

ỦY 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 NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM (FIDECO)

(Giấy đăng ký kinh doanh số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 27/12/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 14/01/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 22/CT-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 14/1/2013)

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



CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG &
PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM (FIDECO)

28 Phùng Khắc Khoan,
P.Đa Kao, Q.1, TP.HCM

Tel: 84.8 3822 1043

Fax: 84.8 3822 5241

Website: www.fidecovn.com



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN
RỒNG VIỆT

Tầng 1-2-3-4, Tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, 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: Hồ Thị Mộng Thúy

Địa chỉ: 28 Phùng Khắc Khoan, P.Đa Kao, Q.1, TP.HCM

Tel: 84.8 3822 1043

Fax: 84.8 3822 5241

Website: www.fidecovn.com

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM (FIDECO)

28 Phùng Khắc Khoan, P.Đa Kao, Q.1, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: 84.8 3822 1043 Fax: 84.8 3822 5241

Website: www.fidecovn.com Email: fideco@fidecovn.com

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG & PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM (FIDECO)

Giấy đăng ký kinh doanh số 0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 27/12/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 14/01/2013

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư TP.HCM
- Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
- Giá chào bán:
 - ✓ Cổ đông hiện hữu: 20.000 đồng/cổ phiếu
 - ✓ Cán bộ nhân viên: 15.000 đồng/cổ phiếu
- Tổng số lượng chào bán: 6.371.602 Cổ phiếu
 - ✓ Cổ đông hiện hữu 5.309.668 cổ phiếu
 - ✓ Cán bộ nhân viên 1.061.934 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá): 63.716.020.000 đồng

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RÒNG VIỆT

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

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH PRICEWATERHOUSECOOPERS VIỆT NAM

Lầu 4, Saigon Tower,
29 Lê Duẩn, Q.1, Tp.HCM
Tel: 84.8 38230796
Fax: 84.8 38251947
Website: www.pwc.com/vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ tên: Hồ Thị Mộng Thúy

Địa chỉ: 28 Phùng Khắc Khoan, P.Đa Kao, Q.1, TP.HCM

Tel: 84.8 3822 1043

Fax: 84.8 3822 5241

Website: www.fidecovn.com

MỤC LỤC

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	6
4. Rủi ro từ đợt chào bán và phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành	8
5. Rủi ro của các dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	9
6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu	9
7. Rủi ro khác	11
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	13
III. CÁC KHÁI NIỆM	14
IV. TÌNH 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	16
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	17
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông:	21
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.....	22
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty	23
7. Hoạt động kinh doanh.....	25
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	58
9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	64
10. Chính sách đối với người lao động.....	69
11. Chính sách cổ tức.....	70
12. Tình hình hoạt động tài chính	71
13. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng	76

14. Tài sản (Những nhà xưởng, tài sản thuộc sở hữu của Công ty)	87
15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013 – 2015	88
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	90
18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành	91
19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán	91
V. CỔ PHẦN CHÀO BÁN	92
1. Loại cổ phần: Cổ phiếu phổ thông	92
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần	92
3. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán:	92
4. Giá dự kiến chào bán	92
5. Phương pháp tính giá	92
6. Phương thức phân phối	93
7. Phương án xử lý khi đợt phát hành không đủ số tiền dự kiến	93
8. Thời gian thực hiện và kế hoạch phân phối	94
9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	96
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	96
11. Các loại thuế có liên quan	96
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	97
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	98
• Mục đích chào bán	98
• Phương án khả thi của dự án	98
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	103
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT PHÁT HÀNH	105
1. Tổ chức tư vấn	105
2. Tổ chức kiểm toán	105
IX. PHỤ LỤC	105

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 bao gồm cả ngành xây dựng, đầu tư kinh doanh bất động sản. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

Tăng trưởng kinh tế

Việt Nam là một trong những nước có nền kinh tế phát triển năng động trong khu vực Châu Á, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam giai đoạn 2006 - 2011 là 6,8%. Tuy nhiên, từ sau cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, nền kinh tế thế giới nói chung đã trải qua một giai đoạn khó khăn, bất ổn, và Việt Nam cũng không nằm ngoài ảnh hưởng của đà suy giảm trên. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn duy trì được mức tăng trưởng GDP trong những năm qua ở mức khá cao so với các quốc gia trong khu vực. Năm 2011, tăng trưởng GDP đạt khoảng 5,89%, tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mặc dù tốc độ giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2010.

Sang năm 2012, kinh tế thế giới vẫn tiếp tục có những bấp bênh rất lớn, phản ánh chiều hướng phục hồi kinh tế trong khó khăn. Trên cơ sở đó, Chính phủ đặt ra nhiệm vụ trọng tâm trong năm 2012 sẽ là ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, duy trì mức tăng trưởng một cách hợp lý gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng và tái cơ cấu nền kinh tế, nâng cao chất lượng, hiệu quả và sức cạnh tranh của nền kinh tế.

Các chính sách thắt chặt tiền tệ được áp dụng triệt để xuyên suốt năm 2012 đã ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam. Cụ thể, theo số liệu của Tổng cục Thống kê công bố vào ngày



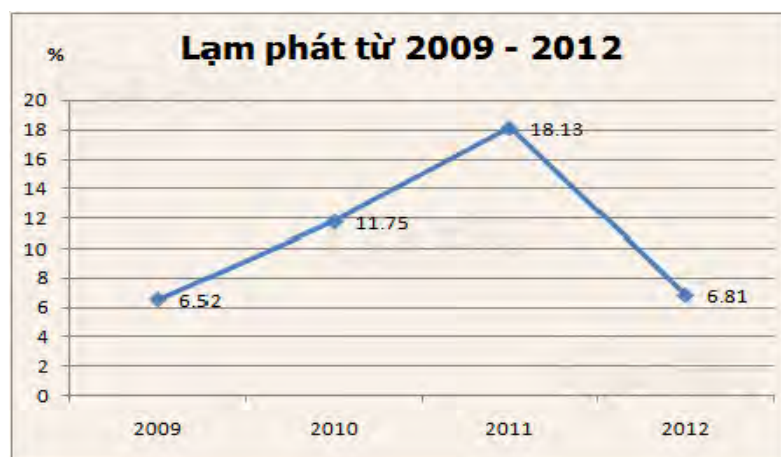
24/12/2012, GDP cả nước năm 2012 ước tính tăng 5,03% so với 2011. Mức tăng này tuy có thấp hơn so với năm 2011, nhưng theo đánh giá của Tổng Cục Thống Kê, trong điều kiện tình hình sản xuất khó khăn, cả nước tập trung ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, thì mức tăng trưởng trên là cao và hợp lý. Nếu thực hiện những chính sách phù hợp thì tăng trưởng GDP của Việt Nam trong vòng 10 năm tới có thể đạt mức kỳ vọng trên 7%/năm.

Nền kinh tế tăng trưởng nhanh đặt ra yêu cầu lớn về phát triển cơ sở hạ tầng. Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư Tp.HCM (FIDECO) với hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư vào các dự án, doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư,...; khi có những biến động trong chỉ số kinh tế vĩ mô sẽ ảnh hưởng ngay đến tốc độ đầu tư của nền kinh tế và ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của FIDECO. Vì thế, việc ý thức được những rủi ro này sẽ giúp FIDECO có được những phản ứng linh hoạt và kịp thời trước các tình huống bất lợi và thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro.

Lạm phát

Lạm phát là yếu tố tác động rất lớn đến nền kinh tế Việt Nam và cũng là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong giai đoạn 1996 – 2006, Việt Nam vẫn giữ được mức lạm phát ổn định ở mức một con số. Tuy nhiên, từ năm 2007, do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đã tăng mạnh trong giai đoạn 2007 - 2011.

Sang năm 2012, với các biện pháp kiềm chế lạm phát và ổn định vĩ mô được Chính phủ tập trung triển khai quyết liệt ngay từ đầu năm, Việt Nam đã đạt được kết quả rất khả quan trong việc kiềm chế lạm phát. Tính chung cả năm 2012, lạm phát tăng 6,81% so với tháng 12/2011. CPI bình quân năm 2012 tăng 9,21% so với bình quân năm 2011, xấp xỉ mức tăng 6,52% của năm 2009, thấp hơn nhiều so với mức tăng 11,75% của năm 2010 và mức tăng 18,13% của năm 2011 và thấp hơn so với mức dự báo từ đầu năm. Với những dấu hiệu cải thiện vĩ mô rõ rệt vào thời điểm cuối năm cũng như các định hướng tái cấu trúc kinh tế, cắt giảm lãi suất, thoái vốn ngoài ngành, tăng hiệu quả đầu tư công... đã mở ra triển vọng sáng sủa hơn cho mục tiêu duy trì tăng trưởng và giữ lạm phát trong năm 2013.



Lãi suất

Bên cạnh lạm phát, lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Công ty phải luôn theo dõi và cập nhật hàng ngày nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Không phải bất kỳ một doanh nghiệp nào cũng đều có một lượng vốn đủ lớn để tiến hành tổ chức sản xuất kinh doanh mà phần lớn đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài, trong đó một kênh phổ biến là thông qua vay vốn và chịu lãi suất sử dụng vốn vay. Khi lãi suất tăng lên sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Chính vì thế, khi lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng nhất định đến tình hình kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là rủi ro phát sinh do việc không áp dụng kịp thời, không phù hợp các văn bản pháp luật trong quá trình triển khai hoạt động kinh doanh của Công ty.

FIDECO có hoạt động chính là đầu tư kinh doanh bất động sản nên chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản được ban hành bởi các cấp khác nhau liên quan đến lĩnh vực này, trong đó phải kể đến các văn bản luật như Luật Đất đai, Luật kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở và một số các văn bản hướng dẫn khác...

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 hướng dẫn dưới luật trong lĩnh vực này...

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 đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung dẫn đến có nhiều sự thay đổi và có thể phát sinh bất cập. Điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý, ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động 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.

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro 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. 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, kể

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.

Ngày 21/12/2012 với Quyết định số 2646/QĐ-NHNN về điều chỉnh các lãi suất điều hành và Thông tư số 32/2012/TT-NHNN, Thông tư số 33/2012/TT-NHNN về giảm trần lãi suất cho vay, lãi suất huy động, mặt bằng lãi suất tiếp tục giảm, cụ thể lãi suất huy động ngắn hạn từ 14%/năm giảm còn 8%/năm; lãi suất cho vay từ trên 20%/năm nay chỉ còn 13 - 15%/năm., Đây là một trong những tia hy vọng để các doanh nghiệp có thể tiếp xúc được các nguồn vay với lãi suất hợp lý. Tuy nhiên mức lãi suất trên vẫn được xem là khá cao với doanh nghiệp. Rất nhiều chủ doanh nghiệp, đặc biệt trong ngành sản xuất công nghiệp vẫn kỳ vọng lãi suất cho vay trong thời gian tới có thể về mức 1 - 1,1%/tháng (tương đương 12-13,2%/năm). Nếu làm được điều này hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp sẽ gặp rất nhiều thuận lợi.

3.2 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.

3.3 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 của mình, FIDECO 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.

3.4 Rủi ro các yếu tố đầu vào

Các yếu tố đầu vào chính yếu 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 nguyên vật liệu xây dựng. Do đó sự biến động của các chi phí này sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Công tác giải phóng mặt bằng, cụ thể là chi phí đền bù 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 có quỹ đất sạch hoặc đầu tư bằng hình thức góp vốn trên cơ sở đã có sẵn đất sạch từ đối tác.

Sự biến động giá cả vật liệu xây dựng cũng sẽ ảnh hưởng đến chi phí của Công ty. Để đối phó với vấn đề này, Công ty luôn tăng cường hoạt động kiểm soát, quản lý chi phí sản xuất kinh doanh, 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.

4. Rủi ro từ đợt chào bán và phương án xử lý khi không thu đủ số tiền như dự kiến từ đợt phát hành

Rủi ro từ đợt chào bán này được xem là khá thấp vì đối tượng được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm là cổ đông hiện hữu và cán bộ công nhân viên, là những đối tượng hiểu rất rõ định hướng phát triển, tình hình kinh doanh cũng như Ban lãnh đạo Công ty. Đây là yếu tố tích cực góp phần thành công của đợt chào bán. Bên cạnh đó các tín hiệu lạc quan về sự hồi phục của nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng cũng tác động mạnh mẽ lên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Ngoài ra, với lợi thế về tiềm năng phát triển của các dự án mà FIDECO đang triển khai và mong muốn tham gia hợp tác với FIDECO của một số đối tác lớn khác, cùng với quyết tâm chào bán thành công đợt phát hành lần này, Hội đồng quản trị Công ty tin rằng toàn bộ số lượng cổ phiếu chào bán đợt này sẽ được phân phối hết.

