạnh tranh không bằng những dự án đang được triển khai cùng khu vực. Tuy nhiên, BP.Kinh doanh và Sàn giao dịch cũng đã rất nỗ lực khắc phục và hiện áp dụng nhiều hình thức thanh toán hiệu quả để hỗ trợ bán hàng.

Nhu cầu thị trường năm 2014 là căn hộ giá trị trung bình diện tích nhỏ có giá giao dịch khoảng trên dưới 1 tỷ, mặc dù có lượng cầu cao nhưng vào thời điểm này Công ty chưa có sản phẩm đáp ứng nhu cầu thị trường do một số yếu tố khách quan. Dự kiến trong thời gian tới, Công ty sẽ đưa ra thị trường một số dự án phù hợp với phân khúc thị trường hiện nay.

Đội ngũ bán hàng và hệ thống phân phối:

Năm 2014 là năm có tín hiệu khởi sắc cho thị trường bất động sản. Vì vậy ngay từ đầu yếu tố con người được ban lãnh đạo công ty rất chú trọng, trong đó thay đổi tư duy và năng suất làm việc tích cực cho nhân viên, yêu cầu nhân viên phải có động lực và thái độ làm việc chuẩn mực, làm việc phải có kế hoạch, mục tiêu rõ ràng, đoàn kết và sẵn sàng chịu áp lực công việc bán hàng. Nâng cao đào tạo kiến thức thị trường, kỹ năng bán hàng cho nhân viên.

Theo đó, đội ngũ nhân viên kinh doanh thực hiện các công việc từ tư vấn khách hàng, ký kết, theo dõi thực hiện hợp đồng, công nợ,...cho đến khi bàn giao Giấy chứng nhận sở hữu cho khách hàng. Ngoài ra có một đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp làm việc tại sàn giao dịch chịu trách nhiệm tư vấn và bán hàng trực tiếp.

Về nhân sự, năm 2014 BP. Kinh doanh có tổng cộng 07 nhân sự (02 lãnh đạo và 05 nhân viên), Sàn giao dịch có tổng cộng 14 người (02 lãnh đạo, 12 nhân viên). Ngoài ra, Hệ thống phân phối của Thuduc House được phân bổ chủ yếu ở khu vực thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm sàn giao dịch BĐS của Thuduc House và các sàn liên kết như: Nam Việt, ECI land, Hoàng Anh Sài Gòn, Thế Giới BĐS, Hoàng Nam và liên kết với một số hãng quốc tế như CBRE, Savills…

Các chính sách đối với khách hàng:

Thuduc House luôn giữ đúng cam kết với khách hàng trong việc bàn giao sản phẩm đúng tiến độ và đảm bảo chất lượng uy tín. Bên cạnh đó công ty cũng có các dịch vụ chăm sóc khách hàng với hiệu quả cao như: Sẵn sàng tư vấn pháp luật miễn phí cho khách hàng; thành lập đường dây nóng trả lời khiếu nại và giải đáp thắc mắc cho khách hàng; hướng dẫn và hỗ trợ vay vốn mua sản phẩm qua các ngân hàng liên kết; vận hành và quản lý chu đáo các chung cư sau khi bàn giao cho khách hàng

Năm qua, công ty tiếp tục duy trì nhiều chính sách đã thực hiện từ năm 2012 như hướng đến việc gia tăng lợi ích khách hàng bằng các chương trình cụ thể như:

- Thanh toán trước 40% và được nhận nhà ngay.
- Hỗ trợ thanh toán kéo dài 04 năm.
- Các chương trình chiết khấu, khuyến mãi: Tặng gói nội thất 70tr, tặng voucher 20tr, 40tr.
- Chiết khấu từ 2% - 6% khi khách hàng thanh toán sớm theo tiến độ hợp đồng.
- Cụ thể trong năm công ty đã triển khai chương trình bán hàng "TDH-Ngày vàng giao dịch" tại dự án TDH-Trường Thọ với sự tham gia của 4 đơn vị sàn liên kết, thực hiện các chính sách ưu đãi như: Khách hàng đóng gần 600 triệu đồng sẽ nhận ngay nhà và số còn lại thanh toán trong 5 năm với lãi suất 0%, các chính sách chiết khấu cao, liên kết ngân hàng hỗ trợ khách hàng vay hạn mức lớn ưu đãi về lãi suất trong thời hạn dài... các chính sách trên đã thu hút được rất nhiều khách hàng quan tâm.

Trong dịp Tết trung thu, Công ty đã phối hợp cùng Ban Quản Trị Chung cư tổ chức chương trình "Vui hội trung thu - Vầng trăng TDH-Trường Thọ 2014" cho các em thiếu nhi được khách hàng và cư dân ủng hộ và tham gia nhiệt tình.

Tình hình tồn kho dự án:

Tình hình tồn kho dự án tính đến thời điểm 31/12/2014:

TT	Dự án	Tổng số căn/lô	Đã bán 2014	Đã bán lũy kế	Còn tồn kho	Tỷ lệ tồn kho
A. Đất nền		1.229	78	1.130	99	
1	Bình An	207	6	205	2	0,96%
2	Tam Bình	267	0	267	0	0%
3	Bình Chiểu	470	5	469	1	0,2%
4	Long Hội City	247	49	151	96	38,8%
5	Phước Long Spring Town (giai đoạn 1)	38	18	38	0	0%
B. Chung cư		348	25	281	66	
1	TDH - Trường Thọ	262	23	210	52	19,8%
2	TDH - Phước Bình	86	2	72	14	16,2%
Tổng cộng		**1.577**	**103**	**1.411**	**165**	

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN XUẤT NHẬP KHẨU:

- Từ Năm 2012 Thuduc House đã thành lập ra ban xuất nhập khẩu nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động và đẩy mạnh lĩnh vực kinh doanh mới là xuất khẩu hàng nông lâm khoáng sản trên nền tảng tận dụng lợi thế sẵn có từ cụm chợ đầu mối Nông Sản Thủ Đức và các đối tác liên kết khác. Sau hơn một năm tìm kiếm thị trường cũng như những khách hàng lớn và uy tín để hợp tác. Thuduc House đã có những hợp đồng xuất khẩu giao dịch thành công bước đầu ở các mặt hàng nông sản như: Sắn lát, bắp, phân bón…. Đây cũng là một khởi đầu khá thuận lợi cho mảng xuất khẩu của Công ty, tạo niềm tin vững chắc hơn khi tham gia vào lĩnh vực mới này.

- Để thuận tiện trong giao dịch với đối tác và khách hàng, Ban XNK đã mở trang web để nhằm giới thiệu đến đối tác, khách hàng lĩnh vực hoạt động cũng như các ngành hàng xuất khẩu thế mạnh của Công ty tại địa chỉ ***imex.thuduchouse.vn.***

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ:

Thống kê nhân sự :

Nhân sự Thuduc House Group đến 31/12/2014 là 1.010 người, trong đó:

1	Thuduc House	101
2	Cty TNHH Quản Lý & Kinh Doanh Chợ Nông Sản Thủ Đức	546
3	Cty TNHH Dịch Vụ Tam Bình Thủ Đức	45
4	CN Cty TNHH DV Bảo Vệ Hùng Vương	20
5	Cty TNHH Sản Xuất Nước Đá Đông An Bình	46
6	Cty CP Thông Đức	76
7	Cty TNHH Phúc Thịnh Đức	3
8	Cty CP Đầu tư Huế Nhà Thủ Đức	3
9	Cty CP Thuduc House Wood Trading	8
10	Công ty CP Đầu tư Phước Long	162

Trong tổng số 101 công nhân viên của Thuduc House có 62 nam và 39 nữ:

Thống kê trình độ:	Số lượng	Đạt tỷ lệ
Trên đại học	11	11%
Đại học	60	60%
Cao đẳng trung cấp	11	11%
Sơ cấp	14	13%
Lao động phổ thông khác	5	5%
Thống kê tuổi đời:		
Trên 30T	78	77%
Dưới 30T	23	23%

TỔNG SỐ NHÂN SỰ
1.010
NGƯỜI

Chính sách lao động :

Mặc dù tình hình kinh doanh hết sức khó khăn, nhiều doanh nghiệp phải cắt giảm chi phí, tái cấu trúc nhân sự để tồn tại. Tuy nhiên, Công ty luôn cố gắng duy trì và đảm bảo việc làm, thu nhập ổn định cho CB-CNV.

9,439
TRIỆU ĐỒNG
THU NHẬP
BÌNH QUÂN

Một số chỉ tiêu:

» Thu nhập bình quân CB-CNV: 9.439.000 đồng/tháng

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

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

Ngoài ra để nâng cao thêm đời sống tinh thần của CB-CNV, Thuduc House cũng thường xuyên được tạo điều kiện giao lưu, phát huy năng khiếu thông qua nhiều hình thức như tổ chức ngày hội gia đình, ngày hội trăng rằm... cho CB-CNV cùng gia đình tham dự; tổ chức thi đấu TDTT, tham gia liên hoan văn nghệ do các ngành và đơn vị bạn tổ chức. Công đoàn cơ sở cũng phối hợp với Ban Điều hành phát động CB-CNV làm tốt các phong trào "công sở văn minh sạch, đẹp", "học tập và làm theo tấm gương đạo đức Hồ Chí Minh", "chấp hành tốt luật an toàn giao thông"…

Công ty cũng tổ chức tốt công tác tương trợ giúp đỡ lẫn nhau; các công tác ủng hộ đồng bào lũ lụt, ủng hộ vì người nghèo, quỹ khuyến học, hội chữ thập đỏ, quỹ học bổng Vừ A Dính. Vận động và ủng hộ CB-CNV tham gia các hoạt động văn hóa, thể dục thể thao do ban ngành phát động.

Đào tạo:

Đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực là một hoạt động rất cần thiết đối với các doanh nghiệp. Với mục tiêu nâng cao chất lượng chuyên môn và nghiệp vụ của nguồn nhân lực, Thuduc House đã xây dựng Quy chế đào tạo nhằm đảm bảo thực hiện việc đào tạo một cách khoa học, hệ thống và mang lại hiệu quả cao. Việc xây dựng kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng và phát triển nguồn nhân lực được Thuduc House thực hiện hàng năm. Mỗi năm có tổng hợp kết quả, đánh giá kết quả đào tạo thông qua hiệu quả công tác thực tế của CB-CNV tham gia đào tạo.

Các hình thức đào tạo tại Công ty bao gồm:

» Đào tạo tại chỗ: Áp dụng cho:

› Người mới được tuyển dụng: Nội dung đào tạo gồm phổ biến nội quy, chính sách của Công ty và hướng dẫn về chuyên môn, nghiệp vụ.

› Người đổi vị trí công tác: Nội dung đào tạo bao gồm việc hướng dẫn nghiệp vụ và những quy định ở vị trí công tác mới.

› Trong quá trình làm việc, người nhiều kinh nghiệm hơn sẽ truyền đạt, trao đổi kinh nghiệm với người ít kinh nghiệm hơn. Công việc này được tiến hành thường xuyên ở mọi vị trí công tác.

