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

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM (DETACO)

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 10/10/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số ..38.../GCN – UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 07../.3../2011)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Hoàn Thiện Giá Trị Cuộc Sống

RONGVIET SECURITIES

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

2/6-2/8 Núi Thành
Phường 13, Quận Tân Bình
Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: 84.8 3810 8452
Fax: 84.8 3812 1344
Website: www.detamland.com

CTY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, P.Bến Thành
Quận 1, TP.HCM
Tel: 84.8 6299 2006
Fax: 84.8 6291 7986
Website: www.vdsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Phạm Thị Kim Xuân

Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: 84.8 3810 8452 Fax: 84.8 3812 1344 Website: www.detamland.com

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
2/6-2/8 Núi Thành , Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: 84.8 3810 8452 Fax: 84.8 3812 1344
Website: www.detamland.com Email: info@detamland.com

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 10/10/2003, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đệ Tam
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán:
  - ✓ Cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phần
  - ✓ Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Cán bộ công nhân viên: 10.000 đồng/cổ phần
- Tổng số lượng chào bán: 5.500.000 *(Năm triệu năm trăm nghìn)* cổ phần

Trong đó:

- ✓ Cổ đông hiện hữu 5.000.000 (Năm triệu) cổ phần
- ✓ Thành viên HĐQT, Ban kiểm soát, Cán bộ công nhân viên: 500.000 (Năm trăm ngàn) cổ phần
- Tổng giá trị chào bán *(theo mệnh giá):* 55.000.000.000 *(Năm mươi lăm tỷ)* đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN

RONGVIET SECURITIES

CTY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT
Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, P.Bến Thành
Quận 1, TP.HCM
Tel: 84.8 6299 2006
Fax: 84.8 6291 7986
Website: www.vdsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

VIETVALUES

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN & TƯ VẤN CHUẨN VIỆT
33 Phan Văn Khỏe, Phường 13
Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: 84.8 3859 2285
Fax: 84.8 3859 2289
Website: www.vietvalues.com

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:
Họ tên: Phạm Thị Kim Xuân
Địa chỉ: 2/6-2/8 Núi Thành, Phường 13, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: 84.8 3810 8452 Fax: 84.8 3812 1344 Website: www.detamland.com

MỤCLỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 4

1. Rủi ro về kinh tế 4

2. Rủi ro về luật pháp 6

3. Rủi ro đặc thù 7

4. Rủi ro của đợt chào bán 8

5. Rủi ro của các dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán 8

6. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết, pha loãng quyền bỏ phiếu, giá cổ phiếu và thu nhập trên mỗi phần cổ phần (EPS) 10

7. Rủi ro khác 12

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 13

1. Tổ chức phát hành 13

2. Tổ chức tư vấn 13

III. CÁC KHÁI NIỆM 14

IV. HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 15

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 15

2. Cơ cấu tổ chức 18

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty 20

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông; 26

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành 27

6. Hoạt động kinh doanh 27

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2008, 2009 và Quý III năm 2010 65

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 68

9. Chính sách đối với người lao động 75

10. Chính sách cổ tức 77

11. Tình hình hoạt động tài chính 78

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng 85

13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty) 99

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012 101

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 103

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành 104

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán 104

V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN 105

1. Loại cổ phần 105

2. Mệnh giá 105

3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán 105

4. Giá dự kiến chào bán 105

5. Phương pháp tính giá 105

6. Phương thức phân phối 105

8. Thời gian thực hiện và kế hoạch phân phối 107

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài 109

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng 109

11. Các loại thuế có liên quan 109

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 111

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 112

1. Mục đích chào bán 112

2. Phương án khả thi của dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc 112

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 116

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH 120

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN 120

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 120

IX. PHỤ LỤC 121

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất,... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế, trong đó bất động sản được xem là ngành chịu ảnh hưởng trực tiếp của chu kỳ, tốc độ tăng trưởng kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Khi kinh tế phát triển, thu nhập người dân tăng sẽ thúc đẩy nhu cầu xây dựng và nhà ở. Ngược lại, tốc độ tăng trưởng kinh tế chậm lại như thời kỳ giữa năm 2008 đến đầu năm 2009 sẽ làm sụt giảm nhu cầu cũng như giá bất động sản. Do đó, sự phát triển của ngành nói chung và Công ty nói riêng phụ thuộc lớn vào sự tăng trưởng kinh tế của đất nước.

Hình 1: Chỉ số giá đất nền và căn hộ tại TP.HCM

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Bất động sản Việt Nam (VinaLand Invest)

Hình 2: Tốc độ tăng GDP (so với cùng kỳ năm trước) của Việt Nam

Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

Qua hình 1 và hình 2 cho thấy mối quan hệ mật thiết giữa tốc độ tăng trưởng GDP và biến động của chỉ số giá đất nền/căn hộ tại TP.HCM. Khi tốc độ tăng trưởng chậm lại, đặc biệt là quý I/2009, 02 chỉ số giá đất nền và căn hộ sụt giảm. Ngược lại, chỉ số trên đã có sự tăng trưởng khi tốc độ tăng trưởng GDP trong quý III/2009 có sự khởi sắc so với các quý trước đó.

Lạm phát

Trong những năm gần đây, Việt Nam phải đối mặt với thực tế lạm phát cao, năm 2007 là 12,6% năm 2008 lên tới 19,8%, đây là năm mà chỉ số giá tiêu dùng tăng kỷ lục trong hai thập kỷ qua. Năm 2009, tỷ lệ lạm phát là 6,9%, tuy đã được khống chế nhưng nhìn chung giá cả ngày càng tăng. Đến 9 tháng đầu năm 2010, tỷ lệ lạm phát là 6,4% và đang tiềm ẩn nhiều yếu tố có thể gây tái lạm phát cao. Những nguyên nhân chủ yếu gây ra sự tăng cao của chỉ số CPI trong thời gian qua là tăng nhóm lương thực, nhóm nhà ở, vật liệu...Bên cạnh đó, chỉ số CPI của Việt Nam thường có xu hướng tăng cao vào các tháng cuối năm, nên nhiều khả năng, nổ lực kiềm chế lạm phát cả năm từ 7 – 8% như mục tiêu đề ra sẽ trở nên khó khăn hơn trong quý 4/2010.

Tốc độ lạm phát cao hơn tốc độ tăng trưởng kinh tế, chắc chắn sẽ tác động tới các doanh nghiệp nói chung và DTA nói riêng. Cụ thể, lạm phát tăng sẽ ảnh hưởng đến việc lập dự toán chi phí các dự án bất động sản cũng như chi phí xây lắp của Công ty do giá nguyên vật liệu, giá nhân công, v.v. tăng.

Lãi suất

Rủi ro lãi suất là một trong những rủi ro hệ thống, khó hạn chế trong hoạt động kinh doanh. Lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng. Hiện tại, Công ty hoạt động chủ yếu dựa trên vốn góp của cổ đông, vì vậy các rủi ro liên quan đến biến động của lãi suất là không đáng kể. Tuy nhiên, kế hoạch kinh doanh trong thời gian tới khi công ty triển khai một số dự án lớn và cơ cấu vốn sẽ dần dịch chuyển sang sử dụng vốn vay nhiều hơn. Do đó lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả các dự án của Công ty, tác động đến kết quả hoạt động chung của toàn công ty và sẽ ảnh hưởng đến giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường.

Bên cạnh đó, do đặc thù trong kinh doanh bất động sản là mua và bán những tài sản có giá trị lớn nên khả năng thanh toán của khách hàng phụ thuộc rất lớn vào chính sách tín dụng cũng như mặt bằng lãi suất chung. Khi lãi suất tăng sẽ làm cho cầu về tín dụng giảm và ảnh hưởng đến khả năng thanh toán và sức mua của nhà đầu tư đối với các sản phẩm bất động sản của công ty, điều này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hiệu quả kinh doanh cũng như khả năng thanh toán của Công ty.

Là doanh nghiệp hoạt động kinh doanh trong ngành bất động sản, công ty chịu tác động và phụ thuộc vào chu kỳ và tốc độ phát triển của nền kinh tế nói chung. Khi nền kinh tế tăng trưởng bền vững, bất động sản được xem là kênh đầu tư khá hiệu quả và mang lại lợi nhuận kinh doanh cao cho công ty. Thị trường bất động sản khởi sắc sẽ tác động tích cực đến nền kinh tế và ngược lại nguy cơ bong bóng bất động sản gây ra các rủi ro tiềm ẩn đối với nền kinh tế, tác động tiêu cực ngành bất động sản và hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành.

2. Rủi ro về luật pháp

Các rủi ro về mặt pháp lý sẽ ảnh hưởng rất mạnh đến hoạt động kinh doanh của Công ty, ảnh hưởng đến khả năng điều hành và thực hiện các dự án và ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến dòng tiền cũng như giá trị của công ty, vì vậy nhà đầu tư cần phải lưu ý các rủi ro liên quan đến luật pháp trước khi quyết định đầu tư vào cổ phiếu của Công ty. Cho đến nay, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản được ban hành bởi nhiều cấp khác nhau, trong đó phải kể đến một số các văn bản luật như Luật Đất Đai số 13/2003/QH11 ban hành ngày 10/11/2003, Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ban hành ngày 12/07/2006 và một số các văn bản hướng dẫn khác... Do đó, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản trên và điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý cho Công ty khi hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta thiếu tính ổn định và không nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung.

Bên cạnh đó, là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.
Để hạn chế những rủi ro luật pháp phát sinh trong quá trình hoạt động, Công ty thường xuyên thực hiện cụ thể hóa các quy định của pháp luật thông qua việc ban hành các quy chế, quy định và hướng dẫn thực hiện; cập nhật các quy định của pháp luật, hướng dẫn các văn bản, chính sách mới liên quan đến hoạt động Công ty.

Thông tư 13/2010/TT-NHNN ngày 20/05/2010 và Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010 đã bắt đầu đi vào hiệu lực, vô hình chung trong ngắn hạn sẽ tác động tiêu cực đến các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các ngân hàng thương mại sẽ tăng dự trữ bắt buộc để đảm bảo an toàn hoạt động. Vì vậy, nguồn vốn ngân hàng giải ngân vào thị trường bất động sản sẽ bị hạn chế. Nghị định 71/2010/NĐ-CP cũng là rào cản cho hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản có quy mô nhỏ, ít vốn và quỹ đất hạn chế, các nhà đầu cơ, nhà đầu tư

lướt sóng gặp nhiều khó khăn trong đầu tư ngắn hạn.Tuy nhiên trong dài hạn, Thông tư 13/2010/TT-NHNN và Nghị định 71/2010/NĐ-CP sẽ giúp thanh lọc thị trường, ổn định sức khỏe của nền kinh tế nói chung và hiệu quả hoạt động các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng.

3. Rủi ro đặc thù

Tiến độ các dự án

Giá trị của Công ty được tính toán chủ yếu bởi dòng tiền từ các dự án bất động sản mà Công ty dự kiến triển khai và được nêu chi tiết tại Bản cáo bạch này. Tuy nhiên, khả năng triển khai được dự án như kế hoạch hay không là một rủi ro mà nhà đầu tư cần phải chú ý cân nhắc cũng như có những phương thức điều chỉnh thích hợp.

Rủi ro đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản là rủi ro liên quan đến tiến độ thực hiện các dự án. Trong đó, tiến độ thực hiện dự án lại phụ thuộc vào thời gian tìm kiếm dự án, thời gian đền bù giải tỏa, thời gian xây dựng và điều kiện thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là sắt thép, vật liệu xây dựng luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí, tác động đến giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty.

Áp lực cạnh tranh

Việt Nam đã gia nhập WTO, vì vậy trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp v.v… sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn có tiềm lực tài chính mạnh, quỹ đất dồi dào với giá rẻ.... những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Tuy nhiên, cùng với uy tín và thâm niên trong nghề của thành viên chủ chốt công ty, Đệ Tam đã xây dựng các chính sách phát triển kinh doanh hợp lý, cơ cấu tổ chức khoa học, nêu cao tính chủ động trong kinh doanh nên việc đảm bảo kế hoạch kinh doanh và có thể cạnh tranh được là hoàn toàn khả thi.

Rủi ro về các yếu tố đầu vào

Các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí về đất (cụ thể là chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí chuyển quyền sử dụng đất) và các nguyên vật liệu xây dựng. Do đó sự biến động của các chi phí này ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể là chi phí và tiến độ giải phóng mặt bằng có ảnh hưởng lớn đến các dự án đầu tư bất động sản của Công ty. Tiến độ của dự án phụ thuộc rất lớn vào việc giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm. Tuy nhiên Công ty không gặp nhiều khó khăn trong tiến độ giải phóng mặt bằng do phần lớn các dự án của Công ty đều là các dự án có quỹ đất sạch.

Chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí chuyển quyền sử dụng đất của Công ty sẽ bị ảnh hưởng nếu Nhà nước thay đổi khung giá tiền đất. Đây là rủi ro khá lớn đối với các doanh nghiệp bất động sản.

Sự biến động giá vật liệu xây dựng ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này Công ty đã: 1) luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, tổ chức cơ cấu bộ máy quản lý phù hợp; 2) đưa ra các biện pháp xử lý linh hoạt và kịp thời nhằm tối thiểu hóa chi phí và giảm thiểu ảnh hưởng của yếu tố lạm phát đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể, đối với hoạt động đầu tư bất động sản, Công ty (và các đối tác trong hợp đồng liên doanh liên kết) đã kịp thời điều chỉnh tổng dự toán công trình và tính toán dự phòng biến động giá cho toàn bộ phần còn lại của dự án vào thời điểm vật tư biến động mạnh. Giá bán đất nền, căn hộ cũng có thể được điều chỉnh hợp lý để bù khoản chi phí tăng lên. Việc tăng giá hợp lý này dường như sẽ ít ảnh hưởng đến số lượng và tốc độ tiêu thụ căn hộ do lợi thế địa lý của các dự án đầu tư (ngay trung tâm thành phố mới Nhơn Trạch, gần trung tâm thành phố như dự án Khu phức hợp trung tâm thương mại và cao ốc Tân Phước, dự án Cụm cao ốc và trung tâm thương mại Tân Phú).

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng lần này được phân phối cho cổ đông hiện hữu, cho thành viên HĐQT, BKS và cán bộ nhân viên Công ty không kèm nghiệp vụ bảo lãnh sẽ có thể xảy ra rủi ro số lượng cổ phiếu không được mua hết. Tuy nhiên, với sự phát triển ổn định và bền vững trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong những năm qua cùng với kế hoạch khả quan trong các năm tới và giá phát hành tương đối thấp, số lượng vừa phải thì cổ phiếu của Công ty nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư. Do đó rủi ro của đợt chào bán được đánh giá là không lớn đối với DTA.

Hiện nay, Công ty đã có thỏa thuận với ngân hàng về khả năng vay vốn đầu tư cho dự án khu biệt thự DETACO Phú Quốc. Về nguyên tắc, ngân hàng cũng sẵn sàng cấp hạn mức tín dụng và giải ngân theo tiến độ của dự án. Vì vậy, trường hợp số tiền huy động từ đợt phát hành này chưa đủ để đáp ứng cho dự án đầu tư thì khi đó vốn vay từ ngân hàng sẽ đảm bảo cho dự án vẫn đi theo tiến độ.

5. Rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Trong kế hoạch phát triển của mình, Công ty sẽ triển khai rất nhiều dự án đầu tư bất động sản với nhiều quy mô khác nhau, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng đột biến so với khoảng thời gian chỉ thực hiện môi giới bất động sản và liên tục tăng trong các năm tiếp theo. Mặc dù công ty đã có kế hoạch huy động từ nhiều nguồn khác nhau như tiền ứng trước của khách hàng, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, vay vốn ngân hàng... tuy nhiên các số liệu đó chỉ là kế hoạch trong tương lai, trong quá trình xây dựng và phát triển

các dự án đầu tư dài hạn, công ty có thể gặp nhiều khó khăn như vấn đề cấp phép, khả năng huy động vốn cho dự án, tính thực thi của dự án và những biến động của môi trường xung quanh ảnh hưởng đến việc triển khai dự án. Thêm vào đó, các dự án đầu tư dài hạn thường có tính quy mô lớn và có mức ảnh hưởng lớn đến giá cả cổ phiếu. Chính vì vậy, tính thành bại của các dự án đầu tư dài hạn có một ý nghĩa rất quan trọng đến giá trị cổ phiếu của Công ty. Khả năng triển khai các dự án của Công ty lại phụ thuộc phần lớn vào biến động của thị trường bất động sản cũng như Công ty có huy động được đủ nguồn tài chính như dự định hay không; đây là một trong những rủi ro mà nhà đầu tư phải cân nhắc kỹ trước khi đầu tư vào cổ phiếu của Công ty.

Công ty thực hiện chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ lần này sẽ thực hiện đầu tư vào dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc, dự án này được tính toán là có tính hiệu quả thiết thực đối với kinh tế xã hội, tối đa hóa giá trị của công ty.

Dự án khu biệt thự DETACO Phú Quốc đã được Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ký quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch dự án. Căn cứ vào quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, DETACO đã chỉnh sửa lại quy hoạch 1/500 theo đúng yêu cầu của Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc. Tính đến thời điểm hiện nay, Công ty vẫn đang tiếp tục hoàn tất các thủ tục để trình Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc phê duyệt chính thức quy hoạch 1/500. Ngay sau khi có chấp thuận 1/500, DETACO sẽ nộp tiền sử dụng đất và có thể bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án để đưa dự án vào khai thác trong năm 2012.

Mặc dù không còn nhiều rủi ro liên quan đến việc thực thi dự án nhưng trong điều kiện thị trường bất động sản đang chịu nhiều ảnh hưởng của suy thoái, lạm phát, lãi suất tăng cao như hiện nay, thì bên cạnh những hiệu quả thu được từ dự án thì cũng có thể có những rủi ro nhất định khi thực hiện đầu tư dự án, từ đó gián tiếp ảnh hưởng đến giá trị Công ty mà ngay cả những người điều hành Công ty cũng chưa thể lường trước.

Tuy nhiên, bên cạnh những khó khăn mang tính nhất thời, thị trường bất động sản vẫn là ngành kinh doanh mang lại lợi nhuận cao. Về mặt hiệu quả hoạt động kinh doanh thì phần lớn các dự án đầu tư của Công ty đều được nghiên cứu kỹ và đảm bảo lựa chọn phương án hiệu quả tối ưu để đầu tư, nhằm phát huy thế mạnh về ngành nghề cũng như về sử dụng vốn của Công ty. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện dự án đầu tư sẽ phát sinh các rủi ro ảnh hưởng đến kế hoạch cũng như hiệu quả đầu tư của dự án. Nhìn chung những rủi ro tiềm ẩn của dự án là rủi ro chậm tiến độ, rủi ro liên quan đến thị trường nhà đất, rủi ro liên quan đến thị trường vốn...

6. Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết, pha loãng quyền bỏ phiếu, giá cổ phiếu và thu nhập trên mỗi phần cổ phần (EPS)

Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết

Chào bán cổ phiếu ra công chúng là một trong những hình thức huy động vốn hiệu quả đã và đang được nhiều doanh nghiệp sử dụng. Một mặt, chào bán cổ phiếu giúp doanh nghiệp có thể tiếp cận được các nguồn vốn trung, dài hạn để thực hiện các dự án hứa hẹn mang lại hiệu quả kinh tế cao, nó cũng là cơ hội giúp doanh nghiệp liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp trong và ngoài nước tiếp cận với nguồn lực tài chính dồi dào, học hỏi kinh nghiệm của các doanh nghiệp đầu ngành trong việc làm chủ các dự án đầu tư và áp dụng kỹ thuật xây dựng tiên tiến. Cổ phiếu của Công ty đã niêm yết và đang giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM đã đem lại những lợi ích đáng kể cho Công ty và các cổ đông như uy tín và thương hiệu; tăng cường tính thanh khoản cổ phiếu; hướng tới việc chuẩn mực hóa công tác quản trị; điều hành theo mô hình quản trị công ty ưu việt. Tuy nhiên, rủi ro biến động giá cổ phiếu trên TTCK là điều không tránh khỏi. Giá cả chứng khoán trên thị trường được quyết định bởi nhiều yếu tố, trong đó tình hình hoạt động kinh doanh của tổ chức niêm yết chỉ là một yếu tố mang tính tham khảo. Giá cả biến động phụ thuộc rất nhiều vào cung cầu cổ phiếu, yếu tố tâm lý nhà đầu tư, sự thay đổi quy định pháp luật về chứng khoán, tình hình kinh tế - xã hội,… Sự biến động giá cả cổ phiếu chung trên thị trường chắc chắn có ảnh hưởng đến cổ phiếu của Công ty đang giao dịch là một rủi ro nhà đầu tư phải theo dõi và cân nhắc trước khi đưa ra quyết định.

Pha loãng quyền bỏ phiếu, giá cổ phiếu:

Công ty chào bán thêm 5.500.000 cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 155 tỷ đồng với phương án phát hành 5.000.000 cổ phiếu tương ứng 91% số cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu được mua với tỷ lệ 2:1; phát hành 500.000 cổ phiếu tương ứng 9% số cổ phiếu phát hành cho thành viên HĐQT, BKS và cán bộ công nhân viên. Vì vậy, với phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng như trên sẽ dẫn tới việc pha loãng cổ phiếu và ảnh hưởng đến phần trăm sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu giảm xuống.

Bên cạnh đó, số cổ phần lưu hành trên thị trường của công ty sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng từ 10.000.000 cổ phiếu lên 15.500.000 cổ phiếu, tăng thêm 55% so với số cổ phần lưu hành hiện tại. Vì vậy, giá mỗi cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh do chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu với giá phát hành 10.000 đồng/cổ phiếu, bán cho thành viên HĐQT, BKS và cán bộ nhân viên với giá 10.000 đồng/cổ phiếu. Công ty dự kiến giá cổ phiếu sau khi phát hành sẽ thấp

hơn thị giá cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để phát hành cổ phiếu theo phương án đề ra và đã được ĐHĐCĐ chấp thuận.

$$P_{\text{sau khi pha loãng}} = \frac{\text{Tổng giá trị cổ phần sau khi phát hành}}{\text{Tổng số lượng cổ phần sau khi phát hành}}$$

Trong đó:

Tổng giá trị CP sau khi phát hành = [Số lượng CP trước đợt phát hành x Giá CP trước ngày giao dịch không hưởng quyền] + [Số lượng CP phát hành cho cổ đông hiện hữu x Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu] + [Số lượng CP phát hành cho thành viên HĐQT, BKS và cán bộ nhân viên x Giá phát hành cho thành viên HĐQT, BKS và cán bộ nhân viên].

Ví dụ:

Chào bán cho cổ đông hiện hữu 5.000.000 cổ phiếu, chào bán cho thành viên HĐQT, BKS và cán bộ nhân viên 500.000 cổ phiếu.

- Giả sử giá đóng cửa của cổ phiếu DTA tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 20.000 đồng/cổ phiếu.
- Giá phát hành : 10.000 đồng/cổ phiếu.

Về mặt lý thuyết giá cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh:

$$P_{\text{sau khi pha loãng}} = \frac{10.000.000 \times 20.000 + 5.000.000 \times 10.000 + 500.000 \times 10.000}{155.000.000}$$

$$= 16.451 \text{ (đồng/cổ phiếu)}$$

Giá này sẽ được làm tròn thành 16.400 đồng/cổ phiếu.

Như vậy giá cổ phiếu sau khi phát hành là 16.400 đồng/cổ phiếu giảm 3.600 đồng/cổ phiếu so với giá đóng cửa của cổ phiếu DTA tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền.

Nhà đầu tư cần lưu ý:

Sự điều chỉnh kỹ thuật vào ngày giao dịch không hưởng quyền của cổ phiếu Công ty để thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu (5.000.000 cổ phiếu) theo công thức sau:

$$P_{\text{điều chỉnh}} = \frac{(P \times 10.000.000) + (10.000 \times 5.000.000)}{(10.000.000 + 5.000.000)}$$

Trong đó:

P : Giá đóng cửa của cổ phiếu DTA trong ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền;

$P_{điều\ chỉnh}$: Giá tham chiếu của cổ phiếu DTA tại ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành cho cổ đông hiện hữu với tỉ lệ 2:1 (tương đương chào bán 5.000.000 cổ phiếu).

Giả sử, tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền, giá đóng cửa của cổ phiếu DTA là 20.000 đồng/cổ phiếu, giá tham chiếu của cổ phiếu DTA tại ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ là 16.600 đồng/cổ phiếu.

Pha loãng chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)

Việc tăng lượng cổ phiếu dự kiến lưu hành trên thị trường với khối lượng lớn hơn sẽ tạo ra những tác động đáng kể lên chỉ số "Thu nhập trên một cổ phiếu" (Earning per Share – EPS). Trên thực thế, rủi ro pha loãng chỉ số EPS luôn hiện hữu khi doanh nghiệp thực hiện phát hành thêm cổ phiếu mới, trong trường hợp của DTA rủi ro pha loãng chỉ số EPS được dự tính như sau:

EPS bị pha loãng ngay thời điểm phát hành:

Stt	Nội dung		Năm 2010
1	Lợi nhuận sau thuế (LN ròng)		25.441.409.221
2	LN ròng 04 quý gần nhất		25.441.409.221
3	Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành		10.000.000
4	Số lượng cổ phiếu phát hành		5.500.000
5	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành		15.500.000
6	EPS 04 Quý gần nhất trước khi phát hành cổ phiếu tăng vốn	LN ròng 04 quý gần nhất / SL cp trước khi phát hành	= 2.544
7	EPS 04 Quý gần nhất sau khi phát hành cổ phiếu tăng vốn	LN ròng 04 quý gần nhất / SL cp sau khi phát hành	= 1.641

Như vậy, ngay tại thời điểm Công ty phát hành tăng vốn lên 155 tỷ đồng, thu nhập mỗi cổ phiếu của Công ty (EPS) về lý thuyết sẽ bị giảm xuống còn 1.641 đồng/cổ phần so với thời điểm trước khi phát hành thì EPS của Công ty là 2.544 đồng/cổ phần.

7. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt, dịch bệnh... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

Ông: Trần Đức Lợi	- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị
Bà: Phạm Thị Kim Xuân	- Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: Trần Văn Hùng	- Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát
Bà: Trần Thị Hảo	- Chức vụ: Kế toán trưởng

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

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Ông: Nguyễn Miên Tuấn	- Chức vụ: Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do Công ty cổ phần Chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần Đệ Tam. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đệ Tam cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

TỪ NGỮ, KHÁI NIỆM	DIỄN GIẢI
Bản cáo bạch	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính
Công ty, DETACO, DTA Tổ chức phát hành	Công ty cổ phần Đệ Tam
Tổ chức tư vấn	Công ty cổ phần Chứng khoán Rồng Việt
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
SGDCK	Sở Giao dịch Chứng khoán
HOSE, HSX	Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh
TTCK	Thị trường Chứng khoán
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
BTGĐ	Ban Tổng Giám đốc
KSNB	Kiểm soát nội bộ
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
BCTC	Báo cáo tài chính
OTC	Thị trường giao dịch chứng khoán tự do
CTCP	Công ty cổ phần

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

Tên công ty:	**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM**
Tên tiếng Anh:	**DE TAM JOINT STOCK COMPANY**
Tên viết tắt:	**DE TAM J.S.C**
Tên giao dịch	**DETACO**
Trụ sở chính:	2/6 – 2/8 Núi Thành, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM
Số điện thoại:	(84.8) 3810 8452
Số fax:	(84.8) 3812 1344
Email:	info@detamland.com
Website:	http://www.detamland.com
Biểu tượng (logo):	
Vốn điều lệ:	**100.000.000.000 đồng**
Giấy Chứng nhận ĐKKD số:	0303118498 (số cũ 4103001861) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/10/2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 22/09/2009.
Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:	Kinh doanh nhà. Dịch vụ nhà đất. Xây dựng dân dụng và công nghiệp. San lấp mặt bằng. Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình). Khảo sát địa hình, địa chất công trình, địa chất thủy văn. Mua bán: vật liệu xây dựng; Điện cơ, điện lạnh; dụng cụ thể thao; Hàng công nghệ phẩm. Kinh doanh du lịch lữ hành nội địa. Mua bán, sửa chữa xe ôtô. Hoạt động thể thao. Kinh doanh: khu vui chơi giải trí, nhà hàng, khách sạn. Đại lý vé máy bay. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư. Kinh doanh bất động sản. Dịch vụ tư vấn bất động sản. Dịch vụ quản lý bất động sản. Mua bán, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng – ngành đông – lâm nghiệp – văn phòng. Dịch vụ dọn vệ sinh văn phòng, nhà ở. Dịch vụ chăm sóc

cây cảnh. Cho thuê nhà ở, văn phòng, nhà xưởng, kho bãi. Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kiốt, trung tâm thương mại). Môi giới, đấu giá bất động sản. Quảng cáo bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản. Vận tải hàng hoá bằng đường bộ.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đệ Tam được thành lập ngày 10 tháng 10 năm 2003 theo giấy CNĐKKD số 4103001861 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp với số vốn ban đầu là 2,5 tỷ đồng.