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

Toàn bộ số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành này vào khoảng 122 tỷ đồng sẽ được đầu tư vào hai dự án: Dự án đầu tư khai thác mỏ cát, mỏ đá thuộc dự án Khu công nghiệp Tân Đức và Dự án Khu đô thị thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương. Trong đó mức phân bổ nguồn vốn cho từng dự án như sau:

Stt	Dự án	Nhu cầu sử dụng vốn	KH phân bổ vốn trong đợt phát hành này
1	Đầu tư khai thác mỏ cát và mỏ đá thuộc dự án Khu công nghiệp Tân Đức	80.000.000.000	62.122.372.050
2	Dự án khu Đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương	60.000.000.000	60.000.000.000
Tổng cộng		140.000.000.000	122.122.372.050

Với các chính sách nới lỏng cho vay đối với lĩnh vực Bất động sản trong thời gian qua, ngành kinh doanh Bất động sản có cơ hội rất lớn để phát triển các dự án đầu tư trong những năm tới. Do vậy, phương án sử dụng vốn trên được đánh giá là cần thiết và khả thi đối với Công ty.

Tuy nhiên, trong thời gian triển khai đầu tư, các chi phí về xây dựng, giải tỏa đền bù, chi phí nhân viên... chưa thể khai thác tạo ra doanh thu ngay và cũng như sản phẩm mới cũng cần thời gian để thị trường chấp nhận. Điều này đồng thời ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng như cổ tức chia cho cổ đông.

Để giảm thiểu mức thấp nhất ảnh hưởng của các rủi ro của dự án, Công ty đã thành lập một ban chuyên trách quản lý việc giải ngân cho dự án và tiến độ triển khai dự án...đồng thời tiến hành phân công trách nhiệm, xây dựng quy trình triển khai để có sự kết hợp chặt chẽ giữa các bộ phận nhằm thúc đẩy quá trình hoàn thành dự án trong thời gian sớm nhất.

6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

➤ 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 kỹ thuật xây dựng

tiên tiến. Mặt khác, đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ sẽ không tránh khỏi rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán, 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 cổ phiếu 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 Công ty đang giao dịch. Do đó, các nhà đầu tư cần theo dõi trước và cân nhắc trước khi đưa ra các quyết định đầu tư.

➤ **Rủi ro pha loãng quyền biểu quyết, giá cổ phiếu:**

Trong đợt chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu và Cán bộ nhân viên đợt này sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm:

- Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS
- Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần
- Pha loãng tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết
- Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

❖ Về pha loãng EPS và giá trị sổ sách:

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu của Công ty sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như giá trị sổ sách của Công ty, cụ thể như sau:

i. **Thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS**

+ Công thức tính :	EPS (cơ bản) = $\frac{\text{Lợi nhuận sau thuế TNDN}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}}$	
+ Số lượng cổ phần đang lưu hành của Fideco:	(1)	20.227.308
+ Số lượng cổ phần chào bán đợt này:	(2)	6.371.602
+ SLCP lưu hành sau khi chào bán:	(3)= (1)+(2)	26.598.910
+ Lợi nhuận sau thuế hợp nhất năm 2012:	(4)	30.269.534.752
+ EPS trước khi chào bán:	(5)=(4)/(1)	1.496
+ EPS sau khi chào bán:	(6)=(4)/(3)	1.138

ii. **Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần**

$$\begin{array}{lcl} + \text{ Công thức tính :} & \text{Giá trị sổ sách} & = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đang lưu hành}} \\ & \text{trên mỗi CP} & \end{array}$$

- + Tại ngày 31/12/2012, giá trị sổ sách theo BCTC hợp nhất của Fideco là 19.718 đồng/cổ phần. Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phần sau đợt phát hành (tối đa là 30% và với giả định không mua cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách của cổ phần sẽ giảm.

❖ Về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết:

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông hiện hữu sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông hiện hữu từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm).

❖ Về giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm:

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 (5.309.668 cổ phiếu) theo công thức sau:

$$P_{tc} = \frac{PR_{t-1} + (I \times P_r)}{1 + I}$$

Trong đó :

- + P_{tc} : giá tham chiếu của cổ phiếu FDC trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới để tăng vốn.
- + PR_{t-1} : giá chứng khoán phiên trước phiên giao dịch không hưởng quyền.
- + I : tỷ lệ vốn tăng theo phát hành quyền mua cổ phiếu.
- + P_r : Giá cổ phiếu bán cho người có quyền mua cổ phiếu.

Ví dụ: Giả sử giá cổ phiếu FDC vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 22.000 đồng/cổ phiếu (PR_{t-1}). Tỷ lệ tăng vốn cho Cổ đông hiện hữu trong đợt phát hành lần này là 4:1 với giá 20.000 đồng/cổ phần Như vậy giá tham chiếu cổ phiếu FDC tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm:

$$P_{tc} = \frac{22.000 + 25\% \times 20.000}{1 + 25\%} = 21.600 (\text{đồng/cổ phiếu})$$

Tuy nhiên, những rủi ro từ việc cổ phiếu bị pha loãng sẽ được hạn chế nếu như Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hoạt động sản xuất kinh doanh sau đợt chào bán.

7. Rủi ro khác

Con người là một trong những yếu tố mang tính chất quyết định đến đường lối hoạt động do đó sẽ ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty. Các chủ trương đường lối cho đến cách điều hành nhạy bén, linh hoạt và kịp thời sẽ góp phần mang lại hiệu quả

kinh doanh cho Công ty. Tuy nhiên, nó lại phụ thuộc vào tính chủ quan của người ra quyết định. Chính vì vậy, FIDECO luôn đề cao tinh thần tập thể cùng nhau bàn bạc và đi đến thống nhất trong các chủ trương hoạt động. Công ty thường xuyên bổ sung các khóa huấn luyện nhằm nâng cao trình độ quản lý của Ban lãnh đạo trong nền kinh tế thời kỳ hội nhập.

Các rủi ro bất khả kháng như thiên tai, động đất, lũ lụt, dịch bệnh, chiến tranh... khi xảy ra có thể gây thiệt hại về tài sản 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 NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM

Ông Phạm Văn Hùng	- Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trần Bảo Toàn	- Chức vụ: Tổng giám đốc
Ông Phạm Đình Hoàng	- Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông Trần Vinh Quang	- Chức vụ: Trưởng ban Kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

Ông: Nguyễn Hiếu	- Chức vụ: 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 Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp.HCM. 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 Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp.HCM 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, FIDECO, Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp.HCM
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	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
BTGD	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 NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM
Tên tiếng Anh:	FOREIGN TRADE DEVELOPMENT AND INVESTMENT CORPORATION OF HO CHI MINH CITY
Tên giao dịch	FIDECO
Trụ sở chính:	28 Phùng Khắc Khoan, Phường Đakao, Quận 1, TP. HCM
Số điện thoại:	(84.8) 38221043
Số fax:	(84.8) 3822 5241
Email:	fideco@fidecovn.com
Website:	www.fidecovn.com
Vốn điều lệ:	212.383.860.000 đồng
Giấy Chứng nhận ĐKKD số:	0300590663 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp đăng ký lần đầu ngày 27/12/1993, đăng ký thay đổi lần thứ 28 ngày 14/01/2013.

Ngành nghề sản xuất kinh doanh theo Giấy CN ĐKKD:

- + Liên doanh hợp tác đầu tư, xây dựng trong lĩnh vực nuôi trồng thủy sản.
- + Chế biến hàng xuất khẩu: nông sản, phương tiện vận tải các loại; nguyên, vật liệu; thiết bị máy móc các ngành dệt, nhựa, hóa chất, xây dựng; hàng kim khí điện, điện gia dụng.
- + Chế tác đá quý theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- + Xây dựng dân dụng.
- + Kinh doanh bất động sản (chỉ thực hiện theo Khoản 1 Điều 19 của Luật kinh doanh Bất động sản).
- + Sản xuất, gia công giày dép, quần áo.
- + Chế biến hàng nông sản.
- + Đào tạo: dạy nghề, công nghệ thông tin, ngoại ngữ, quản trị ứng dụng trong doanh nghiệp.
- + Sản xuất lương thực, thực phẩm (không sản xuất tại trụ sở).
- + Nhập khẩu, xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền xuất khẩu: thủy hải sản, nông sản, lương thực, thực phẩm (trừ gạo, đường, mía, đường củ cải), đồ gỗ, các sản phẩm từ sữa.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Ngoại thương và phát triển Đầu tư TP.HCM (FIDECO) với tên gọi ban đầu là Công ty Phát triển Thủy hải sản TP.HCM, được thành lập theo quyết định số 144/QĐ-UB ngày 31/03/1989 của UBND TP.HCM căn cứ trên tinh thần Nghị định số 28/HĐBT ngày 22/03/1989 của Hội Đồng Bộ Trưởng ban hành. Hoạt động dưới hình thức Công ty Liên doanh theo Bản điều lệ được UBND Thành Phố phê duyệt kèm theo quyết định số 45/QĐ-UB.

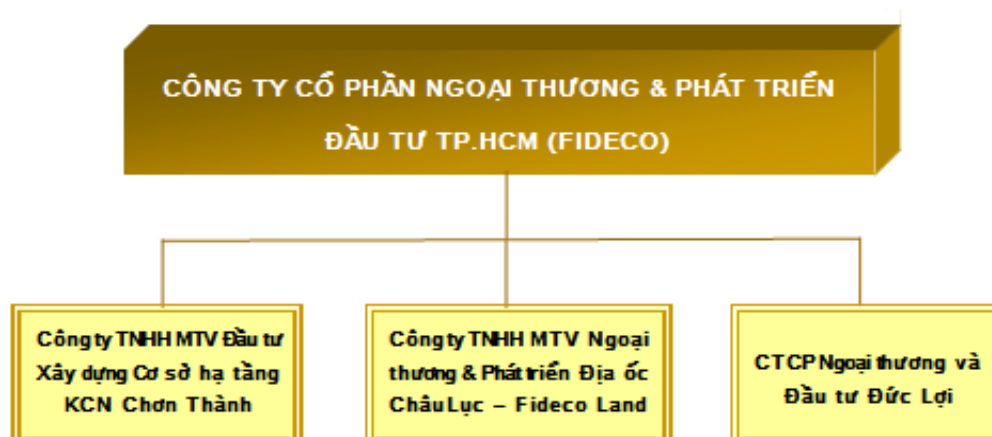
Sau khi Luật đầu tư ra đời, đến tháng 12/1991, Công ty Phát triển Thủy hải sản TP. HCM đã có quyết định đổi tên thành Công ty Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 693/QĐ-UB ngày 03/12/1991. Đến năm 1993, sau khi hoàn tất thủ tục xin đăng ký lại, Công ty Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Thành Phố Hồ Chí Minh đã được UBND Thành Phố cấp giấy phép và Trọng Tài Kinh Tế Thành Phố cấp chứng nhận đăng ký kinh doanh theo hình thức Công ty Cổ phần.

Hoạt động của FIDECO không ngừng mở rộng từ khi chuyển đổi loại hình Công ty đến nay. Hiện nay, FIDECO đang phát triển các hoạt động tư vấn quản trị, đào tạo, xuất nhập khẩu, kinh doanh, tự doanh, và đầu tư bất động sản, ... Các hoạt động này đều được cấp giấy phép hoạt động bổ sung.

Tháng 10/2009 FIDECO tổ chức lễ kỷ niệm 20 năm thành lập Công ty, đánh dấu sự phát triển vững mạnh của Công ty sau 20 năm hoạt động.