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

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

100
TRIỆU ĐỒNG
TỔNG CHI PHÍ
ĐÀO TẠO

Năm 2014 căn cứ kế hoạch và chương trình đào tạo, nhiều CB-CNV Thuduc House được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác

Năm 2014 căn cứ kế hoạch và chương trình đào tạo, nhiều CB-CNV Thuduc House được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các khóa đào tạo ngắn hạn hoặc dài hạn liên quan đến lĩnh vực chuyên môn công tác như: Quản lý dự án, quản lý tài chính, quản trị nhân sự, kiểm soát nội bộ, IT, Marketing, Kinh doanh... đối với các hoạt động bán hàng, ngoài kiến thức quản trị chính, Công ty còn tạo điều kiện cho nhân viên thường xuyên tham gia các khóa học bổ sung kiến thức về phong thủy, thẩm định giá, văn hóa kinh doanh... để làm tốt hơn công tác tiếp thị, bán hàng, nâng cao kỹ năng giao thiệp và thuyết phục khách hàng ở mức cao nhất. Tổng chi phí đào tạo năm 2014 là 100.000.000 đồng.

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

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

Hoàn thiện và áp dụng các phương pháp quản trị nhân sự:

» Xây dựng hệ thống bản mô tả công việc đối với từng vị trí công việc;

» Triển khai đánh giá hiệu quả công việc thường xuyên và có điều chỉnh hợp lý

Phát triển đội ngũ cán bộ lãnh đạo trên cơ sở nguồn cán bộ trẻ, năng động:

» Triển khai công tác đánh giá và quy hoạch cán bộ các cấp, chủ động bổ sung tăng cường đội ngũ cán bộ lãnh đạo khi cần thiết.

» Bổ nhiệm người có tài năng, phù hợp vào các vị trí quản lý và sắp xếp cán bộ đúng với sở trường, năng lực của từng người.

Chăm lo đời sống cán bộ, nhân viên:

» Xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi như: chăm sóc sức khỏe toàn diện, chế độ đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ, chế độ nghỉ dưỡng du lịch, chăm lo quà các dịp lễ, sự kiện, chăm lo học bổng và quà cho con CB-CNV… nhằm nâng cao đời sống và sức khỏe cho người lao động, gìn giữ nhân tài và động viên, khích lệ người lao động gắn bó với Công ty.

» Tổ chức nhiều hoạt động doanh nghiệp nhằm tạo môi trường làm việc năng động và xây dựng văn hóa đoàn kết, hướng tới hiệu quả công việc.

HOẠT ĐỘNG MARKETING VÀ XÂY DỰNG THƯƠNG HIỆU:

Trong năm 2014, thị trường bất động sản đón nhận những thông tin tích cực, nổi bật là Luật nhà ở sửa đổi sẽ chính thức được áp dụng vào tháng 7/2015, cho phép người nước ngoài sở hữu hoặc cho thuê, đồng thời luật cũng cho phép người nước ngoài được đăng ký sở hữu bất động sản. Những sửa đổi mới này theo sau các cải cách pháp lý tổng thể, phù hợp với xu thế Việt Nam sẽ thúc đẩy hoạt động kinh doanh và tạo ra môi trường tài chính cạnh tranh, minh bạch hơn. Năm 2014 đã qua đi với nhiều chuyển biến tích cực, đón chờ một năm 2015 với đầy những cơ hội cho thị trường bất động sản ở các phân khúc, đây cũng chính là lúc các chủ đầu tư rà soát lại toàn bộ các dự án nhằm tận dụng tối đa các cơ hội từ sự phục hồi của thị trường trong một vài năm tới. Trong năm 2015, Thuduc House lên kế hoạch công bố bán một số sản phẩm dự án bất động sản thuộc khu vực quận 9, với mục tiêu đẩy mạnh công tác bán hàng các căn hộ, sản phẩm bất động sản hiện có của công ty, ngân sách cho hoạt động marketing của Thuduc House cũng được điều chỉnh theo hướng tiết kiệm, áp dụng thêm các xu hướng marketing mới và hiệu quả. Những năm gần đây, hoạt động marketing của công ty chú trọng đến giá trị hiện có và tiềm năng trong tương lai của sản phẩm, marketing giữ vai trò định vị sản phẩm và thị trường mục tiêu, cùng với việc định hướng và hỗ trợ cho các hoạt động bán hàng, phân tích năng lực cạnh tranh và nghiên cứu thị trường để nâng cao hoạt động Nghiên cứu và phát triển (R&D), xoáy vào giá trị thực của sản phẩm và hướng đúng đối tượng khách hàng ở từng phân khúc nhất định.

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

Đối với công tác PR thương hiệu

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

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

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

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

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

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

Liên kết với các ngân hàng chiến lược nhằm cung cấp các gói giải pháp tài chính phù hợp với từng nhóm khách hàng, mặt khác thể hiện sự đồng hành cùng khách hàng trong việc lựa chọn các giải pháp tài chính và gia tăng khả năng sở hữu nhà ở của khách hàng.

Hoạt động tài trợ, cộng đồng:

Công ty luôn xây dựng và phát huy văn hóa doanh nghiệp với phương châm "Gắn liền mục đích kinh doanh của công ty với lợi ích xã hội", Thuduc House cũng đã có nhiều những hoạt động thiết thực thể hiện tinh thần trách nhiệm với xã hội như: Đóng góp các quỹ từ thiện, quỹ bảo trợ bệnh nhân nghèo, quỹ doanh nhân vì cộng đồng, Quỹ học bổng Vừ A Dính cho học sinh nghèo miền núi; Quỹ hỗ trợ đồng bào vùng lũ… Trong năm 2014, cùng chung với thông điệp "Hạnh phúc từ nơi tổ ấm của bạn" Thuduc House đã tài trợ và đồng hành cùng với chương trình: "Kỹ năng làm cha mẹ", được phát sóng vào ngày thứ 6 hàng tuần trên đài phát thanh TP.HCM, đây là chương trình chia sẻ và tư vấn của những chuyên gia, phần nào hỗ trợ, giải đáp những thắc mắc cho các bậc phụ huynh trong việc nuôi dạy con cái.

Đối với công tác tiếp thị sản phẩm

Chiến lược marketing dựa trên năng lực cạnh tranh, tập trung vào 3 yếu tố: Xây dựng thương hiệu, hình ảnh công ty ngày càng vững mạnh; Nghiên cứu thị trường để cung cấp sản phẩm và dịch vụ chăm sóc khách hàng chuyên nghiệp. Định vị sản phẩm cho từng dự án cụ thể và nâng cao năng lực cạnh tranh để có những phương án cạnh tranh phù hợp.

Phát triển và đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu thị trường và marketing chuyên nghiệp, qua đó, nhằm xây dựng một data base thông tin tối ưu, tham mưu cho ban lãnh đạo trong việc hoạch định các chiến lược phát triển và tạo ra các sản phẩm với giá thành phù hợp với thị trường và đáp ứng được thị hiếu của khách hàng ở từng thời điểm.

Quảng bá sản phẩm thông qua các kênh truyền thông phổ biến như website, mạng xã hội và chuyên ngành, digital marketing... Song song với việc tổ chức các event nhằm giới thiệu quảng bá sản phẩm đến trực tiếp với khách hàng cụ thể và chính xác hơn. Các chương trình trên cũng đã mang lại hiệu quả đồng thời cũng tạo được tiếng vang cho công ty.

Công tác chăm sóc khách hàng và dịch vụ hậu mãi đối với những khách hàng đã, đang và sẽ sử dụng các sản phẩm bất động sản của Công ty cũng được chú trọng. Kịp thời giải quyết những khiếu nại, những thắc mắc của khách hàng, đáp ứng đầy đủ các nhu cầu của khách hàng. Làm tốt công tác này chính là việc nâng cao giá trị thương hiệu của Thuduc House.

QUAN HỆ CỔ ĐÔNG VÀ ĐỐI TÁC:

Quan hệ với cổ đông:

Nhằm đảm bảo lợi ích cao nhất cho các cổ đông. Thuduc House luôn thực hiện tốt vấn đề minh bạch hóa thông tin thông qua việc thường xuyên cập nhật các tin tức, các báo cáo quan trọng, những thông tin trọng yếu có ảnh hưởng lớn đến lợi ích cổ đông thông qua website của công ty và báo cáo đầy đủ với các cơ quan chức năng như UBCKNN, HOSE, VSD... nhằm tạo điều kiện giúp cổ đông tiếp cận được nguồn thông tin một cách dễ dàng, nhanh chóng và chính xác.

Ngoài ra công ty cũng có bộ phận chuyên trách về quan hệ cổ đông sẵn sàng lắng nghe và giải đáp các thắc mắc của nhà đầu tư về các vấn đề liên quan đến hoạt động của công ty thông qua các phương tiện: Điện thoại trực tiếp; địa chỉ email investorrelation@thuduchouse.com hoặc phần giải đáp thắc mắc trên website của công ty.

Đối với Thuduc House, việc minh bạch hóa thông tin thông qua các cuộc gặp gỡ các nhà đầu tư luôn được củng cố và nâng cao nhằm tăng cường tính chuyên nghiệp trong hoạt động quan hệ nhà đầu tư.

Các đối tác trong và ngoài nước:

Mặc dù trong năm qua thị trường bất động sản chưa thật sự sôi động, còn phải đối mặt với rất nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Thuduc House vẫn thường xuyên nhận được sự quan tâm của các tổ chức tài chính công ty chứng khoán, quỹ đầu tư trong và ngoài nước. Thông qua việc gặp gỡ các tổ chức tài chính trong và ngoài nước, Thuduc House cũng đã giới thiệu thêm về lĩnh vực hoạt động mới (hoạt động xuất khẩu nông-lâm sản), các dự án tiềm năng mà công ty dự kiến triển khai trong các năm tới, đồng thời cập nhật tiến độ bán hàng của dự án cũ, tiến độ thực hiện dự án mới... Bên cạnh đó, việc định hướng chiến lược phát triển dài hạn của công ty trong những năm sắp tới cũng là yếu tố quan tâm hàng đầu của các tổ chức tài chính. Đối với Thuduc House, việc minh bạch hóa thông tin thông qua các cuộc gặp gỡ các nhà đầu tư luôn được củng cố và nâng cao nhằm tăng cường tính chuyên nghiệp trong hoạt động quan hệ nhà đầu tư.

HOẠT ĐỘNG IT

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

Quản lý tốt các website nhằm góp phần đưa các thông tin quảng bá thương hiệu, giới thiệu sản phẩm đến khách hàng và cung cấp thông tin đến cổ đông, nhà đầu tư… Quan trọng nhất là phần công bố thông tin theo đúng yêu cầu và quy định của cơ quan quản lý.

Ngoài ra, các thông tin về các hoạt động của công ty tiêu biểu, thông tin về các dự án, các sản phẩm, các chương trình hỗ trợ khách hàng cũng được cập nhật liên tục, linh động trên các website riêng của từng dự án và trên các trang mạng xã hội của công ty. Đây là kênh quảng cáo rất hiệu quả và tiết kiệm của Công ty trong những năm qua cho các chương trình marketing, giới thiệu sản phẩm, thương hiệu mới.