Ngay từ những ngày đầu thành lập, Công ty đã nhanh chóng đi vào hoạt động và tiến hành đầu tư nhiều dự án với tư cách là chủ đầu tư và tham gia góp vốn trên địa bàn các quận huyện thuộc TP.HCM và các tỉnh lân cận. Qua những dự án tiếp nối nhau, Công ty đã dần hình thành một nền tảng vững chắc cả về nhân lực lẫn tài lực, đúc kết được những kinh nghiệm quý giá và xây dựng hoàn chỉnh các chiến lược mang tính lâu dài để sẵn sàng đầu tư cho những dự án lớn tiếp theo. Một số sự kiện nổi bật của công ty:

- Tháng 05/2007: Thành lập chi nhánh DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 07/2008: Chính thức làm Lễ động thổ Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 05/2009: Thành lập Phòng Giao dịch Bất động sản DETACO – tại Khu đô thị DETACO Nhơn Trạch, Đồng Nai;
- Tháng 06/2009: Thành lập Sàn giao dịch Bất động sản DETACO tại 2/6 -2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM;
- Tháng 01/2010: Chính thức được UBCKNN công nhận trở thành công ty đại chúng;
- Tháng 01/2010: Ký bản thỏa thuận với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Tài Nguyên về việc tham gia trở thành cổ đông sáng lập với tỷ lệ 10% để cùng quản lý, điều hành, hợp tác phát triển và khai thác rừng, các dịch vụ phụ trợ trên nguồn quỹ đất rất lớn khoảng hơn 30.000 ha được phân bố trải dài trên toàn bộ các bãi biển và rừng ở tỉnh Quảng Ninh.
- Tháng 03/2010: Thành lập Bộ phận đầu tư dự án DETACO Phú Quốc, Kiên Giang.
- Tháng 05/2010: Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2009.
- Tháng 06/2010: Thành lập Chi nhánh Công ty tại Phú Quốc – Kiên Giang.
- Tháng 06/2010: Tham gia thành lập Công ty cổ phần tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê kông Rạch Giá.
- Tháng 7/2010 Chính thức niêm yết cổ phiếu DTA trên Sở Giao dich Chứng khoán TP. HCM.

- Tháng 10/2010: Thành lập Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DTA.
- Tháng 10/2010: Trở thành cổ đông sáng lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển Tài Nguyên.
- Tháng 10/2010: Tham gia thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước, quản lý và kinh doanh dự án cao ốc Tân Phước, Phường 7, Quận 11.

So với thời kỳ đầu công ty mới thành lập, hiện nay tốc độ phát triển đầu tư các dự án của công ty đã tăng gấp nhiều lần. Nhiều dự án Công ty làm chủ đầu tư như: Khu Đô Thị DETACO tại xã Phước An tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai với quy mô 47,3 ha; Khu Trung tâm Thương mại và cao ốc DETACO Tân Phú với quy mô 16.255 m2 tại Quận Tân Phú, TP.HCM; Khu Biệt Thự Phú Quốc với quy mô 8,9 ha tại Phú Quốc; Khu Biệt thự Ecovilas với quy mô 9,19 ha tại Bình Dương; trồng rừng, khai thác và các dịch vụ phụ trợ, dịch vụ sinh thái rừng và biển Tài nguyên quy mô hơn 30.000 ha. Bên cạnh việc làm chủ đầu tư Công ty còn liên kết góp vốn với các đối tác lớn có quỹ đất sạch, có thương hiệu để cùng tham gia và khai thác dự án như: khu chung cư Đại lộ Đông Tây tại P.16, Q.8, TP.HCM với quy mô 17.474 m2; Khu chung cư Tân Phước với quy mô 13.628 m2 tại P.7, Quận 11...

Kể từ khi thành lập đến nay, Công ty cổ phần Đệ Tam đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 2,5 tỷ đồng lên 10 tỷ đồng vào tháng 09/2009, tăng lên 15 tỷ đồng vào tháng 04/2006, 40 tỷ đồng vào tháng 05/2007 và tăng lên 100 tỷ đồng vào tháng 09/2009 và dự kiến tăng vốn điều lệ lên 155 tỷ đồng vào Quý I/2011. Hoạt động kinh doanh của công ty không ngừng được mở rộng từ TP.HCM đến các tỉnh miền Đông, miền Tây Nam Bộ và Bắc Bộ.

1.3. Quá trình tăng vốn điều lệ

Trong quá trình hoạt động, để đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án, Công ty cổ phần Đệ Tam đã thực hiện quá trình tăng vốn như sau:

Đơn vị tính: VND

Stt	Lần tăng vốn	Thời điểm	Vốn điều lệ	Ghi chú
1	Lần đầu	10/10/2003	2.500.000.000	Thành lập
2	Tăng vốn lần 1	07/09/2005	10.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
3	Tăng vốn lần 2	05/04/2006	15.000.000.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu
4	Tăng vốn lần 3	12/05/2007	40.000.000.000	Thay đổi cổ đông sáng lập và tăng vốn điều lệ
5	Tăng vốn lần 4	22/09/2009	100.000.000.000	Tăng vốn điều lệ và trở thành công ty đại chúng

Nguồn: DTA

2. Cơ cấu tổ chức

Cơ cấu tổ chức hiện nay của công ty bao gồm Hội sở chính, 02 Chi nhánh và Sàn giao dịch bất động sản. Đệ Tam đã đi đầu và đoán bắt được nhu cầu về nhà ở, văn phòng của thành phố mới Nhơn Trạch trong tương lai. Do đó, Công ty đã thành lập thêm chi nhánh tại Nhơn Trạch Đồng Nai và đã được đưa vào hoạt động từ tháng 05/2007. Tháng 09/2010, DTA tiếp tục thành lập chi nhánh tại Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.

Sơ đồ cơ cấu tổ chức theo hệ thống công ty

Hội sở Công ty

- Địa chỉ : 2/6-2/8 Núi Thành, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 3 810 8452 - Fax: (84.8) 3 812 1344
- Website : www.detamland.com - Email: info@detamland.com

Trụ sở chính điều hành hoạt động chung của toàn công ty.

Chi nhánh Nhơn Trạch

- Địa chỉ : Ấp Vùng Gấm, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : (84.61) 3572159 - Fax: (84.61) 3572159
- Chức năng nhiệm vụ:
  - Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.
  - Tham gia tiếp thị các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu.
  - Phân phối và môi giới các dự án trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.
  - Phân phối và môi giới các dự án tại TP.HCM trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu.

Chi nhánh Phú Quốc

- Địa chỉ : Tổ 1, Ấp Cây Thông Ngoài, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Điện thoại : 0903 081 439 - Email: detacophuquoc@gmail.com
- Chức năng nhiệm vụ:
  - Tổ chức quản lý, giám sát hoạt động thi công, xây dựng, kinh doanh dự án Khu biệt thự DETACO – Phú Quốc tại xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.
  - Tham gia tiếp thị các dự án trên địa bàn tỉnh Kiên Giang nói chung và huyện đảo Phú Quốc nói riêng.
  - Phân phối và môi giới các dự án trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.
  - Phân phối và môi giới các dự án tại TP.HCM, Đồng Nai trên địa bàn tỉnh Kiên Giang.

Hệ thống Sàn giao dịch bất động sản DETACO

- Sàn Giao dịch Bất động sản DETACO tại Hội sở DETACO TP.HCM

  Địa chỉ: 2/6 -2/8 Núi Thành, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM
- Sàn Giao dịch Bất động sản DETACO tại Nhơn Trạch, Đồng Nai

  Địa chỉ: Xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai

Hiện tại, với quy mô các dự án công ty đã và đang triển khai, trong chiến lược phát triển của mình Công ty sẽ thực hiện mở rộng hệ thống sàn giao dịch bất động sản DETACO hoặc liên kết với các đơn vị có thương hiệu và uy tín để thực hiện phân phối các dự án do công ty làm chủ đầu tư và liên danh góp vốn.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Bộ máy quản lý của Công ty nhanh nhạy trong khâu tổ chức, chặt chẽ trong quản lý, giám sát, các bộ phận có sự phối hợp nhịp nhàng cùng nhau xây dựng doanh nghiệp phát triển và vững mạnh.

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ được luật pháp, Điều lệ công ty quy định.

3.2. 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 công ty có 05 thành viên và có nhiệm kỳ là 5 năm.

3.3. Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát có 03 thành viên và có nhiệm kỳ tương ứng theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Ban kiểm soát có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 123 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, chủ yếu là những quyền hạn và trách nhiệm sau đây:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- Xin ý kiến tư vấn chuyên nghiệp độc lập hoặc tư vấn về pháp lý và đảm bảo sự tham gia của những chuyên gia bên ngoài công ty với kinh nghiệm trình độ chuyên môn phù hợp vào công việc của công ty nếu thấy cần thiết;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc;
- Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý công ty;
- Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận; và
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý.

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Cơ cấu Ban Tổng Giám đốc công ty gồm có 04 người, trong đó:

- Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm là người đại diện theo pháp luật của công ty.
- Các Phó Tổng Giám đốc có quyền và nhiệm vụ:
  - Thực hiện các công việc theo sự ủy quyền của Tổng Giám đốc.
  - Triển khai các kế hoạch kinh doanh của Công ty theo Kế hoạch chung của Công ty và kế hoạch chi tiết của Tổng Giám đốc.
  - Hỗ trợ Tổng Giám đốc điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
  - Ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của pháp luật.
  - Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với Kế toán trưởng.

3.5. Bộ phận kinh doanh

- Hoạch định chiến lược, kế hoạch, mục tiêu kinh doanh sản phẩm của Công ty: Xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh sản phẩm của Công ty, xác định mục tiêu dài hạn của Phòng Kinh doanh.
- Bán hàng: thiết lập các chính sách chương trình kinh doanh, xây dựng kế hoạch bán hàng tháng/quý/năm, thực hiện các thủ tục bán hàng, quản lý các khoản nợ của khách hàng, xây dựng cập nhật và quản lý hệ thống thông tin bán hàng.
- Chăm sóc khách hàng: xây dựng chính sách dịch vụ hậu mãi và chăm sóc khách hàng của công ty, tổ chức thực hiện thủ tục pháp lý sản phẩm của Công ty trên lĩnh vực địa ốc, tiếp nhận và tổng hợp các khiếu nại phản ảnh của khách hàng về sử dụng các sản phẩm và dịch vụ của Công ty, phối hợp với các đơn vị phòng ban liên quan để giải quyết các khiếu nại của khách hàng, đề xuất các biện pháp giải quyết và phòng ngừa với Tổng Giám đốc.

3.6. Bộ phận kế hoạch đầu tư

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch chung cho toàn Công ty theo định hướng của HĐQT. Xác định mục tiêu ngắn hạn, dài hạn của Công ty. Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT trong các kế hoạch xúc tiến đầu tư.

- Thu thập thông tin, nghiên cứu thị trường và tìm kiếm các dự án đầu tư, hợp tác đầu tư và các cơ hội đầu tư. Điều tra, khảo sát, lập phương án khả thi các dự án được chấp thuận đầu tư và tiến độ phát triển dự án. Chuyển giao dự án và theo dõi phát triển dự án. Lập điều chỉnh quy hoạch các dự án theo yêu cầu chung.
- Kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện kế hoạch đối với hoạt động đầu tư của các đơn vị thực hiện nhằm đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra, đề xuất các biện pháp điều chỉnh kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư của Công ty Đệ Tam và các đơn vị cho phù hợp với tình hình từng thời điểm.
- Tổng hợp, phân tích, đánh giá việc thực hiện kế hoạch đầu tư toàn Công ty theo định kỳ và lập báo cáo tổng hợp việc thực hiện kế hoạch chung trong toàn Công ty.
- Tổ chức giám sát công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm các công trình đầu tư của Công ty.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong việc thẩm định, giao nhận chỉ tiêu và đánh giá thành tích thực hiện chỉ tiêu kế hoạch hàng năm, hàng quý của các phòng chức năng và các đơn vị thực hiện trong Công ty.

3.7. Bộ phận kỹ thuật

- Thiết kế kiến trúc các công trình.
- Khảo sát và thiết kế quy hoạch.
- Khai triển chi tiết các công trình.
- Thẩm định hồ sơ dự toán và các hồ sơ khác liên quan đến hoạt động đầu tư của các đơn vị.
- Quản lý việc triển khai các dự án

3.8. Ban Đầu tư tài chính

- Thực hiện lĩnh vực đầu tư tài chính cho Công ty.
- Quản lý cổ đông và giải quyết các vấn đề liên quan đến cổ phiếu của Công ty.

3.9. Bộ phận Hành chính – Nhân sự

- Hành chính:
  - Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu của Công ty.
  - Công tác lễ tân, công tác hành chính phục vụ.
  - Công tác bảo vệ an ninh.

- o Quản lý và theo dõi tài sản thuộc thẩm quyền quản lý của Văn phòng Công ty, các chi nhánh, và các tài sản khác theo sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc.
- o Theo dõi lịch công tác, lịch giao ban, hội họp, và các kỳ sinh hoạt định kỳ hoặc bất thường khác của Công ty để có kế hoạch chuẩn bị phù hợp.

- Nhân sự
  - o Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.
  - o Tuyển dụng nhân sự.
  - o Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực.
  - o Phối hợp Phòng Tài chính – Kế toán quản lý lao động, tiền lương cán bộ - công nhân viên

3.10. Bộ phận Tài chính kế toán

- Tài chính:
  - o Tham mưu cho Tổng Giám đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu. Quản lý nguồn vốn của các dự án liên quan đến ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác.
  - o Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kinh doanh của Công ty. Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính theo mục tiêu đầu tư của Công ty và chịu trách nhiệm nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty. Thẩm định dự án đầu tư phần tài chính.
  - o Quản lý và theo dõi hồ sơ cổ đông, theo dõi việc chi trả cổ tức cho cổ đông.
- Kế toán:
  - o Phản ảnh kịp thời, đầy đủ, chính xác và khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng/quý/năm.
  - o Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước: báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành.
  - o Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với nhà nước theo luật định.
  - o Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của Công ty, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả.

3.11. Chi nhánh Nhơn Trạch

- Thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư và đại diện Công ty quản lý các dự án theo sự phân công của Tổng Giám đốc.
- Xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh các sản phẩm của đơn vị và kế hoạch hoạt động của đơn vị theo định kỳ quý/năm.
- Tổ chức thực hiện hoàn thành chỉ tiêu và quản lý hoạt động dịch vụ khách hàng của đơn vị.
- Thực hiện chức năng hậu mãi trên địa bàn dự án như điện, nước, cấp số nhà, đo đạc, cắm mốc giao nền cho khách hàng, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng của Ban quản lý dự án.
- Chịu trách nhiệm thực hiện các hoạt động khác do Tổng Giám đốc giao.
- Thực hiện mảng tiếp thị, phân phối, kinh doanh các dự án khác ở khu vực tỉnh Đồng Nai.
- Quản lý, điều hành Khu đô thị DETACO tại xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai.

3.12. Chi nhánh Phú Quốc

- Thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư và đại diện Công ty quản lý các dự án theo sự phân công của Tổng Giám đốc.
- Xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh các sản phẩm của đơn vị và kế hoạch hoạt động của đơn vị theo định kỳ quý/năm.
- Tổ chức thực hiện hoàn thành chỉ tiêu và quản lý hoạt động dịch vụ khách hàng của đơn vị.
- Thực hiện chức năng hậu mãi trên địa bàn dự án như điện, nước, cấp số nhà, đo đạc, cắm mốc giao nền cho khách hàng, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng của Ban quản lý dự án.
- Chịu trách nhiệm thực hiện các hoạt động khác do Tổng Giám đốc giao.
- Thực hiện mảng tiếp thị, phân phối, kinh doanh các dự án khác ở khu vực tỉnh Kiên Giang.
- Quản lý, điều hành dự án Khu Biệt thự DETACO – Phú Quốc.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông;

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty tại thời điểm 04/06/2010[1]

Tại thời điểm 04/06/2010 thì danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và tỷ lệ nắm giữ như sau:

Stt	Họ và tên	Địa chỉ	SL cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Trần Đức Lợi	60/23 Quốc Lộ 13, P.26, Q. Bình Thạnh, Tp.HCM	3.000.000	30,00
2	Nguyễn Chí Thành	28 D Điện Biên Phủ, Hà Nội	1.100.000	11,00
3	Trần Quang Mỹ	238A Bạch Đằng, P.24, Q. Bình Thạnh	510.000	5,10
@	**Tổng cộng**		**4.610.000**	**46,10**

Nguồn: Danh sách cổ đông DTA tại ngày 04/06/2010

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại ngày 04/06/2010

Tại thời điểm 04/06/2010, danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ như sau:

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Giá trị cổ phần	Tỷ lệ (%)
1	Trần Đức Lợi	60/23 Quốc lộ 13, P. 26, Quận Bình Thạnh, TP.HCM.	3.000.000	30.000.000.000	30,00
2	Phạm Thị Kim Xuân	B2 Tầng 4, Cao ốc Phú Nhuận, 20 Hoàng Minh Giám, P. 9, Q. Phú Nhuận, Tp.HCM.	350.000	3.500.000.000	3,50
3	Hoàng Hải Bình	6 Tân Hòa, P. Hiệp Phú, Quận 7, TP.HCM	126.000	1.260.000.000	1,26
@	**Tổng cộng**		**3.476.000**	**34.760.000.000**	**34,76**

Nguồn: Danh sách cổ đông DTA tại ngày 04/06/2010

Ghi chú: Theo Luật doanh nghiệp, trong thời hạn ba năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho các cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Sau thời hạn ba năm tức là sau ngày 10/10/2006 các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.

[1] Danh sách cổ đông tại ngày chốt danh sách để đăng ký lưu ký cổ phiếu tại VSD

4.3. Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm ngày 04/06/2010

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng		
	SL sở hữu	Tỷ lệ (%)	SL sở hữu	Tỷ lệ (%)	SL cổ đông	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1. Cổ đông Nhà nước	**-**	**0,00%**	**-**	**0,0%**	**-**	**-**	**0,0%**
2. Cổ đông nội bộ	**5.124.600**	**51,25%**	**-**	**0,0%**	**11**	**5.124.600**	**51,25%**
- Hội đồng quản trị	5.086.000	50,86%	-	**0,0%**	**05**	5.086.000	50,86%
- Ban giám đốc	19.460	0,19%	-	0,0%	02	19.460	19,46%
- Ban kiểm soát	14.000	0,14%	-	0,0%	03	14.000	0,14%
- Kế toán trưởng	5.140	0,05%	-	0,0%	01	5.140	0,05%
3. Cổ đông trong công ty:	**62.400**	**0,62%**	**-**	**0,0%**	**13**	**62.400**	**0,62%**
- Cổ phiếu quỹ	-	0,00%	-	0,0%	-	-	0,0%
- Cán bộ công nhân viên	62.400	0,62%	-	0,0%	13	**62.400**	**0,62%**
4. Cổ đông ngoài công ty:	**4.813.000**	**48,13%**	**-**	**0,0%**	**117**	**4.813.000**	**48,13%**
- Cá nhân	4.414.000	44,14%	-	0,0%	115	4.414.000	44,14%
- Tổ chức	399.000	3,99%	-	0,0%	02	399.000	3,99%
Tổng số vốn thực góp	**10.000.000**	**100,00%**	**-**	**0,0%**	**141**	**10.000.000**	**100,0%**

Nguồn: Danh sách cổ đông DTA tại ngày 04/06/2010

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

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản phẩm, dịch vụ của công ty

Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của công ty bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Môi giới bất động sản; (3) Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng; (4) Góp vốn thành lập các công ty liên doanh, liên kết và đầu tư chiến lược. Trong đó, công ty định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho công ty trong tương lai.

6.1.1. Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư phát triển dự án bất động sản và kinh doanh sản phẩm bất động sản mà Công ty đã phát triển. Với mục tiêu hoạt động là đầu tư phát triển những đô thị chất lượng cao, những không gian sống trong lành, hiện đại, và tiện nghi, các sản phẩm đã hoàn thành của Công ty có chất lượng cao, mỹ quan, nội thất hài hòa, sang trọng và tiện nghi, tạo ra nhiều giá trị thăng dư từ chính không gian sống của mình, là

nơi giúp chủ nhân có thể thư giản, hưởng thụ cuộc sống đích thực sau những giờ làm việc căng thẳng.

Trong quá trình hoạt động của mình, Đệ Tam luôn nâng cao tính chuyên nghiệp, thân thiện trong cung cách phục vụ, nghiêm khắc trong công tác quản lý, đi sâu đi sát thị trường để đáp ứng ngày càng tốt hơn nữa nhu cầu khách hàng. Trước khi phát triển bất cứ dự án nào, Đệ Tam luôn tìm hiểu kỹ mong muốn của khách hàng, luôn trăn trở, miệt mài nghiên cứu, tìm kiếm những công nghệ tiên tiến, mới nhất để đưa ra thị trường những sản phẩm tiên phong và ưu việt trong thiết kế cũng như xây dựng. Để tạo một kênh thông tin phản hồi nhanh chóng, tích cực đến những nhà đầu tư, khách hàng tiềm năng đã và đang quan tâm đến các dự án đầu tư bất động sản Đệ Tam, trong quá trình thực hiện dự án, Đệ Tam luôn công bố tiến độ thi công kịp thời trên các phương tiện truyền thông và thông báo trực tiếp đến khách hàng một cách nhanh chóng nhất.

Các dự án công ty đang thực hiện với tư cách là chủ đầu tư hoặc hợp tác đầu tư bao gồm các dự án sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Stt	Dự án	Vị trí	Tổng VĐT dự kiến	Hình thức	Tỷ lệ tham gia góp vốn
1	Khu Đô thị DETACO	Nhơn Trạch, Đồng Nai	1.651	Chủ đầu tư	100%
2	Khu Biệt thự DETACO Phú Quốc	Phú Quốc, Kiên Giang	335	Chủ đầu tư	100%
3	Cụm Cao ốc và Khu TTTM DETACO Tân Phú	Tân Phú, TP.HCM	827	Chủ đầu tư	80%
4	Cụm Chung cư Đại lộ Đông Tây	Quận 8, TP.HCM	847	Hợp tác đầu tư	25%
5	Khu phức hợp TTTM và căn hộ cao cấp Tân Phước	Quận 11, TP.HCM	1.240	Hợp tác đầu tư	10%
6	Khu Biệt thự ECOVILAS	Bình Dương	118	Hợp tác đầu tư thành lập Công ty CP INDECO vốn điều lệ 300 tỷ đồng để triển khai dự án	19%

Nguồn: DTA

6.1.1.1. DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ DETACO

Cơ sở pháp lý của dự án:

- Quyết định 476/QĐ.CT.UBT về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/2000 Khu dân cư Phước An mở rộng, xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai.
- Quyết định 1760/QĐ.CT.UBT về việc chấp thuận chủ trương và giới thiệu địa điểm do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 10/05/2005;
- Quyết định 8138/QĐ-UBND về việc điều chỉnh, bổ sung diện tích đất giới thiệu địa điểm do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/08/2006;
- Quyết định 10706/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư do Công ty Cổ phần Đệ Tam làm chủ đầu tư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 19/12/2006;
- Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000045 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp, chứng nhận lần đầu ngày 06/08/2007;
- Quyết định số 2258/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư dự án xây dựng Khu dân cư Mỹ Lợi tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch do do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 20/07/2007.
- Quyết định 4609/QĐ-UBND về việc thu hồi đất để bồi thường, hỗ trợ và tái định cư do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 25/12/2007;
- Công văn số 2094/UBND-CNN về việc gia hạn thời hạn thu hồi đất do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 24/03/2009;
- Công văn số 3251/UBND-KT về việc thỏa thuận bồi thường dự án KDC Phước An do UBND tỉnh Đồng Nai cấp ngày 04/05/2009;
- Quyết định số 474/QĐ-UBND ngày 10/02/2010 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty Cổ phần Đệ Tam xây dựng Khu dân cư tại xã Phước An, huyện Nhơn Trạch.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **KHU ĐÔ THỊ DETACO**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đệ Tam (DETACO)
- Địa điểm dự án: xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Tổng diện tích: 47,3 ha
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **1.651.981.564.657** đồng

Vị trí địa lý

Khu đô thị DETACO nằm trong nội ô của TP.Nhơn Trạch tương lai, tại ngã tư hai trục đường chính thành phố; tuyến thứ nhất từ trung tâm thành phố (trung tâm huyện Nhơn Trạch hiện nay) đi qua dự án ra cảng Phước An, tuyến thứ 2 từ các khu công nghiệp đi qua dự án xuống đường cao tốc vành đai. Đây là hai tuyến đường quan trọng trong khu vực nội thị kết nối các trung tâm dịch vụ và các khu dân cư của Thành phố, đồng thời đây là hai hướng tiếp cận với các trục giao thông đối ngoại của vùng là đường cao tốc phía Nam Nhơn Trạch và đường ra cảng Phước An. Khu đô thị DETACO nằm trên trục đường giao thông quan trọng tỏa ra các hướng:

- Phía Bắc giáp đường giao thông khu vực số 5 (là đường chính khu vực, lộ giới 35m).
- Phía Tây giáp đường giao thông khu vực số 7 (là đường chính cấp II thành phố, lộ giới 61,0m).
- Phía Đông giáp tuyến đường chính thành phố từ đường 319 xuống đường cao tốc vành đai (là đường chính thành phố, lộ giới 47m).
- Phía Nam giáp đường chính đô thị số 7.

Tiềm năng phát triển của dự án

Dự án nằm trong địa bàn tỉnh Đồng Nai, với 257 dự án khu dân cư, khu đô thị đang được quy hoạch đồng bộ, quy mô lớn từ vài chục đến vài trăm hecta tập trung phần lớn tại khu vực Biên Hòa, Long Thành, Nhơn Trạch. Các đô thị kiểu mẫu này sẽ dần thay đổi bộ mặt mới, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân địa phương đồng thời tạo nên diện mạo mới của thị trường BĐS, tạo thêm công ăn việc làm cho người dân trên địa bàn, giảm tỷ lệ thất nghiệp góp phần vào trong công cuộc phát triển cơ sở hạ tầng và kinh tế xã hội của quốc gia.