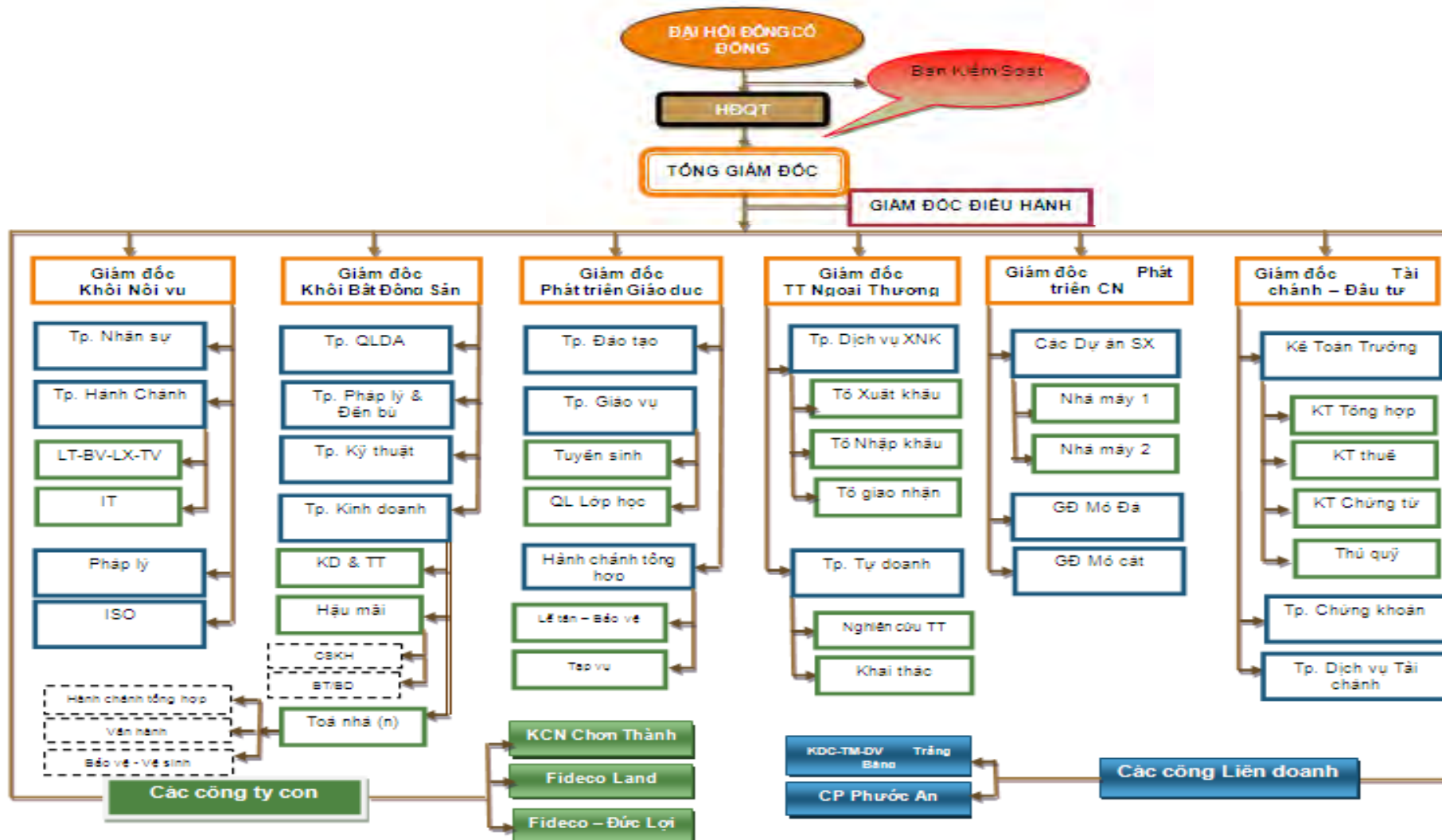
Ngày 18/01/2010 cổ phiếu FIDECO chính thức được giao dịch trên Dữ GDCK TP.HCM với mã FIDECO. Năm 2011, Công ty phát hành 4,5 triệu cổ phiếu riêng lẻ cho đối tác chiến lược để tăng vốn điều lệ lên 202,273 tỷ đồng. Năm 2012, Công ty tiếp tục tăng vốn lên 212,383 tỷ đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành cổ phiếu tăng vốn từ nguồn vốn chủ sở hữu cho cổ đông hiện hữu.

2. Cơ cấu tổ chức



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 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 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. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần.

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 là cơ quan thực hiện giám sát trong việc quản lý và điều hành Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

Ban kiểm soát có 03 thành viên và có nhiệm kỳ tương ứng theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị. Trong Ban kiểm soát phải có ít nhất một thành viên là người có chuyên môn về tài chính kế toán. Thành viên này không phải là nhân viên trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty và không phải là thành viên hay nhân viên của Công ty kiểm toán độc lập đang thực hiện việc kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

Hiện nay, số lượng thành viên Ban kiểm soát của FIDECO là 02 thành viên. Công ty dự kiến bầu bổ sung 01 thành viên Ban kiểm soát trong lần ĐHĐCĐ thường niên năm 2013 để đảm bảo số lượng thành viên Ban kiểm soát theo Điều lệ Công ty.

3.4. Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm (và miễn nhiệm). Tổng giám đốc được giao đầy đủ các quyền hạn cần thiết để thi hành các nghị quyết của ĐHĐCĐ và các nghị quyết, quyết định của HĐQT, là người có thẩm quyền cao nhất trong việc điều hành hoạt động hàng ngày của FIDECO trên cơ sở thực thi hiệu quả các cam kết chất lượng đã đề ra. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT trong việc thực hiện chức trách được giao.

Tổng giám đốc đồng thời là người đại diện pháp luật của Công ty trước các cơ quan Nhà nước, các cơ quan pháp luật và trong quan hệ dân sự cũng như quan hệ kinh tế với các pháp nhân và thể nhân mà Công ty giao dịch.

3.5. Khối Nội vụ:

Là đơn vị chịu trách nhiệm cung cấp nguồn lực và quản trị hành chính, nhân sự, CNTT, pháp lý hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh của các khối và của Công ty. Bao gồm:

Phòng Nhân sự: tham mưu về công tác tổ chức nhân sự và nguồn nhân lực, thực hiện các chế độ lao động và tiền lương theo pháp luật và theo quy định của Công ty, lên kế hoạch đào tạo cán bộ nhân viên trên cơ sở hoạt động hàng năm và yêu cầu bồi dưỡng, nâng cao trình độ nghiệp vụ cán bộ nhân viên của các bộ phận thuộc FIDECO.

Phòng hành chính: chịu trách nhiệm trực tiếp trước Giám đốc khối Nội vụ và được Giám đốc khối chỉ đạo trực tiếp về việc thực hiện chức trách được giao, về việc điều hành toàn bộ công việc hàng ngày thuộc chức năng, nhiệm vụ của Phòng hành chính nhằm phục vụ cho các hoạt động của Công ty, cụ thể như công tác văn thư lưu trữ, giải quyết các thủ tục pháp lý, điều hành bảo vệ và đội xe, tiếp tân - tổng đài và phục vụ, quản lý cũng như bảo trì - sửa chữa tài sản,.....

Phòng công nghệ thông tin: có trách nhiệm tham mưu đề xuất cho Ban tổng giám đốc về công tác phát triển ứng dụng công nghệ thông tin phục vụ cho chiến lược phát triển kinh doanh của FIDECO. Phòng công nghệ thông tin tổ chức, đề xuất phương án khai thác, lưu trữ toàn bộ các thông tin dữ liệu trong suốt quá trình hoạt động của Công ty một cách khoa học, hệ thống và hiệu quả. Đảm bảo an toàn, bảo mật thông tin trên hệ thống mạng, cho phép truy xuất dễ dàng, nhanh chóng đáp ứng kịp thời các yêu cầu quản lý, điều hành; Chịu trách nhiệm xây dựng phần mềm ứng dụng Info track phục vụ chương trình tin học hóa của Công ty, tổ chức hướng dẫn, đào tạo bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ nhân viên, nâng cao kỹ năng kiến thức tin học, sử dụng khai thác thành thạo các chương trình ứng dụng phục vụ công việc chuyên môn và tin học hóa các văn bản của hệ thống chất lượng ISO; Tổ chức quản lý, khai thác và bảo quản toàn bộ thiết bị và thông tin của hệ thống máy tính đạt hiệu quả cao nhất. Tổ chức thực hiện xây dựng, khai thác hệ thống chương trình ứng dụng đảm bảo đáp ứng được yêu cầu quản lý và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh.

3.6. Khối Bất động sản:

Chịu trách nhiệm đầu tư phát triển các dự án bất động sản mới. Quản lý và vận hành khai thác hiệu quả các cơ sở kinh doanh bất động sản hiện hữu. Bao gồm:

Phòng quản lý dự án: xây dựng kế hoạch và lập các phương án quản lý, khai thác các tài sản của FIDECO giao với mục đích kinh doanh nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty; Tìm kiếm, tiếp xúc, giao dịch với các đối tác thích hợp để cùng hợp tác với FIDECO triển khai thực hiện phương án tổng thể đã được Tổng giám đốc phê duyệt; Chuẩn bị các hợp đồng hợp tác kinh doanh và/hoặc hợp đồng thuê mặt bằng với các đối tác trình Tổng giám đốc ký kết chính thức; Tổ chức theo dõi chặt chẽ việc thực hiện các hợp đồng đã ký, thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty theo hợp đồng và đôn đốc nhắc nhở các tổ chức, đơn vị có liên quan thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm của họ như đã cam kết trong hợp đồng; Quản lý và thực hiện các nghiệp vụ bảo trì và sửa chữa đối với các tài sản của Công ty đang được khách hàng sử dụng.

Phòng kinh doanh: tổ chức triển khai thực hiện các dự án từ giai đoạn đầu là thiết lập dự án đến giai đoạn cuối là tổ chức kinh doanh các sản phẩm có được từ các dự án này nhằm mang lại lợi ích tốt nhất cho Công ty gồm: lập kế hoạch thực hiện dự án, triển khai các hoạt động cần thiết trong việc thực hiện các dự án, giám sát tiến độ thực hiện các dự án và kiểm soát/giải quyết các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện, tổ chức việc kinh doanh các sản phẩm có được từ các dự án.

3.7. Khối Phát triển Giáo dục:

Là đơn vị chịu trách nhiệm thực hiện các chương trình đào tạo nâng cao (MBA) chuyên ngành Quản trị Kinh doanh, tài chính – Ngân hàng bằng hình thức liên kết với các tổ chức giáo dục quốc tế uy tín.

3.8. Khối Phát triển Ngoại thương

Thực hiện các dịch vụ xuất nhập khẩu như: tư vấn, khai báo hải quan, Xuất nhập khẩu ủy thác và hỗ trợ tín dụng xuất nhập khẩu.

Chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc về việc thực hiện chức trách được giao, chủ yếu là có trách nhiệm xây dựng kế hoạch xuất nhập khẩu và kế hoạch kinh doanh hàng năm trình Giám đốc Khối chỉ đạo cho ý kiến trước khi trình Tổng giám đốc phê duyệt chính thức để thực hiện nhằm mang lại lợi nhuận cho Công ty.

3.9. Khối Phát triển Công nghiệp

Là đơn vị thực hiện các nhiệm vụ liên quan về sản xuất và khai thác mỏ đá và mỏ cát.

3.10. Khối Tài chính- Đầu tư

Là đơn vị cung cấp các dịch vụ tài chính và thực hiện các khoản đầu tư chiến lược.

Phòng Chứng khoán - Đầu tư tài chính: thiết lập và hoàn tất thủ tục phát hành cổ phiếu chính thức cho các cổ đông của Công ty theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty; Thực hiện và theo dõi cập nhật kịp thời việc chuyển nhượng cổ phần của cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán; Thực hiện các kế hoạch, phương án đầu tư tài chính đã được duyệt nhằm khai thác có hiệu quả nguồn vốn, tăng thêm lợi tức cho Công ty; Nghiên cứu đề xuất với Tổng giám đốc về phát hành vốn của Công ty; Thực hiện Công bố thông tin định kỳ và bất thường theo đúng các quy định của Pháp luật hiện hành và Điều lệ Công ty.

Phòng tài chính kế toán: thực hiện và kiểm tra công tác hoạch toán kế toán, đảm bảo phản ánh chính xác, trung thực và kịp thời về tài sản, vật tư, tiền vốn của Công ty; Tuân thủ đúng các quy định hiện hành của Nhà nước về kế toán, thống kê; Đảm bảo cung cấp đầy đủ, kịp thời chính xác các thông tin về hoạt động sản xuất, kinh doanh và tài chính của Công ty giúp lãnh đạo có đầy đủ thông tin để có thể đưa ra những quyết định cần thiết trong việc quản lý và điều hành hoạt động sản xuất, kinh doanh cũng như đánh giá một cách tương đối xác thực hiệu quả các mặt hoạt động của Công ty trong từng thời gian một cách hiệu quả.

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

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan đến cổ đông lớn

Tại thời điểm 29/03/2013, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan như sau:

➤ **Danh sách cổ đông lớn:**

Stt	Tên cá nhân/ tổ chức	Số CMND/ĐKKD	Địa chỉ	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Văn Hùng	023984901	102A Cống Quỳnh, Quận 1, TP.HCM	1.079.137	5,08%
2	Công ty TNHH Doanh Bảo An	0306051717	16 Pasteur, Quận 1, Tp.HCM	3.503.510	16,50%
3	CTCP Dịch vụ tài chính đầu tư Long Thành	0310667587	25 bis NTMK , Quận 1, Hồ Chí Minh	2.912.805	13,71%
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hưng Phúc	4104003124	229 Trần Phú, P.9, Q.5, TPHCM	1.598.572	7,53%
5	CTCP Sao Phương Nam	0302578647	72-74 Nguyễn thị Minh Khai , P.6, Q.3. TPHCM	3.210.536	15,12%

➤ **Danh sách cổ đông lớn và những người có liên quan cổ đông lớn:**

Stt	Tên cá nhân/ tổ chức	Chức vụ/ Mối quan hệ	Địa chỉ	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
1	Phạm Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	102A Cống Quỳnh, Quận 1, TP.HCM	1.079.137	5,08%
1.1	Đặng Thị Xuân Hồng	Vợ ông Phạm Văn Hùng	20 Nguyễn Cao, Q.7 TP.HCM	392.195	1,85%
1.2	CTCP Dịch vụ tài chính đầu tư Long Thành	Ông Phạm Văn Hùng là đại diện sở hữu tại FIDECO	25 bis NTMK , Quận 1, Hồ Chí Minh	2.912.805	13,71%
2	Công ty TNHH Doanh Bảo An	Cổ đông lớn	16 Pasteur, Quận 1, Tp.HCM	3.503.510	16,50%
3	CTCP DV tài chính đầu tư Long Thành	Cổ đông lớn	25bis NTMK , Quận 1, Hồ Chí Minh	2.912.805	13,71%
3.1	Phạm Văn Hùng	Người đại diện sở hữu tại FIDECO	102A Cống Quỳnh, Quận 1, TP.HCM	1.079.137	5,08%

Stt	Tên cá nhân/ tổ chức	Chức vụ/ Mối quan hệ	Địa chỉ	SL cổ phiếu	Tỷ lệ (%)
4	Công ty TNHH MTV Đầu tư Hưng Phúc	Cổ đông lớn	229 Trần Phú, P.9, Q.5, TPHCM	1.598.572	7,53%
4.1	Tô Mỹ Hà	Giám đốc	15 Mỹ Thái 2B, Quận 7, HCM	489.992	2,31%
4.2	Nguyễn Khánh Linh	Chồng bà Tô Mỹ Hà	A8 - 57 Mỹ Thái, Quận 7, Tp.HCM	735.000	3,46%
5	CTCP Sao Phương Nam	0302578647	72-74 Nguyễn thị Minh Khai, P.6, Q.3. TPHCM	3.210.536	15,12%

Nguồn: Danh sách cổ đông FIDECO tại ngày 29/03/2013

4.2. Cơ cấu cổ đông Công ty

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ
1	Cổ đông trong nước	21.124.858	99,47%
	- Pháp nhân	15.328.539	72,17%
	- Cá nhân	5.796.319	27,30%
2	Cổ đông nước ngoài	113.528	0,53%
	- Pháp nhân	31.513	0,38%
	- Cá nhân	82.015	0,15%
	Tổng cộng	21.238.386	100,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông FIDECO tại ngày 29/03/2013

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

5.1 Danh sách Công ty mẹ của FIDECO

Không có.