Thông tin về các dự án, các sản phẩm, các chương trình hỗ trợ khách hàng cũng được cập nhật liên tục, linh động trên các website riêng của từng dự án và trên các trang mạng xã hội của công ty.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ THUDUC HOUSE LUÔN CAM KẾT ĐẢM BẢO TÍNH CÔNG KHAI, MINH BẠCH, THÔNG TIN KỊP THỜI, CHÍNH XÁC TRONG HOẠT ĐỘNG, ĐỒNG THỜI NÂNG CAO TRÌNH ĐỘ QUẢN TRỊ TRÊN CƠ SỞ THAM KHẢO THÔNG LỆ QUẢN TRỊ CỦA QUỐC TẾ.

Hội Đồng Quản Trị Công ty gồm 05 thành viên. Trong suốt quá trình thực hiện trách nhiệm quản trị & kiêm nhiệm điều hành Công ty, các thành viên Hội Đồng Quản Trị đã hết mình thực hiện trách nhiệm của mình trong vai trò xây dựng định hướng chiến lược tổng thể và định hướng hoạt động lâu dài cho Công ty; chỉ đạo và giám sát hoạt động của Ban điều hành nhằm đạt được hiệu quả cao nhất trong kết quả đầu tư cũng như sự phát triển ngày càng lớn của thương hiệu Thuduc House.

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NĂM 2014:

Chỉ tiêu thực hiện so với kế hoạch:

Năm 2014 được đánh giá là năm có hiệu quả kinh doanh tăng trưởng tốt nhất trong giai đoạn 3 năm trở lại đây và là năm đánh dấu cho nỗ lực vượt qua khủng hoảng của công ty để chuẩn bị cho một chu kỳ phát triển mới. Mặc dù đây là một tín hiệu đáng mừng nhưng nhìn chung kết quả kinh doanh và khả năng sinh lời của công ty vẫn còn thấp so với tiềm năng và chưa đạt kế hoạch kinh doanh đã đề ra từ đầu năm. Cụ thể:

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch 2014	Thực hiện 2014	Thực hiện 2013	Thực hiện 2014/ KH 2014	Tăng giảm so với 2013
Tổng doanh thu (*)	745.556	633.833	420.157	85,01%	50,85%
Lợi nhuận trước thuế	73.846	52.299	23.801	70,82%	119,7%
Lợi nhuận sau thuế hợp nhất	64.306	47.660	19.459	74,11%	144,9%
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty mẹ	67.106	51.055	21.678	76,08%	135,5%

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

Mặc dù tổng doanh thu hợp nhất năm 2014 tăng mạnh 50,85% nhưng chỉ đạt 85% kế hoạch tương đương giá trị là 633,8 tỷ đồng, một phần nguyên nhân là do trong năm công ty chỉ mở bán các dự án tồn kho và chưa triển khai dòng sản phẩm mới, doanh thu từ hoạt động xuất khẩu cũng chưa đạt như kỳ vọng do trong giai đoạn đầu còn gặp nhiều khó khăn. Lợi nhuận sau thuế hợp nhất cũng tăng vượt bậc với mức tăng 145% đạt gần 47,7 tỷ đồng tuy nhiên cũng chỉ mới thực hiện được 74% kế hoạch.

Các mặt tích cực đã đạt được trong năm:

- Hiệu quả hoạt động đã được cải thiện khá đồng bộ, đẩy mạnh tiêu thụ được hàng tồn kho, gia tăng thu hồi các khoản công nợ phải thu, khả năng sinh lời cũng được cải thiện đáng kể tạo ra được nguồn tiền mặt đáp ứng khá tốt nhu cầu đầu tư và mở rộng hoạt động của công ty.
- Đã giải quyết chi trả nợ trái phiếu đến hạn cuối năm 2013, và nâng cao khả năng thanh khoản hiện hành cho công ty.
- Duy trì và ổn định cơ cấu tài chính an toàn, việc cơ cấu lại nợ ngân hàng đã giúp tìm kiếm các nguồn vốn vay có lãi suất rẻ hơn làm giảm đáng kể chi phí lãi vay.
- Kiểm soát tốt và cải thiện đáng kể hiệu quả kinh doanh của các công ty con nhiều công ty sau thời gian bị lỗ đã gia tăng lợi nhuận sau thuế tốt hơn.

Các mặt còn hạn chế chưa thực hiện tốt trong năm:

- Khả năng sinh lời hiện tại vẫn thấp và dưới tiềm năng, chi phí giá vốn hàng bán của mảng địa ốc còn cao do chi phí vốn tăng đã làm giảm biên lợi nhuận gộp của công ty.
- Trong năm chưa triển khai chào bán cổ phiếu để tăng vốn như kế hoạch đã làm ảnh hưởng lớn đến nguồn tài trợ để phát triển cho các dự án, làm chậm tiến độ triển khai các dự án theo kế hoạch.
- Mặc dù đã có cải thiện nhưng một số công ty con hiệu quả kinh doanh còn kém và chưa thể khắc phục các khoản lỗ như công ty cổ phần Thông Đức.

GIẢI PHÁP ĐÃ TRIỂN KHAI THỰC HIỆN CHIẾN LƯỢC KINH DOANH TRONG NĂM:

Ban Quản trị công ty đã nỗ lực hết sức trong việc thực hiện các chiến lược kinh doanh đã đề ra từ đầu năm, mặc dù không đạt kết quả kinh doanh như kỳ vọng nhưng đã giúp công ty có một năm tăng trưởng khá ấn tượng và cải thiện hiệu quả trên nhiều mặt hoạt động. Cụ thể trong năm Ban lãnh đạo đã thực hiện được những công việc chính như sau:

- Tích cực thực hiện đồng loạt nhiều biện pháp để đẩy nhanh tốc độ bán hàng tồn kho, theo đó đã giúp tồn kho tiếp tục giảm bớt, hiện nay tổng tồn kho thành phẩm đã tiếp tục giảm từ mức 25% vào năm 2013 xuống còn 10,5% vào cuối năm 2014 nhờ các chính sách bán hàng phù hợp và linh hoạt.

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

- Thu xếp và cân đối nguồn vốn, cũng như dòng tiền để đáp ứng nhu cầu thanh khoản:
  - Thực hiện tái cơ cấu các khoản vay ngân hàng theo hướng giảm lãi suất.
  - Đối với các khoản đầu tư vào công ty con, liên doanh liên kết, trong năm đã thoái vốn tại công ty cổ phần Địa ốc Đại Á, tổng công ty cổ phần Phong Phú, thanh hoán cổ phiếu PPI, ký hợp đồng bán toàn bộ cổ phiếu CTCP Tài chính Dệt may... Trong mảng hoạt động tài chính đã thu về hơn 133 tỷ đồng từ việc thoái vốn khỏi công ty con và nhận cổ tức được chia từ công ty liên doanh liên kết, đầu tư tài chính.
  - Đẩy mạnh thu hồi các công nợ cũ, tìm kiếm nguồn vốn hợp tác từ các đối tác đầu tư bên ngoài.
  - Tiếp tục chuyển vốn từ dự án đầu tư Hoa Kỳ về nước.

- Đẩy mạnh công tác kiểm soát nội bộ để cấu trúc lại bộ máy, ngăn ngừa rủi ro tài chính, hỗ trợ và chấn chỉnh đối với những công ty bị lỗ. Một số biện pháp cụ thể đã tiến hành:
  - Rà soát chi phí nội bộ của Công ty mẹ.
  - Xây dựng bảng theo dõi các chỉ tiêu tài chính để quản lý và kiểm soát các công ty thành viên.
  - Rà soát hoạt động kinh doanh của các công ty thành viên và công ty LD – LK có hoạt động kinh doanh chưa hiệu quả như Công ty CP Thông Đức, Công ty TNHH Đầu Tư Phúc Thịnh Đức, Công ty TNHH Nước Đá Tinh Khiết Đông An Bình.
  - Xây dựng Quy trình – quy chế theo dõi và thu hồi công nợ; Quy trình – quy chế quản lý chi phí dự án; Quy trình – quy chế quản lý chi phí vận hành chung

HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT:

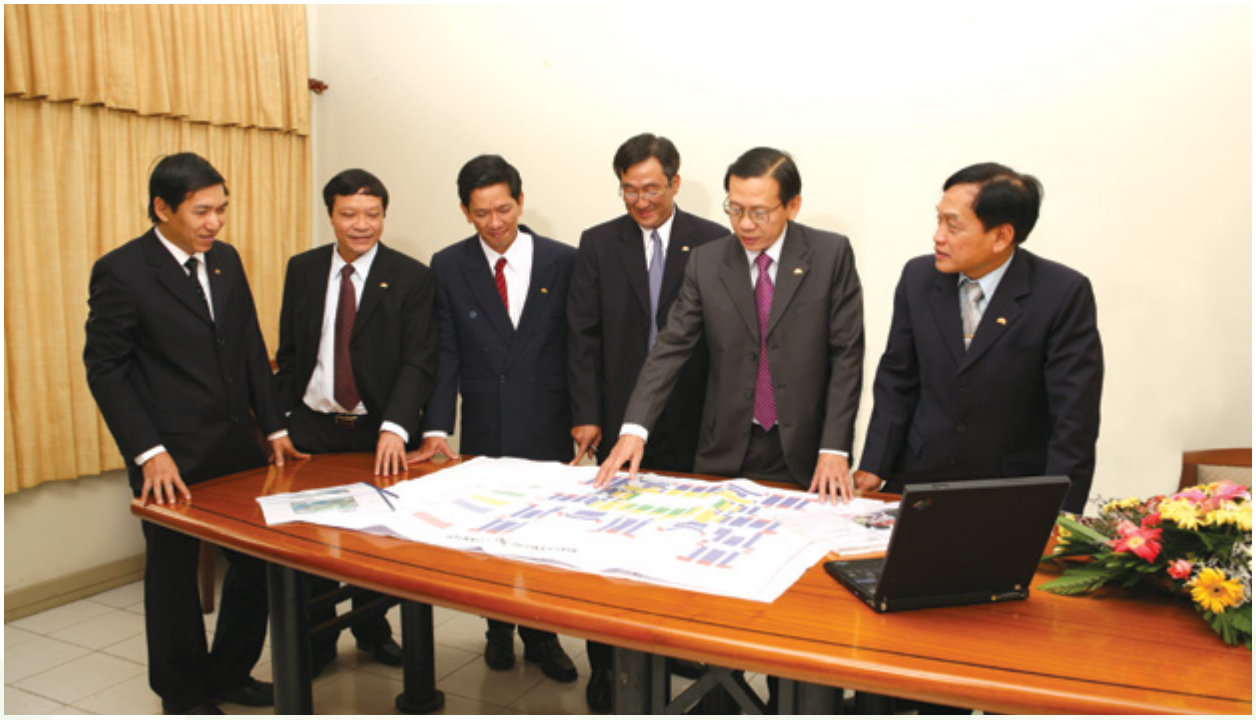
Công tác quản trị:

Nhằm tăng cường các nguyên tắc và quy chế quản trị doanh nghiệp sau khi Công ty thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, Công ty đã ban hành và điều chỉnh cho phù hợp tình hình thực tế các quy định quản trị nội bộ gồm:

- 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;
- Quy chế kiểm soát nội bộ & quản lý rủi ro;
- Quy chế quản lý quá trình đầu tư dự án;
- Quy chế lao động đối với CB-CNV cử/ điều động công tác tại đơn vị thành viên;

Các văn bản trên cùng với Điều lệ của Công ty đã tạo ra một hệ thống các quy định nội bộ chặt chẽ và điều chỉnh các hoạt động của Công ty cũng như các thành viên liên quan nhằm mục đích đảm bảo cho công ty hoạt động hiệu quả và minh bạch đáp ứng nhu cầu của nhà đầu tư.