Theo nguồn nghiên cứu Vietrees, trong dài hạn, thị trường BĐS Đồng Nai sẽ có tiềm năng vượt trội so với nhiều tỉnh thành khác: Bình Dương, Bà Rịa – Vũng Tàu và cả TP.HCM... Có nhiều yếu tố khiến thị trường BĐS này hấp dẫn các nhà đầu tư; trong đó, việc Đồng Nai sẽ là "sân sau" của TP.HCM khi xu thế giãn dân ở TP.HCM diễn ra mạnh mẽ; tốc độ phát triển kinh tế, thu hút đầu tư nhanh và sự phát triển về hạ tầng giao thông, các công trình, dự án trọng điểm là những lý do chính. Với chính sách phát triển vùng tốt, vị trí địa lý hướng mở, khí hậu trong lành và có thể phát triển được nhiều loại hình nhà ở, đồng thời việc có nhiều KCN, khu dân cư mới với mặt bằng giá cả chỉ bằng 1/3 -1/4 so với các khu vực lân cận TP.HCM cũng là những yếu tố tạo nên sự hấp dẫn của thị trường BĐS Đồng Nai.

Một tổng kết gần đây cho thấy, Đồng Nai hiện sở hữu 5 con số ấn tượng: tiếp giáp 6 tỉnh thành trong vùng kinh tế trọng điểm Đông Nam bộ: TP.HCM, Bình Dương, Bình Phước, Lâm

Đồng, Bình Thuận, Bà Rịa – Vũng Tàu giúp Đồng Nai có một vị trí chiến lược, là đầu mối giao thông trọng điểm với các trục quốc lộ 1A, 1K, quốc lộ 51, quốc lộ 20; năm 2008, GDP của Đồng Nai tăng 15,5% so với năm 2007, cao hơn gấp đôi mức bình quân cả nước, tổng thu ngân sách đạt trên 11.500 tỷ đồng, xếp thứ 5; với 34 KCN (tổng diện tích trên 11 ngàn hecta), Đồng Nai đứng đầu cả nước về phát triển KCN, cụm công nghiệp; đứng thứ 4 cả nước về thu hút đầu tư nước ngoài với tổng vốn đăng ký 15,4 tỷ đồng và hiện có 257 dự án khu dân cư, khu đô thị đang được quy hoạch.

Bên cạnh đó, hàng loạt dự án giao thông trọng điểm ở Đồng Nai đã được khởi công: Xây dựng cầu Đồng Nai 2, đã được thông xe vào ngày 30/12/2009; dự án mở rộng quốc lộ 51 thành 6 làn xe; khởi động gói thầu số 1 dự án đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây; cảng Phước An; sân bay quốc tế Long Thành - một "thủ phủ hàng không" quốc tế đã giúp Đồng Nai kết nối vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với các tỉnh Nam Trung bộ, Nam Tây Nguyên và các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long thông qua hệ thống giao thông đường bộ, hệ thống cảng biển, hệ thống đường sắt và trong tương lai là đường hàng không. Mới đây, theo phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ quy hoạch TP.HCM đến năm 2020, tầm nhìn 2050, Đồng Nai được xác định là địa bàn quan trọng, sẽ là vùng đô thị, công nghệ kỹ thuật cao, là trung tâm dịch vụ, đào tạo - y tế, là vùng cảnh quan sinh thái rừng quốc gia, là cực đối trọng phía Đông TP.HCM. Đây là vị trí chiến lược mà ít tỉnh có được.

Quy mô dự án và tiến độ triển khai dự án

Giai đoạn 1 (từ 2008 – 2012): Trong thời gian qua công ty đã đền bù giải tỏa được 80% diện tích toàn dự án tương đương với 100% đất xây dựng chung cư và nhà liên kế. Hiện nay công ty đang tiến hành thi công hạ tầng kỹ thuật, tiến hành khai thác và ghi nhận doanh thu đối với 1.200 nhà liên kế cao từ 2 - 4 tầng. Toàn bộ 1.200 nhà liên kế này được thiết kế với cơ sở hạ tầng đồng bộ, hệ thống điện nước ngầm theo tiêu chuẩn đô thị hiện đại.

Sau khi hoàn thiện cơ sở hạ tầng và bàn giao nền nhà phố cho khách hàng, đối với những nền đất nằm mặt tiền đường lớn từ 30m trở lên công ty tiến hành ký hợp đồng với khách hàng để xây dựng nhằm đảm bảo quy hoạch kiến trúc đồng bộ và tính thẩm mỹ cao công ty tiến hành triển khai xây dựng nhà phố này và bàn giao cho khách hàng trong giai đoạn 2013 - 2017.

Hình phối cảnh KĐT DETACO Nhơn Trạch

Giai đoạn 2 (từ 2013 – 2017):

Xây dựng quần thể chung cư với 31 block nhà chung cư cao 5 tầng tương ứng 1.040 căn hộ (đang dự kiến điều chỉnh tầng cao lên từ 7 đến 15 tầng do không nằm trong khu vực hạn chế chiều cao và điều chỉnh hệ số sử dụng đất cho phù hợp với tốc độ đô thị hóa trong Tp. Nhơn Trạch, tương ứng 2.480 căn hộ).

Giai đoạn 3: Từ 2018 – 2020 triển khai khu TTTM DETACO TOWN

Giai đoạn 4: Từ 2021–2025 triển khai khu TTTM **DETACO** ***BUILDING – DETACO DIAMOND*** và triển khai Bệnh viện Quốc tế

DETACO BUILDING – DETACO DIAMOND

Đồng thời lập một dự án Bệnh viện riêng trong khu vực dự án xây dựng một bệnh viện theo tiêu chuẩn quốc tế để phục vụ cho hàng vạn người dân ở các khu đô thị cũng như các cán bộ công nhân viên người nước ngoài đang làm việc tại khu công nghiệp Nhơn Trạch với tổng vốn đầu tư 60 triệu USD.

DETACO INTERNATIONAL HOSPITAL

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- **Đất khu ở**	**40,3 ha**	Chiếm tỷ lệ 85,2%
▪ Đất xây dựng nhà ở	26,45 ha	Chiếm tỷ lệ 55,9%
o Đất xây dựng nhà phố, liên kế	13,15 ha	
o Đất xây dựng chung cư	13,3 ha	
Đất nhà ở chung cư	4,1 ha	
Đất cây xanh – sân vườn chung cư	9,2 ha	
▪ Đất cây xanh	2,15 ha	Chiếm tỷ lệ 4,5%
▪ Đất công trình phúc lợi công cộng	1,5 ha	Chiếm tỷ lệ 3,2%
▪ Đất giao thông	10,2 ha	Chiếm tỷ lệ 21,6%
- **Đất ngoài khu ở**	**7,0 ha**	Chiếm tỷ lệ 14,8%
▪ TTTM	1,4 ha	Chiếm tỷ lệ 3,0%
▪ Bệnh viện	5,6	Chiếm tỷ lệ 11,6%
Tổng diện tích dự án	**47,3 ha**	**100%**

Thông số và các chỉ tiêu xây dựng

a. Chung cư:

- Diện tích đất chung cư:	133.000m2
- Diện tích xây dựng chung cư:	41.000m2
- Diện tích sàn xây dựng chung cư (18 tầng)	738.000m2
- Tổng số căn hộ chung cư:	6.560 căn
- Mật độ xây dựng:	30,8%
- Tổng số người (bình quân mỗi hộ 4 người)	26.240 người

b. Nhà liên kế:

- Tổng diện tích:	131.500 m2
- Tổng diện tích xây dựng:	105.200m2
- Diện tích mỗi căn nhà:	100m2
- Chiều cao:	Từ 2-4 tầng
- Mật độ xây dựng:	>= 80%

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- Tổng vốn đầu tư dự kiến:	1.651.981.564.657	đồng
▪ Chi phí xây dựng	1.098.857.287.296	đồng

▪ Chi phí đền bù + nộp tiền SDĐ	247.769.540.000	đồng
▪ Chi phí kinh doanh	140.440.688.727	đồng
▪ Chi phí lãi vay	40.984.251.032	đồng
▪ VAT đầu vào	123.929.797.602	đồng
- Nguồn vốn đầu tư		
▪ Dự kiến vốn chủ sở hữu	217.674.333.961	đồng
▪ Vốn vay ngân hàng và huy động khác	1.434.307.230.696	đồng

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính dự kiến:

- Tổng doanh thu dự kiến	2.340.678.145.444	đồng
- Tổng chi phí dự kiến	1.528.051.767.055	đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	812.626.378.389	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	609.469.783.792	đồng
- Tỉ lệ chiết khấu	20,00	%
- NPV	36.960.516.286	đồng
- IRR	31,79	%
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	6 năm 11 tháng	

Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án đã đền bù giải tỏa được 80% diện tích toàn dự án tương đương với 100% đất xây dựng chung cư và nhà liên kế, phần còn lại 20% là đất dành cho các công trình công cộng và công viên cây xanh.

Trong năm 2009 Công ty đã động thổ dự án, san lấp và thi công Cở sở hạ tầng. Chính thức khai thác dự án qúy 1/2010.

Dự án khu đô thị DETACO được quy hoạch để phát triển thành một khu dân cư đô thị hiện đại xanh, sạch, đẹp tạo ra được một quỹ nhà ở có đầy đủ cơ sở hạ tầng kỹ thuật, góp phần vào việc giải quyết nhu cầu nhà ở đang ngày càng gia tăng tại khu vực có hệ thống khu công nghiệp lớn tại tỉnh Đồng Nai (3.600 ha khu công nghiệp) bên cạnh các dự án của hai Công ty là Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội với quy mô 150 ha và dự án Khu dân cư của Công ty HUD rộng khoảng 225 ha (cả hai dự án này đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đã giao nền cho khách hàng). Một số dự án lớn như dự án Đông Sài Gòn quy mô 800 ha với vốn đầu tư 6 tỷ USD; dự án khu trung tâm Thành Phố mới quy mô 600 ha với vốn đầu tư 2 tỷ USD vừa được chính phủ cấp phép đầu tư cho liên doanh D2D và Tập đoàn Berjaya (Malaysia).

Bên cạnh đó, sự ra đời của dự án góp phần nhanh chóng hoàn thiện quy hoạch tổng thể đô thị mới Nhơn Trạch mà Thủ tướng đã phê duyệt bởi trong dự án không chỉ có nhà chung cư, biệt thự, nhà liên kế mà còn có siêu thị, trường học, bệnh viện để đáp ứng nhu cầu của người dân không chỉ sinh sống trong khu vực dự án mà còn cho các khu vực dự án lân cận và toàn thành phố Nhơn Trạch. Các công trình phúc lợi đều đạt tiêu chuẩn của một đô thị hiện đại và kiểu mẫu.

6.1.1.2. DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ DETACO PHÚ QUỐC

(Các thông tin xem chi tiết tại phần IV, mục 2.2.1).

6.1.1.3. Dự án Cụm cao ốc và Khu TTTM DETACO Tân Phú

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Quyết định số 3483/QĐ-UBND ngày 02/08/2007 của Ủy ban Nhân dân TP.HCM về việc cho Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Tân Phú tiếp tục sử dụng đất sản xuất kinh doanh tại số 245/60 đường Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú.
- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2008/HĐLK-DETACO ngày 30/01/2008 ký kết giữa Công ty Cổ phần Đệ Tam và Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Tân Phú về việc hợp tác đầu tư xây dựng Cụm cao ốc và Khu TTTM DETACO Tân Phú tại vị trí số 245/60 đường Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú.
- Công văn số 513/UBND – NĐ của UBND quận Tân Phú ngày 11 tháng 5 năm 2010 V/v cung cấp thông tin quy hoạch – kiến trúc tại địa chỉ 245/60 đường Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **CỤM CAO ỐC VÀ KHU TTTM DETACO TÂN PHÚ**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đệ Tam (DETACO)
- Địa điểm xây dựng: 245/60 đường Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú
- Tổng diện tích: 16.255,9 m2
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **827.380.932.192** đồng

Vị trí địa lý và tiềm năng phát triển

- Dự án nằm tại quận Tân Phú ở khu vực Tây Bắc nội thành với tổng dân số khoảng 500 ngàn người (theo thống kê năm 2009) với mật độ dân số khoảng 26.000 người/km2, giáp với quận Tân Bình ở phía Đông, quận Bình Tân ở phía Tây, quận 6, quận 11 ở phía Nam và quận 12 ở phía Bắc là những khu vực đang phát triển, tỷ lệ dân cư ngụ ngày một tăng theo mức độ đô thị hóa.

- Do đặc điểm các khu dân cư của quận Tân Phú là tập trung ổn định và tập trung mạnh theo các trục lộ chính yếu và ở các trung tâm văn hóa, thương mại của quận. Các khu dân cư phân bố đều khắp các phường, riêng phường Hiệp Tân có mật độ nhà ở tương đối thấp do phần lớn diện tích là các kho bãi của các công ty.
- Về kiến trúc đô thị còn rất nhiều hạn chế, nhất là khu vực nhà ở của người dân. Tỷ lệ nhà ở cao tầng còn thấp và chưa có quy hoạch đồng bộ. Khu vực nhà dân cư xây dựng bám theo các trục đường còn chắp vá và đơn giản.
- Việc phát triển nhà ở, cao ốc văn phòng với đầy đủ tiện nghi hạ tầng kỹ thuật để đáp ứng nhu cầu về nhà ở nói trên là rất cần thiết, góp phần tích cực vào quỹ nhà ở của TP.HCM nói chung và của khu vực quận Tân Phú và các vùng phụ cận nói riêng, góp phần tích cực vào quỹ nhà ở và thực hiện thành công định hướng về phát triển nhà ở của Chính Phủ.
- Thêm vào đó, các tuyến đường giao thông trên địa bàn đang ngày càng được mở rộng và được cải tạo. Đến nay, 90% tuyến đường, hẻm của quận được nhựa hóa, bê tông hóa cùng với các công trình nhà ở được chỉnh trang, cải tạo, xây dựng như: Chung cư 584, Chung cư Kim Hồng phường Phú Thọ Hòa, Chung cư khang Gia phường Hòa Thạnh và nhiều công trình cơ sở hạ tầng đang xây dựng.
- Nhằm nắm bắt những cơ hội phát triển của TP.HCM nói chung và tốc độ đô thị hóa ngày càng nhanh của quận Tân Phú, ngày 30/01/2008 Công ty Cổ phần Đệ Tam đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/01/2008/HĐLK-DETACO với Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu thủy sản Tân Phú để cùng thực hiện Cụm cao ốc và Khu TTTM DETACO Tân Phú tại vị trí số 245/60 đường Hòa Bình, phường Hiệp Tân, quận Tân Phú, ngay góc giao lộ của đường Hòa Bình và Tô Hiệu.

Quy mô dự án:

Dự án quy hoạch có diện tích tổng mặt bằng là 16.255 m2. Với quy mô 1 tầng hầm, tầng trệt và 17 tầng lầu, tầng thượng và mái bằng. Do đặc thù hình dáng của khu đất nên Chủ đầu tư dự kiến bố trí như sau :

Khu đất được xây dựng 5 block chung cư với quy mô 18 tầng (và 1 tầng hầm). Trong đó :

- 01 tầng hầm, tầng trệt và tầng lầu 2 được xây dựng với diện tích 6.502 m2 chiếm 40% tổng diện tích.
- Còn lại từ tầng 3 đến tầng 18 được chia làm 3 khối tháp với 5 block chung cư diện tích xây dựng là 5.650 m2, chiếm 35% tổng diện tích xây dựng.
- Đường giao thông, cây xanh thảm cỏ có diện tích chiếm 9.753 m2.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và xây dựng dự kiến:

- **Tổng diện tích quy hoạch: 16.255 m2**
  - o Diện tích xây dựng công trình: 6.502 m2
    - + Chung cư: 6.502 m2
  - o Diện tích đường giao thông, cây xanh: 9.753 m2
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 112.972 m2

  (18 tầng và 2 tầng hầm)
- Tổng số căn hộ: 728 căn
- Diện tích kinh doanh: 99.156 m2
  - o Căn hộ chung cư (tầng 3 đến tầng 18): 83.226 m2
  - o TTTM (trệt, lửng, lầu 1, lầu 2): 15.092 m2

Tổng mức đầu tư dự kiến:

- Tổng vốn đầu tư:	**827.380.932.192**	đồng
- Chi phí xây dựng	524.630.125.000	đồng
- Chi phí đền bù + nộp tiền SDĐ	162.550.000.000	đồng
- Chi phí kinh doanh	45.397.361.272	đồng
- Chi phí lãi vay	23.533.875.000	đồng
- VAT đầu vào	58.299.723.472	đồng
- Nguồn vốn đầu tư:		
▪ Dự kiến vốn chủ sở hữu	241.154.117.158	đồng
▪ Vốn vay ngân hàng và huy động khác	586.226.815.034	đồng

Dự án này do Công ty cổ phần Đệ Tam liên doanh với Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu thủy sản Tân Phú theo hình thức: Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu Thủy sản Tân Phú góp vốn liên doanh bằng giá trị quyền sử dụng đất tại vị trí thực hiện dự án với tổng diện tích 16.255,9 m2. Công ty cổ phần Đệ Tam góp vốn đầu tư bằng toàn bộ chi phí thực hiện, xây dựng dự án và độc quyền phân phối toàn bộ dự án.

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu dự kiến:	1.375.677.614.309	đồng
- Tổng chi phí dự kiến:	769.081.199.720	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:	454.947.310.942	đồng
- Tỉ lệ chiết khấu:	18	%

- NPV: 175.279.309.857 đồng
- IRR: 129,49 %
- Thời gian hoàn vốn đầu tư: 2 năm 6 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

Hiện nay Công ty đang tiến hành các thủ tục cuối cùng để xin điều chỉnh tỷ lệ tầng cao của dự án đồng thời đang hoàn thiện pháp lý để đến quý 1/2011 sẽ tiến hành thiết kế cơ sở, thiết kế chi tiết dự án và xin cấp phép xây dựng, dự kiến khởi công xây dựng quý 3/2011.

Hình phối cảnh dự án DETACO Tân Phú.

6.1.1.4. DỰ ÁN KHU PHỨC HỢP TTTM VÀ CĂN HỘ CAO CẤP TÂN PHƯỚC

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Công văn số 6852/SXD-PTN ngày 05/09/2007 của Sở Xây dựng TP.HCM đề xuất UBND TP.HCM chấp thuận giao cho liên doanh Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn làm chủ đầu tư dự án xây dựng chung cư tại các lô A, E, F, G, H chung cư hiện hữu Lý Thường Kiệt, Phường 07, Quận 11;
- Văn bản số 1184/SQHKT-QHKV1 ngày 03/04/2008 báo cáo, xin ý kiến về việc xây dựng công trình chung cư Tân Phước tại phường 7, quận 11;

- Quyết định số 004/2009/QĐ-UBND ngày 30/12/2009 của Chủ tịch UBND Quận 11, TP.HCM về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu chung cư Tân Phước, phường 07 quận 11.
- Giấy chứng nhận Đăng Ký kinh doanh số 0309709426 do Sở kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 23 tháng 01 năm 2010, đăng ký thay đổi lần 1 ngày 16 tháng 12 năm 2010.
- Công văn số 3151/UBND-ĐTMT về việc thay đổi pháp nhân chủ đầu tư thực hiện dự án xây dựng mới khu chung cư Lý Thường Kiệt, phường 7, quận 11 do Ủy ban Nhân dân TP.HCM cấp ngày 05 tháng 07 năm 2010.
- Công văn số 6716/TNMT-QHSDĐ về việc xin giao đất xây dựng chung cư kết hợ thương mại dịch vụ tại phường 7, quận 11.

Tóm tắt dự án:

- Tên dự án: **KHU PHỨC HỢP TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI – CĂN HỘ CAO CẤP TÂN PHƯỚC**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn, Công ty cổ phần Xây dựng số 5 (nay là Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước).
- Địa điểm: Phường 7, Quận 11, TP.HCM
- Tổng diện tích: 13.628 m2
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **1.240.297.760.303 đồng.**

Cơ cấu sử dụng đất:

- Tổng diện tích Khu I: 12.400 m2; diện tích sau khi trừ lộ giới 10.189 m2, phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:
    - Đất xây dựng chung cư: 3.739 m2; chiếm 36,70%
    - Đất xây xanh: 2.693 m2; chiếm 26,43%
    - Đất sân đường: 3757 m2; chiếm 36,87%
- Tổng diện tích Khu II: 1.228 m2; phân bổ theo cơ cấu sử dụng đất như sau:
    - Đất xây dựng chung cư: 737 m2; chiếm 60,00%
    - Đất sân đường: 491 m2; chiếm 40,00%

Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

- Khu I:

- Quy mô dân số: khoảng 3.180 người
- Chỉ tiêu đất ở: 3,9m2/người
- Mật độ xây dựng: 36,70%
- Tầng cao xây dựng: 19 – 22 tầng
- Hệ số sử dụng đất: 8,09 lần

- Khu II:
  - Quy mô dân số: khoảng 315 người
  - Chỉ tiêu đất ở: 3,9 m2/người
  - Mật độ xây dựng: 60,00%
  - Tầng cao xây dựng: 15 tầng
  - Hệ số sử dụng đất: 9,0 lần

Thông số và các chỉ tiêu xây dựng

Tổng Diện tích sàn XD (chưa kể hầm)	93.546,7	m^2
Diện tích sàn XD móng và hầm	14.724	m^2
Diện tích cây xanh – sân đường	6.941	m^2
Diện tích kinh doanh	**73.575**	**m^2**
- Căn hộ	63.633	m^2
- TTTM	6.942	m^2

Tổng mức đầu tư:

- Tổng vốn đầu tư:	**1.240.297.760.303**	đồng
- Chi phí xây dựng	748.896.275.468	đồng
- Chi phí đền bù + nộp tiền SDĐ	269.096.019.216	đồng
- Chi phí kinh doanh	134.014.398.248	đồng
- VAT đầu vào	88.291.067.372	đồng

- Nguồn vốn đầu tư:
  - Dự kiến vốn chủ sở hữu 357.096.019.216 đồng
  - Vốn vay ngân hàng và huy động khác 883.201.741.087 đồng

Dự kiến các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu dự kiến:	2.332.467.258.550	đồng
- Tổng chi phí dự kiến:	1.152.006.692.931	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:	885.345.424.214	đồng

- LN dự kiến DETACO được chia (10%): 88.534.542.421 đồng
- Tỉ lệ chiết khấu: 18 %
- NPV: 42.132.807.676 đồng
- IRR: 65,05 %
- Thời gian hoàn vốn đầu tư: 03 năm 10 tháng

Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án đang tiến hành phá dỡ mặt bằng và khoan thăm dò địa chất để sang năm 2011 tiến hành khởi công và kinh doanh.

Phối cảnh Dự án trung tâm thương mại Tân Phước p7 Q11

6.1.1.5. DỰ ÁN LÀNG BIỆT THỰ SINH THÁI VÀ DỊCH VỤ VEN SÔNG SÀI GÒN (ECOVILAS)

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Công văn số 3175/UBND-SX ngày 05/11/2008 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận quy hoạch khu biệt thự sinh thái và dịch vụ ven sông Sài Gòn (ECOVILAS) tại ấp 1, xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương;
- Quyết định số 4976/QĐ-UBND ngày 07/10/2009 của Ủy ban Nhân dân Thị xã Thủ Dầu Một tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu biệt thự

sinh thái và dịch vụ ven sông Sài Gòn (ECOVILAS) tại ấp 1, xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 1100835389 (số cũ 5003000319) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký thay đổi lần đầu ngày 12 tháng 03 năm 2008, đăng ký thay đổi lần 2 ngày 07 tháng 01 năm 2010.
- Quyết định số 549/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu biệt thự sinh thái và dịch vụ ven sông Sài Gòn (ECOVILAS) xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu 1, tỉnh Bình Dương do Ủy Ban Nhân dân thị xã Thủ Dầu Một cấp ngày 09/02/2010.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **LÀNG BIỆT THỰ SINH THÁI VÀ DỊCH VỤ VEN SÔNG SÀI GÒN (ECOVILAS)**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Indeco
- Địa điểm: Xã Tương Bình Hiệp, TX Thủ Dầu Một, Bình Dương
- Tổng diện tích: 9,19 ha, trong đó đất dự án 8,88 ha và đất đường vào dự án là 0,31 ha.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: **117.835.000.000** đồng

Dự án có qui mô hơn 9,2 ha gồm 85 căn biệt thự, khu du lịch, bến tàu và dịch vụ nằm bên sông Sài Gòn. Dự án nằm giữa sông Sài Gòn, khu đô thị mới Tương Bình Hiệp và khu du lịch Đại Nam. Tỷ lệ xây dựng thấp, cảnh quan sông nước tạo cho dự án có những khu biệt thự hấp dẫn khách hàng. Du khách có thể đi bằng đường bộ từ TP.HCM hay bằng tàu cao tốc du lịch dọc sông Sài Gòn để cập bến tàu.

Vị trí địa lý và tiềm năng phát triển:

Khu biệt thự sinh thái và dịch vụ ven sông Sài Gòn (Ecovilas) tọa lạc tại ấp 1, xã Tương Bình Hiệp, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. ECOVILAS nằm ở phía Tây của thị xã, cách đường ĐT 774 gần 0,5km, cách quốc lộ 13 khoảng 2km về hướng Đông, cách thị xã Thủ Dầu Một khoảng 4,5km về hướng Đông Nam, cách Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore khoảng 13km, cách khu công nghiệp Đồng An, Sóng Thần khoảng 17km, cách thị trấn Dĩ An khoảng 19km, tứ cạnh như sau:

- Phía Đông giáp Rạch Nai, cách đường Lê Chí Dân khoảng 150m.
- Phía Tây giáp Sông Sài Gòn
- Phía Nam và Phía Bắc giáp với rạch nước.

Sơ đồ vị trí dự án ECOVILAS

Tổng mức đầu tư:

- Tổng mức đầu tư dự kiến: 118 tỷ đồng.
  - Nguồn vốn tự có: 93,5 tỷ đồng.
  - Nguồn vốn tín dụng: 24,5 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 43,13 tỷ đồng.

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu dự kiến:	169.544.420.000 đồng
- Tổng chi phí dự kiến:	117.835.000.000 đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:	37.782.065.000 đồng
- Lợi nhuận DETACO được chia (20%)	7.756.413.000 đồng
- Tỉ lệ chiết khấu:	15%
- NPV:	25.774.331.191 đồng

Thực hiện đầu tư: 2009 – 2011.

Tiến độ thực hiện:

- Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại quyết định số 4976/QĐ-UBND ngày 7/10/2009 của UBND thị xã Thủ Dầu Một.

- Hiện nay dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng đạt 80% diện tích toàn dự án. Giữa năm 2011 sẽ bắt đầu triển khai thi công cơ sở hạ tầng của dự án.

Phối cảnh dự án ECOVILAS

6.1.1.6. DỰ ÁN CỤM CHUNG CƯ ĐẠI LỘ ĐÔNG TÂY

Cơ sở pháp lý của Dự án:

- Văn bản số 4275/UBND-ĐT về việc cho Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và Kinh doanh nhà An Phúc chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng khu nhà ở tại phường 16, quận 8 do Ủy ban nhân dân TP.HCM cấp ngày 19/07/2005.
- Quyết định số 3878/QĐ-UBND ngày 24/08/2006 của Ủy ban Nhân dân thành phố về cho phép Công ty TNHH Thương mại Xây dựng và kinh doanh nhà An Phúc chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng khu nhà ở chung cư cho người thu nhập thấp tại phường 16, quận 8, TP.HCM;
- Quyết định số 8610/UBND-ĐT ngày 21/12/2009 của Ủy ban Nhân dân Quận 8, TP.HCM về việc mở rộng dự án đầu tư xây dựng chung cư cao tầng cho người thu nhập thấp tại Phường 16, Quận 8;
- Công văn 2991/CV-UB ngày 04/08/2004 của Ủy ban Nhân dân quận 8 TP.HCM về việc giải quyết hồ sơ giao thuê đất của Công ty TNHH Thuong mại – Xây dựng – Kinh doanh nhà An Phúc tại phường 16, quận 8.