5.2 Danh sách Công ty con của FIDECO

- Tên công ty	: Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Cơ sở hạ tầng KCN Chơn Thành
- Địa chỉ	: 18 Khu phố 5, thị trấn Chơn Thành, tỉnh Bình Phước
- Giấy CNĐKKD số	: 3800236105 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Bình Phước cấp.
-Ngành nghề kinh doanh	: Xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, sản xuất VLXD.
- Vốn điều lệ	: 11.800.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của FIDECO	: 100%

- Tên công ty : Công ty Cổ phần Ngoại thương Phát triển Đầu tư Đức Lợi
- Địa chỉ : Thôn 3, xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận
- Giấy CNĐKKD số : 3400524268 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư tỉnh Bình Thuận cấp.
- Ngành nghề kinh doanh : Khai thác cát, đá và bán xe mô tô, xe máy, phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của xe mô tô, xe máy.
- Vốn điều lệ : 10.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của FIDECO : 60%

- Tên công ty : Công ty TNHH MTV Ngoại thương và phát triển Đầu tư Địa ốc Châu Lục - FIDECO - LAND
- Địa chỉ : Lầu 3, số 28 Phùng Khắc Khoan, Q.1, Tp.HCM
- Giấy CNĐKKD số : 0305106843 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư Tp.HCM cấp.
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình dân dụng
- Vốn điều lệ : 30.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của FIDECO : 100%

5.3 Danh sách Công ty liên doanh liên kết của FIDECO

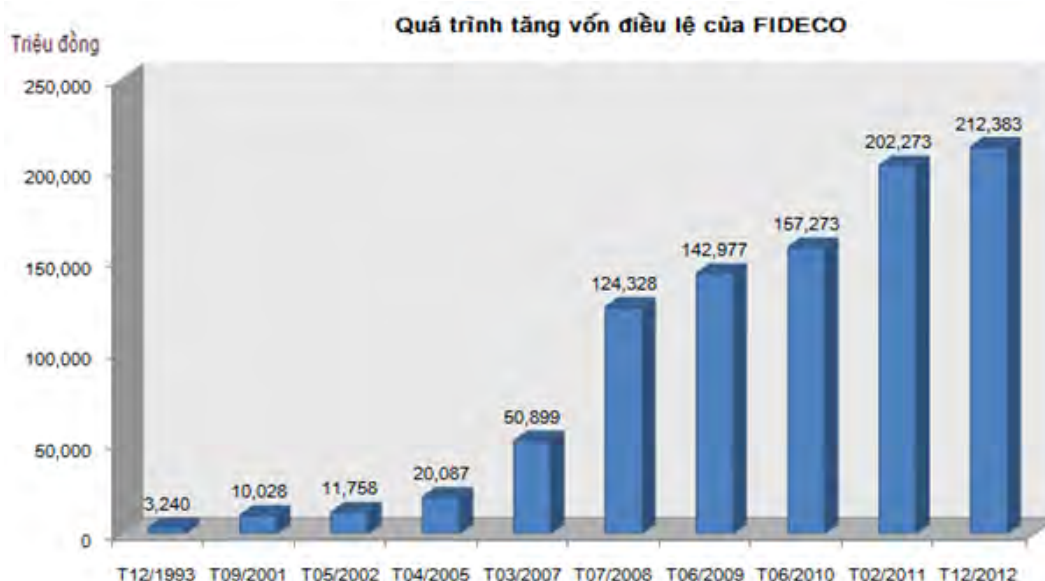
Stt	Tên công ty	Tỷ lệ góp vốn theo cam kết	Giá trị vốn đã góp
1.	Công ty TNHH Phát triển Đầu tư Đông Bình Dương	30%	46.781.820.818 đồng

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

Trong quá trình hoạt động, để đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và bổ sung vốn triển khai các dự án, FIDECO đã thực hiện quá trình tăng vốn như sau:

Thời điểm	Giá trị tăng (VNĐ)	Vốn điều lệ mới (VNĐ)	Phương thức phát hành
12/1993	Vốn điều lệ tại thời điểm thành lập	3.240.000.000	- Thực hiện chuyển đổi từ Công ty Phát triển Thủy hải sản TP.HCM thành CTCP Ngoại thương và Phát triển đầu tư TP.HCM.

Thời điểm	Giá trị tăng (VNĐ)	Vốn điều lệ mới (VNĐ)	Phương thức phát hành
09/2001	6.788.470.000	10.028.470.000	- Phát hành 678.847 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu.
05/2002	1.729.530.000	11.758.000.000	- Phát hành 172.953 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu.
04/2005	8.329.400.000	20.087.400.000	- Phát hành 345.340 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu. - Phát hành 487.600 cổ phiếu cho Cổ đông hiện hữu và CBCNV
03/2007	30.811.400.000	50.898.800.000	- Phát hành 1.999.340 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu. - Phát hành 1.081.800 cổ phiếu chào bán ra công chúng.
07/2008	73.428.890.000	124.327.690.000	- Phát hành 4.692.883 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu. - Chuyển đổi trái phiếu chuyển đổi thành 2.650.006 cổ phiếu
06/2009	18.649.300.000	142.976.990.000	- Phát hành 1.864.930 cổ phiếu thưởng cho Cổ đông hiện hữu.
06/2010	14.296.090.000	157.273.080.000	- Phát hành 1.429.609 cổ phiếu nhằm trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu.
02/2011	45.000.000.000	202.273.080.000	- Phát hành 4.500.000 cổ phiếu riêng lẻ cho Đối tác chiến lược.
12/2012	10.110.780.000	212.383.860.000	- Phát hành 606.668 cổ phiếu trả cổ tức cho Cổ đông hiện hữu. - Phát hành 404.410 cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu.



Nguồn: FIDECO

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

Hiện nay, các mảng hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm: (1) Hoạt động xuất nhập khẩu; (2) Hoạt động cho thuê văn phòng; (3) Hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản; (4) Hoạt động khai thác khoáng sản. Trong đó, hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản được định hướng sẽ trở thành hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho Công ty trong tương lai.

7.1.1. Hoạt động xuất nhập khẩu

FIDECO hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu từ những ngày đầu thành lập đến nay. Đây là hoạt động kinh doanh chủ lực, đem lại nguồn doanh thu chính cho Công ty trong thời gian đầu hoạt động. Tuy nhiên, hiện nay Công ty đã chủ động thu hẹp hoạt động của mảng này và chỉ còn tập trung vào việc thực hiện xuất nhập khẩu ủy thác cho khách hàng.

- ✓ Các mặt hàng xuất khẩu chủ yếu gồm cá ngừ hấp đông lạnh, hàng thủ công mỹ nghệ, trà, hải sản đông lạnh.
- ✓ Mặt hàng nhập khẩu gồm lúa mì, hương liệu thực phẩm, mỹ phẩm, nguyên liệu sản xuất để giày, nhựa nguyên sinh, sản phẩm nhựa, thảm cuộn, vải giả da, vải các loại, ...

7.1.2. Hoạt động khai thác tài sản

FIDECO với bề dày kinh nghiệm và thành công trong các dự án bất động sản. Với định hướng đầu tư các dự án cao ốc văn phòng và chung cư cho thuê, quy hoạch cụm dân cư, khu đô thị mới hoàn chỉnh, khu công nghiệp với các dịch vụ đầy đủ, môi trường sống tốt, hạ tầng hoàn thiện, FIDECO thể hiện được năng lực về đầu tư và quản lý dự án, khả năng tài chính và từng bước khẳng định vị trí xứng đáng trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Hiện nay, đây cũng là mảng kinh doanh cốt lõi đem lại doanh thu chính cho Công ty. Các bất động sản mà FIDECO hiện đang cho thuê bao gồm:

Stt	Bất động sản	Địa điểm
1	Fideco Building	28 Phùng Khắc Khoan, Quận 1, TP. HCM
2	Cao ốc Fideco Riverview	Phường Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM
3	Cao ốc Fideco Tower	81-83-83B-85 Hàm Nghi, Q.1, TP.HCM

VĂN PHÒNG CHO THUÊ - 28 PHÙNG KHẮC KHOAN

Nằm trên con đường ngoại giao của Tp. HCM, văn phòng CTCP FIDECO tại số 28 Phùng Khắc Khoan với hai lối nhà 5 và 6 tầng trên diện tích đất gần 1.350 m² phù hợp cho nhiều loại hình văn phòng, trung tâm đào tạo.

Tòa nhà hiện được sử dụng là trụ sở chính của Công ty và cho thuê văn phòng.



FIDECO TOWER – VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Cao ốc Fideco Tower tọa lạc tại khu vực chiến lược trung tâm Quận 1, TP.HCM, góc Hàm Nghi và Pasteur, thuận tiện về giao thông và giao lưu vùng. Công trình gồm 20 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng là 20.696 m², trong đó tổng diện tích sàn cho thuê thuần (sau khi trừ bãi đậu xe, khu vực công cộng và kỹ thuật) là 10.994 m².



Fideco Tower là tòa nhà văn phòng phức hợp, thuận tiện cho mọi ngành kinh doanh. Fideco Tower đã hoàn thành và đưa vào khai thác từ tháng 5/2008, giá cho thuê từ 37-43 USD/m².

FIDECO RIVERVIEW – KHU DÂN CƯ

Fideco Riverview thuộc phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM với tổng diện tích khuôn viên khu đất là 3.149 m².

Công trình đã hoàn tất và được đưa vào sử dụng trong Quý I/2008.

Cao ốc gồm 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 1 lửng, 14 tầng lầu và tầng kỹ thuật. Lầu 2 đến lầu 15 gồm 84 căn hộ loại 3 phòng ngủ, mỗi tầng gồm 6 căn hộ, diện tích 1 căn hộ khoảng 140m².

FIDECO đã hoàn tất việc chào bán 78 căn hộ và thực hiện cho thuê tầng trệt, tầng lửng, tầng hai của cao ốc.



7.1.3. Hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản

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:

Stt	Dự án	Vị trí	Hình thức	TL góp vốn
1	Khu đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương	Dĩ An, Bình Dương	Hợp tác đầu tư trên cơ sở thành lập Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương để triển khai dự án	30%
2	Khu nhà ở Bình Trưng Đông	Quận 2, TP. HCM	Chủ đầu tư	100%
3	Khu nhà ở huyện Cần Giờ	Long Hòa, Cần Giờ	Hợp tác đầu tư	50%
4	Khu dân cư dịch vụ thương mại Trảng Bàng	An Tịnh, Trảng Bàng	Hợp tác đầu tư trên cơ sở thành lập Công ty cổ phần FIDECO Trảng Bàng với vốn điều lệ 80 tỷ đồng.	30%
5	KCN Tân Đức và khu dân cư dịch vụ phục vụ cho KCN Tân Đức	Hàm Tân, Bình Thuận	Hợp tác đầu tư trên cơ sở thành lập Công ty cổ phần FIDECO Đức Lợi .	60%

7.1.4. Hoạt động khai thác khoáng sản

Công ty Cổ phần Ngoại thương và phát triển đầu tư TP.HCM đầu tư vào lĩnh vực khai thác tài nguyên ở Việt Nam với phương châm khai thác hiệu quả bằng những thiết bị, công nghệ hiện đại, thân thiện với môi trường và gắn với trách nhiệm xã hội.

Hiện nay, FIDECO đang tập trung triển khai thực hiện các dự án sau:

- ❖ Dự án khai thác mỏ đá tại Bình Thuận do Công ty cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi làm chủ đầu tư.
- ❖ Dự án Khai thác mỏ cát xây dựng tại Bình Thuận do Công ty cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi làm chủ đầu tư.

7.2. Tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực hoạt động của Công ty

7.2.1. Hoạt động xuất nhập khẩu

Năm 2010, tổng kim ngạch XNK thực hiện trong năm là 29,592 triệu USD đạt 134,5% so với kế hoạch năm và vượt 57,51% so với cùng kỳ năm 2009. Lãi gộp thực hiện là 120.165 USD đạt 112,36% so với xuất khẩu năm và tăng 7% so với cùng kỳ năm 2009.