Các thay đổi thành viên HĐQT: Trong năm không có sự thay đổi về thành viên HĐQT.



Các cuộc họp và nội dung họp của HĐQT:

Năm 2014 Hội Đồng Quản Trị đã họp 17 phiên họp. Tất cả các cuộc họp đều tuân thủ đúng quy định về tổ chức họp và thành phần thành viên tham dự.

Stt	Số BB	Ngày ban hành	Nội dung
Quý I/2014: 0 cuộc họp			
Quý II/2014: 06 cuộc họp			
1	315	01/04/2014	BB họp HĐQT định kỳ T4/2014
2	571	28/05/2014	BB Hội Đồng Quản Trị v/v chuyển nhượng cổ phần tại TFC
3	595	02/06/2014	BB Hội Đồng Quản Trị v/v nhận chuyển nhượng cổ phần Cty CP PT Hạ Tầng và BĐS Thái Bình Dương
4	621	05/06/2014	BB Hội Đồng Quản Trị v/v thế chấp tài sản bảo lãnh nợ vay của TDH
5	675	16/06/2014	BB Hội Đồng Quản Trị v/v bán cổ phiếu quỹ
6	688	17/06/2014	BB Hội Đồng Quản Trị v/v chọn đơn vị kiểm toán Cty mẹ năm 2014
Quý III/2014: 04 cuộc họp			
7	933	24/07/2014	BB vay đáo hạn 24 tỷ tại Vietinbank Đông Sài Gòn
8	1050	25/08/2014	BB chuyển nhượng 1tr1 cổ phần của Công ty DaiaLand
9	1094	04/09/2014	BB chuyển nhượng Trạm Xăng Dầu Tăng Nhơn Phú
10	1207	29/09/2014	BB nhận chuyển nhượng 1.461.311 CP Công ty CP Đầu Tư Phước Long
Quý IV/2014: 07 cuộc họp			
11	1287	15/10/2014	BB chuyển nhượng : 2.119.680 CP Công ty CP Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI)
12	1344	30/10/2014	BB giảm vốn điều lệ Công ty Tam Bình
13	1471	28/11/2014	BB HĐQT v/v thay đổi nội dung đầu tư dự án 378 Nguyễn Thị Minh Khai Hà Nội
14	1446	26/12/2014	BB HĐQT v/v mua VP 3-5 Pasteur Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1
15	1535	15/12/2014	BB HĐQT v/v vay Vietbank 50 tỷ đồng và thế chấp bằng TS VP 3-5 Pasteur Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
16	1572	22/12/2014	BB HĐQT v/v ngưng chủ trương phát hành chào bán cổ phiếu
17	1615	29/12/2014	BB HĐQT v/v vay Cty TC Dệt May 20 tỷ đồng

Các Nghị quyết của HĐQT:

Stt	Số NQ	Ngày ban hành	Nội dung
1	376	16/04/2014	NQ HĐQT v/v thay đổi đại diện vốn tại Cty Đầu Tư Phước Long
2	515	19/05/2014	NQ HĐQT v/v triển khai PA phát hành CP cho cổ đông hiện hữu theo NQ của ĐHCĐ thường niên năm 2013 và thông qua hồ sơ phát hành
3	596	02/06/2014	NQ HĐQT v/v nhận chuyển nhượng cổ phần Cty CP PT Hạ Tầng và BĐS Thái Bình Dương
4	676	16/06/2014	NQ HĐQT v/v bán cổ phiếu quỹ
	690	17/06/2014	NQ HĐQT v/v chọn đơn vị kiểm toán Cty mẹ năm 2014
	1051	25/08/2014	NQ HĐQT v/v chuyển nhượng 1tr1 cổ phần của Công ty DaiaLand
	1214	29/09/2014	NQ HĐQT v/v nhận chuyển nhượng 1.461.311 CP Công ty CP Đầu Tư Phước Long
	1288	15/10/2014	NQ HĐQT v/v chuyển nhượng 2.119.680 CP Công ty CP Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI)
	1350	30/10/2014	NQ HĐQT v/v giảm vốn điều lệ Công ty Tam Bình
	1573	22/12/2014	NQ HĐQT v/v ngưng chủ trương phát hành chào bán cổ phiếu

Hoạt động giám sát của HĐQT với Ban Giám Đốc:

Mọi hoạt động quản trị và điều hành Công ty đều nằm dưới sự chỉ đạo và giám sát chặt chẽ của Hội Đồng Quản Trị. Việc cung cấp thông tin, báo cáo cho các thành viên Hội Đồng Quản Trị được thực hiện thường xuyên và đầy đủ. Cụ thể :

» Tổng giám đốc thường xuyên báo cáo Hội Đồng Quản Trị về tình hình tài chính, tình hình đầu tư và sản xuất kinh doanh của Công ty. Từ cơ sở này, Hội Đồng Quản Trị Công ty có điều kiện thực hiện giám sát chặt chẽ và kịp thời chỉ đạo chấn chỉnh các hoạt động của Ban điều hành, đặc biệt trong các công tác tổ chức, quản lý điều hành, bảo tồn vốn & triển khai dự án.

» Tất cả các vấn đề phát sinh bất thường liên quan đến hoạt động Công ty đều được Ban Tổng giám đốc báo cáo ngay cho Hội Đồng Quản Trị để Hội Đồng Quản Trị nắm rõ diễn biến tình hình và kịp thời có ý kiến chỉ đạo khi cần thiết.

Thay đổi nhân sự ban điều hành trong năm:

Trong năm Công ty không có sự thay đổi liên quan đến nhân sự Ban Điều hành.

Đánh giá hoạt động ban điều hành:

Hội Đồng Quản Trị đánh giá cao nỗ lực của Tổng Giám đốc và Ban Điều hành trong việc triển khai hiệu quả các nghị quyết của Hội Đồng Quản Trị, kịp thời thông tin báo cáo và điều chỉnh tiến trình thực hiện phù hợp với tình hình thực tế và yêu cầu của Hội Đồng Quản Trị.

Ngoài việc sắp xếp kiện toàn và xây dựng tổ chức bộ máy hoạt động có hiệu quả theo cơ chế mới và phù hợp với giai đoạn phát triển.

Hoạt động của Ban kiểm soát:

Hàng năm Ban Kiểm Soát đều tổ chức các kỳ họp thường kỳ và tham gia tư vấn ở các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị. Nội dung thực hiện nhiệm vụ chính của Ban Kiểm Soát gồm:

» Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty.

» Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty và báo cáo Đại hội đồng cổ đông.

» Tham gia các kỳ họp Hội Đồng Quản Trị, các thành viên Ban Kiểm Soát đã tham gia đóng góp ý kiến và kiến nghị nhiều biện pháp liên quan đến việc tổ chức quản lý, điều hành và hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; Tham gia đánh giá chất lượng điều hành và hoạt động của các đơn vị thành viên do Công ty thành lập hoặc hợp tác thành lập để tham mưu cho Hội Đồng Quản Trị, cho Ban điều hành khi cần thiết.

Hoạt động của các tiểu ban của HĐQT:

Theo cơ cấu tổ chức hiện tại, Thuduc House chỉ mới thành lập văn phòng Hội Đồng Quản Trị thực hiện nhiệm vụ giúp việc cho Hội Đồng Quản Trị (chưa thành lập các tiểu ban trực thuộc Hội Đồng Quản Trị). Văn phòng Hội Đồng Quản Trị đã theo dõi tổ chức, lập biên bản các cuộc họp của Hội Đồng Quản Trị, Ban Kiểm Soát và Đại hội đồng cổ đông. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội Đồng Quản Trị và các thông tin khác cho thành viên của Hội Đồng Quản Trị và Ban Kiểm Soát theo đúng quy định.

DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NỘI BỘ. SỐ CỔ PHẦN SỞ HỮU VÀ THÙ LAO:

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

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 06/03/2015

Stt	Họ tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ sở hữu
1	Phạm Đình Kháng	-	-	-
2	Nguyễn Hữu Tâm	-	8.814	0,02%
3	Nguyễn Thị Kim Loan	-	-	-
4	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	33-39 Pasteur. Q1. TP HCM	3.702.600	8,82%
TỔNG CỘNG			3.711.414	8,84%

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

Tại thời điểm chốt danh sách gần nhất ngày 06/03/2015

TT	Họ tên	Chức danh	Số CP sở hữu	Tỷ lệ (%)	Thù lao. tiền lương. tiền thưởng trước thuế TNCN
I	Hội đồng quản trị:		2.405.566	5,73%	
1	Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT Tổng Giám đốc	777.412	1,85%	Tổng thu nhập: 465.452.518 đ
2	Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT	1.482.492	3,53%	Tổng thu nhập: 22.222.222 đ
3	Lê Thanh Liêm	Ủy viên HĐQT	58.762	0,14%	Tổng thu nhập: 16.666.667 đ
4	Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên HĐQT P.TGĐ	34.100	0,08%	Tổng thu nhập: 308.967.707 đ
5	Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên HĐQT P.TGĐ	52.800	0,13%	Tổng thu nhập: 324.193.707 đ
II	Ban Tổng Giám đốc: (không kể những cá nhân kiêm nhiệm thành viên HĐQT)		66.330	0,16%	
1	Trần Quang Nhường	P.TGĐ thường trực	58.080	0,14%	Tổng thu nhập: 344.874.260 đ
2	Phạm Đình Kháng	P.TGĐ	-	-	Tổng thu nhập: 88.862.995 đ
3	Phạm Thị Thanh Bình	P.TGĐ	8.250	0,02%	Tổng thu nhập: 308.886.640 đ
III	Ban kiểm soát		57.884	0,14%	
1	Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	24.200	0,06%	Tổng thu nhập: 11.111.111 đ
2	Lê Văn Bắc	Thành viên BKS	-	-	Tổng thu nhập: 11.111.111 đ
3	Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	33.684	0,08%	Tổng thu nhập: 11.111.111 đ
IV	Kế toán trưởng		8.530	0,02%	
1	Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	8.530	0,02%	Tổng thu nhập: 296.060.360 đ
TỔNG CỘNG			2.538.310	6,05%	1.885.326.702 đ

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

(Tính từ thời điểm chốt danh sách ĐHCĐ năm trước 24/02/2014 đến ngày chốt danh sách ĐHCĐ năm nay 06/03/2015)