- Công văn số 6890/CV-UB ngày 03/09/2002 của Ủy ban Nhân dân quận 8, TP.HCM về việc thỏa thuận quy hoạch hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở tại phường 16 do Công ty TNHH An Phúc đầu tư.
- Công văn số 1999/KTST-QH ngày 11/06/2002 của Kiến trúc sư trưởng TP.HCM về việc ý kiến thỏa thuận về quy hoạch – kiến trúc xây dựng khu nhà ở trên khu đất 1.3864 ha tại phường 16, quận 8.
- Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 1196/2009/HTĐT ngày 12/11/2009 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và Công ty Cổ phần Đệ Tam về việc hợp tác đầu tư dự án Chung cư Cao Tầng An Phúc, phường 16, quận 8, TP.HCM.
- Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 75/2009/HTĐT ngày 10/11/2009 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh vật tư (CNT) về việc hợp tác đầu tư dự án Chung cư Cao Tầng An Phúc, phường 16, quận 8, TP.HCM.
- Hợp đồng Hợp tác đầu tư số 75/2009/PLHTĐT ngày 25/12/2009 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh vật tư (CNT) về việc hợp tác đầu tư dự án Chung cư Cao Tầng An Phúc, phường 16, quận 8, TP.HCM.

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **KHU CHUNG CƯ ĐẠI LỘ ĐÔNG TÂY**
- Tham gia đầu tư : Công ty Cổ phần Đệ Tam
- Địa điểm: Phường 16, Quận 8, TP.HCM
- Tổng diện tích: 17.474,8 m2

Tổng vốn đầu tư dự kiến: **847.235.583.033** đồng

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc và các chỉ tiêu xây dựng:

Diện tích đất dự án	17.474,8	m^2
Diện tích đất khối cao ốc TTTM – căn hộ	6.502	m^2
Diện tích sàn XD căn hộ	90.200	m^2
Diện tích sàn XD TTTM	13.794	m^2
Diện tích sàn XD tầng hầm	6.307	m^2
Diện tích công viên cây xanh và giao thông	10.972,8	m^2
Diện tích kinh doanh	**83.195**	**m^2**
- Căn hộ	72.160	m^2
- TTTM	11.035	m^2

Tổng mức đầu tư:

Tổng vốn đầu tư:	**847.235.583.033**	đồng
- Chi phí xây dựng	575.384.640.000	đồng
- Chi phí đền bù + nộp tiền SDĐ	104.848.800.000	đồng
- Chi phí khác	167.002.143.033	đồng

- Nguồn vốn đầu tư:
  - Dự kiến vốn chủ sở hữu 338.894.233.213 đồng
  - Vốn vay ngân hàng và huy động khác 508.341.349.820 đồng

Dự kiến các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính:

- Tổng doanh thu dự kiến:	1.289.165.904.000	đồng
- Tổng chi phí dự kiến:	780.107.460.211	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN:	381.793.832.842	đồng
- Lợi nhuận DETACO được chia (25%):	95.448.458.210	đồng
- Tỉ lệ chiết khấu:	18	%
- NPV:	229.455.057.716	đồng
- IRR:	638,91	%
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	2 năm 6 tháng	

Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án đang giai đoạn thiết kế cơ sở, dự kiến trong năm 2011 sẽ khởi công xây dựng.

PHỐI CẢNH CỤM CHUNG CƯ CAO TẦNG ĐẠI LỘ ĐÔNG TÂY

6.1.2. Sản xuất và Kinh doanh vật liệu xây dựng

Song song với việc tập trung đầu tư và phát triển mảng hoạt động kinh doanh chính, Đệ Tam còn đa dạng hóa lĩnh vực ngành nghề, mở rộng hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng nhằm chủ động hơn trong việc cung ứng nguyên vật liệu cho các dự án, các công trình mà công ty thực hiện. Công ty hiện có dây chuyền đúc cống và hệ thống sản xuất gạch lát nền vỉa hè đủ để cung cấp cho toàn bộ các dự án xây dựng hạ tầng của công ty và một phần cho các đối tác.

Bên cạnh đó, Đệ Tam là nhà phân phối vật liệu xây dựng cho các dự án đầu tư bất động sản của các Công ty, Tổng Công ty kinh doanh bất động sản lớn trong TP.HCM. Với việc phân phối vật liệu xây dựng có chất lượng cho các đối tác góp phần tạo thêm nguồn thu cho công ty, Đây là phương thức giúp Đệ Tam tiếp cận, phát triển lĩnh vực phân phối và tiếp thị bất động sản, quảng bá thương hiệu của Đệ Tam ngày càng rộng rãi và gần gũi hơn đến nhà đầu tư cũng như các doanh nghiệp trong ngành. Hiện nay, Đệ Tam đã đàm phán cung cấp VLXD cho các dự án của các Công ty BĐS, Xây dựng lớn như:

- Hợp đồng nguyên tắc số 22/2010/HĐNT-DTA ngày 02/12/2010 giữa Công ty cổ phần Đệ Tam với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long về việc cung cấp thép xây dựng các loại với số lượng khoảng 1.000.000 Kg tương ứng giá trị khoảng 15 tỷ đồng.
- Hợp đồng nguyên tắc số 01/2011/HĐNT-DTA ngày 04/01/2011 giữa Công ty cổ phần Đệ Tam với Công ty cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Saigonres) về việc cung cấp thép xây dựng, xi măng các loại cho các dự án do Saigonres làm chủ đầu tư.
- Hợp đồng nguyên tắc số 71/HĐNT-2010 ngày 09/09/2010 giữa Công ty Cổ phần Đệ Tam và Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng (INVESTCO) về việc cung cấp thép xây dựng, xi măng các loại.
- Hợp đồng nguyên tắc số 15 ngày 10/09/2010 giữa Công ty Cổ phần Đệ Tam và Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng (INVECO) về việc cung cấp thép xây dựng, xi măng các loại.

Trong tháng 10/2010, Đệ Tam đã thành lập Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DTA có trụ sở chính đặt tại TP.HCM với vốn điều lệ 20 tỷ đồng, khoản đầu tư góp vốn của DTA là 49%. Đây là một bước đi đúng đắn và có ý nghĩa đối với công ty trong việc chủ động nguồn nguyên vật liệu cho các dự án do DTA làm chủ đầu tư, cung ứng cho các đối tác, ngoài ra với đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm sẽ quản lý tốt hoạt động của Công ty trong những ngày đầu thành lập, bên cạnh đó giúp DTA bao quát mảng hoạt động xây dựng và kinh doanh nguyên vật liệu tại TP.HCM và dự án tại các đô thị vệ tinh trọng điểm phía Nam. Theo như kế hoạch, Đệ Tam sẽ thành lập chi nhánh Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu Xây dựng DTA tại thành phố mới Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Đây sẽ là trung

tâm cung cấp nguyên vật liệu xây dựng cho các dự án nhà ở, chung cư, phát triển các khu công nghiệp, các công trình giao thông trong vùng sẽ có nhu cầu ngày càng gia tăng, làm giảm chi phí và rút thời gian vận chuyển đẩy nhanh tiến độ triển khai dự án xây dựng khu dân cư, trung tâm mua sắm, bệnh viện và trường học nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở của cán bộ, công nhân nhập cư đang sinh sống và làm việc tại các khu công nghiệp Đồng Nai nói riêng và người dân toàn tỉnh nói chung.

Trong thời gian tới với nhiều dự án được quy hoạch và đầu tư theo định hướng của chính phủ và địa phương về phát triển kinh tế, diện mạo Nhơn Trạch có nhiều thay đổi, một đô thị mới đang dần được hình thành, trong đó phát triển hệ thống đường giao thông, khu đô thị đóng một vai trò quan trọng, trở thành một trong những chiến lược để phát triển kinh tế địa phương. Hơn bao giờ hết việc triển khai xây dựng nhiều dự án bất động sản của các công ty với quy mô lớn hàng ngàn ha thì việc thành lập trung tâm cung cấp nguyên vật liệu trở thành công việc cấp thiết tạo một kênh phân phối, cung ứng vật liệu xây dựng đáp ứng nhu cầu xây dựng trên địa bàn thành phố Nhơn Trạch và các dự án tại các vùng lân cận. Đây chính là phân khúc thị trường đầy tiềm năng mà các nhà cung cấp trên địa bàn còn bỏ ngõ.

6.1.3. Hoạt động môi giới bất động sản

Ngoài các hoạt động kinh doanh chính của công ty là đầu tư, kinh doanh phát triển các dự án bất động sản, công ty còn chú trọng đến mảng hoạt động môi giới bất động sản. Tuy hoạt động môi giới chưa phải là mảng đem lại nhiều doanh thu cho DTA nhưng đây là mảng hoạt động giúp DTA có thể tiếp thị, quảng bá hình ảnh của mình rộng rãi hơn thông qua cung cấp những sản phẩm và dịch vụ có chất lượng tốt, giá cả hợp lý, mẫu mã phù hợp và đáp ứng được nhu cầu của các đối tượng khách hàng khác nhau. Hiện nay, với rất nhiều công ty bất động sản lớn về quy mô, đa dạng về các sản phẩm thì hoạt động môi giới cũng là cách thức nhằm khảo sát thị hiếu, nhu cầu đa dạng của khách hàng, giúp Đệ Tam bắt nhịp nhanh chóng với xu hướng chung thị trường bất động sản, của khách hàng, tạo ra những sản phẩm ngày càng tiện ích, hiện đại, sang trọng đem đến sự hài lòng cho những khách hàng khó tính nhất. Trong tương lai hoạt động môi giới hứa hẹn sẽ đem lại những thành công mới góp phần nâng cao hiệu quả kinh doanh cho Đệ Tam.

Các dự án điển hình công ty đang thực hiện phân phối và tiếp thị:

Dự án Khu Chung cư Mỹ Đức, Phường 21, Quận Bình Thạnh

Dự án Khu Chung cư Mỹ Đức do Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, P. 21, Q. Bình Thạnh, gần trung tâm Quận 1, ngã 4 Hàng Xanh, cầu Sài Gòn và đặc biệt là đối diện khu du lịch Văn Thánh.

Cao ốc Chug cư Mỹ Đức được xây dựng trên khu đất với quy mô 32,775 m2 gồm 04 Block, cao 21 tầng với khoảng 600 căn hộ.

Với tầm cao 22 tầng, tất cả các cảnh quan của đường phố, của Thảo Cầm Viên, của sông Sài Gòn, của khu du lịch Văn Thánh đều nằm trong tầm quan sát của cao ốc Mỹ Đức.

Dự án Chung cư NEWTOWN APARTMENT

Dự án Newtown Apartment tọa lạc tại số 69 đường số 18 KP4, phường Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức cách giao lộ của con đường số 18 này với đường vành đai rộng 60m nối thẳng từ sân bay Tân Sơn Nhất ra quốc lộ 1 tại ngã tư Linh Xuân là 500m. Cách giao lộ giữa đường vành đai và quốc lộ 13 (ngã tư Bình Triệu), một trong hai cửa ngõ giao thông trọng yếu từ các tỉnh miền Đông vào thành phố khoảng 1km.

Dự án có Quy mô khoảng 2000 m2, với 1 tầng hầm, 1 tầng trệt và 16 tầng căn hộ với tổng số căn hộ là 120 căn.

Dự án Cụm căn hộ Lakeside 16 tầng

Cao ốc Lakeside nằm trong quy hoạch tổng thể của Khu đô thị Chí Linh, P.10, Tp.Vũng Tàu. Tọa lạc tại một vị trí đặc biệt của thành phố biển và hồ thể thao Bàu Trũng.

Nằm ngay giao lộ của tuyến đường quốc lộ 51B và 51C với đường Nguyễn Hữu Cảnh chạy dọc hai bên dự án đi thẳng về trung tâm Tp.Vũng Tàu, đây là hai con đường huyết mạch của Tp.Vũng Tàu. Trước mặt cụm cao ốc là hồ Bàu Trũng, dự án công viên văn hóa thế giới WONDERLAND lớn nhất TP. Vũng Tàu.

- Phía Nam là khu du lịch sinh thái PARASIDE với sân golf 27 lỗ.
- Phía Đông Nam cách tòa cao ốc 500m là bãi tắm Chí Linh.
- Phía Đông cách tòa nhà khoảng 800m là khu du lịch Sài Gòn ATHANTIC, bệnh viện Nhi đồng, bệnh viện Phụ sản Quốc tế, Trường Cao đẳng và Đại học.
- Cách tòa nhà khoảng 200m là trường Tiểu học, trường Trung học, trường Mẫu giáo, Khu TTTM, chợ Chí Linh.

Cụm cao ốc Lakeside có quy mô 11.601 m2 bao gồm 04 block 16 tầng với 756 căn hộ.

Dự án Cao ốc Saigonres Tower

Nằm ngay góc đường Lê Hồng Phong - Xô Viết Nghệ Tĩnh, trong quần thể khu trung tâm hành chính – kinh tế - dịch vụ Tp.Vũng Tàu: đối diện Bưu điện tỉnh, cách Trung tâm hội nghị quốc tế 300m, cách Bến xe thành phố 200m, chợ trung tâm 300m… đặc biệt chỉ cách bãi tắm Thuỳ Vân và bãi trước chưa đầy 1km. Điểm nhấn của Saigonres Tower chính là 3 tầng trung tâm thương mại – dịch vụ thiết kế hiện đại.

Cao ốc Saigonres Tower được xây dựng trên khu đất có diện tích gần 3.000m², tòa nhà 20 tầng, gồm 3 tầng TTTM và 238 căn hộ được thiết kế và trang bị hiện đại có diện tích từ 50m²

-143m².

Đây sẽ là khu trung tâm thương mại đầu tiên của Vũng Tàu (bao gồm khu mua sắm, căn hộ cao cấp và văn phòng cho thuê) có quy mô lớn sánh cùng những trung tâm thương mại hàng đầu của Việt Nam.

6.1.4. Hoạt động đầu tư góp vốn liên doanh tài chính

Ngoài các hoạt động kể trên, DTA tham gia góp vốn thành lập các công ty liên kết , thực hiện các hợp đồng kinh tế đầu tư tài chính vào các công ty hoạt động trong những ngành có liên quan và hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của DTA. Tuy nhiên, hoạt động tham gia góp vốn thành lập các công ty liên kết và đầu tư tài chính của DTA chỉ tập trung trên tiêu chí sau: Mang tính chiến lược giúp mở rộng hoặc hỗ trợ hoạt động kinh doanh Bất động sản của DTA; Các dự án có khả năng sinh lời cao; Các dự án liên quan đến lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng và có thể tạo ra luồng tiền đều đặn cho DTA trong tương lai.

Các công ty liên kết và đầu tư tài chính:

- Công ty cổ phần INDECO
- Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Tài Nguyên
- Công ty cổ phần tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê Kông Rạch Giá.
- Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA.
- Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước

6.1.4.1. Công ty cổ phần INDECO

- Tên Tiếng Nước Ngoài: INDECO JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: INDECCO
- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 VNĐ (Ba trăm tỷ đồng)
- Địa chỉ: Số 57, Nguyễn Văn Tiếp, KP 3, TT Bến Lức, Long An.
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình cầu đường, cảng sông, cảnh biển, cảng hàng không, khu công nghiệp. Xây dựng các công trình giao thông trong và ngoài nước, công trình kỹ thuật, điện nước thủy lợi, đường dây trạm điện. Đầu tư xây dựng các công trình giao thông trong và ngoài nước, công trình kỹ thuật, điện nước thủy lợi, đường dây trạm điện. Đầu tư xây dựng các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp, khu đô thị. Khai thác đá và khai thác các loại mỏ khác (không khai thác cát tại Long An). Sản xuất vật liệu xây dựng chất lượng cao (xi măng, phụ gia bê tông). Đầu tư dây truyền lắp ráp xe máy, thiết bị sản xuất kết cấu thép, sản phẩm

cơ khí. Kinh doanh thương mại, đào tạo và cung ứng lao động. Thí nghiệm vật liệu và kiểm tra chất lượng các công trình không do công ty thi công.

- Tỷ lệ vốn góp của DTA: 19% vốn điều lệ
- Đến thời điểm 30/09/2010, vốn thực góp của DTA là 300.000.000 đồng. Đây là khoản góp vốn mua cổ phần mục đích để thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng giải tỏa đường vào phục vụ kinh doanh dự án ECOVILAS.

6.1.4.2. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Tài Nguyên

- Tên tiếng nước ngoài: TÀI NGUYÊN INVESTMENT DEVELOPMENT CORPORATION
- Tên viết tắt: TNV
- Đại chỉ trụ sở chính: 208 đường Hạ Long, phường Bãi Cháy, Tp. Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Trồng rừng, trồng cây công nghiệp, trồng rừng ngập mặn. Hoạt động bảo tồn môi trường thiên nhiên, đầu tư xây dựng, chăm sóc bảo vệ và khai thác các khu bảo tồn hệ sinh thái động thực vật rừng, hệ sinh thái biển.Nuôi và kinh doanh thủy hải sản, thu mua, chế biến và kinh doanh sản phẩm nông, lâm, thổ sản. Tư vấn đầu tư và đầu tư kinh doanh các khu du lịch nghỉ dưỡng, sinh thái, du lịch cộng đồng và dịch vụ du lịch lữ hành. Khách sạn, nhà hàng. Đầu tư cơ sở hạ tầng, kinh doanh bất động sản. Đại lý xăng dầu, kho trung chuyển xăng dầu. Sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng. Dịch vụ vận tải hàng hóa. Mua bán hàng công nghệ thực phẩm và rượu, bia. Mua bán các thiết bị phục vụ nông lâm, ngư nghiệp. Xây dựng các công trình dân dụng (khu đô thị, khu nghỉ mát). Xây dựng công trình công nghiệp. Xây dựng công trình giao thông.
- DTA tham gia góp vốn: 10%.
- Đến thời điểm 30/09/2010, vốn thực góp của DTA là 2.000.000.000 đồng. Đây là khoản góp vốn khai thác dự án Khu du lịch Quảng Ninh.

Công ty Tài Nguyên là doanh nghiệp chuyên về xây dựng, kinh doanh bất động sản, bất động sản du lịch, trồng rừng và bảo vệ rừng. Đặc biệt Công ty có Khu rừng phòng hộ hơn 30.000 ha của Công ty Tài Nguyên do Công ty DTA thành lập sở hữu 10% cổ phần trải dài từ huyện Yên Hưng đến cửa khẩu Móng Cái.

Bên cạnh đó Công ty còn sở hữu 6000 ha rừng biên giới Bình Liêu trồng thông đã được 5 năm tuổi. Sau 03 năm có thể khai thác nhựa thông xuất cho thị trường Trung Quốc – nền kinh

tế lớn thứ 3 thế giới. Ngoài ra tại Tp. Hạ Long Công ty còn 100ha đang hoàn tất thủ tục lập quy hoạch khu du lịch sinh thái.

Ngoài việc trồng rừng, phát triển, bảo vệ, khai thác rừng, Công ty Tài Nguyên còn được phép kinh doanh các dịch vụ phụ trợ và khu du lịch sinh thái. Song song với việc trồng rừng, Công ty dự kiến xin cấp phép xây dựng cảng biển, hậu cần cảng biển phục vụ việc XK hàng hóa cho các khu công nghiệp tại Tỉnh Quảng Ninh và vùng lân cận.

Với sự phát triển mạnh mẽ theo hướng công nghiệp hóa, đẩy mạnh hình thành và mở rộng các khu công nghiệp như Đông Mai (191ha); Việt Hưng (300,93h) và Cái Lân (277,5ha)…. Ngày 27/4, tại thị xã Uông Bí (Quảng Ninh), Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC) đã khởi công xây dựng khu công nghiệp Phương Nam với tổng số vốn đầu tư 1.108 tỷ đồng , tổng diện tích hơn 569ha, nằm trên tuyến Quốc lộ 10 và Quốc lộ 18, cách Sân bay quốc tế Nội Bài 80km, Cảng Cái Lân 30km và Cảng Hải Phòng 40km. Khu công nghiệp Phương Nam dự kiến thu hút từ 1 đến 2 tỷ USD đầu tư nước ngoài và tạo công ăn việc làm cho trên 50.000 lao động địa phương và tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp trong và ngoài nước tiếp tục đầu tư vào tỉnh Quảng Ninh, mở đầu cho trào lưu mở rộng đầu tư của các tập đoàn nước ngoài vào tỉnh Quảng Ninh nói riêng và miền Bắc Việt Nam nói chung. Khu dự án của Công ty tại tỉnh Quảng Ninh với lợi thế nằm trong vùng Tam giác kinh tế phía Bắc (Hà Nội-Quảng Ninh-Hải Phòng), đây sẽ là thời cơ mới cho việc mở rộng và đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh theo hướng tập đoàn của Công ty DTA.

6.1.4.3. Công ty cổ phần Tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê Kông Rạch Giá.

- Tên tiếng nước ngoài: MEKONG RACH GIA EAST SOUTH ASIA CONSULTING AND WATER SUPPLY JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: ESACO MEKONG RACHGIA JSC
- Đại chỉ trụ sở chính: Số 18 đường Lý Thường Kiệt, phường Vĩnh Thanh, Tp. Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang
- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 VNĐ (Sáu mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng.
- DTA tham gia góp 5%
- Đến thời điểm 30/09/2010, vốn thực góp của DTA là 50.000.000 đồng. Đây là khoản góp vốn theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 01 ngày 08 tháng 12 năm

2009 của Công ty cổ phần Tư vấn và cấp nước Đông Nam Á – Mê Kông Rạch Giá.

6.1.4.4. Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh vật liệu xây dựng DTA.

- Đại chỉ trụ sở chính: Số 137 Lê Quang Định, P. 14, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 VNĐ (Hai mươi tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Bán buôn kim loại. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Xây dựng công trình công ích. Lắp đặt hệ thống điện. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Hoàn thiện công trình xây dựng. Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác.
- DTA tham gia góp vốn: 49% vốn điều lệ
- Thời điểm góp vốn: Ngày 04/10/2010 DTA đã góp toàn bộ 49% vốn điều lệ đăng ký tham gia vào Công ty cổ phần Xây lắp Kinh doanh Vật liệu xây dựng DTA tương ứng với số tiền 9.800.000.000 (chín tỷ tám trăm triệu) đồng.

6.1.4.5. Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước

- Địa chỉ trụ sở chính: Số 137 Lê Quang Định, P. 14, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VNĐ (Hai trăm tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản. Quản lý bất động sản. Xây dựng nhà các loại. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng. Hoạt động trang trí nội thất. Phá dỡ. Chuẩn bị mặt bằng. Lắp đặt hệ thống điện. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Lắp đặt hệ thống xây dựng. Hoàn thiện công trình xây dựng. Xây dựng công trình điện dưới 35KW, công trình cầu cảng. Khoan cọc bê tông (không hoạt động tại trụ sở). Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất bao bì giấy, nhựa plastic (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất mỹ phẩm, xà phòng, chất tẩy rửa; sơn, véc ni, mực in; gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng; đồ gỗ xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ; va li, túi xách (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất hàng may sẵn (trừ trang phục và trừ tẩy, nhuộm, hồ, in, và không gia công hàng đã qua sử dụng tại trụ sở). Sản xuất, chế biến, bán buôn hàng nông – lâm – hải sản (không hoạt động tại trụ sở). Sản xuất vật liệu xây dựng; dầu mỡ động - thực vật (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến, bảo quản thịt và các sản phẩm từ thịt – thủy sản (không hoạt động tại trụ sở). Chế biến và bảo quản rau quả

(không hoạt động tại trụ sở). Chế biến sữa và các sản phẩm từ sữa (không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn khoáng sản. Bán buôn thực phẩm, thủy sản, rau quả (không hoạt động tại trụ sở). Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (không bán buôn nông sản tại trụ sở); vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng; máy móc, thiết bị và phụ tùng máy xây dựng – công nghiệp; máy sản xuất bao bì. Bán buôn xi măng, kính xây dựng, sắt, thép; gạch ốp lát và thiết bị vệ sinh, nhựa đường. Hoạt động tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán) vận tải hàng hóa bằng đường bộ. Vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa. Vận tải hàng hóa ven biển và viễn dương. Bốc xếp hàng hóa.Trồng rừng và chăm sóc rừng. Trồng cây lâu năm. Chăn nuôi gia cầm (không hoạt động tại trụ sở). Cho thuê xe có động cơ. Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng. Đại lý.

- DTA tham gia góp vốn: 10% vốn điều lệ.
- Đến thời điểm 30/09/2010, vốn thực góp của DTA bằng tiền VNĐ là 692.000.000 đồng, ngoài ra Công ty còn góp vốn bằng tài sản là căn hộ chung cư phục vụ quỹ nhà tái định cư của dự án, qũy nhà đang được thẩm định xác định giá trị đưa vào vốn góp ngay khi thủ tục chuyển đổi cổ đông sáng lập là DTA vào Công ty Tân Phước hoàn tất. Đây là khoản góp vốn vào Công ty cổ phần Bất động sản Tân Phước để thực hiện dự án Khu phức hợp Trung tâm thương mại – Cao ốc Tân Phước (Phường 7, Quận 11, TP.HCM).

6.2. Cơ cấu doanh thu thuần và Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm

Cơ cấu doanh thu thuần các mảng hoạt động qua các năm:

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Doanh thu thuần	Năm 2008		Năm 2009		Năm 2010	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Môi giới Bất động sản	-	-	3.000.837.485	66,17	935.865.397	0,85
2	Kinh doanh vật liệu xây dựng	8.851.892.986	98,46	1.203.363.636	26,53	2.349.190.416	2,15
3	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	105.980.078.765	96,80
4	Dịch vụ và khác	138.647.260	1,54	331.048.534	7,30	214.646.915	0,20
@	**Tổng cộng**	**8.990.540.246**	100	**4.535.249.655**	100	**109.479.781.493**	100

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

Cơ cấu Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm:

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Lợi nhuận gộp	Năm 2008		Năm 2009		Năm 2010	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Môi giới Bất động sản	-	-	3.000.837.485	66,17	935.865.397	0,85
2	Kinh doanh vật liệu xây dựng	605.741.850	6,74	591.858.186	13,05	640.024.775	0,58
3	Kinh doanh bất động sản	-	-	-	-	30.155.608.320	27,54
4	Dịch vụ và khác	138.647.260	1,54	331.048.534	7,30	(396.530.162)	(0.36)
@	**Tổng cộng**	**744.389.110**	8,28	**3.923.744.205**	86,52	**31.334.968.330**	28,62

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC tại thời điểm năm 2010 của DTA

Năm 2008, doanh thu thuần công ty đạt 8,9 tỷ đồng và lợi nhuận gộp đạt 744,38 triệu đồng chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng với tỷ trọng doanh thu chiếm 98,46% doanh thu thuần và tỷ lệ lợi nhuận gộp trong doanh thu thuần là 8,28%. Năm 2009 hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng gia tăng trong cơ cấu doanh thu và lợi nhuận gộp (lần lượt chiếm 26,53% trong cơ cấu doanh thu thuần và 13,05% trong cơ cấu lợi nhuận gộp từ các mảng hoạt động). Tuy nhiên, năm 2010 hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng có sự sụt giảm đáng kể chỉ chiếm 2,15% trong cơ cấu doanh thu thuần và 0,58% trong cơ cấu lợi nhuận gộp từ các mảng hoạt động do bước sang năm 2010 công ty đã chuyển hướng hoạt động chú trọng hơn vào mảng kinh doanh bất động sản. DTA đã ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản và chiếm tỷ trọng khá lớn trong cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp năm 2010.