Tăng trưởng tập trung chủ yếu ở lĩnh vực xuất khẩu, cụ thể: kim ngạch xuất khẩu thực hiện được 15,016 triệu USD, đạt 214,5% so với kế hoạch xuất khẩu năm và tăng 191,7% so với cùng kỳ năm ngoái do kim ngạch thực hiện hầu hết các mặt hàng đều vượt khá cao so với kế hoạch xuất khẩu năm (mặt hàng cá ngừ hấp đông vượt 53% kế hoạch, đậu phộng nhân vượt 108%, bột cá vượt 367%, bột mì của Phước An vượt 66%, mặt hàng mới là sợi xuất sang thị trường Trung Quốc cũng đạt kết quả rất cao so với dự kiến).

Về nhập khẩu, kim ngạch thực hiện được 14,575 triệu USD, đạt 97,17% so với kế hoạch năm và tăng 6,8% so với cùng kỳ 2009; dù đa số các mặt hàng đều đạt kim ngạch thấp tuy nhiên nhờ mặt hàng chiếm tỷ trọng lớn là lúa mì nguyên liệu nhập cho nhà máy Phước An vượt 30% kế hoạch nên kim ngạch nhập khẩu nhìn chung vẫn xấp xỉ đạt mức Kế hoạch.

Sang năm 2011, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu thực hiện trong năm đạt 22,698 triệu USD, đạt 81,07% so với kế hoạch năm và giảm 23,40% so với cùng kỳ năm 2010. Lãi gộp thực hiện là 84.124 USD, đạt 71,26% so với kế hoạch năm và giảm 30% so với cùng kỳ năm 2010.

Về xuất khẩu, kim ngạch thực hiện đạt 9,071 triệu USD, đạt 69,78% so với kế hoạch năm và giảm 39,59% so với năm ngoái do kim ngạch thực hiện hầu hết các mặt hàng đều giảm khá mạnh so với kế hoạch năm. Về nhập khẩu, kim ngạch thực hiện đạt 13,627 triệu USD, đạt 90,85% so với kế hoạch năm và giảm 6,51% so với cùng kỳ năm 2010.

Sang năm 2012, với việc dự báo tình hình hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu sẽ tiếp tục gặp khó khăn do chịu tác động từ các yếu tố trong nước và thế giới, sức tiêu thụ hàng hoá tại

các thị trường suy giảm đáng kể và chưa có dấu hiệu phục hồi, FIDECO đã chủ động thu hẹp hoạt động của mảng kinh doanh này, Công ty hiện nay chỉ tập trung thực hiện nghiệp vụ xuất nhập khẩu ủy thác cho khách hàng. Do vậy, kim ngạch xuất, nhập khẩu đều giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2011.

Tổng doanh thu thuần từ hoạt động này trong năm 2012 là 32,777 tỷ đồng, giảm hơn 70% so với cùng kỳ năm 2011. Việc FIDECO thoái vốn khỏi Công ty TNHH Một thành viên sản xuất kinh doanh lương thực Phước An đã ảnh hưởng mạnh đến hoạt động kinh doanh nhập khẩu lúa mì nguyên liệu, từ đó ảnh hưởng mạnh đến doanh thu của hoạt động này.

7.2.2. Hoạt động khai thác tài sản

Hoạt động cho thuê bất động sản đem lại cho FIDECO nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định hàng năm như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng/giảm
1	Doanh thu	105.231.257	101.166.345	-3,86%
1.1	Nhà 28 Phùng Kh. Khoan	18.818.985	14.379.287	-23,59%
1.2	Cao ốc Fideco Rieview	4.071.487	4.574.823	12,36%
1.3	Cao ốc Fideco Tower	82.340.784	82.212.235	-0,16%
2	Chi phí	9.324.252	22.789.601	144,41%
	Giá vốn	9.324.252	22.789.601	144,41%
3	Lợi nhuận gộp	95.907.004	78.376.744	-18,28%

Năm 2012, với việc hạch toán các chi phí liên quan nhằm đáp ứng việc duy trì hoạt động của các bất động sản cho thuê như lương nhân viên quản lý tòa nhà, tiền điện, tiền nước, ... trực tiếp vào giá vốn thay vì hạch toán vào chi phí quản lý như trước đây đã làm cho chi phí của hoạt động này tăng cao so với năm 2011.

7.2.3. Hoạt động đầu tư xây dựng bất động sản

1) Dự án Khu đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương:

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: Khu đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương (FIDECO góp 30% vốn điều lệ)
- Địa điểm dự án: Xã Tân Bình, huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương
- Tổng diện tích: 126,7 ha

Cơ sở pháp lý của dự án:

- Công văn số 259/UB-SX ngày 19/01/2004 của UBND tỉnh Bình Dương về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án;
- Quyết định số 8632/QĐ-CT ngày 19/11/2004 về việc phê duyệt đơn giá đền bù về đất, tài sản trên đất và Quyết định số 2780/QĐ-UBND ngày 16/9/2010 của UBND tỉnh Bình Dương về việc điều chỉnh đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất.
- Quyết định số 742/QĐ-UBND ngày 08/02/2007 phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Dự án đã được phê duyệt đơn giá đền bù về đất, tài sản trên đất theo Quyết định số 8632/QĐ-CT ngày 19/11/2004 và Quyết định phê duyệt điều chỉnh đơn giá bồi thường, hỗ trợ về đất tại QĐ số 2780/QĐ-UBND ngày 16/9/2010 của UBND tỉnh Bình Dương.
- Quyết định số 8442/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND tỉnh Bình Dương về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500;
- Dự án đã có quyết định giao đất và cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 107,6 ha.

Vị trí địa lý

Dự án tọa lạc tại khu đất có diện tích 126,7 ha thuộc 3 ấp Tân Phú, Tân Phước, Tân Hiệp, Xã Tân Bình, huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương, cách trung tâm TP. HCM chỉ vào khoảng 20km.

Khu đất của Dự án tọa lạc tại xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương với các ranh giới cụ thể như sau:

- Phía Đông giáp sông Cầu Bốn Trụ (ranh giới tỉnh Bình Dương và tỉnh Đồng Nai – thuộc địa phận xã Tân Hạnh);
- Phía Tây giáp đất sản xuất của các hộ dân;
- Phía Nam giáp đường nhựa liên xã Tân Bình – Tân Đông Hiệp;
- Phía Bắc giáp suối cây Trường thuộc ấp Tân Hiệp (lấy tuyến suối làm ranh giới).

Hiện trạng của khu vực xung quanh Khu đất là khu dân cư hiện hữu xen cài với các khu, cụm công nghiệp tập trung như các Khu công nghiệp Việt Nam – Singapore, Sóng Thần, Tân Đông Hiệp B, các cụm công nghiệp An Phú, Tân Uyên. v.v...

Tiềm năng phát triển của dự án:

Việc thành lập Khu dân cư - thương mại - dịch vụ Đông Bình Dương sẽ góp phần xây dựng một tiêu chuẩn sống cao hơn, hài hòa với quy hoạch tổng thể của tỉnh Bình Dương. Điều này khẳng định một tầm nhìn chiến lược lâu dài so với các khu dân cư tự phát đã và đang diễn ra tại một số nơi trên địa bàn tỉnh Bình Dương và một số tỉnh thành phố khác, qua đó góp phần ổn định mức tăng trưởng kinh tế cao của Bình Dương.

Với tốc độ phát triển kinh tế của tỉnh Bình Dương hiện nay và sự khan hiếm bất động sản

tại các khu vực lân cận nói chung, trong đó đặc biệt là thành phố Hồ Chí Minh, việc thành lập một khu liên hợp bao gồm khu tái định cư, khu căn hộ cao tầng, khu nhà ở và biệt thự cao cấp, khu thương mại với đầy đủ các công trình phụ trợ, hệ thống hạ tầng kỹ thuật để cho thuê và bán cho các đối tượng trên khu đất hơn 100 ha tại xã Tân Bình, huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương là rất phù hợp với quy hoạch của tỉnh Bình Dương về việc phát triển các khu dân cư mới.

Dự án sẽ góp phần đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân tại tỉnh, đồng thời thúc đẩy sự phát triển kinh tế cho tỉnh Bình Dương, làm phong phú thêm nguồn cung cấp sản phẩm nhà ở đạt tiêu chuẩn và được thiết kế, quy hoạch đẹp cho người dân, đặc biệt là người có thu nhập khá và doanh nhân, chuyên gia nước ngoài hiện đang làm việc tại địa bàn tỉnh Bình Dương và các khu vực lân cận; chia sẻ áp lực gia tăng dân số cho TP. Hồ Chí Minh, qua đó cơ bản hình thành một đô thị vệ tinh mới - hiện đại – hoàn chỉnh theo đúng định hướng và chủ trương phát triển kinh tế - xã hội của Bình Dương và Vùng kinh tế trọng điểm phía nam của Đảng và Nhà nước.

Với vị trí thuận lợi do nằm trong khu vực phát triển khá nhiều khu công nghiệp tập trung, thu hút hàng chục ngàn lao động trong và ngoài nước đến làm việc và sinh sống, đồng thời với đối tác liên doanh (VinaCapital) là một trong những tập đoàn đầu tư có uy tín sẽ tạo nhiều điều kiện thuận lợi về đầu ra cho dự án.

Quy mô của dự án:

Khu đất có diện tích 126,7 ha, dự kiến được đầu tư theo 02 giai đoạn như sau:

- Giai đoạn 1: quy mô đầu tư khoảng 94,7 ha, chiếm 75% tổng diện tích Khu đất;
- Giai đoạn 2: quy mô đầu tư trên tổng thể cả 126,7 ha, bao gồm các hạng mục:

➤ Khu tái định cư:	92.739 m²
+ Đất ở:	46.303 m ²
+ Đất công trình phúc lợi công cộng:	4.237 m ²
+ Đất cây xanh:	14.480 m ²
+ Đất giao thông:	27.719 m ²
➤ Khu dân cư - Thương mại - Dịch vụ:	1.174.262 m²
+ Đất xây dựng chung cư thu nhập thấp:	39.001 m ²
+ Đất xây dựng nhà ở kinh doanh:	421.089 m ²
+ Đất công trình phúc lợi công cộng:	48.642 m ²
+ Đất cây xanh:	110.314 m ²
+ Đất giao thông:	312.031 m ²

+ Đất Trường học:	83.016 m ²
+ Đất Trung tâm y tế:	6.062 m ²
+ Đất Trung tâm dịch vụ giải trí:	84.036 m ²
+ Đất Trung tâm thương mại – siêu thị:	17.793 m ²
+ Đất khác:	52.278 m ²

Tổng mức đầu tư dự kiến

- Tổng vốn đầu tư:	96.000.000	USD
- Chi phí đất dự án	8.690.240	USD
- Chi phí chuẩn bị (thiết kế, pháp lý, giám sát,...)	1.617.288	USD
- Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng	7.902.379	USD
- Chi phí xây dựng nhà ở	65.260.544	USD
- Chi phí xây dựng các công trình dịch vụ	12.267.434	USD

Nguồn vốn đầu tư

▪ Dự kiến vốn chủ sở hữu	19.218.507	USD
▪ Vốn vay ngân hàng và huy động khác	76.781.493	USD
Tổng cộng	96.000.000	USD

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính

- Tổng doanh thu thuần dự kiến	219.586.084	USD
- Lợi nhuận trước thuế TNDN của dự án	67.776.766	USD
- Lợi nhuận sau thuế TNDN của dự án	27.917.025	USD

Tiến độ thực hiện dự án

- Dự án đã hoàn tất đền bù được 110,2 ha trên tổng số 126,7 ha và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 107,6 ha.
- Hoàn tất công tác thiết kế - thi công san nền giai đoạn 1.
- Đang tiến hành san lấp giai đoạn 1, cao độ +0,5 , diện tích thực hiện là 23 ha, trong đó khối lượng đã thực hiện san lấp là 40.000m².

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015):

- Đến cuối Quý 2/2013: Hoàn tất đền bù đối với phần diện tích đất còn lại.
- Triển khai thực hiện san lấp tạm giai đoạn 2, dự kiến hoàn tất vào Quý 3/2013.
- Phê duyệt thiết kế trong Quý 4/2013.

- Quý 1/2014: Triển khai thi công hạ tầng.
- Giao đất tái định cư cho người dân vào năm 2015.

2) Dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông – Quận 2:

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: **Dự án khu nhà ở Bình Trưng Đông, Quận 2 (là dự án thành phần thuộc dự án Khu Nhà ở 154 ha Bình Trưng Đông – Cát Lái, Quận 2)**
- Chủ đầu tư: FIDECO.
- Địa điểm dự án: thuộc tờ bản đồ số 14, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, TP. HCM.
- Tổng diện tích: 50.567 m².