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ/cổ đông lớn	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ (24/02/2014)		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ (06/03/2015)		Lý do tăng. giảm (mua. bán. chuyển đổi. thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	Số cổ phiếu	Tỷ lệ (%)	
I. CỔ ĐÔNG NỘI BỘ VÀ NGƯỜI CÓ LIÊN QUAN CỔ ĐÔNG NỘI BỘ							
1	Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ	706.739	1,85%	777.412	1,85%	Thưởng cổ phiếu 10%
2	Ông Trần Quang Nghị	Phó chủ tịch HĐQT	1.347.720	3,53%	1.482.492	3,53%	Thưởng cổ phiếu 10%
3	Ông Lê Thanh Liêm	TV HĐQT	7.500	0,02%	58.762	0,14%	Mua thêm 45.920 cp Thưởng cp 5.342 cp
4	Ông Nguyễn Khắc Sơn	TV HĐQT kiêm Phó TGĐ	31.000	0,08%	34.100	0,08%	Thưởng cổ phiếu 10%
5	Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	TV HĐQT kiêm Phó TGĐ	48.000	0,13%	52.800	0,13%	Thưởng cổ phiếu 10%
6	Ông Trần Quang Nhường	Phó TGĐ	52.800	0,14%	58.080	0,14%	Thưởng cổ phiếu 10%
7	Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó TGĐ	7.500	0,02%	8.250	0,02%	Thưởng cổ phiếu 10%
8	Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng BKS	22.000	0,06%	24.200	0,06%	Thưởng cổ phiếu 10%
9	Ông Thái Bằng Âu	Thành viên BKS	30.622	0,08%	33.684	0,08%	Thưởng cổ phiếu 10%
10	Ông Quan Minh Tuấn	Kế toán trưởng	7.755	0,02%	8.530	0,02%	Thưởng cổ phiếu 10%
11	Bà Phạm Thị Xuân Lan	Người có liên quan với Ông Lê Chí Hiếu	341.607	0,89%	313.507	0,747%	Bán ròng: 56.600 cp Thưởng cp: 28.500 cp
12	CTCP Phát triển Hạ tầng Công nghiệp & Sản xuất Kinh doanh Dệt may Việt Nam (Vinatec ITC)	Tổ chức có liên quan với Ông Lê Thanh Liêm	321.440	0,843%	303.072	0,722%	Bán 45.920 cp Thưởng cp: 27.552cp
II. CỔ ĐÔNG LỚN							
1	Nhóm cổ đông J.P.Morgan	Cổ đông lớn	2.433.604	6,38%	3.339.164	7,96%	Mua thêm 602.000 cp Thưởng cp: 303.560cp
2	Nhóm cổ đông Deutsche Bank	Cổ đông lớn	324.191	0,85%	2.141.063	5,10%	Mua 1.637.140 cp Thưởng 179.732cp
3	RedRiver Holding	Cổ đông lớn (hiện nay không còn là cổ đông lớn)	2.252.985	5,91%	-	-	Bán
4	Công ty Đầu tư tài chính Nhà Nước	Cổ đông sáng lập đồng thời là cổ đông lớn	3.366.000	8,82%	3.702.600	8,82%	Thưởng cổ phiếu 10%

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG (TẠI THỜI ĐIỂM 06/03/2015):

Cơ cấu cổ đông:

DANH MỤC	TRONG NƯỚC		NƯỚC NGOÀI		TỔNG
	Số lượng	Tỷ lệ	Số lượng	Tỷ lệ	
Số lượng cổ phần	**22.174.814**	**52,84%**	**19.789.912**	**47,16%**	**41.964.726**
Cá nhân	13.141.325	31,32%	992.754	2,37%	14.134.079
Tổ chức	9.033.489	21,53%	18.797.158	44,79%	27.830.647
Số lượng cổ đông	**3.250**		**357**		**3.607**
Cá nhân	3.181		308		3.489
Tổ chức	69		49		110

BẢNG THỐNG KÊ CHI TIẾT

Đối tượng	SL Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
I. Cổ đông đặc biệt	**2.538.310**	**6,05%**
1. Hội đồng quản trị	2.405.566	5,73%
Trong đó - Tổ chức nước ngoài	-	-
- Trong nước	2.405.566	5,73%
2. Ban Giám đốc	66.330	0,16%
3. Ban kiểm soát	57.884	0,14%
4. Kế toán trưởng	8.530	0,02%
II. Cổ phiếu quỹ	**-**	**-**
III. Công đoàn công ty	**-**	**-**
IV. Cổ đông khác	**39.426.416**	**93,95%**
1. Trong nước	**19.636.504**	**46,79%**
1.1 Cá nhân	10.603.015	25,27%
1.2 Tổ chức	9.033.489	21,53%
Trong đó Nhà nước:	*3.702.600*	*8,82%*
2. Nước ngoài	**19.789.912**	**47,16%**
2.1 Cá nhân	992.754	2,37%
2.2 Tổ chức	18.797.158	44,79%
CỘNG:	**41.964.726**	**100%**

1.1.2. Danh sách cổ đông lớn (sở hữu trên 5%)

TT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Công ty đầu tư tài chính Nhà nước thành phố Hồ Chí Minh	33-39 Pasteur, Q1. TP HCM	3.702.600	8,82%
2	**NHÓM CỔ ĐÔNG J.P.MORGAN**		**3.339.164**	**7,96%**
	J.P.MORGAN SECURITIES LTD.	25 Bank Street. Canary Wharf. London E14 5JP. United Kingdom.	905.334	2,16%
	J.P.MORGAN WHITEFRIARS INC.	500 STANTON CHRISTIANA ROAD. NEWARK. DELAWARE. UNITED STATES	2.433.830	5,80%
3	**NHÓM CỔ ĐÔNG DEUTSCHE BANK**		**2.141.063**	**5,10%**
	Deutsche Bank AG London	Winchester House. 1 Great Winchester Street. London EC2N 2DB	301.981	0,72%
	BEIRA LIMITED	SECOND FLOOR ZEPHYR HOUSE. 122 MARY STREET. PO BOX 709. GEORGE TOWN. GRAND CAYMAN KY 1 - 1107. CAYMAN ISLANDS	1.839.082	4,38%

VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH NĂM 2014 CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Kính gởi: Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức.

- *Căn cứ Quyết định số: 7967/QĐ-UB-CNN ngày 24/11/2000 của Ủy ban nhân dân thành phố, về việc chuyển đổi doanh nghiệp Nhà nước Công ty Phát triển nhà và Dịch vụ Khu công nghiệp Thủ Đức thành Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số: 4103000457 ngày 15/6/2001 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.*

- *Căn cứ vào Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức (sửa đổi bổ sung lần 6) được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15.4.2014.*

- *Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2014 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 25/3/2015 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.*

- *Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2014 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 16/3/2015 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.*

Ban kiểm soát xin báo cáo với Đại hội đồng cổ đông như sau:

Đánh giá tình hình thực hiện nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2013 và các quyết định của Hội đồng Quản trị:

» Thực hiện việc thay đổi nội dung một số điều khoản tại Điều lệ Công ty cho phù hợp với giấy phép đăng ký kinh doanh đã được Sở Kế hoạch – Đầu tư Thành phố chấp thuận.

» Thực hiện việc phân phối lợi nhuận năm 2013 được Đại hội đồng cổ đông thông qua ngày 15/04/2014.

» Chọn Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam làm đơn vị kiểm toán cho năm tài chính 2014.

» Thực hiện bổ sung các ngành nghề:

» Trong năm Công ty đã thực hiện bổ sung các ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh xuất nhập khẩu khoáng sản;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu phân bón;
- Giáo dục, đào tạo.

» Riêng chức năng kinh doanh xuất nhập khẩu gạo thì chưa thể xin vì Nhà nước đang hạn chế đầu mối XNK mặt hàng này.

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

+ Cử nhân sự tham gia quản lý tại các công ty con, công ty liên kết.
+ Thực hiện các quyết định đầu tư, huy động vốn …
+ Thực hiện các quyết định về liên doanh, liên kết với doanh nghiệp khác.

» 1.6. Thực hiện Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm tài chính 2013 ngày 15/4/2014 về việc thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán là 19.075.210 cổ phiếu. Trong quá trình thực hiện UBCK Nhà nước căn cứ quy định Thông tư 204/2012/TT-BTC (dự án Bình Chiểu 4ha - giai đoạn 2 chưa đủ hồ sơ pháp lý) nên chưa đồng ý cấp phép phát hành ra công chúng, cho nên việc phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông đến 31/12/2014 chưa thực hiện được.

Thẩm định Báo cáo quyết toán tài chính năm 2014

Ban Kiểm soát đã tiến hành rà soát báo cáo tài chính do Ban Điều hành lập và đã được kiểm toán độc lập bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam. Ban kiểm soát đã thống nhất với báo cáo tài chính và ý kiến của kiểm toán trên báo cáo tài chính năm 2014.

Sau đây là Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2014 của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức:

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT NGÀY 31/12/2014

ĐVT: Triệu Đồng

MÃ SỐ	CHỈ TIÊU	CUỐI KỲ	ĐẦU NĂM
	TÀI SẢN		
100	**A . Tài sản ngắn hạn**	**1.188.570**	**993.984**
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	94.409	46.057
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	22.159	31.409
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn	387.683	457.407
140	IV. Hàng tồn kho	674.551	448.443
150	V. Tài sản ngắn hạn khác	9.768	10.668
200	**B . Tài sản dài hạn**	**1.250.642**	**1.265.713**
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		
220	II. Tài sản cố định	278.151	180.558
240	III. Bất động sản đầu tư	74.550	7.359
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	832.672	1.032.548
260	V. Tài sản dài hạn khác	45.768	41.502
269	VI. Lợi thế thương mại	19.501	3.745
270	Tổng cộng tài sản	2.439.213	2.259.697
	NGUỒN VỐN		
300	**A . Nợ phải trả**	**924.771**	**810.716**
310	I. Nợ ngắn hạn	532.376	485.674
330	II. Nợ dài hạn	392.395	325.042
400	**B . Nguồn vốn chủ sở hữu**	**1.405.343**	**1.361.151**
410	I. Nguồn vốn chủ sở hữu	1.405.343	1.361.151
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	381.504	381.504
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	434.273	438.187
414	3. Cổ phiếu quỹ	(3.201)	(2.964)
416	4. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		
417	5. Quỹ đầu tư phát triển	468.425	462.286
418	5. Quỹ dự phòng tài chính	50.582	47.647
420	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	73.760	34.490
430	II. Nguồn kinh phí và quỹ khác		
439	C. Lợi ích của cổ đông thiểu số	109.098	87.830
500	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**	**2.439.213**	**2.259.697**

Một số nhận xét:

Công tác hạch toán kế toán và lập Báo cáo quyết toán tài chính của Công ty tuân thủ theo Luật kế toán, Quyết định số: 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2004 đã được hướng dẫn bổ sung theo quy định tại Thông tư số: 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính và những quy định, chuẩn mực kế toán hiện hành.

Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và hoàn nhập dự phòng đầy đủ theo thông tư 228/2010/TT-BTC và Thông tư 89/2013/TT-BTC.

Về tài sản

Tổng tài sản của Thuduc House đến 31/12/2014 là 2.439.213 triệu đồng, tăng thêm 7,94 % so với số cuối kỳ năm trước. Trong đó:

- Tài sản ngắn hạn: Tăng từ 993.984 triệu đồng lên 1.188.570 triệu đồng, tương ứng tăng thêm 19,57 %.
- Tài sản dài hạn: Giảm từ 1.265.713 triệu đồng xuống 1.250.642 triệu đồng tương ứng giảm 1,19 %.