Năm 2009, kết quả doanh thu đạt 4,5 tỷ đồng giảm 49,56% so với năm 2008, doanh thu chủ yếu từ hoạt động môi giới (66,17%) và kinh doanh vật liệu xây dựng (26,53%). Mặc dù doanh thu năm 2009 giảm so với năm 2008 nhưng tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thuần năm 2009 là 86,52% tăng 78,24% so với năm 2008 (8,28%). Bước sang năm 2010, hoạt động kinh doanh của công ty đã có bước tiến triển khả quan, doanh thu và lợi nhuận gộp cả năm 2010 đạt lần lượt là 109,48 tỷ đồng và 31,33 tỷ đồng trong đó chủ yếu là từ hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 96,80% trong doanh thu thuần và 27,54% trong lợi nhuận gộp.

6.3. Nguyên vật liệu

6.3.1. Nguồn nguyên vật liệu

Hoạt động chính của công ty là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật

và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ,...). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực cũng như vị trí của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù khác nhau.

Lĩnh vực hoạt động thứ hai của công ty là hoạt động kinh doanh VLXD nên các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu xây dựng, trang trí nội thất...

Hiện tại, Công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung ứng chiến lược đầy tiềm năng, đã gắn bó với công ty suốt thời gian qua và sẵn sàng hợp tác lâu dài nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án quan trọng.

6.3.2. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Nguồn cung cấp vật liệu đầu vào của công ty nhìn chung có sự ổn định tương đối; Thị trường vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu vào khắc phục vụ cho hoạt động thi công, xây lắp trong thời gian qua như xi măng, sắt thép xây dựng,… Mặc dù có những biến động theo chiều hướng tăng về giá cả, nhưng vẫn đa dạng về nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp; Giá cả của các loại vật liệu xây dựng tăng là xu thế chung trên toàn thế giới do giá dầu và chi phí khác biến động, các nhà sản xuất và các nhà cung cấp phải tăng giá bán lên tương ứng; Bên cạnh đó, do nền kinh tế phát triển, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu xây dựng nhà cửa và cơ sở hạ tầng ngày càng lớn cũng có những tác động nhất định đến thị trường các yếu tố đầu vào của hoạt động thi công xây lắp, tuy nhiên đây chỉ là những biến động có tính ngắn hạn, về lâu dài khi nguồn cung và cầu về vật liệu xây dựng tương ứng với nhau thì thị trường sẽ bình ổn.

6.3.3. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Nguyên vật liệu là yếu tố đầu vào của các dự án đầu tư và chiếm tỷ lệ cao trong cơ cấu chi phí nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy làm tăng chi phí của hoạt động xây dựng công trình, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án bất động sản và kết quả kinh doanh của công ty.

Nhằm tạo sự ổn định nguồn cung cấp và hạn chế ảnh hưởng của yếu tố chi phí đầu vào đến kết quả kinh doanh, công ty thực hiện:

- Thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp, thường xuyên duy trì việc đánh giá các nhà cung ứng, thực hiện ký kết hợp đồng hay hợp đồng nguyên tắc, luôn thanh toán tiền vật tư đầy đủ đúng hạn cho các nhà cung cấp để giữ uy tín, tìm hiểu và tiếp cận các nhà cung cấp với giá cả cạnh tranh, chất lượng đảm bảo và điều kiện thanh toán linh hoạt.
- Tiếp tục mở rộng hoạt động kinh doanh sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: Đầu tư dây chuyền đúc cống ly tâm đủ cung cấp cho toàn bộ các dự án xây dựng hạ tầng của Công ty và các đối tác.
- Đặc thù của ngành là vốn đầu tư cho dự án lớn, để giải quyết bài toán về vốn, Công ty và khách hàng thường thỏa thuận trong hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nhà ở trong tương lai theo hình thức thu tiền ứng trước của khách hàngtheo tiến độ dự án hoàn thành.
- Hầu hết các dự án của Đệ Tam đều có quỹ đất sạch do đó chi phí đền bù giải tỏa không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động công ty.

6.4. Chi phí sản xuất kinh doanh

Cơ cấu các loại chi phí của công ty năm 2008, 2009 và năm 2010 như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2008		Năm 2009		Năm 2010	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Giá vốn hàng bán	8.246.151.136	89,38	611.505.450	13,07	78.144.813.163	71,38
2	Chi phí bán hàng	-	0,00	251.628.185	5,38	825.216.707	0,75
3	Chi phí QLDN	934.003.648	10,12	776.470.460	16,59	3.505.485.169	3,20
4	Chi phí tài chính	-	0,00	13.813.780	0,30	459.987.500	0,42
@	Tổng cộng	9.180.154.784	99,50	1.653.417.875	35,34	82.935.502.539	75,75

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

Tổng chi phí so với tổng doanh thu thuần của công ty qua các năm 2008 và 2009 có xu hướng giảm, nếu năm 2008 chiếm 99,50% thì năm 2009 chỉ chiếm 35,34%. Bước sang năm 2010 tổng chi phí là 75,75%, trong đó giá vốn hàng bán qua các năm luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí.

Năm 2009, công ty đã bắt đầu khai thác mảng môi giới bất động sản do đó giá vốn hàng bán giảm xuống, chi phí bán hàng có sự gia tăng liên quan đến chi phí nguyên vật liệu và quảng bá sản phẩm bất động sản.

Các chi phí quản lý doanh nghiệp chiếm lần lượt 16,59% năm 2009 và 3,2% trong năm 2010, chi phí tài chính lần lượt chiếm 0,3% năm 2009 và 0,42% trong năm 2010.

Tỷ trọng các loại chi phí so với tổng doanh thu thuần qua các năm có xu hướng giảm điều này cho thấy Đệ Tam đã có những chính sách quản lý các loại chi phí hiệu quả và chiến lược kinh doanh hợp lý. Với việc sở hữu nhiều dự án lớn và tiềm năng thì việc gia tăng doanh số kết hợp quản lý chi phí hiệu quả sẽ giúp cho lợi nhuận Đệ Tam tăng trưởng mạnh trong tương lai.

6.5. Chính sách quản lý chi phí

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý khá chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Ban Tổng Giám đốc, Giám đốc bộ phận, Kế toán trưởng và các cấp lãnh đạo khác dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

6.6. Trình độ công nghệ

DTA quan tâm đến việc ứng dụng các công nghệ tiên tiến và phù hợp với từng giai đoạn phát triển cụ thể. Thời gian qua do chủ yếu tập trung vào hoạt động môi giới bất động sản nên trình độ công nghệ chủ yếu là tập trung nâng cao chất lượng đội ngũ môi giới và phân phối dự án.

Hoạt động ứng dụng công nghệ và quy trình chuyên nghiệp nhất của công ty phải kể đến quy trình hoạt động dự án mới:

- Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù.
- Lập dự án đầu tư, bản vẽ... phê duyệt dự án trình UBND Thành phố, tỉnh giao đất.
- Trình duyệt quy hoạch, thực hiện đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp...
- Kết hợp với công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng chọn Công ty tư vấn quản lý.
- Tổ chức công tác đấu thầu, hoặc đánh giá để chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công.
- Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
- Lập thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và tổ chức bàn giao cho ngành chức năng theo quy định.

- Xin giấy phép xây dựng và số nhà cho khách hàng.
- Lập bản vẽ phân lô tổng thể, lập giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty và khách hàng.
- Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng.

6.7. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Với định hướng hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực trong chiến lược phát triển công ty, DTA luôn chú trọng phát triển sản phẩm mới nhằm mang lại hiệu quả cao trong kinh doanh và đầu tư cũng như có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội, đáp ứng được nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, bộ phận kế hoạch đầu tư và bộ phận kinh doanh của công ty phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị và nhu cầu khách hàng. Đối với các dự án bất động sản, mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy, kiến trúc của các căn hộ, biệt thự… trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành xây dựng.

Trong hoạt động môi giới và kinh doanh bất động sản, công ty cũng hợp tác đầu tư và phân phối nhiều dự án bất động sản khác nhau để phù hợp với nhiều đối tượng khách hàng đa dạng nhằm gia tăng hiệu quả kinh doanh và nâng tầm khả năng thực hiện phân phối các dự án chuyên nghiệp và hiệu quả.

Ngoài ra, DTA ký kết các hợp động tư vấn thiết kế, tư vấn xây dựng với các công ty quốc tế có tên tuổi trong lĩnh vực nhằm tạo ra một sản phẩm có chất lượng cao, đáp ứng được nhu cầu đối với người tiêu dùng.

6.8. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Tạo ra những sản phẩm có chất lượng luôn được Đệ Tam ưu tiên hàng đầu. Đặc thù hoạt động của công ty là phải đưa ra thị trường những sản phẩm vượt trội thỏa mãn mọi nhu cầu khách hàng. Chính vì vậy, công tác kiểm tra chất lượng sản phẩm đều được quán triệt thực hiện đến từng thành viên trong công ty. Đối với hoạt động môi giới, nhân viên sàn bất động sản chuyên nghiệp hóa trong khâu phục vụ, tất cả vì lợi ích của khách hàng. Đối với hoạt động đầu tư dự án bất động sản, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm được thực hiện rất nghiêm túc nhằm đưa ra các sản phẩm có chất lượng đúng như cam kết và theo quy định của pháp luật thông qua việc kết hợp giữa giám sát của chính công ty và thuê giám sát độc

lập có uy tín. Trong quá trình thi công, Công ty mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát dự án tại hiện trường, nghiệm thu từng phần, từng hạn mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công trình, sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan tiến hành nghiệm thu hoàn công. Toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

Công ty chú trọng duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, lấy uy tín làm trọng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy phạm, đảm bảo chất lượng dự án. Việc thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình được thực hiện thông qua phòng kỹ thuật của Công ty và công ty tư vấn giám sát trong nước và nước ngoài.

Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và công ty trực tiếp cung ứng vật tư chủ yếu đến tận công trình, cùng với việc tổ chức giám sát, tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế. Điều đó đã chứng minh các công trình xây dựng nhà ở nói chung và nhà cao tầng nói riêng đảm bảo được chất lượng.

6.9. Hoạt động Marketing

Quảng bá thương hiệu

Trong quá trình hoạt động và phát triển, DTA luôn coi thương hiệu là nền tảng để cạnh tranh và phát triển bền vững. Do đó, Công ty đã xây dựng các chiến lược quảng bá, tiếp thị triển khai hoạt động marketing cụ thể cho từng phân khúc thị trường mục tiêu. Việc đầu tư vào hoạt động marketing chẳng những đưa thương hiệu DETACO trở nên quen thuộc và gần gũi với thị trường, gia tăng lợi nhuận và sự vững mạnh của thương hiệu sẽ là một rào cản làm hạn chế các doanh nghiệp khác tham gia vào thị trường bất động sản. Giá trị thương hiệu là một tài sản vô hình quý giá thể hiện sự cam kết hợp tác chắc chắn, uy tín và sự tín nhiệm của khách hàng khi lựa chọn các sản phẩm của Đệ Tam. Hiện nay, công ty có bộ phận Marketing để chuyên trách các hoạt động quảng bá thương hiệu. Các hoạt động quảng bá thương hiệu mà công ty đã và đang triển khai như:

- Cập nhật và quảng bá thông tin về sản phẩm trên trang web của Công ty;
- Đăng quảng cáo trực tuyến trên các báo điện tử của ngành địa ốc;
- Cung cấp thông tin, giới thiệu hình ảnh các dự án của Công ty với báo chí;
- Phát hành catalogue, brochure để quảng bá sản phẩm của Công ty;
- Tham gia hội chợ triển lãm chuyên ngành trong nước;
- Tổ chức các hội nghị khách hàng nhằm giới thiệu sản phẩm;

- Gửi thư trực tiếp đến các khách hàng hiện tại và tiềm năng của Công ty;
- Tham gia tích cực các hoạt động từ thiện xã hội.

6.9.1. Chiến lược sản phẩm

Chiến lược sản phẩm được Công ty định hướng:

- Các sản phẩm Công ty đáp ứng được nhu cầu và thị hiếu của khách hàng, có thiết kế mới, đẹp và chất lượng cao.
- Dự án của Công ty đưa ra đúng thời điểm.
- Sản phẩm của Công ty có khả năng đáp ứng đa dạng các nhu cầu khác nhau của khách hàng, từ người có thu nhập trung bình đến người có thu nhập cao.

6.9.2. Quan hệ cộng đồng

Bên cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh rất bận rộn vào cuối năm, DTA còn nhiệt tình tham gia các hoạt động nhân đạo từ thiện như xây nhà tình thương, nhà tình nghĩa, ủng hộ bà con nghèo với mức đóng góp hàng trăm triệu. Đặc biệt trong cơn bão số 9 vừa qua công ty đã phối hợp với báo Công an Tp.HCM trao trực tiếp 800 phần quà trị giá hơn 100 triệu cho bà con tại Quảng Nam.

Nằm trong các hoạt động chăm lo Tết cho công nhân nghèo xa quê trên địa bàn huyện Nhơn Trạch dịp Tết Canh Dần năm nay, tối ngày 05/02/2010 tại nhà văn hóa trung tâm xã Hiệp Phước, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai diễn ra chương trình văn nghệ với chủ đề "họp mặt và tặng quà cho công nhân lao động" có hoàn cảnh khó khăn không có điều kiện về quê ăn Tết Canh Dần 2010 do UBND và Liên đoàn lao động huyện Nhơn Trạch tổ chức. Công ty Cổ Phần Đệ Tam là đơn vị tài trợ chính cho đêm văn nghệ đầy nghĩa tình này.

Trước khi tài trợ cho chương trình họp mặt và trao quà cho công nhân nghèo không có điều kiện về quê ăn Tết Công ty Cổ Phần Đệ Tam phối hợp với UBNTTQ huyện Nhơn Trạch trao tặng 300 phần quà trị giá gần 100 triệu cho cho các hộ nghèo thuộc ba xã Phước An; Long Thọ; và Phú Thạnh.

Đại diện công ty trao tiền ủng hộ Quỹ đền ơn đáp nghĩa ở địa phương.

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

Hiện tại công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại:

6.11. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết (nêu tên, trị giá, thời gian thực hiện, sản phẩm, đối tác trong hợp đồng)

Stt	Ngày tháng	Số Hợp đồng	Đối tác trong hợp đồng	Tổng Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện	Nội dung
1	30/01/2008	01/01/2008/HĐLK - DETACO	Cty CP XNK Thủy Sản Tân Phú	Toàn bộ chi phí thực hiện và xây dựng dự án	Đến khi có biên bản thanh lý hợp đồng	Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng cao ốc DETACO Tân Phú
2	26/10/2009	03/10/CMCo - 2009	Công ty TNHH Công Minh	478.897.500 đồng	Có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi có thông báo chấm dứt hợp đồng	Môi giới chung cư Newtown Apartment – Quận Thủ Đức
3	31/7/2009	126A/HĐMG - KD	Cty CP Địa Ốc Sài Gòn	931.480.000 đồng	Sáu tháng kể từ ngày ký hợp đồng	Hợp đồng tiếp thị và môi giới Saigonres Tower-Thành Phố Vũng Tàu
4	1/10/2009	69/2009 - HĐNT	TTTM vật liệu XD	Theo từng đơn đặt hàng cụ thể	Đến khi hai bên thanh lý hợp đồng	Hợp đồng nguyên tắc mua bán sắt
5	12/04/2010	03/HĐXD.2010	Cty TNHH Kỹ Thuật XD Nam Phan	9.610.848.000 đồng	Đến 30/06/2010	Hợp đồng kinh tế giao công trình thi công xây lắp (hạng mục: San lấp nền, đường bộ, thoát nước mưa, nước thải khu B thuộc công trình KDC Mỹ Lợi)
6	23/07/2010	685/HĐMB/SC5/ĐT	Công Ty CP Xây Dựng Số 5	67.979.940.000 đồng	Đến khi bàn giao Giấy CNQSDĐ	Hợp đồng mua bán nhà ở - 80 căn hộ lô D-chung cư Mỹ Đức.
7	10/09/2010	15	Công ty CP Đầu tư & Công nghệ xây dựng	Theo khối lượng từng đợt giao nhận	Từ ngày ký đến khi hoàn thành công trình	Cung cấp vật liệu xây dựng cho dự án INVESTCO BABYLON tại số 683 Âu Cơ, Q. Tân Phú
8	09/09/2010	71/HĐNT - 2010	Công ty CP Đầu tư & Phát triển xây dựng (INVESTCO)	Theo khối lượng từng đợt giao nhận	Từ ngày ký đến khi hoàn thành công trình	Cung cấp vật liệu xây dựng cho dự án INVESTCO BABYLON tại số số 683 Âu Cơ, Q. Tân Phú

Stt	Ngày tháng	Số Hợp đồng	Đối tác trong hợp đồng	Tổng Giá trị hợp đồng	Thời gian thực hiện	Nội dung
9	02/12/2010	22/2010/HĐNT -DTA	Công ty CP Xây dựng Địa Long	15.000.000.000 đồng	Từ ngày ký đến hết ngày 31/12/2011	Cung cấp thép xây dựng các loại
10	04/01/2011	Số 01/2011/HĐNT	Công ty Cp Địa Ốc Sài Gòn	Theo khối lượng từng đợt giao nhận	Từ ngày ký đến khi hoàn thành công trình	Cung cấp thép xây dựng, xi măng các loại

Nguồn: DTA

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2008, 2009 và 2010

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty năm 2008, 2009 và 2010

Đơn vị tính : Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	% tăng giảm	Năm2010	% tăng giảm
Tổng giá trị tài sản	103.265.356.104	208.889.499.745	202,30%	272.210.155.534	30,31%
Doanh thu thuần	8.990.540.246	4.535.249.655	-	109.479.781.493	2.314%
Lợi nhuận từ HĐKD	44.408.303	3.026.701.996	6.815,6%	27.259.113.469	800,6%
Lợi nhuận khác	-32.249.709	56.309	-	6.662.765.492	-
Lợi nhuận trước thuế	12.158.594	3.026.758.305	24.894%	33.921.878.961	1.021%
Lợi nhuận sau thuế	10.075.061	2.497.075.602	24.784,7%	25.441.409.221	918,8%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	58,96%	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

Ghi chú: Theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2009 ngày 07/05/2010 đã thông qua tỷ lệ dự kiến chi trả cổ tức năm 2010 là 15-20%. Đến nay, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2010 là 5%.

– Tổng giá trị tài sản năm 2009 có sự gia tăng so với năm 2008 là do công ty đã góp vốn đầu tư vào các dự án của các công ty sau: Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 về việc khai thác kinh doanh Chung cư cao tầng An Phúc (23,02 tỷ đồng) và khoản đầu tư 1,06 tỷ đồng vào CTCP Đầu tư và Khoáng sản VICO. Trong năm 2010, ngoài việc đầu tư vào các công ty nói trên DTA tiếp tục đầu tư vào một số công ty khác như: CTCP Bất động sản Tân Phước (16,99 tỷ đồng) với tỷ lệ vốn góp là 10%, CTCP Đầu tư Phát triển Tài nguyên (2 tỷ đồng) góp vốn khai thác dự án khu du lịch Quảng Ninh, góp vốn vào Công ty cổ phần XLKD Vật liệu Xây dựng DTA (9,8 tỷ đồng) và tham gia góp vốn với Công ty cổ phần INDECO vào dự án ECOVILAS, tham gia vào dự án cấp nước tại Công ty cổ phần Tư vấn và Cấp nước Đông Nam Á – Mê kông Rạch Giá.

– Doanh thu thuần năm 2008 chủ yếu đem đến từ hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng. Bước sang năm 2009 và năm 2010, doanh thu thuần của công ty mang về từ tất cả các hoạt động bán hàng và cung cấp các dịch vụ như: Phí môi giới BĐS, doanh thu từ kinh doanh vật liệu xây dựng, doanh thu từ cho thuê văn phòng và dịch vụ khác. Đặc biệt trong năm 2010 doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu thuần.

– Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh: Bên cạnh giá vốn của nguyên vật liệu xây dựng có sự sụt giảm, thêm vào đó là sự quản lý chặt chẽ các loại chi phí vì vậy lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh năm 2009 có sự gia tăng. Năm 2010, với việc đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản đã đem lại sự bứt phá ngoạn mục cho lợi nhuận của công ty.

– Lợi nhuận sau thuế: Cùng với mô hình hoạt động hiệu quả thì hoạt động kinh doanh của công ty vẫn được duy trì ổn định và có xu hướng tăng trưởng mạnh trong tương lai. Lợi nhuận sau thuế năm 2009 bằng 130,06% so với kế hoạch đề ra và tăng 24.784,7% so với năm 2008. Theo báo cáo tài chính năm 2010, lợi nhuận sau thuế năm của công ty là 25,44 tỷ đồng. Hiện nay, DTA đã được cấp quyết định giao đất khu đô thị DETACO Nhơn Trạch – Đồng Nai, dự án này đã được thi công và đưa vào khai thác. Do đó Công ty đã ghi nhận doanh thu từ dự án khu Đô thị DETACO và đem đến nguồn lợi nhuận đột biến so với năm 2009.

Như vậy, trong năm 2009 Công ty đã đẩy mạnh hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ môi giới, kinh doanh VLXD bên cạnh hoạt động đầu tư, mở rộng hợp tác và tham gia góp vốn với các đối tác lớn đã góp phần gia tăng doanh thu và lợi nhuận cho công ty. Với đặc điểm các công ty hoạt động kinh doanh bất động sản phụ thuộc vào dòng tiền thu được từ các dự án. Vì vậy trong thời gian tới, với nhiều dự án lớn nối tiếp nhau sẽ hứa hẹn mang lại hiệu quả kinh doanh cao cho công ty.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

7.2.1. Những nhân tố thuận lợi

- Do hội nhập quốc tế, mở cửa các lĩnh vực thương mại, dịch vụ, nhiều Công ty nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Việt Nam. Làn sóng đầu tư tăng nhanh sau khi Việt Nam gia nhập WTO đã làm tăng nhu cầu về bất động sản.
- Trong năm 2007 và những tháng đầu năm 2008, nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ, những tháng cuối năm 2008 và đầu năm 2009 tuy có chậm lại do suy thoái kinh tế toàn cầu nhưng vốn FDI đăng ký cũng như giải ngân vào các dự án bất động sản vẫn rất khả quan.

- Sau một năm khó khăn của thị trường xây dựng và địa ốc thì đến Quý II/2009, cùng với sự hồi phục của thị trường chứng khoán và xu thế ấm dần lên của thị trường địa ốc đã mở ra nhiều cơ hội cho công ty trong các Quý cuối năm 2009 và những năm tới.
- Chủ trương của Nhà nước cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm thu hút đầu tư của đối tượng này vào thị trường bất động sản.
- Nền kinh tế Việt Nam phát triển đều và cao trong các năm qua và những năm sắp tới dẫn tới thu nhập của người dân ngày càng cao, đặc biệt là khu vực TP.HCM và các vùng lân cận.
- Chính phủ đang quan tâm và tháo gỡ nhiều khó khăn cho các dự án bất động sản.
- Thị trường bất động sản đã kết nối được với thị trường tài chính, tạo điều kiện thanh toán cho người mua nhà, mua đất để ở hoặc kinh doanh.
- Dân số TP.HCM và các tỉnh lân cận gia tăng nhanh trong những năm gần đây và sẽ còn tăng cao hơn nữa trong những năm sắp tới.
- Nhu cầu chỗ ở mới của lớp trẻ mới thành đạt, thu nhập cao, nhu cầu đổi chỗ ở của cư dân sống trong các hẻm chật chội trong nội thành, nhu cầu tái định cư khi Nhà nước thực hiện các công trình giao thông, chỉnh trang đô thị. Các nhu cầu trên thường cấp bách, đòi hỏi mua nhà, mua đất ở.
- Thương hiệu, uy tín và truyền thống sản phẩm có chất lượng cao của Công ty đã quen thuộc trên thị trường và trong các đơn vị kinh doanh bất động sản.

7.2.2. Những nhân tố khó khăn

- Những tháng cuối năm 2008 và đầu năm 2009, thị trường bất động sản khá trầm lắng đặc biệt là khu vực nhà ở và đất ở do tác động của nhiều nguyên nhân như nền kinh tế toàn cầu chưa hồi phục kéo theo nhu cầu về đầu tư địa ốc cũng sụt giảm theo.
- Bên cạnh đó, những gói kích thích kinh tế như hỗ trợ 4% lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp của Chính phủ không hướng tới các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản.
- Chính sách thắt chặt tín dụng cho vay bất động sản vẫn đang được duy trì đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến các nhà đầu tư trong nước và những người có nhu cầu vay thế chấp để mua nhà, tình hình này góp phần làm cho thị trường bất động sản kém phần sôi động trong 6 tháng đầu năm 2009.

- Nhằm phòng ngừa nguy cơ bong bóng bất động sản, NHNN đã ban hành Thông tư 13 nâng hệ số rủi ro từ 100% lên 250% đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản. Thông tư 13 sẽ có tác động đến dòng tiền đổ vào bất động sản, cụ thể các ngân hàng sẽ phải thu hẹp lại các khoản vay này để tránh nguy cơ bong bóng bất động sản. Với việc tăng hệ số rủi ro đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản lên 250%, đồng thời tăng hệ số an toàn vốn (CAR) của các ngân hàng lên 9%, trong ngắn hạn sẽ dẫn đến việc vay vốn mua nhà sẽ gặp nhiều khó khăn. Nguồn cung tín dụng cũng bị thu hẹp do ngân hàng bị hạn chế tỷ lệ cho vay. Các ngân hàng sẽ buộc phải cân nhắc hạn chế các khoản cho vay bất động sản và sử dụng vốn cho vay các lĩnh vực sản xuất.
- Nghị định 71 của Chính phủ về hướng dẫn thi hành Luật nhà ở cũng mới được ban hành quy định về việc huy động vốn cho dự án có quy định chỉ cho phép huy động vốn tối đa 20% tổng lượng sản phẩm đất nền hay căn hộ của một dự án khi hoàn thành giải phóng mặt bằng và nhà đầu tư thứ cấp phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng mua bán nhà hình thành trong tương lai phải được công chứng thì mới được sang cho người thứ 3. Bên cạnh đó, sàn giao dịch không được tham gia đầu tư, kinh doanh nhà ở, mỗi hộ gia đình, cá nhân chỉ được mua một nhà ở dưới hình thức hợp đồng góp vốn. Một mặt, Nghị định 71 đã tạo ra cơ chế thoáng hơn đối với doanh nghiệp đầu tư bất động sản ở góc độ huy động vốn nhưng mặt khác gây khó khăn những người có nhu cầu thực sự mua nhà để ở hay lướt sóng, buộc nhà đầu tư phải cân nhắc và tính toán đối với các khoản đầu tư của mình trong dài hạn.
- Chi phí nguyên vật liệu phục vụ xây dựng các công trình bất động sản có xu hướng gia tăng trong những năm gần đây đã đẩy chi phí xây dựng các công trình bất động sản gia tăng, điều này gây khó khăn không chỉ cho nhà thầu mà các chủ đầu tư khó khăn các công trình có thể bị chậm tiến độ.
- Cạnh tranh trên thị trường bất động sản ngày càng gay gắt không chỉ xảy ra giữa các nhà đầu tư trong nước mà còn diễn ra giữa nhà đầu tư trong nước với nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực lớn về vốn và bề dày kinh nghiệm.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Công ty cổ phần Đệ Tam là một trong những công ty đầu tư kinh doanh bất động sản tại TP.HCM được thành lập vào năm 2003, sau hơn 7 năm hoạt động DTA đã tích lũy được rất nhiều dự án có vị trí đắc địa được triển khai tại các địa bàn và khu vực có tiềm năng phát triển trong một vài năm tới. Một số dự án đang bước vào giai đoạn hoàn

thành và mang lại những kết quả rất khả quan cho công ty trong năm hiện tại và những năm tiếp theo.

Để đảm bảo chất lượng cho các dự án của mình và đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của khách hàng, Công ty đã đầu tư vào đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm với phương châm: "Chất lượng nhân sự là chất lượng sản phẩm, chất lượng sản phẩm là sự phát triển của Công ty".