Cơ sở pháp lý của dự án

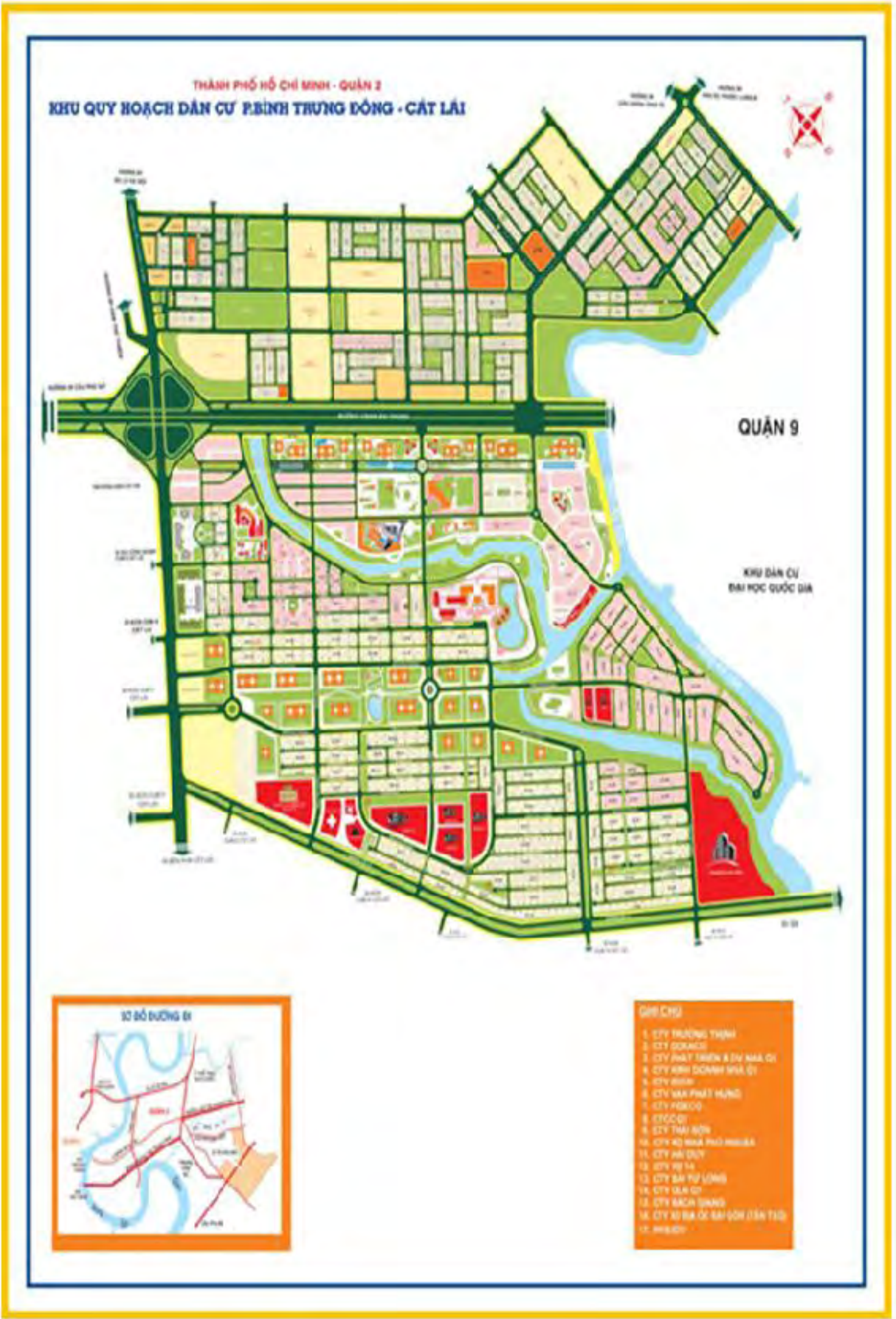
- Tờ trình số 06/TT-UB ngày 08/01/2001 của UBND Quận 2 về việc đề xuất các nhà đầu tư thứ cấp dự án 154ha Khu dân cư Bình Trưng Đông- Cát Lái, Q.2
- Công văn số 120/VP-ĐT 18/01/2001 của UBND TP.HCM về việc chấp thuận đề xuất của UBND Quận 2 theo Tờ trình số 06 /TT-UB ngày 08/01/2001 của UBND Quận 2.
- Quyết định số 7446/QĐ-UB 12/11/2001 của UBND TP.HCM về việc giao đất cho Công ty Xây dựng và kinh doanh nhà Phú Nhuận để đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái Q.2.
- Quyết định số 4321/KTST-ĐB2 ngày 6/12/2001 của Kiến trúc sư trưởng thành phố về việc phê duyệt thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại Phường Bình Trưng Đông của CTCP FIDECO.
- Giấy phép san lấp mặt bằng 715/GP-UB-QLĐT ngày 29/12/2003 do UBND Quận 2 cấp.
- Bản đồ xin sử dụng đất số 6141/ĐĐBĐ-VPQ2 do Trung tâm Đo Đạc Bản Đồ - Sở Tài Nguyên - Môi trường lập ngày 12/12/2007.
- Quyết định số 213/QĐ-TNMT- QLMT ngày 14/4/2008 của Sở Tài Nguyên Môi Trường về việc phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường của dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Bình Trưng Đông của Công ty cổ Phần FIDECO.
- Văn bản số 1804/SXD-PTN ngày 20/03/2008 của Sở Xây Dựng Tp. HCM về việc thẩm định dự án Khu nhà ở Phường Bình Trưng Đông, Quận 2.

Vị trí địa lý

- Nằm cách trung tâm thành phố 4,5 km về hướng Đông Bắc, ngay trung tâm của quần thể Khu đô thị Q.2 nên khu Dân cư Bình Trưng Đông - Cát Lái có vị trí đắc địa, nằm đối

- Dự án nằm gần Trung tâm Hành chính của Quận 2, cách trung tâm thành phố khoảng 7 km và cách Khu Đô thị mới Thủ Thiêm khoảng 5 km, cách chân cầu Phú Mỹ khoảng 4,5km.
- Dự án đã khai thác hiệu quả quỹ đất, tận dụng lợi thế của vị trí, góp phần tạo nên hình ảnh văn minh hiện đại của khu vực kế cận đô thị mới Thủ Thiêm.
- Ngoài ra, dự án còn nằm gần các đầu mối giao thông quan trọng của định hướng đô thị Hồ Chí Minh như Đại lộ Đông Tây, ga metro từ trung tâm thành phố sang quận 2, nút giao thông bắt đầu đường cao tốc TP. HCM – Long Thành – Dầu Giây.

[illegible]



Mục tiêu đầu tư:

Diện tích sàn nhà ở bình quân trên đầu người tại Tp.HCM hiện nay chỉ đạt 50% so với tiêu chuẩn quy phạm. Bên cạnh đó, dân số của Thành phố ngày càng phát triển nhanh, do vậy nhu cầu về nhà ở ngày càng trở nên cần thiết và cấp bách.

Dự án đầu tư nhằm thực hiện chương trình nhà ở cho người dân thành phố, góp phần tăng thêm diện tích đất ở; phát triển những khu ở mới trong quy hoạch chung Quận 2, nhằm xác lập quy hoạch ổn định lâu dài cho khu dân cư, tạo ra khu đô thị mới hoàn chỉnh đồng bộ đáp ứng các yêu cầu về kiến trúc và kỹ thuật, làm cơ sở quản lý xây dựng theo quy hoạch và quy định của pháp luật.

Khu vực quy hoạch khu nhà ở Bình Trưng Đông là phù hợp với phương hướng quy hoạch phát triển của Quận 2 nói riêng và Tp.HCM nói chung, một trong những hướng phát triển nội thành về phía Đông. Khu đất này nằm trong khu quy hoạch phát triển đô thị với chức năng khu dân cư.

Dự án sẽ được quy hoạch xây dựng thành một khu nhà ở và công trình công cộng đồng bộ gồm:

- + Khu nhà ở.
- + Khu cây xanh, vườn hoa, công công và cơ sở thể dục thể thao.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ	Bình quân (m ² /người)
1	Đất ở	3,4243 ha	67,72%	52,68
2	Đất công viên cây xanh	0,1972 ha	3,9%	3,03
3	Đất giao thông	1,4352 ha	28,38%	22,08
Tổng diện tích dự án		5,0567 ha	100%	77,79

Thông số và các chỉ tiêu xây dựng

- Dân số dự kiến: 650 người
- Mật độ xây dựng: 27,22%
- Tầng cao trung bình: 2,5 tầng
- Tổng số căn nhà: 165 căn, bao gồm:

Stt	Chỉ tiêu	Số căn	Diện tích đất	DT xây dựng
1	Nhà liền kề có sân vườn	102		
	Loại I	4	107,5 m ² - 127 m ²	85 m ²
	Loại II	98	127,5 m ² - 140 m ²	96,5 m ²

Stt	Chỉ tiêu	Số căn	Diện tích đất	DT xây dựng
2	Nhà biệt thự	63		
	Loại I	50	240 m ² - 480 m ²	123,5 m ²
	Loại II	13	375 m ² - 500 m ²	150,5 m ²

Tổng mức đầu tư dự kiến

- Tổng vốn đầu tư:	118.149.701.000	đồng
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng	26.285.725.000	đồng
- Chi phí về đất (đền bù và tiền sử dụng đất)	15.365.289.000	đồng
- Chi phí kiến thiết cơ bản khác	232.687.000	đồng
- Chi phí xây dựng nhà	76.266.000.000	đồng

Nguồn vốn đầu tư

▪ Vốn huy động dự kiến	47.259.880.000	đồng
▪ Vốn tự có	41.352.395.000	đồng
▪ Vốn vay	29.537.426.000	đồng
Tổng vốn đầu tư:	118.149.701.000	đồng

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

- Tổng doanh thu thuần dự kiến	164.366.400.000	đồng
- Tổng chi phí dự kiến	142.056.317.000	đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	22.310.083.000	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	16.063.260.000	đồng

Tiến độ thực hiện dự án

Dự án đã hoàn tất đền bù trên diện tích 42.712m² đồng thời thực hiện san lấp cao trình +1,8m; hoàn thành các hạng mục thoát nước mưa, thoát nước thải, nền hạ đường giao thông trên phần diện tích đã bồi thường.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015)

- Đền bù dứt điểm phần diện tích đất 2.162m² đất nông nghiệp và 5.916 m² đất rạch còn lại trong dự án.
- Hoàn thành việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật của dự án.
- Bàn giao đất cho khách hàng góp vốn.
- Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án và tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.
- Bàn giao hạ tầng cho các cơ quan chức năng quản lý.

3) Khu nhà ở huyện Cần Giờ:

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **Khu dân cư xã Long Hoà, huyện Cần Giờ**
- Chủ đầu tư: FIDECO. Dự án liên doanh với Savico (FIDECO góp 50% vốn điều lệ)
- Địa điểm dự án: Xã Long Hoà, huyện Cần Giờ, TP.Hồ Chí Minh
- Tổng diện tích: 29,839 ha

Cơ sở pháp lý của dự án:

- Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại Công văn số 654/CV.UB ngày 07/12/1999 của UBND huyện Cần Giờ và Công văn số 1770/VP-ĐT của UBND TP.HCM
- Dự án đã được Kiến trúc sư trưởng Tp.HCM thỏa thuận quy hoạch quy hoạch chi tiết 1/500 tại văn bản số 2012A/KTST.ĐB2 ngày 29/6/2001.
- Dự án đã được UBND TP.HCM giao đất theo Quyết định số 6338/QĐ-UBND ngày 14/12/2005.
- Dự án đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị, tỷ lệ 1/500 theo quyết định số 1231/QĐ-UBND ngày 25/12/2009 của UBND huyện Cần Giờ.

Mục tiêu đầu tư:

Xuất phát từ nhu cầu chăm lo nhà ở cho cán bộ nhân viên của Công ty, đồng thời thực hiện chủ trương giãn dân thuộc trung tâm thành phố của UBND TP.HCM ra các quận, huyện ngoại thành lân cận. Dự án được FIDECO quyết định thực hiện đầu tư nhằm giải quyết nhu cầu nhà cho CBNV, vừa phục vụ mục đích kinh doanh nhằm tạo thêm nguồn doanh thu cho Công ty.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc:

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất ở	15,4208 ha	51,68%
2	Đất công trình công công	1,9962 ha	6,69%
3	Đất cây xanh, mặt nước	2,7631 ha	9,26%
4	Đất giao thông	9,6589 ha	32,27%
Tổng diện tích dự án		29,839 ha	100%

Các công trình đầu tư xây dựng:

➤ **Khu nhà ở:**

- Khu nhà liên kề thương mại có tổng diện tích 13.555,24 m², gồm 71 căn với diện tích trung bình từ 170 m²/căn đến khoảng 290 m²/căn.