Về nguồn vốn

Nợ phải trả tăng từ 810.716 triệu đồng lên 924.771 triệu đồng tương ứng với tăng thêm 14,06 %.

Vốn chủ sở hữu tăng từ 1.361.151 triệu đồng lên 1.405.343 triệu đồng tương ứng tăng thêm 3,24 %.

Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2014 do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức lập ngày 16/3/2015 và được kiểm toán bởi Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam.

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT NĂM 2014

ĐVT: Triệu Đồng

CHỈ TIÊU	NGHỊ QUYẾT ĐHCĐ	THỰC HIỆN NĂM NAY	THỰC HIỆN NĂM TRƯỚC	TH SO VỚI NQ ĐHCĐ	TH SO VỚI TH NĂM TRƯỚC
Tổng doanh thu	745.556	633.833	420.157	85,01%	150,85%
Tổng lợi nhuận trước thuế	73.845	52.299	23.801	70,82%	219,73%
Lợi nhuận sau thuế TNDN	64.306	47.660	19.459	74,11%	244,92%
Lợi nhuận sau thuế TNDN của cổ đông Công ty mẹ	67.106	51.055	21.678	76,08%	235,51%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.758	1.343	572	76,39%	234,79%

Nhận xét:

Tình hình chung thị trường địa ốc trong năm 2014: Thị trường địa ốc có sự hỗ trợ của một số chính sách hỗ trợ của Nhà nước như vay mua nhà từ gói kích cầu 30.000 tỷ đồng, nhưng người dân khó tiếp cận được nguồn vốn này nên không đủ tác động làm "nóng" thị trường địa ốc.

Tình hình kinh doanh bất động sản của Thuduc House: Trong bối cảnh khó khăn của thị trường bất động sản, Ban Điều hành đã có nhiều nỗ lực trong việc tiêu thụ sản phẩm căn hộ, đồng thời phát triển thêm các ngành nghề sản xuất, kinh doanh như xuất khẩu hàng nông sản, hải sản …

Theo bảng trên ta thấy:

» Doanh thu thực hiện năm 2014 là 633.833 triệu đồng; đạt 85,01% so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và bằng 150,85 % so với thực hiện năm 2013. Trong đó:

- Doanh thu Công ty Mẹ là 442.586 triệu đồng; chiếm tỷ trọng 69,82% tổng doanh thu hợp nhất.
- Doanh thu Công ty TNHH QL và KD Chợ Nông sản là 154.755 triệu đồng; chiếm 24,41% tổng doanh thu hợp nhất.

» Lợi nhuận trước thuế TNDN thực hiện năm 2014 là 52.299 triệu đồng; đạt 70,82% so với kế hoạch năm đã được Đại hội cổ đông thường niên thông qua và bằng 219,73 % so với thực hiện năm 2013. Trong đó:

- Lợi nhuận trước thuế Công ty Mẹ là 27.721 triệu đồng;
- Lợi nhuận trước thuế Công ty TNHH QL và KD Chợ Nông sản là 18.615 triệu đồng
- Công ty CP Thông Đức bị lỗ trong năm 2014 là (12.592) triệu đồng.

(Lũy kế lỗ đến 31.12.2014 của Công ty CP Thông Đức là: (88.902) triệu đồng).

Tiền lương người lao động

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua ngày 15/04/2014 đơn giá tiền lương năm như sau:

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

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

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

Công ty đã trích lập quỹ lương năm tài chính 2014 đúng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên đã thông qua.

Công tác điều hành của Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành:

Hoạt động của Công ty CP Phát triển nhà Thủ Đức tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật pháp.

- Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành Công ty Cổ phần Phát triển nhà Thủ Đức điều hành hoạt động của Công ty tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, thực hiện nghiêm túc Điều lệ công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua và Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

- Trong năm 2014 Hội đồng Quản trị và Ban Điều hành tổ chức nhiều cuộc họp, qua đó đã ban hành các nghị quyết, các quyết định chỉ đạo kịp thời hoạt động kinh doanh của Công ty cho phù hợp với tình hình thị trường.

- Công ty thực hiện tốt Quy chế hoạt động đã ban hành. Thường xuyên tổ chức, cơ cấu bộ máy điều hành cho thích hợp với tình hình sản xuất kinh doanh nhằm mang lại hiệu quả cao nhất.

- Ban Điều hành thường xuyên tổ chức và cử nhân viên học tập nâng cao trình độ nghiệp vụ, cập nhật kịp thời các kiến thức, nghiệp vụ và chính sách mới do Nhà nước ban hành.

Ban kiểm soát kính báo.

TM. BAN KIỂM SOÁT
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
Trưởng ban

NGUYỄN HƯNG LONG

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

25
YEARS
1990 - 2015
THUDUC HOUSE
Cho rừng xanh bát ngát

THÔNG TIN VỀ ĐƠN VỊ KIỂM TOÁN

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

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

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

Các dịch vụ Ernst & Young Việt Nam cung cấp:

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

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

- **Báo cáo kiểm toán hợp nhất:**

  Bà Tô Phượng Vũ (*Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2267-2013-004-1*)

- **Báo cáo kiểm toán riêng Thuduc House:**

  Bà Tô Phượng Vũ (*Giấy CNĐKHN kiểm toán số 2267-2013-004-1*)

ON CA
COST
SELL
RM CM
M±
%±
7
8
9
4
5
6
1
2
3
CI C
0
00
.
l sales trends
07-10
07-11
07-12
07-13
$2,451 $150 $150 $148
$7,709 $100 $100 $0
$16,269 $150 $150 $160
$12,605 $3,000 $3,000 $7,300
$688 $2,000 $3,000 $58
$10,020 $12,000 $10,000 $13,400
$331 $0 $0 $0
$1,392 $0 $0 $3,750
$9,346 $200 $200 $0
$8,175 $1,200 $2,000 $0
$12,403 $0 $0 $0
$349 $18,800 $18,600 $24,816
$12,867 $12,947 $16,044
Sales
JUN 8.36%
MAY 8.74%
APR 9.35%
MAR 7.39%
FEB 7.80%

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2014

Thông tin chung	119
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	121
Báo cáo kiểm toán độc lập	122
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	124
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	128
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	130

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

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

GCNĐKKD điều chỉnh số:	Ngày:
Số 4103000457	15 tháng 6 năm 2001
Điều chỉnh lần thứ nhất	17 tháng 12 năm 2003
Điều chỉnh lần thứ hai	20 tháng 8 năm 2004
Điều chỉnh lần thứ ba	12 tháng 7 năm 2005
Điều chỉnh lần thứ tư	5 tháng 6 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ năm	21 tháng 7 năm 2006
Điều chỉnh lần thứ sáu	14 tháng 1 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ bảy	23 tháng 4 năm 2008
Điều chỉnh lần thứ tám	22 tháng 12 năm 2008
Số 0302346036	
Điều chỉnh lần thứ chín	7 tháng 1 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười	14 tháng 5 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười một	7 tháng 6 năm 2010
Điều chỉnh lần thứ mười hai	1 tháng 2 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười ba	14 tháng 5 năm 2013
Điều chỉnh lần thứ mười bốn	8 tháng 1 năm 2014
Điều chỉnh lần thứ mười lăm	28 tháng 4 năm 2014

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

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

Công ty có trụ sở chính đăng ký tọa lạc tại số 13 - 15 - 17 Trương Định, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Lê Chí Hiếu	Chủ tịch
Ông Trần Quang Nghị	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Ủy viên
Ông Lê Thanh Liêm	Ủy viên
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Ủy viên

BAN KIỂM SOÁT

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

Ông Nguyễn Hưng Long	Trưởng ban
Ông Thái Bằng Âu	Thành viên
Ông Lê Văn Bắc	Thành viên

BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Ông Lê Chí Hiếu	Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang Nhường	Phó Tổng Giám đốc thường trực
Bà Phạm Thị Thanh Bình	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Khắc Sơn	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Vũ Bảo Hoàng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Phạm Đình Kháng	Phó Tổng Giám đốc

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Lê Chí Hiếu.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức ("Công ty") trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các công ty con ("Tập đoàn") cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2014.

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

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

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

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

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

CÔNG BỐ CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc, báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC
S.Đ.K.K.D: 0302346036 - C.T.C.P
QUẬN 3 - TP. HỒ CHÍ MINH

Lê Chí Hiếu
Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

Số tham chiếu: 61121099/17155058/HN

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức và các công ty con ("Tập đoàn") được lập ngày 24 tháng 3 năm 2014 và được trình bày từ trang 6 đến trang 58 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

TRÁCH NHIỆM CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính hợp nhất. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính hợp nhất do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Tập đoàn liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Tập đoàn. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính hợp nhất.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp để làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý KIẾN CỦA KIỂM TOÁN VIÊN

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn vào ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

VẤN ĐỀ KHÁC

Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được một công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính hợp nhất đó vào ngày 26 tháng 3 năm 2014.

Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Dương Lê Anthony
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 2223-2013-004-1

Tô Phượng Vũ
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN kiểm toán
Số 2267-2013-004-1

Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

EY
Building a better working world

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
Vào ngày 31 tháng 12 năm 2014

B01-DN/HN

ĐVT: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.188.570.314.410**	**993.983.989.098**
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	5	94.408.812.033	46.057.019.340
111	1. Tiền		76.656.283.317	45.250.895.649
112	2. Các khoản tương đương tiền	6	17.752.528.716	806.123.691
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		22.158.882.171	31.408.882.171
121	1. Đầu tư ngắn hạn		22.158.882.171	31.408.882.171
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		387.683.236.375	457.407.159.424
131	1. Phải thu khách hàng	7.1	155.931.882.865	197.318.292.226
132	2. Trả trước cho người bán	7.2	127.651.726.622	148.086.809.898
135	3. Các khoản phải thu khác	7.3	105.586.090.082	112.002.057.300
139	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	7.4	(1.486.463.194)	-
140	IV. Hàng tồn kho	8	674.551.228.352	448.442.812.651
141	1. Hàng tồn kho		681.487.633.304	448.442.812.651
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(6.936.404.952)	-
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		9.768.155.479	10.668.115.512
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.622.328.039	850.272.145
152	2. Thuế giá trị gia tăng		877.834.150	780.727.502
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	9	3.169.238.281	2.764.677.442
158	4. Tài sản ngắn hạn khác	10	4.098.755.009	6.272.438.423