- **Đầu tư dự án**

Định hướng chiến lược phát triển của Công ty là đưa DTA trở thành một trong những công ty có sản phẩm chất lượng cao phục vụ khách hàng tốt nhất tại Việt Nam, cam kết mang lại tối đa giá trị gia tăng cho khách hàng, nhà đầu tư, đối tác của công ty. Phát triển thành công ty đa chức năng trong nhiều lĩnh vực như: đầu tư kinh doanh bất động sản – tài chính – khai thác khoáng sản – khai thác và cung cấp nước sạch...

Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty, kể khi thành lập đến nay, công ty đã khẳng định vị thế của mình trong hoạt động đầu tư dự án thông qua các dự án mà công ty đang triển khai như Dự án Khu Đô thị DETACO (TP. Nhơn Trạch); Dự án Khu Biệt thự Phú Quốc, Dự án Cụm cao ốc và Trung tâm thương mại DETACO Tân Phú; Dự án Cụm chung cư Đại Lộ Đông Tây, dự án Cụm Chung cư và TTTM Tân Phước và Dự án Làng biệt thự Sinh thái và Dịch vụ Ven Sông Sài Gòn;…với thiết kế hiện đại, quy mô dự án lớn sẽ khẳng định hơn nữa vị thế Công ty trong lĩnh vực đầu tư dự án.

- **Về thị trường hoạt động**

Hiện tại, thị trường hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu là Đồng Nai, TP.HCM, Phú Quốc, Bình Dương. Đây là thị trường hoạt động mà Công ty có nhiều lợi thế so với các đơn vị bất động sản cùng ngành.

Theo phê duyệt của Thủ tướng Chính phủ, quy hoạch đô thị mới Nhơn Trạch nhằm liên kết với các đô thị khác để tạo thành trục đô thị đa tâm, phù hợp với nhu cầu phát triển của khu vực và vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Trong đó, mở rộng quy hoạch không gian đô thị từ 6.000 ha lên 11.000 ha bao gồm toàn bộ ranh giới huyện Nhơn Trạch có diện tích 41.000 ha, là một trong các trung tâm công nghiệp, thương mại - dịch vụ - du lịch. Hướng phát triển đô thị gồm vùng đất được bao quanh bởi đường 25A và Hương lộ 19, vùng đất giáp sông Đồng Nai, sông Lòng Tàu theo hướng kết nối với quận 2 và quận 9, TPHCM. Vì vậy, với định hướng phát triển trở thành đô thị mới và với vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam cùng với giao thông thuận lợi tạo điều kiện thu hút làn sóng đầu tư các dự án từ những công ty, tổng công ty trong ngành xây dựng và bất động sản.

Hiện tại, DTA đang sở hữu và triển khai thực hiện dự án Khu đô thị DETACO Nhơn Trạch với quy mô 47,3 ha, vì thế công ty có lợi thế so với các Công ty trong cùng ngành khi thực hiện

đầu tư dự án trong Khu đô thị Thành phố mới Nhơn Trạch. Đặc biệt, Dự án này đã được tiêu thụ một phần và sẽ đóng góp vào nguồn thu cho công ty trong năm 2010 và trong các năm tiếp theo.

Trong thời gian tới dự báo thị trường của công ty cũng được mở rộng ra các tỉnh miền Đông Nam bộ, Miền tây, Bắc bộ, thị phần của công ty sẽ có thể tăng lên khi các dự án công ty đang chuẩn bị triển khai và đi vào khai thác.

- **Năng lực tài chính**

Sau hơn 7 năm hoạt động, đến nay vốn điều lệ công ty là 100 tỷ đồng với tổng tài sản lên đến 272,21 tỷ đồng (thời điểm 31/12/2010). Việc đề những chiến lược kinh doanh hợp lý, triển khai kế hoạch thích hợp cho từng giai đoạn, thời điểm khác nhau DTA luôn chủ động trong hoạt động của mình, luôn đảm bảo các chỉ tiêu tài chính một cách hợp lý và là nền tảng vững chắc giúp doanh nghiệp ngày càng phát triển mạnh mẽ, vững chắc.

- **Về bộ máy quản trị, điều hành**

Hướng đến xây dựng bộ máy quản trị ưu việt và cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế. Công ty đã cơ cấu lại bộ phận quản trị nhân sự và bộ máy điều hành phù hợp với xu thế phát triển thời kỳ hội nhập. Hiện nay, bộ máy quản trị điều hành Đệ Tam khá hợp lý và phát huy tác dụng, được thể hiện qua hiệu quả hoạt động của công ty trong những năm qua. Qua đó, DTA đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

- **Về nguồn nhân lực**

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt HĐQT và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong quản trị các dự án và thâm niên trên thị trường bất động sản, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường luôn gắn bó với công ty qua những năm hoạt động. DTA luôn có chính sách nhân sự hợp lý và thống nhất trong quản lý nguồn nhân lực. Đây là một lợi thế khá lớn của DTA so với các công ty khác,

Với môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp, DTA đã thu hút nhiều nhân tài đến với công ty. Với nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết, công ty hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Hoạt động kinh doanh của công ty là tập trung vào lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản, hợp tác đầu tư, phân phối dự án bất động sản. Do vậy, triển vọng phát triển của ngành này là cơ sở cho sự phát triển kinh doanh của DTA. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế trong tương lai có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế; Thực

tế, cuộc sống ngày càng phát triển và nhu cầu của mọi người cũng tăng theo, vì vậy cùng với sự phát triển của xã hội, sự gia tăng dân số tại các khu vực đô thị thì nhu cầu về nhà ở ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên dưới 7% như mấy năm gần đây cũng như sự bức xúc về nhu cầu nhà ở hiện tại chưa thể giải quyết trong ngắn hạn... sẽ tạo nhiều cơ hội cho các dự án nhà ở, nhà ở cho thuê, trung tâm thương mại, khách sạn, resort...

Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m^2 sàn vào năm 2010 và 20m^2 sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Tốc độ tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm 2010 đạt mức trên 6,5%. Đây là con số có ý nghĩa hết sức quan trọng và vượt qua chỉ tiêu dự kiến 6,5% cho cả năm 2010 được Quốc hội thông qua. Các tổ chức nghiên cứu có uy tín như Ngân hàng Standard Chartered, Ngân hàng HSBC dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2010 đạt khoảng 6,7%, 6,8%. Hiện nay, cuộc khủng kinh tế toàn cầu đang giảm dần, các doanh nghiệp và các Chính phủ bắt đầu tái đầu tư cho các dự án và các ngân hàng cho vay trở lại và Việt Nam cũng nhận được mức tín nhiệm rất cao từ các tổ chức quốc tế về mức độ phục hồi của nền kinh tế. Vào thời điểm này, khi nền kinh tế Việt Nam đang trên đà phục hồi nhanh chóng và mạnh mẽ, sẽ kéo theo mức thu nhập của người dân được cải thiện, sức cầu về nhà ở cũng sẽ tăng theo. Đây chính là các yếu tố quan trọng quyết định mức độ ổn định và phát triển của thị trường bất động sản trong năm tới.

Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) và thu nhập bình quân đầu người (USD/người/năm) của Việt Nam

Nguồn: - PGS.TS. Lưu Đức Hải, Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn, Bộ Xây dựng

- Chiến lược Phát triển thành phố: Từ tầm nhìn tới Tăng trưởng và Xóa đói giảm nghèo.

- Phiên họp toàn thể II: Phát triển đô thị ở Việt Nam, KTS Trần Ngọc Chính, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng, BXD. Số liệu 2010 và 2020 là dự báo.

Nguồn: Tổng cục thống kê

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là khu vực năng động và phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận đã thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở của người dân là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về nhà ở và căn hộ cao cấp. Thị trường bất động sản cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng cao, hiện nay vào khoảng 26% dân số đang ở đô thị. Tỷ lệ này được dự báo là sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới. Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh tốc độ tăng trưởng số căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới cũng sẽ chứng kiến sự bùng nổ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài thâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với đội ngũ chuyên gia nước ngoài hùng hậu. Nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và tiêu chuẩn về nhà ở cao cấp của họ cũng rất cao. Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Bên cạnh đó theo luật hiện hành thì đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm: người về đầu tư lâu dài; người có công với đất nước; các nhà văn hóa, nhà khoa học, chuyên gia về hoạt động thường xuyên và những người được phép hồi hương, cũng được mua nhà ở trong nước (Nghị định 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001). Khi pháp luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước. Hiện có khoảng ba triệu kiều bào ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước.

Một vài nhận định xu hướng phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới:

Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường nhà ở cho dân cư, thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại sẽ có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm tới nhờ các nhân tố sau:

- Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản hướng dẫn thi hành tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.
- Thứ hai, thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh về vốn và kinh nghiệm.
- Thứ ba, nhiều ngân hàng đang chuẩn bị đưa ra các chương trình cho vay dài hạn và có chính sách ưu đãi cho người thu nhập ổn định.
- Thứ tư, các quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phải xóa bỏ, nhường chỗ cho những dự án khả thi khác.
- Với tốc độ phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và luồng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều, tình hình mất cân đối về cung cầu của thị trường văn phòng cho thuê sẽ còn kéo dài trong vài năm nữa. Nhu cầu cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp cho thuê và mặt bằng sản xuất sẽ tăng cao do nhiều tập đoàn đa quốc gia thuộc các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.
- Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh và có thể nói là đang rất bức xúc do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Nhu cầu phát triển hệ thống bất động sản về y tế, giáo dục đạt mức hiện đại, sang trọng cũng sẽ gia tăng với tốc độ lớn. Ngoài ra, xu hướng đầu tư về nước của Việt kiều cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng...
- Nhu cầu về khách sạn, nhà hàng, các trung tâm mua sắm, giải trí tăng nhanh không ngừng, do chi tiêu của người dân gia tăng và lượng du khách ngày một nhiều. Đây sẽ là yếu tố khiến cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh trong thời gian tới.

Triển vọng thị trường bất động sản Đồng Nai:

Với hàng loạt các dự án lớn về cơ sở hạ tầng và một số khu đô thị mới sắp được triển khai, thị trường bất động sản trên địa bàn Đồng Nai đang hứa hẹn những điều tốt đẹp đối với nhà đầu tư.

Với vị trí nằm trong vùng kinh tế trọng điểm phía Nam cùng với giao thông thuận lợi tạo điều kiện thu hút làn sóng nhập cư, di dân từ nơi khác đến; tốc độ tăng trưởng GDP ổn định và cao gấp hai lần so với bình quân cả nước trong nhiều năm qua; nguồn vốn FDI tăng nhanh và ổn định, luôn đứng thứ 3 sau TP.HCM và Hà Nội; GDP/đầu người liên tục tăng và luôn ở mức cao, cao hơn 30-35% so với bình quân cả nước, năm 2007 là 1.105 USD/người, năm 2008 tăng lên 1.316 USD và năm 2009 lên tới gần 1.500 USD/người;... Nhưng điều này kết

hợp với mức giá khá mềm của các dự án bất động sản được các chuyên gia dự đoán là sẽ tạo ra sự sôi động cho thị trường bất động sản tại khu vực này trong tương lai.

Năm 2010, nhiều dự án lớn ở Đồng Nai sẽ được khởi động. Đặc biệt, khu vực Biên Hòa, Nhơn Trạch, Long Thành vẫn là những "điểm nóng" được chú ý nhất về xây dựng phát triển. Điều này cho thấy, chẳng bao lâu nữa nhiều khu vực trên địa bàn tỉnh sẽ trở thành "đại công trường". Thực tế, những khu đô thị này không chỉ hấp dẫn các nhà đầu tư, mà ngay cả những người kinh doanh BĐS cũng đang trông chờ, hy vọng vào sự chuyển động mạnh trong tương lai. Sức hút của những vùng đất đang phát triển, cơ bản là do những nơi này có ưu thế về vị trí; thuận lợi trong kết nối giao thông, hạ tầng cơ sở và gần với Tp.Hồ Chí Minh.

Trong năm 2010, Tín Nghĩa Land có kế hoạch sản phẩm khá đa dạng, đưa ra thị trường dự án Khu chợ và khu phố chợ Thống Nhất, Dầu Giây. Vào quý 2 sẽ tiếp tục đưa ra thị trường các sản phẩm khá tại khu vực Biên Hòa và Long Thành như Khu dân cư Thạnh Phú (giai đoạn 2), khu dân cư Phú Tín. Bên cạnh Tín Nghĩa Land, nhiều sàn giao dịch bất động sản ở Đồng Nai đã đồng loạt chào bán nhiều dự án khá quy mô, như: dự án khu dân cư Tam An với quy mô hơn 35ha trên địa bàn huyện Long Thành của Công ty cổ phần Sonadezi Long Thành; dự án Long Thành Plaza và khu dân cư Long Hưng (huyện Long Thành) của sàn Donaland. Đặc biệt, một dự án bất động sản khá "lạ" lần đầu tiên được chào bán ở Đồng Nai là dự án công viên nghĩa trang Vĩnh Hằng (huyện Vĩnh Cửu) với nhiều hạng mục mang tính tâm linh đi kèm với các sản phẩm bất động sản như tháp, tượng phật, nhà nguyện.

Thị trường sản phẩm đất nền tại Đồng Nai đặc biệt thu hút sự qua tâm của khách hàng do giá cả hợp lý, đáp ứng được khả năng tài chính của đại đa số khách hàng trong và ngoài tỉnh. Các dự án chào bán đều hút hàng, không đủ đáp ứng nhu cầu khách hàng. Đợt sau chào bán mức giá thường cao hơn 10-20% so với đợt trước, tính thanh khoản tốt. Đặc biệt là những thông tin tốt về những dự án cơ sở hạ tầng đang được tích cực triển khai như dự án đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, cảng Phước An; sân bay quốc tế Long Thành, dự án mở rộng địa giới hành chính thành phố Biên Hòa về phía Nam,… hứa hẹn sẽ tạo ra “sức bật” cho thị trường trong thời gian tới.

(Theo baoxaydung.vn)

8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Chiến lược phát triển của DTA trong thời gian tới:

- Tập trung đầu tư kinh doanh địa ốc, liên tục phát triển dự án, đưa nhanh sản phẩm ra thị trường, đẩy mạnh công tác nghiên cứu thị trường, thiết kế và làm thủ tục đầu tư dự án;

- Góp vốn, hợp tác liên doanh với các đối tác trong nước có quỹ đất sạch, thương hiệu để cùng nhau phát triển, kinh doanh dự án. Đa dạng phân khúc thị trường bất động sản;
- Liên doanh, liên kết với các đối tác ngoài nước có tiềm lực vốn, công nghệ và kinh nghiệm phát triển bất động sản;
- Sử dụng hiệu quả nguồn vốn vay, nguồn tài trợ của ngân hàng, vốn chủ sở hữu nhằm tối thiểu hóa chi phí và tối đa hóa lợi nhuận công ty;
- Có chính sách bán hàng linh hoạt và kịp thời, nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ, chú trọng trong công tác chăm sóc khách hàng nhằm nâng cao uy tín cũng như vị thế cạnh tranh của DTA trên thị trường;
- Đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh theo hướng tập đoàn. Mở rộng đầu tư vào lĩnh vực khu công nghiệp, cảng biển, khu du lịch sinh thái biển, khu du lịch kết hợp nghỉ dưỡng, khai thác rừng, khoáng sản, phát triển thị trường miền Bắc.
- Phát triển thương hiệu và thị phần, kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Chuyên nghiệp hoá công tác quản lý Công ty và nhân sự. (Hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000).
- Tìm kiếm đội ngũ nhân sự có đầy đủ tài lực, trí lực và có phẩm chất đạo đức đảm đương các trọng trách quan trọng trong công ty, đề cao tinh thần gắn kết tập thể vì mục tiêu DTA vững mạnh và phồn thịnh.

Trong xu hướng nền kinh tế hội nhập toàn cầu, Việt Nam đã và đang đón nhận những thời cơ mới, những cơ hội mới trên tất cả các lĩnh vực, trên nền tảng doanh nghiệp đã đạt được, công ty luôn phấn đấu, nổ lực lực hết mình tạo ra các sản phẩm chất lượng mang lại tối đa giá trị gia tăng cho khách hàng và nhà đầu tư, luôn luôn quan tâm, luôn luôn thấu hiểu nhu cầu thiết thực của khách hàng. Trên cơ sở đó DTA từng bước khẳng định uy tín, thương hiệu của mình đối với khách hàng, đối tác trong và ngoài nước và là tiền đề thực hiện những kế hoạch lớn hơn trong tương lai như thâm nhập và mở rộng phạm vi hoạt sang các quốc gia khác. Với việc xây dựng những chiến lược cụ thể và định hướng rõ ràng, Công ty đã và đang từng bước chinh phục những khó khăn thử thách trước mắt để đạt được mục tiêu phát triển của mình. DTA luôn nhận thấy rằng một trong những yếu tố tạo nên thành công cho kế hoạch chiến lược phát triển của Công ty cũng phải phù hợp với mục tiêu, định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung thời đại mới.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng người lao động trong công ty

Tại thời điểm 31/12/2010, tổng số cán bộ công nhân viên của Công ty (bao gồm ký hợp đồng chính thức và thời vụ) là 70 người.

❖ *Phân loại theo trình độ*

- Trên Đại học	:	06 người.
- Đại học	:	30 người.
- Cao đẳng, trung cấp	:	26 người.
- Sơ cấp	:	08 người.

❖ *Phân loại theo hoạt động*

- Trực tiếp	:	37 người
- Gián tiếp	:	33 người

9.2. Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

Song song với hoạt động kinh doanh, Công ty đã chăm lo tốt các hoạt động phong trào, công tác đoàn thể, từng bước nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

Về tiền lương: Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của công ty và đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật. DTA đảm bảo nguyên tắc phân phối theo lao động, khắc phục tình trạng phân phối bình quân, đánh giá đúng mức độ đóng góp của từng vị trí công tác trong Công ty. Chính sách lương, thưởng, khuyến khích mọi người nâng cao hiệu suất công việc, từ đó khuyến khích CBCNV làm việc hăng say góp phần gia tăng hiệu quả hoạt động của toàn công ty. Hàng năm, công ty luôn duy trì việc tổ chức thi và nâng lương cho người lao động.

Ngoài ra, căn cứ vào hoạt động sản xuất kinh doanh hàng năm, ban lãnh đạo cũng như trưởng bộ phận có ý kiến đề nghị mức thưởng xứng đáng đối với thành tích từng nhân viên.

Về công tác đào tạo: Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hằng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với các nội dung:

- Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.
- Đối với cán bộ, công nhân viên chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được công ty chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế; về hợp tác, liên doanh, liên kết với nước ngoài; về quản lý và điều hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ.

Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của công ty.

- Hằng năm các phòng, ban, đơn vị trực thuộc tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Ban Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

Về chế độ làm việc: Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật về lao động như: chế độ làm việc 48 giờ/tuần, đảm bảo các chế độ nghỉ phép, nghỉ ốm, thai sản, hoạt động văn nghệ thể dục thể thao,...một cách hợp lý, bộ phân lãnh đạo luôn kề vai sát cánh cùng công đoàn quan tâm chăm lo đến đời sống của nhân viên nhằm động viên tinh thần làm việc và nêu cao tinh thần đoàn kết gắn bó tạo nên một khối vững mạnh, ban lãnh đạo công ty luôn trăn trở nhằm xây dựng DTA trở thành ngôi nhà thứ hai của anh em công nhân viên trong công ty sau những giờ làm việc căng thẳng và mệt mỏi.

Công ty luôn tạo môi trường làm việc chuyên nghiệp, năng động giúp công nhân viên phát huy sức sáng tạo, điều kiện làm việc tốt nhất cho nhân viên, cung cấp đầy đủ trang thiết bị cần thiết phục vụ công việc, đối với nhân viên làm việc trực tiếp tại các dự án, công trình DTA luôn trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, luôn thực hiện nghiêm túc đảm bảo nguyên tắc về an toàn lao động.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Như vậy, Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đầy đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả. Đại hội cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả

cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của từng năm.

Trong thời gian qua, đang trong giai đoạn tập trung vốn đầu tư các dự án nên lợi nhuận công ty được giữ lại toàn bộ nhằm nâng cao khả năng tài chính, phát triển hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn tới để đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất hoạt động và phần nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, dự kiến công ty sẽ chia cổ tức 15 - 20% hàng năm trên vốn điều lệ, phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.

Theo nghị quyết số 01/05/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2010 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài khóa 2009 Công ty cổ phần Đệ Tam đã thông qua mức cổ tức dự kiến năm 2010 là 15% - 20%.

11. Tình hình hoạt động tài chính

Các hoạt động tài chính luôn được DTA thực hiện một cách trung thực về tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của công ty, đồng thời tuân thủ quy tắc, chuẩn mực, chế độ kế toán và các quy định pháp lý có liên quan. DTA luôn xem việc hoạt động đúng các quy định pháp luật là trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của một tổ chức hoạt động kinh doanh chân chính.

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

11.1.1. Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng dự tính của tài sản; Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12/12/2003. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	20 - 50 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
-Phương tiện vận tải	10 năm
-Thiết bị văn phòng	05 năm
- TSCĐ vô hình	04 - 06 năm

11.1.2. Mức lương bình quân

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 4.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

11.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Hiện nay, công ty đang được các ngân hàng đánh giá rất cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng.

11.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản thuế và phải nộp cho nhà nước tại ngày 31/12/2009 và 31/12/2010 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010
1	Thuế TNDN	513.937.916	7.665.860.982
2	Thuế khác	-	21.567.151
@	**TỔNG CỘNG**	**513.937.916**	**7.687.428.133**

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

11.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức hoạt động của Công ty. Hàng năm lợi nhuận của Công ty sau khi nộp thuế cho Nhà nước theo quy định sẽ được dùng để trích lập Quỹ dự phòng tài chính theo quy định của Điều lệ công ty và các quỹ khác theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Số dư các quỹ và lợi nhuận chưa phân phối cuối năm 2008, 2009 và 31/12/2010 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Stt	CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
1	Quỹ dự phòng tài chính	-	-	113.503.436
2	Quỹ đầu tư phát triển	-	-	454.013.746
3	Lợi nhuận chưa phân phối	60.890.772	2.557.966.374	26.977.844.667
@	**TỔNG CỘNG**	**60.890.772**	**2.557.966.374**	**27.545.361.849**

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

11.1.6. Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay của Công ty:

- Thời điểm 31/12/2009: **29.939.200.000 đồng.**
  - Nợ vay ngắn hạn: 14.950.000.000 đồng.
  - Nợ vay dài hạn: 14.989.200.000 đồng.

- Thời điểm 31/12/2010: **39.674.000.000 đồng.**
  - Nợ vay ngắn hạn: 8.000.000.000 đồng.
  - Nợ vay dài hạn: 31.674.000.000 đồng.

Công ty luôn trả vốn gốc và lãi vay ngân hàng đúng hạn, không có khoản nợ vay nào quá hạn tại thời điểm thực hiện lập Bản cáo bạch này.

11.1.7. Tình hình công nợ hiện nay

- **Các khoản phải thu**

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
I	**Các khoản phải thu ngắn hạn**	**322.198.210**	**7.437.737.560**	**24.836.904.903**
1	Phải thu khách hàng	0	2.424.237.560	7.045.102.475
2	Trả trước cho người bán	309.232.000	1.542.500.000	9.517.554.028
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	0	0	0
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	0	0	0
5	Các khoản phải thu khác	12.966.,210	3.471.000.000	8.274.248.400
II	**Các khoản phải thu dài hạn**	0	0	0
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	0	0	0
2	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	0	0	0
3	Phải thu dài hạn nội bộ	0	0	0
4	Phải thu dài hạn khác	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

- **Các khoản phải trả**

Đơn vị tính: Đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
I	**Nợ ngắn hạn**	**26.769.357.296**	**63.331.333.371**	**81.352.230.049**
1	Vay và nợ ngắn hạn	3.471.000.000	14.950.000.000	8.000.000.000
2	Phải trả người bán	9.229.776	115.994.455	33.632.655.987

3	Người mua trả tiền trước	203.500.000	204.000.000	16.777.044.185
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	0	513.937.916	7.687.428.133
5	Phải trả người lao động	0	0	0
6	Chi phí phải trả	0	0	14.511.933.719
7	Phải trả nội bộ	0	0	0
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	0	0	0
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	23.085.627.520	47.547.401.000	373.684.279
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	0	0	0
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	0	0	369.483.746
II	**Nợ dài hạn**	**36.435.108.036**	**43.000.200.000**	63.312.563.636
1	Phải trả dài hạn người bán	136.498.036	0	0
2	Phải trả dài hạn nội bộ	0	0	0
3	Phải trả dài hạn khác	26.298.610.000	28.011.000.000	31.638.563.636
4	Vay và nợ dài hạn	10.000.000.000	14.989.200.000	31.674.000.000
5	Thuế TN hoãn lại phải trả	0	0	0
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	0	0	0
7	Dự phòng phải trả dài hạn	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

Ghi chú: (*) Chủ yếu là các chi phí đầu tư tại Khu dân cư Mỹ Lợi – Đồng Nai (Khu Đô thị DETACO Nhơn Trạch) và tham gia góp vốn Chung cư Quận 8 (Cụm Chung cư Đại lộ Đông Tây).

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:				
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	2,95	2,49	2,50
+ Hệ số thanh toán nhanh:				

(TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,20	0,36	0, 51
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,61	0,51	0,53
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,58	1,04	1,13
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
+ Vòng quay hàng tồn kho:				
Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	vòng	0,13	0,01	0,53
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	vòng	0,10	0,03	0,46
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,11	55,06	23,24
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	0,03	3,50	22,11
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,01	1,60	10,58
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	0,49	66,74	24,90

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC năm 2010 của DTA

Khả năng thanh toán:

Biểu đồ: Chỉ tiêu khả năng thanh toán qua các năm

Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của công ty giảm từ 2,95 lần năm 2008 giảm xuống 2,49 lần năm 2009 và 2,50 lần năm 2010. Tuy nhiên, Hệ số khả năng thanh toán nhanh của công ty tăng từ 0,20 lần năm 2008 lên 0,36 lần năm 2009 và hệ số này tiếp tục được nâng lên từ 0,36 năm 2009 đến 0,51 lần trong năm 2010. Điều này cho thấy khả năng thanh toán nhanh của công ty từng năm được cải thiện rõ rệt. Chênh lệch hệ số thanh toán nợ ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh là tương đối cao cho thấy hàng tồn kho có tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty là do Công ty đang trong giai đoạn đầu tư các dự án nên tài sản ngắn hạn của công ty tập trung là hàng tồn kho (giá trị đầu tư vào các dự án) và do đặc thù của ngành đầu tư kinh doanh bất động sản là các dự án thường có thời gian thực hiện dài. Chỉ tiêu khả năng thanh toán của DTA nằm trong giới hạn cho phép, thể hiện công ty có đầy đủ khả năng thanh toán nợ khi đến hạn.

Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:

Biểu đồ: Chỉ tiêu cơ cấu vốn qua các năm

Tỷ lệ Nợ phải trả trong tổng nguồn vốn năm 2009 giảm so với năm 2008 (năm 2008 chiếm 61%; năm 2009 chiếm 51%), năm 2010 tỷ lệ nợ phải trả trong tổng nguồn vốn có tăng nhưng không đáng kể so với năm 2009 (chiếm 53%). Nguyên nhân là do quy mô tài sản của

công ty tăng và tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu tăng nhanh hơn nợ phải trả (tài sản tăng từ 103 tỷ đồng vào năm 2008 lên 208 tỷ đồng vào năm 2009, năm 2010 tổng tài sản của công ty là 272,21 tỷ đồng tăng 31% so với năm 2009, vốn chủ sở hữu tăng lần lượt từ 40 tỷ đồng năm 2008 lên 102 tỷ đồng năm 2009 và 127 tỷ đồng năm 2010, trong khi đó nợ phải trả tăng từ 63 tỷ đồng vào năm 2008 lên 106 tỷ đồng vào năm 2009 và nợ phải trả tăng từ 106 tỷ đồng năm 2009 lên 144,66 tỷ đồng năm 2010. Vốn chủ sở hữu đạt hơn 102 tỷ đồng năm 2009 chủ yếu xuất phát từ việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 40 tỷ đồng lên 100 tỷ đồng và một phần lợi nhuận giữ lại). Tài sản tăng nhanh chủ yếu là do công ty chuyển nhanh sang đầu tư các dự án bất động sản mà đặc thù là vòng quay vốn chậm. Yếu tố này tiềm ẩn rủi ro tài chính đối với hoạt động của công ty, vì vậy việc huy động thêm vốn chủ sở hữu thông qua phát hành thêm cổ phiếu sẽ giúp công ty tái cơ cấu tài chính doanh nghiệp, nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo duy trì tốc độ phát triển cao.