ĐVT: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**1.250.642.427.535**	**1.265.712.688.710**
220	I. Tài sản cố định		278.151.300.090	180.557.766.187
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	202.628.073.126	152.618.677.040
222	Nguyên giá		290.029.374.862	206.072.001.126
223	Giá trị khấu hao lũy kế		(87.401.301.736)	(53.453.324.086)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	69.759.708.723	11.387.387.042
228	Nguyên giá		78.795.033.592	17.407.331.984
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(9.035.324.869)	(6.019.944.942)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	13	5.763.518.241	16.551.702.105
240	II. Bất động sản đầu tư	14	74.550.198.973	7.359.821.969
241	1. Nguyên giá		80.293.335.837	11.740.332.435
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(5.743.136.864)	(4.380.510.466)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	15	832.671.547.972	1.032.547.947.705
252	1. Đầu tư vào các công ty liên kết và liên doanh đồng kiểm soát		427.193.741.669	469.105.539.430
258	2. Đầu tư dài hạn khác		419.627.866.832	598.164.008.204
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(14.150.060.529)	(34.721.599.929)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		45.768.330.086	41.502.211.727
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	16	34.981.520.794	28.026.620.794
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	34.3	2.811.729.212	3.147.146.933
268	3. Tài sản dài hạn khác	17	7.975.080.080	10.328.444.000
269	V. Lợi thế thương mại	18	19.501.050.414	3.744.941.122
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**2.439.212.741.945**	**2.259.696.677.808**

ĐVT: VNĐ

Mã số	Nguồn vốn	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**924.771.428.833**	**810.715.923.429**
310	I. Nợ ngắn hạn		532.376.202.395	485.673.939.971
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	19	276.688.913.025	242.360.116.906
312	2. Phải trả người bán	20	121.893.393.010	44.252.599.975
313	3. Người mua trả tiền trước	21	50.969.841.987	22.998.494.409
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	22	14.378.048.628	8.568.638.053
315	5. Phải trả người lao động		11.292.459.196	6.429.035.788
316	6. Chi phí phải trả	23	13.237.704.968	13.558.127.029
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	24	38.798.838.337	144.143.018.769
323	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		5.117.003.244	3.363.909.042
330	II. Nợ dài hạn		392.395.226.438	325.041.983.458
333	1. Phải trả dài hạn khác	25	83.863.726.017	51.941.983.458
334	2. Vay dài hạn	26	308.204.227.694	273.100.000.000
338	3. Doanh thu chưa thực hiện		327.272.727	-
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**1.405.342.973.588**	**1.361.150.602.133**
410	I. Vốn chủ sở hữu	27.1	1.405.342.973.588	1.361.150.602.133
411	1. Vốn cổ phần		381.504.200.000	381.504.200.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		434.273.130.048	438.187.207.026
414	3. Cổ phiếu quỹ		(3.201.000.000)	(2.963.607.112)
417	4. Quỹ đầu tư phát triển		468.424.964.534	462.285.868.909
418	5. Quỹ dự phòng tài chính		50.581.961.030	47.646.937.311
420	6. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		73.759.717.976	34.489.995.999
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**		**109.098.339.524**	**87.830.152.246**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**2.439.212.741.945**	**2.259.696.677.808**

CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

ĐVT: VNĐ

CHỈ TIÊU		Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1.	Ngoại tệ - Đô la Mỹ (USD)		214.936,74	1.533
2.	Tài sản nhận giữ hộ	28	27.043.058.000	27.043.058.000

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu Người lập	**Quan Minh Tuấn** Kế toán trưởng	**Lê Chí Hiếu** Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

ĐVT: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	614.676.252.238	449.889.288.569
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	29.1	46.411.867.716	40.407.719.341
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	29.1	568.264.384.522	409.481.569.228
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	30	471.935.687.154	279.898.238.637
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		96.328.697.368	129.583.330.591
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	29.2	49.359.585.825	6.296.515.762
22	7. Chi phí tài chính	31	36.858.100.191	51.810.486.385
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*50.446.567.573*	*54.578.493.277*
24	8. Chi phí bán hàng		9.277.182.494	5.619.636.703
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		65.227.687.786	51.801.546.362
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		34.325.312.722	26.648.176.903
31	11. Thu nhập khác	32	16.208.655.226	4.378.483.924
32	12. Chi phí khác	32	3.374.215.447	2.794.823.400
40	13. Lợi nhuận khác	32	12.834.439.779	1.583.660.524
41	14. Phần lãi (lỗ) từ công ty liên kết, liên doanh	33	5.138.967.152	(4.431.214.524)
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		52.298.719.653	23.800.622.903
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	34.2	4.282.822.636	4.341.296.758
52	17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	34.3	355.467.677	-

ĐVT: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
60	18. Lợi nhuận thuần sau thuế		47.660.429.340	19.459.326.145
	Trong đó:			
61	*18.1 Lỗ thuần sau thuế của cổ đông thiểu số*	*35*	*(3.394.692.722)*	*(2.218.477.110)*
62	*18.2 Lợi nhuận thuần sau thuế của cổ đông công ty mẹ*		*51.055.122.062*	*21.677.803.255*
80	19. Lãi trên cổ phiếu	27.4		
	- Lãi cơ bản		1.343	572
	- Lãi suy giảm		1.343	572

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu	**Quan Minh Tuấn**	**Lê Chí Hiếu**
Người lập	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

ĐVT: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		613.707.377.181	327.642.359.798
02	Tiền chi trả cho nhà cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(370.860.486.708)	(140.480.326.702)
03	Tiền chi trả cho người lao động		(74.031.400.222)	(65.570.399.086)
04	Tiền chi trả lãi vay		(48.229.057.708)	(69.618.845.775)
05	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	34.2	(5.887.456.796)	(18.811.626.113)
06	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		588.253.770.329	198.186.868.056
07	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(591.211.254.085)	(216.743.354.289)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		111.741.491.991	14.604.675.889
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm tài sản cố định		(4.515.300.936)	(1.185.229.661)
22	Tiền thu do thanh lý tài sản cố định		12.554.640.747	42.136.363
23	Tiền chi cho vay		(18.180.932.000)	(21.670.000.000)
24	Tiền thu hồi cho vay		19.310.000.000	4.520.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào đơn vị khác		(99.948.705.245)	(147.963.877.791)
26	Tiền thu hồi từ đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		137.331.209.445	117.820.883.023
27	Tiền thu từ lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		20.257.577.202	10.450.374.718
30	Lưu chuyển tiền thuần từ (sử dụng vào) hoạt động đầu tư		66.808.489.213	(37.985.713.348)

ĐVT: VNĐ

Mã số	Tài sản	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu		2.927.054.639	4.044.023.436
32	Tiền chi mua lại cổ phiếu đã phát hành		-	(680.000)
33	Tiền vay nhận được		334.324.644.572	372.775.243.383
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(471.213.553.312)	(345.444.395.980)
36	Cổ tức đã trả cho chủ sở hữu		3.763.665.590	-
40	Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào) từ hoạt động tài chính		(130.198.188.511)	31.374.190.839
50	Tăng tiền và tương đương tiền thuần trong năm		48.351.792.693	7.993.153.380
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		46.057.019.340	38.063.865.960
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	5	94.408.812.033	46.057.019.340

CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ THỦ ĐỨC

Lê Ngọc Châu Người lập	**Quan Minh Tuấn** Kế toán trưởng	**Lê Chí Hiếu** Tổng Giám đốc

Ngày 25 tháng 3 năm 2015

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2014

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

Tỏa bóng mát cho đời

TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

TRONG NĂM 2015, THỊ TRƯỜNG SẼ CÓ NHIỀU CƠ HỘI ĐỂ TIẾP TỤC HỒI PHỤC, NHƯ KINH TẾ VĨ MÔ DỰ BÁO TIẾP TỤC CHUYỂN BIẾN TÍCH CỰC, 2 ĐẠO LUẬT LIÊN QUAN ĐẾN ĐỊA ỐC, VỚI NHIỀU ĐIỂM MỚI TIẾN BỘ VỪA ĐƯỢC QUỐC HỘI THÔNG QUA CÓ HIỆU LỰC VÀO THÁNG 7, LÃI SUẤT GIẢM, NGUỒN TIỀN VÀO THỊ TRƯỜNG TĂNG LÊN, NIỀM TIN VÀO THỊ TRƯỜNG ĐÃ TRỞ LẠI…

Trong năm 2015, thị trường sẽ có nhiều cơ hội để tiếp tục hồi phục, như kinh tế vĩ mô dự báo tiếp tục chuyển biến tích cực, 2 đạo luật liên quan đến địa ốc, với nhiều điểm mới tiến bộ vừa được Quốc hội thông qua có hiệu lực vào tháng 7, lãi suất giảm, nguồn tiền vào thị trường tăng lên, niềm tin vào thị trường đã trở lại…

Trong đó, phân khúc nhà ở giá rẻ vẫn là chủ lực về thanh khoản, vì đây là phân khúc có nhu cầu thật của người dân. Ngoài ra, xét trên yếu tố nhân khẩu học, số người trong độ tuổi cần sở hữu BĐS tại Việt Nam còn rất lớn. Mặt khác, kênh BĐS căn hộ có giá trung bình - khá vẫn được coi là kênh đầu tư an toàn cho nhà đầu tư so với kênh chứng khoán, vàng và ngoại tệ.

Phân khúc đất nền tiếp tục được ưa chuộng bởi những nhà đầu tư và người mua nhà do bán giá thấp hơn và linh hoạt trong việc xây dựng. Trong đó, các dự án đất nền tại quận 7, 2, 9, Bình Tân... (TP. HCM) tiếp tục thu hút các nhà đầu tư. Ngoài ra, các dự án thuộc khu vực ngoại thành, vị trí vùng ven như Long An, Long Thành - Đồng Nai, Bình Dương... sẽ phát triển mạnh do giá đất khu vực nội thành ngày càng cao, khiến người mua chuyển hướng ra khu vực ngoại thành, hơn nữa, quỹ đất trong khu vực trung tâm đã khai thác gần hết. Điều này cho thấy, thị trường chú trọng vào nhu cầu để ở nhiều hơn nhu cầu đầu tư. Đối với các dự án này, cơ sở hạ tầng xung quanh cần phải được hoàn thiện, rút ngắn thời gian đi lại của người dân. Ngoài ra, chính sách bán hàng hấp dẫn, cùng chính sách hỗ trợ tài chính phù hợp cũng sẽ tăng thanh khoản cho dự án.

MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC NĂM 2015

TRONG NĂM 2015, MỤC TIÊU CHÍNH CỦA BAN ĐIỀU HÀNH LÀ SẼ NỖ LỰC HẾT SỨC ĐỂ TIẾP TỤC ĐƯA CÔNG TY TĂNG TRƯỞNG MẠNH; NÂNG CAO KHẢ NĂNG SINH LỜI CŨNG NHƯ HIỆU QUẢ HOẠT ĐỘNG HƠN NỮA CHO PHÙ HỢP VỚI TIỀM NĂNG PHÁT TRIỂN VỐN CÓ.