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:

Biểu đồ: Các chỉ tiêu khả năng sinh lời

Các chỉ tiêu khả năng sinh lời của công ty trong năm 2009 đều tăng so với năm 2008. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu tăng từ 0,11% lên 55,06%, chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản tăng từ 0,01% lên 1,60% và chỉ tiêu Lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu tăng từ 0,03% lên 3,5%. Nguyên nhân chủ yếu là do lợi nhuận sau thuế tăng từ 10,07 triệu đồng vào năm 2008 lên gần 2,5 tỷ đồng vào năm 2009, trong khi đó quy mô tài sản và nguồn vốn chủ sở hữu của Công ty tăng nhưng chậm hơn. Trong năm 2010 tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần chiếm 23,24% giảm so với năm 2009 do lợi nhuận

sau thuế tăng chậm hơn so với sự gia tăng của doanh thu thuần. Bên cạnh đó, tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu và tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản tăng nhanh so với năm 2009 lần lượt là 22,11% và 10,58%. Điều này cho thấy trong năm 2010 Công ty đã phát huy hiệu quả việc sử dụng vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng

12.1. Hội đồng quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Trần Đức Lợi	Chủ tịch	1955	023160438
2	Phạm Thị Kim Xuân	Thành viên	1975	162091529
3	Nguyễn Chí Thành	Thành viên	1950	011841953
4	Trần Quang Mỹ	Thành viên	1952	022867662
5	Hoàng Hải Bình	Thành viên	1979	023656402

12.1.1. Ông Trần Đức Lợi – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên:	**TRẦN ĐỨC LỢI**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	17/08/1955
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	023160438 Ngày cấp: 01/10/2009 Nơi cấp: CA. TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	60/23 Quốc lộ 13, P.26, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.8) 38108452
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
+ Từ năm 1986 – 1989:	Phó Giám đốc TTVLXD và Xây lắp Thương mại II
+ Từ năm 1989 đến 1998	Điều hành Trung tâm kinh doanh vật liệu Công Minh
+ Từ năm 1998 – 2006:	Giám đốc Công ty TNHH Công Minh

+ Từ năm 2007– nay:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị Công ty Cổ phần Đệ Tam.
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	+ Chủ tịch HĐTV Công ty TNHH Công Minh.
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	3.000.000 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	3.000.000 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ
Hành vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Vợ: Nguyễn Thị Hiếu Thiện Nắm giữ: 100.000 cổ phiếu, chiếm 1% vốn điều lệ
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.1.2. Bà Phạm Thị Kim Xuân – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	**PHẠM THỊ KIM XUÂN**
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	21/06/1975
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162091529 ngày cấp 19/02/2003 nơi cấp: CA. Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	B2 Tầng 4, Cao ốc Phú Nhuận, 20 Hoàng Minh Giám, P.9, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.8) 38108452
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

Quá trình công tác	
+ Từ 2002 – 2003:	Kế toán trưởng cho Công ty TNHH Công Minh
+ Từ 2003 – 2004:	Phó Giám đốc Tài chính Công ty TNHH Công Minh
+ Từ 2005 – 2006:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam
+ Từ 2007 – nay:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam.
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	- Thành viên HĐQT Công ty CP XD số 5 (SC5) - Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp kinh doanh Vật liệu xây dựng DTA
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	350.000 cổ phần, chiếm 3,5% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	350.000 cổ phần, chiếm 3,5% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.1.3. Ông Nguyễn Chí Thành – Thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	**NGUYỄN CHÍ THÀNH**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	02/04/1950
Nơi sinh:	Phú Thọ
CMND:	011841953 ngày cấp: 23/01/2008 nơi cấp: CA. TP.Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Phú Thọ

Địa chỉ thường trú:	28D Điện Biên Phủ, Phường Điện Biên, Quận Ba Đình, Hà Nội.
Số ĐT liên lạc:	(84.8) 38108452
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Tiến sĩ Vật lý Viện Hàn lâm Khoa học Ba Lan
Quá trình công tác	
+ Từ 1972-1975:	Giảng viên Khoa Vật lý Đại học Tổng hợp Hà Nội.
+ Từ 1975-1980:	Chuyên viên Viện Kỹ thuật Quân sự.
+ Từ 1980-1983:	Nghiên cứu sinh Viện vật lý Viện Hàn lâm khoa học Ba Lan.
+ Từ 1983-2005:	Công tác tại Viện Hàn lâm Khoa học Ba Lan, Belarus và Nga.
+ Từ 2006 - 2009:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Chí Thành Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng Khoán Quốc Gia (NSI).
+ Từ 2009- nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Tư vấn và Đầu tư Chí Thành Chủ tịch HĐQT Công ty CP Chứng Khoán Quốc Gia (NSI). Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Tài Nguyên. Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Phát triển Ba Vì
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	1.100.000 cổ phần, chiếm 11% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	1.100.000 cổ phần, chiếm 11% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.1.4. Ông Trần Quang Mỹ - Thành viên Hội đồng Quản trị

Họ và tên:	**TRẦN QUANG MỸ**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	08/06/1952
Nơi sinh:	Phúc Nhân, Lý Nhân, Hà Nam
CMND:	022867662 ngày cấp: 15/03/2001 nơi cấp: CA TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	238A Đường Bạch Đằng, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.8) 38108452
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
+ Từ 2000 - 12/2003:	Giám đốc Công ty Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ xây dựng.
+ Từ 2003 - 12/2009:	Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm TGĐ Công ty Xây dựng số 5
+ Từ 12/2009 đến nay:	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT kiêm TGĐ Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	510.000 cổ phần, chiếm 5,10% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	510.000 cổ phần, chiếm 5,10% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.1.5. Ông Hoàng Hải Bình – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	**HOÀNG HẢI BÌNH**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	05/11/1979
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	023656402 Ngày cấp: 09/01/1999 Nơi Cấp: CA. TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thừa Thiên Huế
Địa chỉ thường trú:	248/34A Đường Hoàng Hoa Thám, Phường 05, Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.
Số ĐT liên lạc:	(84.8) 38108452
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	**Thạc sỹ - Kiến trúc sư**
Quá trình công tác	
+ Từ 2002 – 2007	Du học tại CHLB Đức
+ Từ 2007 – 2008	Phó TGĐ, Thành viên HĐQT Công ty CP Đệ Tam
+ 2009 – đến nay	Thành viên HĐQT Công ty CP Đệ Tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên HĐQT Công ty CP Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm	Không có

giữ tại tổ chức khác:

Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010): 126.000 cổ phần, chiếm 1,26% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 126.000 cổ phần, chiếm 1,26% vốn điều lệ

Hành vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:

- **Bố**: Hoàng Văn Thanh

  Nắm giữ: 11.000 cổ phần, chiếm 0,11% vốn điều lệ

- **Mẹ**: Trần Thị Xuyến

  Nắm giữ: 50.000 CP, chiếm 0,5% vốn điều lệ.

- **Em**: Hoàng Hải Hà

  Nắm giữ: 52.000 CP, chiếm 0,52% vốn điều lệ.

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

12.2. Ban Kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Trần Văn Hùng	Trưởng ban	1966	023849087
2	Nguyễn Thị Gấm	Thành viên	1983	271696054
3	Hoàng Thị Thu Hà	Thành viên	1977	162550091

12.2.1. Ông Trần Văn Hùng – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: **TRẦN VĂN HÙNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 24/02/1966

Nơi sinh: Quảng Nam

CMND: 023849087 cấp ngày: 06/06/2007 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán:	Quảng Nam
Địa chỉ thường trú:	A16/1 Ngô Tất Tố, Phường 22, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 3810 8452
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
+ Từ 1994 – 2003	Chuyên viên tại Sở Địa chính – Nhà Đất Tp. Hồ Chí Minh.
+ Từ 2003 – 2008	Trưởng Phòng Đầu tư – Kinh doanh - Phó Tổng Giám đốc Kế hoạch - Đầu tư Cty CP Đệ Tam Giám đốc chi nhánh 2 – Công ty CP Đệ Tam
+ Từ 2009 – nay	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đệ Tam. Phụ trách Bộ phận Đầu tư dự án
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Trưởng Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có.
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	7.000 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	7.000 cổ phần, chiếm 0,07% vốn điều lệ
Hành vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.2.2. Bà Nguyễn Thị Gấm – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên:	**NGUYỄN THỊ GẤM**
Giới tính:	Nữ

Ngày tháng năm sinh:	30/09/1983
Nơi sinh:	Thái Bình
CMND:	271696054, ngày cấp 23/03/2001, nơi cấp: CA. Đồng Nai
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	Bàu Điều Thượng, xã Phước Thạnh, huyện Củ Chi, TP. HCM.
Địa chỉ liên hệ:	78/41 Khánh Hội, P.4, Q.4, TP. HCM.
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 3810 8452
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Luật
Quá trình công tác	
+ Từ 2006 – 2009:	Trợ lý Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đệ Tam
+ Từ 2010 – nay:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đệ Tam Phụ trách bộ phận Đầu tư tài chính
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	4.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	4.000 cổ phần, chiếm 0,04% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

12.2.3. Bà Hoàng Thị Thu Hà – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên:	Hoàng Thị Thu Hà
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	25/7/1977
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	162550091, ngày cấp 19/01/2001, nơi cấp: CA. Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Yên Khang, Ý Yên, Nam Định
Địa chỉ thường trú:	50/32A Tổ 8, KP3 Phường Phước Long B, Quận 9, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 38108452
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế (chuyên ngành Kế toán)
Quá trình công tác	
+ Từ 1999 – 2003:	Trưởng phòng Kinh doanh CTCP Địa Lợi
+ Từ 10/2003 – 2007:	Giám đốc Sàn Giao dịch BĐS Công Minh
+ Từ 2007 – nay:	Phó Giám đốc Công ty TNHH Công Minh
+ Từ 2009 – nay:	Thành viên Ban Kiểm Soát
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Thành viên Ban Kiểm Soát
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Giám đốc Công ty TNHH Công Minh
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	3.000 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	3.000 cổ phần, chiếm 0,03% vốn điều lệ

Hành vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.3. Thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Phạm Thị Kim Xuân	Tổng Giám đốc	1975	162091529
2	Đào Đình Năng	Phó Tổng Giám đốc	1976	024541691
3	Nguyễn Quang Chính	Phó Tổng Giám đốc	1950	023864085
4	Chung Minh Quang	Phó Tổng Giám đốc	1956	021580976
5	Trần Thị Hảo	Kế toán trưởng	1960	161751257

12.3.1. Bà Phạm Thị Kim Xuân

(Xem mục 12.1.2 Hội đồng Quản trị).

12.3.2. Ông Đào Đình Năng – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	**ĐÀO ĐÌNH NĂNG**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	06/04/1976
Nơi sinh:	Hưng Yên
CMND:	024541691 Ngày cấp: 30/11/2006 Nơi cấp: CA. TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hưng Yên
Địa chỉ thường trú:	47-57 P.339 Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 3810 8452
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác	
+ Từ 2006 – 2008:	Trưởng Phòng Kinh doanh Công ty cổ phần Đệ Tam.
+ Từ 2009 - nay	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách kinh doanh của Công ty Cổ phần Đệ Tam.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc Phụ trách kinh doanh của Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	9.460 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	9.460 cổ phần, chiếm 0,09% vốn điều lệ.
Hành vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.3.3. Ông Nguyễn Quang Chính – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	**NGUYỄN QUANG CHÍNH**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	25/11/1950
Nơi sinh:	Thành phố Yên Bái
CMND:	023864085 ngày cấp: 05/12/2000 nơi cấp: CA TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Yên Bái
Địa chỉ thường trú:	31B/4 Sư Vạn Hạnh, P.3, Q.10, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 38108452
Trình độ văn hóa:	10/10

Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Kinh doanh hàng công nghiệp
Quá trình công tác	
+ Từ 1970 – 1990 :	Trưởng phòng Kế hoạch Công ty Công nghệ phẩm Sông Bé
+ Từ 1990 – 2003 :	Trưởng cửa hàng Bách hóa, Tp.HCM.
+ Từ năm 2004 – nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đệ Tam.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đệ Tam. Giám đốc chi nhánh Nhơn Trạch (Dự án khu Đô thị DETACO, Nhơn trạch, Đồng Nai).
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.3.4. Ông Chung Minh Quang – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên:	**CHUNG MINH QUANG**
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	30/10/1956
Nơi sinh:	Hà Nội
CMND:	021580976 ngày cấp: 21/03/2006 Nơi cấp: CA TP.HCM
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	778/A8 Nguyễn Kiệm, P.4, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 38108452
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	
+ Từ 1995 – 2001:	Trưởng phòng kinh tế kế hoạch XNXL Luyện Kim
+ Từ 2001 – 2004:	Phó Giám đốc XNXL Luyện Kim
+ Từ 2004 – 2005:	Giám đốc XNXL Luyện Kim
+ Từ 2005 – 2007:	Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Miền Nam.
+ Từ 2007 – 2009:	Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Xây Dựng Miền Nam.
+ Từ 2007 đến nay:	Phó Giám đốc Công ty Tư Vấn và Thiết kế Luyện Kim, Phó Tổng GĐ phụ trách Kỹ Thuật Công ty CP Đệ Tam.
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Giám đốc Công ty Tư vấn và Thiết kế Luyện Kim
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	10.000 cổ phần, chiếm 0,1% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	10.000 cổ phần, chiếm 0,1% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Con: Chung Phạm Phương Anh Nắm giữ: 2.000 CP, chiếm 0,02% vốn điều lệ.
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

12.3.5. Bà Trần Thị Hảo – Kế toán trưởng

Họ và tên:	TRẦN THỊ HẢO
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	25/9/1960
Nơi sinh:	Nam Định
CMND:	161751257 cấp ngày 08/01/1993 nơi cấp: CA Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	6/50A Cộng Hoà, P.13, Q. Tân Bình, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84.08) 38108452
Trình độ văn hóa:	10/10
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính - Kế toán
Quá trình công tác	
+ Từ 1988 – 1995	Kế toán trưởng khách sạn Sông Đào TP.Nam Định
+ Từ 1996 – 1998	Kế toán trưởng công ty TNHH DV- TM Anh Mỹ TP.HCM
+ Từ 1999 – 2004	Kế toán công ty TNHH XD & TM Nguyên Sơn
+ Từ 2005 – nay	Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành:	Kế toán Trưởng Công ty cổ phần Đệ Tam
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (thời điểm 04/06/2010):	5.140 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu:	5.140 cổ phần, chiếm 0,05% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
Những người liên quan có nắm giữ cổ phiếu của tổ chức niêm yết:	Không
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không

13. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của công ty)

Tài sản cố định của công ty theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2010:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%) Giá trị còn lại
I.	**TSCĐ hữu hình**	**6.472.299.965**	**5.056.657.304**	**78,13**
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	4.623.648.703	4.041.209.944	87,40
2.	Phương tiện vận chuyển	1.493.347.902	964.238.928	64,57
3.	Thiết bị, dụng cụ quản lý	355.303.360	51.208.432	14,41
II.	**TSCĐ vô hình**	**8.274.640.000**	**8.274.640.000**	**100**
@	**Tổng cộng**	**14.746.939.965**	**13.331.297.304**	**90,40**

Nguồn: BCTC năm 2010 của DTA

Danh mục nhà cửa, vật kiến trúc:

Stt	Địa điểm	Diện tích Sàn SD	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
1	2/6 – 2/8 Núi Thành, P.13, Q.Tân Bình, TP.HCM	787,6 m2	Trụ sở Công ty	Sở hữu
2	Ấp Vũng Gấm, xã Phước An, Nhơn Trạch, Đồng Nai	1.000 m2	Chi nhánh Nhơn Trạch	Sở hữu
3	Tổ 1, Ấp Cây Thông Ngoài, xã Cửa Dương, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	20 m2	Chi nhánh Phú Quốc	Thuê

Nguồn: DTA

Danh mục về các vị trí đất dùng để thực hiện các dự án đầu tư xây dựng mà công ty đang triển khai hoặc hợp tác đầu tư:

Stt	Tên Dự án	Vị trí	Tổng diện tích (m2)	Tỷ lệ tham gia trên Tổng vốn đầu tư
1	Khu Đô thị DETACO	xã Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	473.000	100%
2	Khu Biệt thự DETACO Phú Quốc	Xã Dương Tơ, huyện đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	88.738	100%
3	Cụm Cao ốc và Khu TTTM DETACO Tân Phú	Phường Hiệp Tân, Quận Tân Phú, TP.HCM	16.255,9	80%
4	Cụm Chung cư Đại lộ Đông Tây	Phường 16, Quận 8, TP.HCM	17.474,8	25%
5	Khu phức hợp TTTM và căn hộ cao cấp Tân Phước	Phường 7, Quận 11, TP.HCM	13.628	10%
6	Khu Biệt thự ECOVILAS	Xã Tương Bình Hiệp, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương	91.900	20%

Nguồn: DTA

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2011 - 2012

14.1. Cơ sở thực hiện kế hoạch

14.1.1. Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, nguy cơ thách thức

a. Điểm mạnh

- Đội ngũ quản lý giàu kinh nghiệm trên thị trường bất động sản kề vai sát cánh cùng với công ty từ những năm đầu thành lập, có trình độ chuyên môn và am hiểu thị trường, cán bộ công nhân viên trong công ty có sự đoàn kết gắn bó vì mục tiêu tiêu chung của công ty. Đây là một trong những yếu tố đem đến sự thành công của DTA trong những năm qua.
- Công ty luôn nghiên cứu và đưa ra các chiến lược phù hợp với từng khu vực.
- Công ty luôn có chính sách bán hàng và phân phối sản phẩm hợp lý, hài hòa giữa lợi ích khách hàng và công ty. Do đó đã tạo dựng được niềm tin và sự tin cậy từ khách hàng, nhà đầu tư và đối tác.
- Có thế mạnh trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hóa hoạt động kinh doanh.
- Hiện nay công ty đang sở hữu quỹ đất sạch khá lớn, các dự án nằm ở các vị trí đắc địa và giao với nhiều trục đường giao thông quan trọng. Đây là yếu tố cực kỳ thuận lợi mà ít doanh nghiệp có được.

b. Điểm yếu

- Chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Thiếu vốn đầu tư là tình trạng hiện nay của Công ty cũng như tất cả các doanh nghiệp khác trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng vì tổng vốn đầu tư cho mỗi dự án quá lớn. Bên cạnh đó, quy mô còn nhỏ nên khả năng đầu tư các dự án lớn sẽ gặp một số trở ngại nhất định liên quan đến việc huy động vốn của các dự án.
- Lãi suất cho vay hiện nay của ngân hàng khá cao, thêm vào đó giá chi phí nguyên vật liệu gia tăng đã đẩy chi phí xây dựng công trình, các dự án tăng lên ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của công ty.
- Công ty không ngừng nghiên cứu, nâng cao chất lượng sản phẩm dẫn đến các chi phí gia tăng và sẽ làm cho giá vốn sản phẩm cũng theo đó tăng lên.
- Trình độ công nghệ, năng lực xây dựng của Công ty chưa được khẳng định nhiều, chưa thực hiện được dấu ấn ở những công trình có quy mô lớn.

c. Cơ hội

- Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định, nhu cầu nhà ở của người dân cũng tăng theo, mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.
- Thị trường bất động sản tiếp tục hồi phục trở lại trong những năm sắp tới.
- Nhu cầu về trung tâm thương mại tiếp tục gia tăng cùng với sự phát triển của thị trường bán lẻ.
- Thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng, xu hướng đầu tư ngoại tỉnh của người dân Sài gòn sẽ còn tiếp diễn trong nhiều năm nữa vì các đô thị vệ tinh xung quanh thành phố Hồ Chí Minh đang đua nhau mọc lên. Khoảng trống của thị trường TP.HCM vẫn là các sản phẩm trung cấp và bình dân. Đây chính là phân khúc mà DTA đã và đang hướng đến.

d. Nguy cơ, thách thức

- Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng, đó là: chính sách thuế phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản;
- Các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài ngày càng nhiều cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng cao cạnh tranh gay gắt.
- Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản.
- Công tác thực hiện khâu giải tỏa đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân không dễ.
- Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư. Sự biến động của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.

14.1.2. Nguồn doanh thu từ các mảng hoạt động dự kiến trong giai đoạn 2011 – 2012

Đơn vị tính: Ngàn đồng

Stt	Doanh thu	Năm 2011	Năm 2012
1	Hoạt động kinh doanh bất động sản	155.968.000	285.000.000
2	Hoạt động môi giới BĐS và dịch vụ	9.000.000	10.000.000
3	Hoạt động kinh doanh VLXD	10.500.000	95.000.000
@	**Tổng cộng**	**175.468.000**	**390.000.000**

Nguồn: DTA

Ghi chú: Các kế hoạch như trên được tính toán theo tình hình hiện tại của doanh nghiệp; căn cứ vào tình hình thực tế, Hội đồng quản trị công ty sẽ quyết định về tiến độ đầu tư cũng như tiến độ và chính sách bán hàng phù hợp. Hội đồng quản trị cũng có thể sẽ tiến hành đầu tư thêm hoặc thoái đầu tư một số dự án trên cơ sở đảm bảo lợi ích của cổ đông và tuân thủ đầy đủ các quy định của Pháp luật và Điều lệ công ty.

14.2. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2011 – 2012

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của DTA đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà công ty hiện đang kinh doanh và đầu tư, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức của công ty các năm 2011 – 2012, cụ thể như sau:

Đơn vị: Ngàn đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2010		Kế hoạch năm 2011		Kế hoạch năm 2012	
	Giá trị	% tăng giảm	Giá trị	% tăng giảm	Giá trị	% tăng giảm
Vốn chủ sở hữu	127.54 5.362	24,36%	200.807.862	57,44%	282.782.862	40,82%
Vốn điều lệ	100.000.000	0,00%	155.000.000	55,00%	200.000.000	29,03%
Doanh thu thuần	**109.479.781**	2.313,9%	**175.468.000**	60,27%	**390.000.000**	**122,26%**
Lợi nhuận trước thuế	33.921.878	1.020,7%	58.350.000	72,01%	92.500.000	58,53%
Lợi nhuận sau thuế	**25.441.409**	918,85%	**43.762.500**	72,01%	**69.375.000**	**58,53%**
Tỷ lệ LNST/Doanh thu thuần	23,24%	-31,82%	24,94%	1,7%	17,79%	-7,15%
Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu	22,11%	18,61%	26,66%	4,54%	28,69%	2,04%
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	2.544	613,19%	3.432	34,91%	3.908	13,87%
Tỷ lệ cổ tức (%/Vốn điều lệ/năm)	15%	15%	18%	3%	20%	2%

Nguồn: DTA

Ghi chú: *- Thu nhập trên mỗi cổ phiếu được tính Lợi nhuận sau thuế trên số lượng cổ phần bình quân;*

- Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu được tính trên vốn chủ sở hữu bình quân;

- Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và tỷ lệ cổ tức có thể sẽ được thay đổi theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông trong từng thời kỳ cụ thể.

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

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, chúng tôi đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của tổ chức phát hành.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng cao, môi trường kinh doanh không ngừng được cải thiện, mức sống của người dân được cải thiện rõ rệt. Bên cạnh đó, việc thúc đẩy nhanh tiến trình hội nhập vào khu vực và trên thế giới như thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và gia nhập WTO... là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển và sẽ là động lực mạnh mẽ thúc đẩy kinh tế Việt Nam trong thời gian tới.

Do vậy, chúng ta có thể đưa ra những nhận định tích cực về sự phát triển chung của Việt Nam trên nhiều phương diện, trong đó, nền kinh tế Việt Nam sẽ có cơ hội duy trì tốc độ tăng trưởng cao và ổn định trong dài hạn, vì thế các ngành có triển vọng phát triển nhanh và đem lại nhiều lợi nhuận có thể kể đến đó là kinh doanh bất động sản, xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ, hoạt động đầu tư tài chính...

Về phía tổ chức chào bán, chúng ta có thể thấy công ty đã mạnh dạn tiến hành đầu tư trong một thời gian dài để tạo tiền đề cho sự phát triển trong thời gian tới, chúng tôi đánh giá đây là một hướng đầu tư hợp lý và trong thời gian tới công ty sẽ đưa ra thị trường những sản phẩm chất lượng cao, tiện ích vượt trội, giá cả cạnh tranh so với các sản phẩm bất động sản khác cùng ngành.

Hiện tại, quá trình đầu tư trong nhiều năm qua mới bắt đầu đem lại hiệu quả, và trong thời gian tới, hàng loạt các dự án của công ty được triển khai tại các vị trí được đánh giá là rất đẹp và hứa hẹn sẽ đem lại lợi nhuận khả quan. Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà công ty đã đề ra như trên có tính khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm công ty đề ra nhằm đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu tái đầu tư phát triển của công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

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

Không có.

V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

1. Loại cổ phần

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán

Tổng số cổ phần dự kiến chào bán : 5.500.000 cổ phần. Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu : 5.000.000 cổ phần.
- Chào bán cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV: 500.000 cổ phần.

4. Giá dự kiến chào bán

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu : 10.000 đồng/cổ phần.
- Chào bán cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV: 10.000 đồng/cổ phần.

5. Phương pháp tính giá

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu, thành viên HĐQT, BKS và CBCNV dựa trên các căn cứ sau:

- Giá trị sổ sách của công ty tại thời điểm 31/03/2010:

Stt	Chỉ tiêu	ĐVT	Giá trị
1	Vốn chủ sở hữu (1)	Đồng	105.339.591.970
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi (2)	Đồng	454.013.746
3	Giá trị sổ sách (3=1-2)	Đồng	104.885.578.224
4	Số cổ phần đang lưu hành (4)	Cổ phần	10.000.000
5	**Giá trị sổ sách một cổ phần (5=3/4)**	**Đồng**	**10.489**

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm tài chính 2009 số 01/05/2010/NQ-ĐHĐCĐ ngày 07/05/2010 của Công ty cổ phần Đệ Tam;
  - Chào bán cho cổ đông hiện hữu : 10.000 đồng/cổ phần.
  - Chào bán cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV : 10.000 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

- **Chào bán cho cổ đông hiện hữu:**

Chào bán 5.000.000 cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 2:1 (mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần tại thời điểm chốt danh sách cổ đông sẽ có 01 quyền mua, nắm (02) quyền mua được mua thêm 01 cổ phần mới). Theo đó, cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt

danh sách cổ đông sẽ được quyền mua thêm số lượng cổ phần được xác định theo công thức như sau:

$$\text{Số cổ phần được quyền mua thêm} = \text{Số cổ phần tại ngày chốt danh sách} \times \frac{01}{02}$$

Số lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ phần lẻ phát sinh do làm tròn sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định.

Ví dụ:

Cổ đông A sở hữu 201 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông. Với tỷ lệ phân bổ quyền 2:1, cổ đông A được mua thêm 100,5 cổ phần mới. Theo nguyên tắc tính toán trên, số lượng 0,5 cổ phần lẻ ủy quyền cho Hội đồng Quản trị quyết định. Như vậy, cổ đông A sẽ được mua thêm 100 cổ phần mới.