Trong năm 2015, mục tiêu chính của Ban điều hành là sẽ nỗ lực hết sức để tiếp tục đưa công ty tăng trưởng mạnh; nâng cao khả năng sinh lời cũng như hiệu quả hoạt động hơn nữa cho phù hợp với tiềm năng phát triển vốn có. Năm 2015 sẽ tiếp tục hướng vào lĩnh vực bất động sản, xuất nhập khẩu và xây dựng hạ tầng kỹ thuật với các chiến lược cụ thể như sau:

a/ Bất động sản vẫn giữ là ngành kinh doanh chủ lực, tập trung vào các mặt công tác trọng yếu để nâng cao doanh thu và cải thiện hơn nữa biên lợi nhuận gộp cho hoạt động này, cụ thể:

- Quản lý tốt các dự án theo quy định của pháp luật đồng thời đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, thiết kế tốt để phục vụ kinh doanh có hiệu quả.
- Tập trung tháo gỡ các vướng mắc về tiến sử dụng đất, pháp lý dự án, đền bù giải phóng mặt bằng, thúc đẩy thực hiện nhanh các dự án.
- Tích cực tìm kiếm thêm quỹ đất thông qua việc mở rộng liên doanh liên kết đầu tư.
- Giải quyết dứt điểm các tồn đọng ở các dự án cũ.
- Nâng cao trình độ quản trị dự án, quản lý công trình phù hợp thông lệ quốc tế.

b/ Tiếp tục đẩy mạnh hơn nữa hoạt động kinh doanh và xuất khẩu nông sản, khoáng sản (cát biển, đá) sản phẩm phục vụ nông nghiệp dựa trên cơ sở nguồn hàng, khách hàng đã được xây dựng từ trước. Trong đó chú trọng vấn đề an toàn tài chính và hiệu quả kinh doanh, quản lý tốt các rủi ro tiềm năng và tận dụng tối đa vốn đầu tư của đối tác.

c/ Ổn định hoạt động SXKD của các Công ty thành viên và liên doanh, khắc phục tình trạng thua lỗ tiến tới đảm bảo tất cả các Công ty đều có lợi nhuận.

CÁC GIẢI PHÁP CHỦ YẾU ĐỂ THỰC HIỆN MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC 2015

Để thực hiện các mục tiêu trên, cần triển khai nhiều giải pháp, tổng hợp toàn bộ nguồn lực đa dạng của Công ty để đạt mục tiêu tăng trưởng.

LĨNH VỰC KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Tiếp tục ưu tiên đẩy mạnh công tác bán hàng giải quyết dứt điểm tồn kho còn lại của các dự án đã mở bán, tích cực thu hồi công nợ, nâng cao hơn nữa tính hiệu quả của sàn giao dịch bất động sản, triển khai đồng bộ các chiến dịch marketing, PR đi vào chiều sâu và mở rộng cho nhiều đối tượng với những phương thức hiệu quả nhưng ít tốn chi phí.

Nâng cao tính cạnh tranh thông qua việc quản lý chặt chẽ; giảm giá vốn đầu tư và giá thành sản phẩm, đồng thời làm tốt các khâu quan hệ với khách hàng, đảm bảo chất lượng dịch vụ.

Tập trung vào các công trình, hạng mục triển khai đầu tư và tiêu thụ nhanh các dự án Bình Chiểu 2, Phước Long Spring Town, Tocontap, Long Hội City; chung cư dành cho người có thu nhập trung bình; chung cư cao cấp; riêng bất động sản du lịch (khách sạn, khu nghỉ dưỡng..) sẽ đầu tư khi thị trường khởi sắc hơn và kêu gọi đối tác cùng liên doanh.

Tăng cường khai thác, tìm đối tác hợp tác hoặc khách thuê đối với các mặt bằng, trung tâm thương mại tại các chung cư, văn phòng còn tồn và các mặt bằng mới đầu tư thêm trong năm 2014

LĨNH VỰC XUẤT KHẨU HÀNG NÔNG SẢN VÀ KHOÁNG SẢN

Tích cực tìm kiếm đối tác thích hợp để ký hợp đồng lâu dài ổn định cho một số sản phẩm như dăm gỗ, viên gỗ nén, mì lát, trái cây các loại...

Liên kết các mỏ cung cấp cát, đá có đủ trữ lượng và chất lượng phù hợp để xuất sang Singapore.

CÁC GIẢI PHÁP KHÁC

Tiếp tục theo dõi rà soát, củng cố hoạt động các Công ty thành viên để nâng cao hiệu quả, hạn chế thua lỗ.

Duy trì công tác quản lý chặt chẽ, kiểm soát chi phí, quản lý rủi ro, quản lý công nợ, kiểm soát nội bộ. Vận hành trơn tru các chương trình ISO, ERP, quản lý chất lượng sản phẩm. Nâng cao hơn nữa tính kỷ luật, năng động, sáng tạo của đội ngũ quản trị và nhân viên, tạo môi trường quản lý ngày càng minh bạch, tiên tiến và hiệu quả, đồng thời xây dựng văn hóa Công ty ngày càng phong phú, nền tảng và vững mạnh.

Giữ vững cấu trúc tài chính an toàn, tạo dòng tiền, chuẩn bị nguồn vốn thật vững mạnh để tạo điều kiện hoàn thành chiến lược phát triển kinh doanh trong năm tới:

- Thực hiện cơ cấu lại nợ vay với mức lãi suất rẻ hơn.
- Tăng cường hiệu quả quản lý vốn.
- Đối với khoản đầu tư ở Hoa Kỳ: Sẽ bán tiếp các căn nhà khi có lợi nhuận và chuyển thêm một phần vốn về nước.
- Sử dụng các biện pháp tài chính bổ sung từ nguồn phát hành chứng khoán, tìm nhà đầu tư thoái vốn toàn bộ hoặc một phần một số dự án và công ty thành viên, công ty liên doanh liên kết.
- Tăng cường thu hồi công nợ
- Huy động thêm nguồn vốn để phát triển các dự án tiềm năng bằng cách kêu gọi hợp tác đầu tư từ các tổ chức chuyên nghiệp trong và ngoài nước.

Căn cứ trên những yếu tố vĩ mô của nền kinh tế và khả năng nội tại của Công ty. Thuduc House đã xây dựng kế hoạch kinh doanh năm 2015, như sau:

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2015

ĐVT: Đồng

CHỈ TIÊU	THUDUC HOUSE GROUP	CÔNG TY MẸ
Tổng doanh thu	**806.141.829.546**	**635.386.000.000**
1. Doanh thu SXKD	799.500.559.546	625.286.000.000
+ Xây dựng - kinh doanh địa ốc	607.500.559.546	425.286.000.000
+ Kinh doanh nông sản & XNK	192.000.000.000	200.000.000.000
2. Doanh thu tài chính	4.590.000.000	8.100.000.000
3. Thu nhập khác	2.051.270.000	2.000.000.000
Tổng chi phí	**744.425.445.001**	**583.340.000.000**
Phần lời/lỗ trong công ty LD - LK	6.000.000.000	
Lợi nhuận trước thuế	**67.716.384.545**	**52.046.000.000**
Thuế TNDN	14.727.480.000	11.428.120.000
Lợi nhuận sau thuế	**52.988.904.545**	
Lợi nhuận sau thuế công ty mẹ	**54.988.904.545**	**40.617.880.000**

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN CÁC DỰ ÁN TRỌNG ĐIỂM 2015

STT	DỰ ÁN	KẾ HOẠCH
1	Dự án khu nhà ở Tocontap – TDH	Hoàn thành thẩm định giá trị quyền sử dụng đất cho nhà nước, xây dựng nhà liền kề, triển khai xây dựng HTKT theo quy hoạch được duyệt, thiết kế dòng sản phẩm S-Home cho khu chung cư. Thành lập Công ty cổ phần để quản lý thi công và kinh doanh khu đất.
2	Chung cư TDH – Phước Long	Tổ chức đấu thầu các gói thầu thân hoàn thiện, ME, PCCC và các gói thầu khác để tiếp tục triển khai thi công công trình theo quyết định điều chỉnh dự án của Sở Xây Dựng số 58/QĐ-SXD-TĐDA ngày 29/9/2014.
3	Dự án Phước Long Spring Town 3,7 ha phường Phước Long quận 9	Hoàn chỉnh thủ tục xác định nghĩa vụ giá trị QSDĐ khu nhà ở cao tầng xuống thấp tầng, bàn giao HTKT cho nhà nước quản lý theo quy định, triển khai xây dựng cho khu nhà liên kế, Cấp GCNQSDĐ cho Công ty.
4	Dự án chung cư TDH – Bình Chiểu (lô I)	Xin phép xây dựng, triển khai thi công móng tầng hầm theo thiết kế dòng sản phẩm S Home.
5	Dự án chung cư TDH – Bình Chiểu (lô H)	Xin phép xây dựng, triển khai thi công móng tầng hầm theo thiết kế dòng sản phẩm S Home.
6	Dự án khu dân cư Long Hội tại Bến Lức – Long An	Phối hợp PPI đền bù giải phóng mặt bằng cho liên khoảnh, xây dựng hoàn chỉnh HTKT.
7	Dự án 4ha Bình Chiểu (giai đoạn 2)	Lập thủ tục giao đất, thỏa thuận thiết kế cơ sở mẫu nhà liên kế, thỏa thuận thiết kế cơ sở HTKT với các Sở ngành, xây dựng hoàn chỉnh HTKT dự án, hoàn thành nghĩa vụ tài chính với nhà nước để cấp GCNQSDĐ cho Công ty.
8	Dự án Hiệp Bình Phước 10 ha	Phối hợp cùng Ban GPMB và UBND Phường để đo vẽ hiện trạng các lô đất chưa đền bù để làm cơ sở kiểm kê áp giá đền bù cho dự án.

KẾ HOẠCH CHI ĐẦU TƯ DỰ ÁN NĂM 2015

STT	DỰ ÁN	ƯỚC CHI NĂM 2015 (TRIỆU ĐỒNG)
A	**ĐẦU TƯ DỰ ÁN:**	**209.500**
1	CHUNG CƯ TDH - TRƯỜNG THỌ	1.000
	Chiếu sáng công cộng & các phát sinh khác	1.000
2	CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC BÌNH	10.000
	Các phát sinh dự kiến (tiền SDĐ, chi phí khác)	10.000
3	CHUNG CƯ TDH - PHƯỚC LONG (14 TẦNG)	70.500
	Chi phí tư vấn thiết kế, thẩm tra	500
	Chi phí xây dựng	50.000
	Tiền sử dụng đất	20.000
4	CHUNG CƯ LÔ I & H	27.000
	Hoàn chỉnh thiết kế + ép cọc đại trà xây dựng móng tầng hầm lô I&H	27.000
5	BÌNH CHIỂU GIAI ĐOẠN 2 (4 ha)	81.000
	Chi phí thiết kế, tiền sử dụng đất và thi công HTKT	81.000
6	DỰ ÁN 10,3 HA HIỆP BÌNH CHÁNH (lập thủ tục đền bù GPMB)	20.000
B	**ĐẦU TƯ GÓP VỐN LD-LK:**	**113.500**
1	KHU DÂN CƯ BẾN LỨC LONG AN (Hợp tác PPI) Góp vốn theo tiến độ	30.000
2	PHƯỚC LONG SPRING TOWN 3,7 HA (thanh toán HTKT, nộp giá trị QSDĐ cho Nhà nước khi chuyển khu B1 cao tầng sang thấp tầng)	35.000
3	DỰ ÁN KHU NHÀ Ở TDH - TOCONTAP	48.500
	Chi phí thiết kế và các thủ tục khác	3.500
	Đầu tư HTKT	10.000
	Giá trị quyền sử dụng đất do nhà nước quản lý	35.000
C	**TỔNG CỘNG**	**323.000**

THUDUC HOUSE

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

www.thuduchouse.com