Người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phần của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên. Quyền mua chỉ được chuyển nhượng một lần (người nhận chuyển nhượng cổ phần không được chuyển nhượng tiếp cho người thứ ba).

Theo Nghị quyết số 01/11/2010/NQ-HĐQT ngày 02/11/2010 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án xử lý số lượng cổ phần lẻ, cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không phân phối hết thì sẽ được phân phối tiếp cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá đang chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- **Chào bán cho thành viên HĐQT, BKS, Cán bộ công nhân viên:**

  Chào bán 500.000 cổ phần cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV. Danh sách thành viên HĐQT, BKS và CBCNV được mua cổ phần sẽ do Hội đồng Quản trị quyết định.

  Theo Nghị quyết số 01/11/2010/NQ-HĐQT ngày 02/11/2010 của Hội đồng Quản trị thông qua phương án xử lý số lượng cổ phần chào bán cho Cán bộ công nhân viên không phân phối hết thì sẽ được phân phối tiếp cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần.

7. Phương án xử lý khi đợt phát hành không đủ số tiền dự kiến

Đợt phát hành tăng vốn điều lệ lần này, đối tượng chào bán của Công ty bao gồm cổ đông hiện hữu, thành viên HĐQT, BKS và CBCNV. Trong phương án chào bán, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng Quản trị Công ty quyết định xử lý số cổ phiếu không bán hết trong đợt chào bán. Căn cứ vào yêu cầu vốn cũng như tình hình thị trường chứng khoán Hội đồng Quản trị công ty sẽ có những quyết định phù hợp.

Tuy nhiên, trong trường hợp đợt chào bán không huy động đủ số vốn cần thiết, Công ty sẽ sử dụng nguồn vốn vay từ các tổ chức tín dụng có mối quan hệ lâu dài truyền thống với Công ty và các tổ chức tín dụng khác trên địa bàn để đảm bảo nguồn vốn huy động cho các

dự án triển khai đúng tiến độ. Trong trường hợp Công ty chưa thể huy động vốn bằng việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hoặc tiến độ phát hành bị chậm so với nhu cầu sử dụng, Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn còn thiếu từ nguồn vốn vay ngân hàng.

8. Thời gian thực hiện và kế hoạch phân phối

Thời gian phân phối dự kiến: 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

❖ **Chào bán cho cổ đông hiện hữu:**

- Công bố báo chí: Trong thời hạn 07 ngày làm việc sau ngày nhận được giấy phép phát hành, tổ chức phát hành sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.
- Xác định danh sách sở hữu cuối cùng: Công ty phối hợp với TTLK lập danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng mười ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin.
- Phân bổ và thông báo quyền mua: Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách cuối cùng, tổ chức phát hành và TTLK phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua trước cổ phần đến các cổ đông.
- Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần: Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền ưu tiên mua trước cổ phần, các cổ đông đăng ký và nộp tiền tại tổ chức phát hành (đối với cổ phiếu chưa lưu ký) hoặc các thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán. Thời gian đăng ký thực hiện quyền mua và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 ngày kể từ ngày nhận được Danh sách phân bổ quyền ưu tiên mua trước cổ phần. Sau thời hạn quy định, các quyền ưu tiên mua chưa được đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.
- Chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Quyền mua được thực hiện chuyển nhượng trong vòng 15 ngày kể từ ngày phân bổ và thông báo quyền mua. Các cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua được thực hiện tại tổ chức phát hành (đối với cổ phiếu chưa lưu ký) hoặc các thành viên lưu ký nơi cổ đông mở tài khoản giao dịch chứng khoán.
- Tổng hợp thực hiện quyền:

  Trong vòng 04 ngày làm việc sau ngày hết hạn đăng ký thực hiện quyền. TTLK gửi báo cáo thực hiện quyền cho tổ chức phát hành.

- Phân phối cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV và quyết định xử lý số cổ phần không bán hết:

  Việc phân phối cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV được thực hiện song song với việc phân phối cho các cổ đông hiện hữu theo danh sách thành viên HĐQT, BKS và CBCNV được mua cổ phần do Hội đồng Quản trị phê chuẩn.

  Quyết định xử lý số cổ phần không bán hết cho các cổ đông hiện hữu và thành viên HĐQT, BKS và CBCNV được thực hiện sau có kết quả đăng ký và nộp tiền mua của các nhà đầu tư theo thời hạn quy định và đã được thông báo trước.

- Báo cáo kết quả phát hành:

  Trong vòng 10 ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN.

- Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần:

  Trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời gian phân phối, tổ chức phát hành hoàn tất thủ tục trao trả Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông.

❖ **Chào bán cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV:**

- Thông báo thời gian nộp tiền cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV nằm trong danh sách được mua cổ phần trong đợt chào bán (thời gian nộp tiền không quá 20 ngày từ ngày ra thông báo);
- Thành viên HĐQT, BKS và CBCNV thực hiện quyền mua cổ phiếu;
- Phát hành Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV;

❖ **Kế hoạch phân phối cổ phiếu:**

Lịch trình thực hiện phân phối cổ phiếu dự kiến (cho cổ đông hiện hữu và thành viên HĐQT, BKS và CBCNV) như sau:

Stt	Nội dung Công việc	Thời gian
1	Nhận giấy phép phát hành cổ phiếu ra công chúng	D
2	Công bố thông tin về đợt phát hành	D + 7
3	Chốt ngày đăng ký cuối cùng chào bán cổ phiếu	D+10
4	Phân bổ và thông báo quyền mua cổ phần cho các cổ đông hiện hữu; Thông báo thành viên HĐQT, BKS và CBCNV nộp tiền mua cổ phiếu;	Đến D+20
5	Chuyển nhượng quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu	D+21 đến D+38
6	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phần; Thành viên HĐQT, BKS và CBCNV đăng ký và nộp tiền mua cổ phần.	D+21 đến D+41
7	Tổng hợp thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu và thành viên HĐQT, BKS và các CBCNV	D+41 đến D+44

8	Xử lý số cổ phần không bán hết	D+45 đến D+50
9	Báo cáo kết quả chào bán	D+50 đến D+59
10	Chuyển giao giấy chứng nhận sở hữu cổ phần	D+50 đến D+60
11	Tiến hành và thực hiện đăng ký thay đổi chứng khoán và niêm yết bổ sung cổ phiếu	D+60 đến D+70

Ghi chú: Ngày nhận giấy phép là ngày D.

Lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được công bố chính thức khi nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

- Theo Quyết định số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 về việc ban hành Quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam và Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 về về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, mức góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài ở các doanh nghiệp Việt Nam là công ty đại chúng tối đa bằng 49% vốn điều lệ của công ty đại chúng.
- Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Số lượng cổ phiếu chào bán cho các cổ đông hiện hữu được tự do chuyển nhượng.
- Số cổ phiếu phát hành cho thành viên HĐQT, BKS và CBCNV bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong thời hạn 6 tháng và 50% trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm chứng khoán được đăng ký và niêm yết bổ sung. Cổ phiếu thành viên HĐQT, BKS và CBCNV từ chối mua, giao cho Hội đồng quản trị quyết định phân phối cho các đối tượng khác với mức giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phần và số cổ phiếu này bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong thời hạn 6 tháng và 50% trong thời hạn 12 tháng kể từ thời điểm chứng khoán được đăng ký và niêm yết bổ sung.
- Trong trường hợp thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát từ nhiệm, cán bộ công nhân viên nghỉ việc trước thời hạn quy định thì số cổ phần còn bị hạn chế sẽ bị công ty thu hồi lại làm cổ phiếu quỹ và công ty sẽ thanh toán lại số tiền tương ứng với thời điểm công ty bán cho các đối tượng đó.

11. Các loại thuế có liên quan

11.1. Đối với tổ chức chào bán

Trong hoạt động, công ty cần phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế tài nguyên, thuế trước bạ,… phụ thuộc vào

các mặt hàng kinh doanh và đầu tư của công ty và chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể một số loại thuế như sau:

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với các hoạt động kinh doanh của công ty là 28% cho năm 2008, 25% cho các năm tiếp theo.
- Thuế giá trị gia tăng: các mức thuế suất công ty phải tuân thủ theo quy định của pháp luật hiện hành. Theo Thông tư số 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài chính về thuế giá trị gia tăng (GTGT) có hướng dẫn:
  - Chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không thuộc diện chịu thuế GTGT.
  - Mức thuế suất GTGT 10% đối với hàng hóa, dịch vụ: "Nhà, cơ sở hạ tầng do các cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán hoặc chuyển nhượng".
  - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản.
- Thuế khác theo quy định pháp luật:
  - Thuế môn bài
  - Thuế đất
  - Thuế tài nguyên

11.2. Đối với nhà đầu tư chứng khoán

Theo Nghị định 100/2008/NĐ-CP ngày 08/09/2008 quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân và Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008:

- Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán: Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán, bao gồm cả chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua, các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.
  - Giá bán chứng khoán được xác định như sau:
    - ✓ Giá bán chứng khoán niêm yết là giá chuyển nhượng thực tế tại Sở Giao dịch chứng khoán, Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
    - ✓ Giá bán chứng khoán của công ty đại chúng chưa niêm yết, đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán là giá chuyển nhượng thực tế tại Trung tâm Giao địch chứng khoán;

✓ Giá bán chứng khoán của các đơn vị không thuộc hai trường hợp nêu trên là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán được chuyển nhượng tại thời điểm bán.

- Giá mua được xác định như sau:
  - ✓ Giá mua của chứng khoán niêm yết là giá thực mua tại Sở Giao dịch chứng khoán, Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
  - ✓ Giá mua chứng khoán của Công ty đại chúng chưa niêm yết, đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán là giá thực tế mua tại Trung tâm Giao dịch chứng khoán;
  - ✓ Giá mua chứng khoán của các đơn vị không thuộc hai trường hợp nêu trên là giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán được chuyển nhượng tại thời điểm mua.
- Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm:
  - ✓ Phí nhận chuyển nhượng và phí chuyển nhượng chứng khoán;
  - ✓ Phí lưu ký chứng khoán;
  - ✓ Chi phí uỷ thác chứng khoán;
  - ✓ Các khoản chi phí khác.

- Thuế suất
  - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn góp là 20% trên thu nhập tính thuế của mỗi lần chuyển nhượng.
  - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm chỉ áp dụng đối với trường hợp đối tượng nộp thuế đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế quy định và đăng ký thực hiện ổn định với cơ quan Thuế từ tháng 12 của năm trước.
  - Đối với các trường hợp khác ngoài trường hợp trên, áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do công ty mở tại Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Tân Bình như sau:

- Chủ tài khoản : **Công ty Cổ phần Đệ Tam**
- Số tài khoản : **001461380052**
- Tại : **Ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Tân Bình.**

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này dự kiến là 55.000.000.000 (Năm mươi lăm) tỷ đồng được sử dụng đầu tư vào dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc.

2. Phương án khả thi của dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc

Phương án khả thi của Dự án khu biệt thự DETACO Phú Quốc do Công ty lập đã được Hội đồng quản trị Công ty thông qua như sau:

2.1. Mục tiêu của dự án

- Xây dựng một Khu Biệt thự dạng mini phục vụ cho du lịch và nghỉ dưỡng cho các đối tượng là các doanh nhân với hình thức kinh doanh là bán và có thể chuyển công năng cho thuê.
- Góp phần vào việc thực hiện phát triển kinh tế của huyện Phú Quốc.
- Tạo môi trường, không gian sống lý tưởng cho người dân, góp phần nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân trong khu vực.
- Khu Biệt thự mang tính cộng đồng cao và có sự kết nối hài hòa và tương hỗ với các Khu biệt thự, dân cư và các khu du lịch khác trong vùng đảo Phú Quốc.
- Tận dụng tối đa các tài nguyên rừng, biển (như khung cảnh tự nhiên của rừng trên đảo, bãi biển, tầm nhìn và không khí trong lành …) với ý thức giảm thiểu tối đa việc gây xáo trộn đồng thời kết hợp việc tạo du lịch an dưỡng.
- Đảm bảo các chỉ tiêu về tỷ lệ phân khu chức năng của quy hoạch, cân đối hệ số sử dụng đất và mật độ xây dựng phù hợp với chiến lược đầu tư và phát triển lâu dài.

2.2. Thông tin chung về Dự án

- Tên dự án: **KHU BIỆT THỰ DETACO PHÚ QUỐC**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đệ Tam
- Địa điểm: xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang
- Tổng diện tích: 88.738 m2.
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: 335.830.193.476 đồng.
- Khu biệt thự nhà ở và trung tâm thương mại tại khu vực đô thị mới Suối Lớn (khu 7), thuộc khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc.

2.3. Vị trí địa lý và tiềm năng phát triển của dự án

Khu biệt thự nhà ở và trung tâm thương mại tại Lô E1*4, Lô E1*5, Lô E1*6, Lô E1*14 khu vực đô thị mới Suối Lớn (khu 7), thuộc khu du lịch - dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc với quy mô khoảng 9,20 ha.

Trong chiến lược phát triển của đảo Phú Quốc, khu Bãi Trường được xác định là trung tâm du lịch chính của Phú Quốc, sẽ được xây dựng khu du lịch biển có quy mô trên đảo. Đây là quần thể du lịch mang tính cộng đồng cao với sự nối kết giữa không gian đô thị và du lịch. Tạo lập môi trường du lịch sinh thái Bãi Trường - nơi du khách và người dân Phú Quốc có thể giao lưu và tiếp cận một môi trường dịch vụ, du lịch nghỉ ngơi và giải trí có đẳng cấp Quốc tế và thân thiện, có thẩm mỹ kiến trúc đẹp, hiện đại trong môi trường cây xanh và cảnh quan núi, biển của Bãi Trường.

Bãi Trường được quy hoạch hài hòa giữa trung tâm dịch vụ - tài chính - du lịch đáp ứng cho nhu cầu của du khách trong và ngoài nước đặc biệt là du khách quốc tế đến nghỉ ngơi và du lịch trên đảo bao gồm các trung tâm, dịch vụ tiện ích như:

- Trung tâm dịch vụ các hoạt động du lịch có đẳng cấp quốc tế: các trung tâm lữ hành, các khu mua sắm sang trọng, các trung tâm giải trí cao cấp và hiện đại, các khu ẩm thực, quảng trường biển, các trung tâm dịch vụ văn phòng, hội nghị - hội thảo, dịch vụ giao dịch tài chính, ngân hàng, viễn thông, bảo hiểm, các khách sạn, biệt thự và các khu nghỉ cao cấp, các trung tâm dịch vụ thể thao biển, du thuyền.
- Trung tâm giao lưu và du lịch nghỉ ngơi của cộng đồng: các trung tâm tổ chức lễ hội, vui chơi, thi đấu, thể thao, trình diễn, hội chợ có không gian lớn, các khu mua sắm, ẩm thực, các quần thể nghỉ biển cao cấp và đại chúng phù hợp với các đối tượng.

Trong năm 2007, Phú Quốc đã xác định mục tiêu trọng điểm là thực hiện tốt công tác quản lý quy hoạch, huy động các nguồn lực cho đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, đảm bảo đạt các mục tiêu đề ra. Các khu chức năng trên đảo, nhất là các khu du lịch, khu đô thị, khu dân cư, khu tái định cư, khu phi thuế quan, các khu xử lý chất thải đã được xúc tiến nhanh việc thành lập và trình UBND tỉnh phê duyệt quy hoạch chi tiết. Đặc biệt, là các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng kỹ thuật phục vụ cho du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường như: Dự án do BIM đầu tư, với tổng số vốn khoảng 800 tỷ đồng (bao gồm cả tiền sử dụng đất). Sau khi hoàn thành, khu du lịch rộng 155 ha này sẽ hình thành một chuỗi khách sạn và khu nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 4, 5 và 6 sao. Bên cạnh đó, trung tâm còn có hệ thống dịch vụ du lịch cao cấp như khu quảng trường biển, bến du thuyền, khu vui chơi giải trí, trung tâm hội nghị, khu phố mua sắm và hệ thống nhà hàng với dịch vụ ẩm thực... Song song với việc xây dựng kết cấu hạ tầng, BIM dự kiến sẽ sớm khởi công giai đoạn 1 cho các dự án thứ cấp kể trên như quảng trường biển, khu mua sắm, ẩm thực và vui chơi giải trí ngoài trời, khu nghỉ

dưỡng... vào đầu năm 2010 để cùng hoàn thành với dự án kết cấu hạ tầng kỹ thuật vào cuối năm 2011, khu tái định cư Suối Lớn 202 ha tại xã Dương Tơ, khu dân cư – tái định cư 10,2 ha ở thị trấn Dương Đông, khu du lịch sinh thái Thuận An (nằm trong khu du lịch ven biển Bắc Bãi Trường) 20,7ha, một số tuyến đường nội ô thị trấn Dương Đông, công viên Bạch Đằng... cũng sẽ được gấp rút triển khai thực hiện để đón đầu sân bay Quốc tế Phú Quốc sẽ được bàn giao và đưa vào sử dụng trong năm 2012.

2.4. Một số chỉ tiêu qui hoạch của dự án

Diện tích đất dự án	**88.738**	**m²**
Diện tích đất ở biệt thự	42.781	m²
Diện tích đất XD biệt thự (35%)	14.973	m²
Diện tích sàn xây dựng biệt thự (2 tầng)	29.947	m²
Diện tích đất Nhà trẻ	2.634,5	m²
Diện tích đất XD Nhà trẻ (2634.5*40%)	1.054	m²
Diện tích sàn XD Nhà trẻ (2 tầng)	2.108	m²
Diện tích kinh doanh	**44.467**	**m²**
- Nhà trẻ	1.686	m²
- Đất + Căn hộ biệt thự	42.781	m²

2.5. Các căn cứ xây dựng dự án

a. Căn cứ pháp lý

- Văn bản số 3108/VP-TH ngày 02/11/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang về việc xem xét đề nghị được đầu tư phát triển du lịch tại Phú Quốc của Công ty Đệ Tam;
- Tờ trình số 114/TTr-BQLPTPQ ngày 29/12/2009 của Ban Quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc UBND tỉnh Kiên Giang về việc đầu tư Khu biệt thự nhà ở, trung tâm thương mại tại Khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, huyện Phú Quốc của Công ty Cổ phần Đệ Tam.
- Công văn số 251/BQLPTPQ_QH về việc trả lời đề nghị cung cấp thông tin quy hoạch khu đất đầu tư khu biệt thự nhà ở, trung tâm thương mại của dân cư Bắc và Nam Bãi Trường , huyện Phú Quốc tỉnh Kiên Giang.
- Quyết định số 01/QĐ-BQLPTPQ ngày 10/01/2010 của Ban Quản lý ĐTPT Đảo Phú Quốc UBND tỉnh Kiên Giang về việc phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng Khu biệt thự DETACO Phú Quốc thuộc khu 6 (nay là khu 7), Khu du lịch – dân cư Bắc và Nam Bãi Trường, xã Dương Tơ, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiêm Giang.

b. Các yếu tố kinh tế xã hội

- Phù hợp với mục tiêu xây dựng quy hoạch của Nhà nước phát triển Phú Quốc theo mô hình Thành phố du lịch sinh thái biển đảo với cấu trúc chuỗi tập trung, đa trung tâm và đến năm 2030 huyện đảo Phú Quốc sẽ trở thành Khu kinh tế – hành chính đặc biệt, trung tâm du lịch sinh thái, nghĩ dưỡng, giải trí cao cấp và là trung tâm tài chính tầm cở khu vực và quốc tế.
- VIệc xây dựng khu Biệt thự nghỉ dưỡng có không khí trong lành đi kèm với các dịch vụ tiện ích giúp cho du khách trong và ngoài nước tìm được không gian để nghỉ dưỡng một mặt giúp Phú Quốc có thể khai thác tiềm năng thiên nhiên ưu đãi nhằm phát triển du lịch, dịch vụ, giải trí. Mặt khác giải quyết công ăn việc làm cho người lao động và góp phần vào nguồn thu ngân sách của địa phương.

2.6. Tiến độ thực hiện dự án

Dự án khu biệt thự DETACO Phú Quốc đã được Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc ký quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch dự án. Căn cứ vào quyết định phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch, DETACO đã chỉnh sửa lại quy hoạch 1/500 theo đúng yêu cầu của Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc và đang chờ Ban quản lý phê duyệt quy hoạch 1/500. Ngay sau khi có chấp thuận 1/500, DETACO sẽ nộp tiền sử dụng đất và có thể bắt đầu triển khai xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án để đưa dự án vào khai thác trong năm 2012.

Phối cảnh Dự án:

Phối cảnh Dự án DETACO PHÚ QUỐC

2.7. Hiệu quả về mặt tài chính

- **Tổng mức đầu tư dự kiến:**

- Tổng vốn đầu tư dự kiến:	335.830.193.476	đồng
▪ Chi phí xây dựng	262.478.157.528	đồng
▪ Chi phí đền bù + nộp tiền SDĐ	39.138.100.000	đồng
▪ Chi phí kinh doanh	29.962.242.067	đồng
▪ Chi phí lãi vay	4.251.693.881	đồng
- Nguồn vốn đầu tư		
▪ Dự kiến vốn chủ sở hữu (22,45%)	75.404.064.382	đồng
▪ Vốn vay ngân hàng và huy động khác (77,55%)	260.426.129.093	đồng

- **Hiệu quả tài chính:**

- Tổng doanh thu dự kiến	453.973.364.646	đồng
- Tổng chi phí dự kiến	309.244.702.603	đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	144.728.662.043	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	108.546.496.532	đồng
- Tỉ lệ chiết khấu	18,00	%
- NPV	33.396.449.612	đồng
- IRR	42,33	%
- Thời gian hoàn vốn đầu tư:	3 năm 4 tháng	

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

1. SỐ TIỀN DỰ KIẾN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán:

Stt	Đối tượng chào bán dự kiến	Số cổ phần chào bán (CP)	Giá chào bán (đồng/CP)	Số tiền thu về (đồng)
1	Chào bán cho cổ đông hiện hữu	5.000.000	10.000	50.000.000.000
2	Chào bán cho CBCNV	500.000	10.000	5.000.000.000
@	TỔNG			55.000.000.000

Nguồn: DTA

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 55.000.000.000 (Năm mươi lăm) tỷ đồng được sử dụng để bổ sung vốn tự có cho dự án:

- Dự án đầu tư: Dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc.
- Tổng mức vốn đầu tư: 335.830.193.476 đồng

  Trong đó:

- Đầu tư bằng vốn tự có: 75.404.064.382 đồng
- Đầu tư bằng vốn vay: 14.029.462.736 đồng
- Nguồn vốn huy động khách hàng: 246.396.666.358 đồng

2. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2009 Công ty cổ phần Đệ Tam ngày 07/05/2010 và Nghị quyết HĐQT số 01/11/2010/NQ-HĐQT ngày 02/11/2010. Công ty dự kiến sẽ sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán vào dự án Khu biệt thư DETACO Phú Quốc trong năm 2011. Cụ thể:

Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Dự án	Thời gian dự kiến giải ngân	Số tiền
1	Dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc	Năm 2011	55.000.000.000
@	TỔNG		55.000.000.000

- Kế hoạch phân bổ số tiền huy động được từ đợt chào bán cổ phiếu như sau:

Đơn vị tính: Đồng

Các hạng mục đầu tư	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Tổng vốn đầu tư
A.Nhu cầu vốn	**1.774.760.000**	**62.300.431.766**	**95.267.530.351**	**85.902.557.302**	**90.584.914.056**	**335.830.193.476**
- Tổng chi phí xây dựng	-	24.937.091.766	89.977.913.886	73.619.359.100	73.943.792.776	262.478.157.528
- Chi phí đền bù và tiền sử dụng đất	1.774.760.000	37.363.340.000	-	-	-	39.138.100.000
- Chi phí kinh doanh	-	-	4.194.551.700	10.178.778.792	15.588.911.575	29.962.242.067
- Trả lãi vay	-	-	1.095.064.765	2.104.419.410	1.052.209.705	4.251.693.881
B. Nguồn vốn thực hiện	**1.774.760.000**	**62.300.431.766**	**95.267.530.351**	**85.902.557.302**	**90.584.914.056**	**335.830.193.476**
- Tiền huy động khách hàng	-	-	69.909.195.000	85.902.557.302	90.584.914.056	246.396.666.358
- Vay nợ	-	7.300.431.766	6.729.030.969	-	-	14.029.462.736
- Vốn tự có	1.774.760.000	55.000.000.000	18.629.304.382	-	-	75.404.064.382

Nguồn : DTA

Như vậy, đợt phát hành tăng vốn lần này (tăng vốn điều lệ từ 100 tỷ đồng lên 155 tỷ đồng) của Công ty cổ phần Đệ Tam dự kiến thu được 55 tỷ đồng được sử dụng giải ngân để đầu tư vào Dự án Khu biệt thự DETACO Phú Quốc trong năm 2011.

Theo nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm tài khóa 2009 Công ty cổ phần Đệ Tam ngày 07/05/2010, Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị được phép linh hoạt điều chỉnh tiến độ sử dụng vốn từ đợt phát hành căn cứ trên tình hình thực tế phát sinh của dự án và phải báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

KẾ HOẠCH BỔ SUNG NGUỒN VỐN TRONG TRƯỜNG HỢP KHÔNG HUY ĐỘNG ĐƯỢC QUA ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHIẾU LẦN NÀY

Trong trường hợp Công ty chưa thể huy động vốn bằng việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hoặc tiến độ phát hành bị chậm so với nhu cầu sử dụng, Công ty sẽ bổ sung nguồn vốn còn thiếu từ nguồn vốn vay ngân hàng để tài trợ cho các dự án nói trên.

Theo thông báo số 0150/XNTC –TD ngày 18/11/2010, Đệ Tam được ngân hàng TMCP Đông Á – Chi nhánh Tân Bình chấp thuận hỗ trợ tín dụng cho dự án nói trên.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT (VDSC)

Hội sở:

Địa chỉ: Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon, 141 Nguyễn Du, P.Bến Thành, Q.1, TP. HCM

Điện thoại: (08) 6299 2006 - Fax: (08) 6291 7986

Website: www.vdsc.com.vn - Email: vdsc@vdsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 1-2-3, Tòa nhà 74 Bà Triệu, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (04) 6288 2006 - Fax: (04) 6288 2008

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ: Tầng 4-5, Estar Building, 147 - 149 Võ Văn Tần, P.6, Q.3, TP. HCM

Điện thoại: (08) 6299 8599 - Fax: 08 6299 2007

Chi nhánh Đà Nẵng:

Địa chỉ: 48 Trần Phú, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng

ĐT: (0511) 386 7084 - Fax: (0511) 386 7085

Chi nhánh Nha Trang:

Địa chỉ: 50 Bis Yersin, TP. Nha Trang, Khánh Hòa

Điện thoại: (058) 3820 006 - Fax: (058) 3820 008

Chi nhánh Cần Thơ:

Địa chỉ: 08 Phan Đình Phùng, TP. Cần Thơ

Điện thoại: (071) 381 7578 - Fax: (071) 382 1916

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT

Địa chỉ: 33 Phan Văn Khỏe, Quận 5, TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 3838 9099 - Fax: (84.8) 3838 9119

Email: **vietvalues@vnn.vn** - Website: **www.vietvalues.com**

IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty cổ phần Đệ Tam;
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008, 2009 và Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty cổ phần Đệ Tam;
4. **Phụ lục IV:** Các tài liệu khác:
   - Công văn giải trình về ý kiến về các khoản ngoại trừ trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2008 của Công ty cổ phần Đệ Tam.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 02 năm 2011

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM

TỔNG GIÁM ĐỐC

PHẠM THỊ KIM XUÂN

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRẦN ĐỨC LỢI

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN THỊ HẢO

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TRẦN VĂN HÙNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN MIÊN TUẤN