- Khu nhà liên kề có tổng diện tích 11.217,51 m², gồm 75 căn với diện tích trung bình từ 130 m²/căn đến khoảng 220 m²/căn
- Khu Biệt thự có tổng diện tích 113.625,91 m², gồm 193 căn với diện tích trung bình từ 370 m²/căn đến khoảng 1.100 m²/căn
- Khu nhà ở tái định cư dành cho người thu nhập thấp, tổng diện tích khoảng 24.025,57 m²

➤ Khu công trình công cộng

Khái toán kinh phí đầu tư:

- Chi phí xây dựng hạ tầng	68.109.657.000 đồng
- Chi phí về đất (đền bù+ tiền sử dụng đất)	93.524.430.000 đồng
- Chi phí xây dựng công trình công cộng	11.745.750.000 đồng
- Chi phí xây dựng nhà ở	144.520.000.000 đồng
- Chi phí chuẩn bị đầu tư	1.449.415.000 đồng
Tổng kinh phí đầu tư dự án	319.349.251.000 đồng

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

- Tổng doanh thu thuần dự kiến	671.799.275.000	đồng
- Tổng chi phí dự kiến	319.349.251.000	đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến	352.450.024.000	đồng
- Lợi nhuận sau thuế TNDN	253.764.017.280	đồng

Tiến độ thực hiện dự án:

- Dự án đã hoàn tất 100% việc nộp tiền sử dụng đất.
- Đang thực hiện công tác san nền, giai đoạn 1 với cao độ 0,80m. Đến nay, khối lượng đã thực hiện san lấp : 40.000 m³.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015):

- Hoàn tất phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500.
- Hoàn tất việc xin cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án.
- Hoàn tất công tác xin phê duyệt Dự án đầu tư, thiết kế cơ sở; Báo cáo đánh giá tác động môi trường.
- Phối hợp với đối tác (Savico) triển khai đầu tư xây dựng và khai thác dự án.

4) Khu đô thị Dịch vụ công nghiệp Trảng Bàng phục vụ KCN Trảng Bàng:

Thông tin chung về dự án:

- Tên dự án: **Khu đô thị Dịch vụ công nghiệp Trảng Bàng**
- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư FIDECO Trảng Bàng (FIDECO góp 30% vốn điều lệ)
- Địa điểm dự án: Xã An Tịnh, Huyện Trảng Bàng, tỉnh Tây Ninh
- Tổng diện tích: 150 ha

Cơ sở pháp lý của dự án:

- Dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư tại văn bản số 320/UBND- KKTH ngày 01/02/2008 của UBND tỉnh Tây Ninh.
- Dự án đã được thống nhất ranh giới 150 ha đất thực hiện dự án tại văn bản số 1791/UBND-KTN ngày 23/08/2011 của UBND tỉnh.
- Dự án đã được phê duyệt nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/2000 tại QĐ 883/QĐ- UBND ngày 13/05/2010 và quyết định điều chỉnh, bổ sung số 124/QĐ-UBND ngày 17/01/2011 của UBND tỉnh Tây Ninh.
- Dự án đã được chấp thuận cho điều chỉnh Chủ đầu tư dự án từ Nhóm các nhà đầu tư được UBND tỉnh cho phép đầu tư tại văn bản số 320/UBND-KTTH thành CTCP Đầu tư FIDECO Trảng Bàng tại công văn số 2513/UBND-KTTC ngày 02/11/2011 của UBND tỉnh.
- Dự án đã được UBND huyện Trảng Bàng ban hành thông báo thu hồi đất để thực hiện dự án theo văn bản số 29/TB-UBND ngày 22/11/2011.

Vị trí địa lý

Khu đô thị Trảng Bàng tọa lạc tại xã An Tịnh, huyện Trảng Bàng và nằm trên tuyến đường Xuyên Á, phía Nam quốc lộ 22 nằm kế cận Tp.HCM.

Khu đô thị Trảng Bàng là cửa ngõ nối Tây Ninh với Tp.HCM, với vùng Đồng bằng sông Cửu Long, vùng Đông Nam Bộ, cách cửa khẩu Mộc Bài 25 km về hướng Tây, cách thị xã Tây Ninh 50km về hướng Tây Bắc.

- + Phía Đông: giáp Khu công nghiệp Trảng Bàng
- + Phía Tây: giáp thị trấn Trảng Bàng
- + Phía Nam: giáp tỉnh lộ 10.
- + Phía Bắc: giáp khu dân cư, Quốc lộ 22 (đường Xuyên Á).

Mục tiêu đầu tư

Khu đô thị Trảng Bàng sẽ trở thành khu dân cư trọng điểm của huyện Trảng Bàng nói riêng và tỉnh Tây Ninh nói chung. Với diện tích khoảng 150 ha, khu đô thị sẽ đáp ứng cho khoảng 22.000 dân cư sinh sống.

Khu đô thị được quy hoạch thành trung tâm thương mại, bao gồm đại siêu thị, khu dân cư

sinh thái gồm nhà biệt thự vườn, biệt thự phố, nhà liền kề phố. Bao gồm Khu đô thị dịch vụ Công nghiệp Trảng Bàng khoảng 150 ha và khu tái định cư huyện Trảng Bàng là 25 ha.

Các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất ở	75 – 82,5 ha	50-55%
2	Đất công trình công cộng- dịch vụ	$\geq 15 - 22,5$ ha	10-15%
2	Đất công viên cây xanh	$\geq 22,5 - 30$ ha	15-20%
3	Đất giao thông	$\geq 30 - 45$ ha	20-30%
Tổng diện tích dự án		150 ha	100%

Tiến độ thực hiện dự án

- Dự án đã hoàn tất công tác cắm mốc, đo đạc lập bản đồ địa chính, lập bảng thống kê diện tích, loại đất, danh sách các chủ sử dụng đất để phục vụ cho công tác giải tỏa, bồi thường và lập dự án đầu tư tại dự án.
- Ngoài ra, Công ty cũng đã ký hợp đồng dịch vụ với Trung Tâm Phát triển Quỹ đất huyện Trảng Bàng để thực hiện công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.
- Đã nộp hồ sơ quy hoạch chi tiết 1/2000 tại Sở Xây dựng và chờ UBND tỉnh phê duyệt.
- Đến thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn tất công tác kiểm kê đất đai, tài sản trên đất và áp giá đền bù cho các hộ dân tại dự án.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015)

- Hoàn tất phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và 1/500.
- Hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.
- Hoàn tất công tác phê duyệt dự án đầu tư, thiết kế cơ sở và Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo quy định.
- Khởi công xây dựng dự án.

5) KCN Tân Đức và khu dân cư dịch vụ phục vụ cho KCN Tân Đức:

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: **Dự án Khu công nghiệp và Khu dân cư Tân Đức**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi (FIDECO góp 60% vốn điều lệ)
- Địa điểm dự án: Xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Tổng diện tích: 1.200 ha. Trong đó:
 - + Khu Công nghiệp: 900 ha
 - + Khu dân cư: 300 ha

Cơ sở pháp lý của dự án

- Dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 theo Quyết định số 60/QĐ-UBND ngày 11/01/2010 của UBND tỉnh.
- Dự án được phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường thiệt hại, hỗ trợ và tái định cư Khu công nghiệp và Khu dân cư theo Quyết định số 3589/QĐ-UBND ngày 15/12/2009 của UBND tỉnh. Nay đã được thay đổi bằng Quyết định số 2917/QĐ-UBND ngày 16/09/2011 của UBND huyện Hàm Tân.
- Dự án đã có Quyết định thu hồi đất tổng thể để thực hiện dự án theo Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 14/04/2010 của UBND tỉnh.
- Dự án đã được phê duyệt Báo cáo đánh giá tác động môi trường theo Quyết định số 1520/QĐ-BTNMT ngày 12/09/2012 của Bộ Tài nguyên và Môi trường.

Vị trí địa lý

- Phía Bắc: giáp đất sản xuất nông nghiệp và các núi cao (có thể kết nối với đường cao tốc Tp.HCM – Dầu Giây – Phan Thiết dự kiến được xây dựng trong tương lai gần)
- Cạnh Khu công nghiệp về phía Nam là quốc lộ 1A. Đây là tuyến quốc lộ xuyên Việt, nối KCN với cả nước và với trung tâm kinh tế lớn Miền Trung – Đà Nẵng và TP. Hồ chí Minh. Tuyến quốc lộ 55 ven biển được nâng cấp mở rộng và nối Bình Thuận - Bà Rịa Vũng Tàu, nên việc vận chuyển hàng hoá từ Khu công nghiệp Tân Đức đi cảng nước sâu Thị Vải hoặc Bến Đình sẽ rất thuận lợi.
- Phía Tây và Tây Bắc: giáp sông Giêng và giáp tỉnh Đồng Nai
- Phía Đông: giáp điểm dân cư hiện hữu và tiếp giáp thị trấn Tân Minh.

Cùng với khu công nghiệp, sẽ có Khu dân cư - dịch vụ - thương mại phục vụ khu công nghiệp. Khu dân cư được dự kiến quy hoạch dọc Quốc lộ 1A với quy mô khoảng 300 ha.

Điều kiện cơ sở hạ tầng

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật sẽ được xây dựng đồng bộ, đảm bảo tiêu chuẩn của một Khu công nghiệp hiện đại, nguồn điện, nước cung cấp đầy đủ.
- Giao thông: đường bộ có Quốc lộ 1A đi ngang, đường thủy cách cảng Thị Vải khoảng 90km và cảng Kê Gà khoảng 70 km (đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư).
- Lưới điện quốc gia 110 KV Phan thiết – Hàm tân.
- Nguồn nước được lấy từ hồ Biển Lạc với tổng khối lượng 17,18 triệu m³.

Mục tiêu đầu tư

Dự án nhằm mục tiêu đầu tư, xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp Tân Đức, khu dân cư dịch vụ phục vụ cho khu công nghiệp Tân Đức.

Trong đó, khu công nghiệp Tân Đức với định hướng phát triển thành khu Công nghiệp sản xuất các sản phẩm phục vụ phát triển nông lâm, hải sản; Sản xuất hàng tiêu dùng: dệt - may, sản phẩm gia dụng, điện cơ kim khí, điện tử, đồ gỗ, Vật liệu xây dựng và trang trí nội thất; Cơ khí chế tạo, lắp ráp phương tiện vận tải, xây dựng, sản xuất cấu kiện sắt thép; Các ngành công nghiệp sạch thu hút nhiều lao động.

Khu quy hoạch gồm các tính chất cơ bản sau đây:

- + Khu công nghiệp tập trung, đa ngành;
- + Khu dân cư – dịch vụ theo hướng hiện đại, đồng bộ, thích hợp nhiều đối tượng khác nhau và phục vụ phát triển công nghiệp;
- + Khu vực phát triển đồng bộ về hạ tầng xã hội và hạ tầng kỹ thuật, tạo sự phát triển bền vững, hài hòa về mọi mặt.

Cơ cấu sử dụng đất

➤ Khu công nghiệp

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất công nghiệp	579,95 ha	63,86%
2	Đất kho bãi	26 ha	2,86%
3	Đất trung tâm điều hành dịch vụ	23,79 ha	2,62%
4	Đất cây xanh	144,24 ha	15,8%
5	Đất giao thông	118,33 ha	13,03%
6	Đất đầu mối kỹ thuật	16,12 ha	1,77%
Tổng diện tích		908,2 ha	100%

➤ Khu dân cư dịch vụ công nghiệp

Stt	Chỉ tiêu	Diện tích	Tỷ lệ
1	Đất ở	170,3 ha	53,59%
	- Đất ở kế hợp dịch vụ	36,7 ha	11,55%
	- Đất ở	133,6 ha	42,04%
2	Đất công cộng	47,6 ha	14,98%
	- Đất dịch vụ	34,2 ha	10,76%
	- Đất văn hóa dân tộc	13,4 ha	4,22%
3	Đất cây xanh	53,0 ha	16,67%
4	Đất giao thông	46,9 ha	14,76%
Tổng diện tích		317,8 ha	100%

Tiến độ thực hiện dự án

- Dự án đã hoàn tất công tác rà phá bom mìn, vật liệu nổ trên toàn Khu công nghiệp và Khu dân cư với tổng diện tích 1.200 ha.
- Đã hoàn tất thực hiện công tác đo đạc lập bản đồ địa chính, lập bảng thống kê diện tích, loại đất, danh sách các chủ sử dụng đất phục vụ cho công tác giải tỏa, đền bù, thu hồi và giao đất.
- Đã hoàn tất công tác lập báo cáo đánh giá tác động môi trường và đã được Bộ Tài nguyên và Môi trường phê duyệt.
- Đã ký Hợp đồng với Trung tâm phát triển Quỹ đất huyện Hàm Tân để thực hiện công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng.
- Đang chuẩn bị triển khai công tác kiểm kê và áp giá đền bù Khu công nghiệp giai đoạn 1 với diện tích thực hiện 150 ha.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015)

- Hoàn tất đền bù giai đoạn 1: 150 ha đất Khu công nghiệp.
- Hoàn tất thủ tục lập, trình thẩm định và phê duyệt thiết kế cơ sở, dự án đầu tư, xin cấp Giấy chứng nhận Đầu tư và khởi công xây dựng dự án.
- Hoàn tất thủ tục để được UBND tỉnh giao, cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 150 ha của dự án.

7.2.4. Hoạt động khai thác khoáng sản:

❖ Dự án KHAI THÁC MỎ ĐÁ

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: **Dự án khai thác Mỏ đá**
- Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi (FIDECO góp 60% vốn điều lệ)
- Địa điểm dự án: xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Quy mô 30 ha

Cơ sở pháp lý của dự án

- Dự án đã được đồng ý chủ trương thăm dò theo công văn số 3782/UBND-KT ngày 06/08/2008 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Dự án đã được cấp giấy phép thăm dò theo giấy phép số 1054/GP - UBND ngày 15/04/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Dự án đã được phê duyệt trữ lượng trong báo cáo thăm dò theo quyết định số 456/QĐ-UBND ngày 24/02/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận.

- Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án cải tạo, phục hồi môi trường theo quyết định số 1200/QĐ-UBND ngày 01/06/2011 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Dự án đã được cấp giấy phép khai thác theo giấy phép số 1426/GP - UBND ngày 30/06/2011 của UBND tỉnh.

Mục tiêu đầu tư

Với mục tiêu xây dựng và phát triển Bình Thuận đến năm 2020 trở thành tỉnh công nghiệp – dịch vụ theo hướng hiện đại, năng động, UBND tỉnh Bình Thuận chủ trương tiếp tục đẩy mạnh đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng kỹ thuật vững mạnh. Việc xây dựng khu công nghiệp Tân Đức nói riêng và các công trình xây dựng trong khu vực tỉnh Bình Thuận cần khối lượng lớn đá xây dựng.

Trên cơ sở đó, để chủ động nguồn nguyên vật liệu phục vụ cho các công trình xây dựng, CTCP Ngoại thương phát triển và Đầu tư Đức Lợi đã tiến hành đầu tư xây dựng mỏ đá Tân Đức 1 tại xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Với đội ngũ quản lý chuyên nghiệp và công nhân lành nghề, mỏ đá có thể đáp ứng các loại sản phẩm đá tốt dùng cho nội và ngoại thất theo nhu cầu khách hàng. Sản phẩm của Công ty cung cấp cho thị trường có hệ thống giám sát chất lượng đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Quy mô hoạt động:

- Quy mô của mỏ đá	30	ha
- Trữ lượng được cấp phép	7.758.826	m ²
- Thời gian khai thác	18,7	năm
- Khối lượng tiêu thụ hàng năm	585.000	m ³

Vị trí địa lý của dự án

- Khu vực khai trường: Nằm trong diện tích tham gia tính trữ lượng là 657.363 m².
- Đường vận chuyển: xây dựng mới các đường vận chuyển nội mỏ, đầu tư cải tạo đường vận chuyển từ mỏ đến khu công nghiệp Tân Đức (là đường nhựa núi G' Rao).
- Địa điểm xây dựng công trình khai thác mỏ được lựa chọn rất khả thi, nằm trong khu vực quy hoạch khai thác khoáng sản của tỉnh. Điều kiện hậu cần thuận lợi, hệ thống giao thông đáp ứng đầy đủ nhu cầu khai thác, sản xuất và vận chuyển sản phẩm đi tiêu thụ, thông tin liên lạc thuận lợi.

Công suất hoạt động của mỏ

Công suất được lựa chọn cho mỏ đá xây dựng Tân Đức 1 là 300.000 m³ đá nguyên khối/năm (tương đương 630.000 m³ đá nguyên khai/năm), chế biến ra 585.000 m³ đá thành phẩm/năm các loại như sau:

STT	Chủng loại sản phẩm	ĐVT	Khối lượng	Tỷ lệ sản phẩm
I	Đá nguyên khối	m ³ /năm	300.000	
II	Đá nguyên khai (quy đổi)	m ³ /năm	630.000	
III	Đá sản phẩm các loại	m ³ /năm	585.000	100%
1	Đá 1x2 cm	m ³ /năm	234.000	40%
2	Đá 4x6 cm	m ³ /năm	164.000	28%
3	Đá 2x4 cm	m ³ /năm	117.000	20%
4	Đá mi (sản phẩm đi kèm)	m ³ /năm	70.000	12%

Tổng hợp về vốn đầu tư của dự án

STT	Danh mục	Thành tiền
1	Đầu tư xây dựng	1.168.274.000 đồng
2	Đầu tư máy móc, thiết bị	20.559.800.000 đồng
3	Chi phí đền bù	7.000.000.000 đồng
4	Chi phí khác	11.275.193.648 đồng
Cộng		40.003.267.698 đồng
5	VAT	3.300.326.675 đồng
Tổng cộng		43.303.594.412 đồng
6	Chi phí dự phòng	4.330.359.441 đồng
Tổng vốn cố định		47.633.953.854 đồng

Tiêu thụ sản phẩm

Căn cứ vào giá cả trên thị trường hiện tại, doanh thu tiêu thụ sản phẩm hằng năm như sau:

STT	Tên sản phẩm	ĐVT	SL tiêu thụ	Giá bán	Thành tiền
1	Đá 1x2 cm	m ³ /năm	180.000	170.000	30.600.000.000
2	Đá 4x6 cm	m ³ /năm	130.000	120.000	15.600.000.000
3	Đá 2x4 cm	m ³ /năm	90.000	75.000	6.750.000.000
4	Đá mi	m ³ /năm	50.000	50.000	2.500.000.000
	Cộng		450.000		55.450.000.000

Hiệu quả kinh tế của dự án

- NPV của dự án: 159.658.233.599 đồng.
- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR: 23,99%
- Lợi nhuận ước tính theo năm của dự án như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện
1	Doanh thu tiêu thụ sản phẩm	55.450.000.000 đồng
2	Giá thành sản phẩm tiêu thụ	43.998.177.705 đồng
3	Lợi nhuận trước thuế	11.451.822.295 đồng
4	Thuế TNDN (28%)	2.862.955.574 đồng
5	Lợi nhuận sau thuế	8.588.866.721 đồng
6	Lợi nhuận sau thuế/doanh thu	15%
7	Lợi nhuận sau thuế/Vốn đầu tư	15%

Tiến độ thực hiện dự án

Đã hoàn tất công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ cho công tác giải tỏa, đền bù, thu hồi và giao đất.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015)

- Hoàn thành việc đền bù 30 ha mỏ đá và đưa vào khai thác.
- Hoàn tất thủ tục để được UBND tỉnh giao, cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 30 ha diện tích của mỏ đá.

❖ Dự án KHAI THÁC MỎ CÁT– FIDECO

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: **Dự án khai thác Mỏ cát**
- Chủ đầu tư: Công ty CP Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi (FIDECO góp 60% vốn điều lệ).
- Địa điểm dự án: xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Quy mô: 65,736 ha.

Cơ sở pháp lý của dự án

- Dự án đã được đồng ý chủ trương thăm dò theo Công văn số 3781/UBND-KT ngày 06/08/2008 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Dự án đã được cấp giấy phép thăm dò số 1175/GP- UBND ngày 29/04/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Dự án đã được phê duyệt trữ lượng khoáng sản trong báo cáo thăm dò theo quyết định số 3447/QĐ-UBND ngày 02/12/2009 của UBND tỉnh Bình Thuận.

- Dự án đã được phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường và dự án cải tạo, phục hồi môi trường theo quyết định số 1824/QĐ-UBND ngày 18/08/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Dự án đã được cấp phép khai thác theo giấy phép số 1933/GP- UBND ngày 27/08/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận.

Mục tiêu đầu tư

Ngày nay, với tốc độ phát triển kinh tế nói chung và tại Bình Thuận nói riêng ngày càng cao, kéo theo đó là nhu cầu xây dựng, nhu cầu đô thị hóa cũng tăng lên. Trong những năm qua, nhịp độ phát triển kinh tế gia tăng mạnh, tốc độ xây dựng không ngừng gia tăng, sự ra đời của hàng loạt khu công nghiệp, đặc biệt là việc nâng cấp, mở mang các tuyến giao thông quốc gia, tỉnh lộ và mạng giao thông nông thôn đã tiêu thụ một khối lượng lớn vật liệu xây dựng. Do đó, dự báo nhu cầu cát xây dựng sẽ ngày càng tăng cao trong thời gian tới.

CTCP Ngoại thương Phát triển và Đầu tư Đức Lợi đang là chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp Tân Đức tại xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận. Với việc nhận định các cơ hội đầu tư phát triển như trên, đồng thời nhằm tận dụng triệt để ưu thế về nguồn tài nguyên, khoáng sản hiện nay tại Bình Thuận, Công ty đã tiến hành khảo sát, thăm dò mỏ cát xây dựng Tân Đức 1 tại xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.

Việc Công ty tiến hành đầu tư dự án công trình khai thác cát xây dựng Tân Đức trước tiên sẽ đáp ứng cho nhu cầu xây dựng khu công nghiệp Tân Đức nói riêng và các khu công nghiệp khác tại Bình Thuận nói chung hiện đang cần khối lượng lớn cát xây dựng. Ngoài ra, với nhu cầu tiêu thụ cát ở thị trường các tỉnh lân cận cũng đang tăng cao, trong đó, đặc biệt là Tp.HCM cũng cho thấy tính khả thi rất cao của dự án.

Vị trí địa lý của dự án

Địa điểm xây dựng công trình Khu vực khai thác cát thuộc địa phận xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận, có diện tích là 657.363m² (đã trừ đi diện tích không tính trữ lượng và không đưa vào khai thác là 14 ha). Khu vực thăm dò cách quốc lộ 1A khoảng 2.850 về hướng Bắc, và cách đường nhựa núi G'Rao là 200 m về hướng Tây.

Nhu cầu sử dụng đất:

- + Khu vực khai trường: Nằm trong diện tích tham gia tính trữ lượng là 657.363 m².
- + Đường vận chuyển: xây dựng mới các đường vận chuyển nội mỏ, đầu tư cải tạo đường vận chuyển từ mỏ đến khu công nghiệp Tân Đức (là đường nhựa núi G'Rao).

➔ Như vậy, địa điểm xây dựng công trình khai thác mỏ được lựa chọn rất khả thi, nằm trong khu vực quy hoạch khai thác khoáng sản của tỉnh. Điều kiện hậu cần thuận lợi, hệ thống giao thông đáp ứng đầy đủ nhu cầu khai thác, sản xuất và vận chuyển sản phẩm đi tiêu thụ, thông tin liên lạc rất thuận lợi.

Quy mô hoạt động của mỏ

- Quy mô của mỏ cát	65,736	ha
- Trữ lượng được cấp phép	2.006.000	m ³
- Thời gian khai thác	19,5	năm
- Công suất	100.000	m ³ /năm
- Khối lượng tiêu thụ hằng năm	135.000	m ³

Chi phí đầu tư của dự án

TT	Hạng mục	Chi phí
1	Công trình xây dựng	910.580.000 đồng
2	Máy móc, thiết bị	3.476.000.000 đồng
3	Chi phí đền bù	35.750.000.000 đồng
4	Vốn kiến thiết cơ bản khác (bao gồm: chi phí thăm dò, chi phí thiết kế, chi phí lập dự án đầu tư, chi phí lập báo cáo môi trường, chi phí đền bù, quỹ phục hồi môi trường,...)	11.418.319.000 đồng
5	Vốn dự phòng	5.155.489.900 đồng
Tổng vốn đầu tư		56.710.388.900 đồng

Hiệu quả kinh tế của dự án

Hiệu quả kinh tế được tính cho một năm khai thác với công suất khai thác cát nguyên khai là 235.294 m³/năm, cát thành phẩm sau khi đã qua tuyển rửa là 200.000 m³/năm. Với giá bán cát thành phẩm vào thời điểm hiện tại là 100.000 đồng/m³.

HIỆU QUẢ KINH TẾ TRONG 1 NĂM		
1	Chi phí cho 1 năm sản xuất	10.894.753.308 đồng
2	Doanh thu 1 năm	24.000.000.000 đồng
3	Lợi nhuận trước thuế	13.105.246.692 đồng
4	Lợi nhuận sau thuế	9.828.935.019 đồng
Thời gian thu hồi vốn		5,48 năm

Tiến độ thực hiện dự án

- Đã hoàn tất công tác rà phá bom mìn mỏ cát.
- Đã hoàn tất công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ cho công tác giải tỏa, đền bù, thu hồi và giao đất.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015)

- Hoàn thành việc đền bù 65 ha mỏ cát và đưa vào khai thác
- Hoàn tất thủ tục để được UBND Bình Thuận tỉnh giao, cho thuê và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 65ha diện tích mỏ cát.

7.2.5. Hoạt động của các Công ty con

Với diễn biến khó khăn của kinh tế trong nước và thế giới, cũng như sự ảm đạm của thị trường bất động sản trong thời gian qua đã đặt ra nhiều thử thách cho hoạt động của các doanh nghiệp Việt Nam. Hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của các Công ty con của FIDECO nói riêng cũng không tránh khỏi tác động của nền kinh tế.

- Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng Cơ sở hạ tầng KCN Chơn Thành

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng/giảm
Vốn điều lệ	11.800.000.000	11.800.000.000	0,00%
Vốn chủ sở hữu	9.049.081.126	7.227.009.723	-20,14%
Tổng tài sản	66.972.072.977	150.764.294.601	125,12%
Tổng doanh thu	3.746.831.554	2.850.346.000	-23,93%
Lợi nhuận trước thuế	242.964.973	(1.822.071.403)	-849,93%
Lợi nhuận sau thuế	242.964.973	(1.822.071.403)	-849,93%

Nguồn BCTC năm 2011 và 2012 của Công ty TNHH MTV Đầu tư Xây dựng CSHT KCN Chơn Thành
 Năm 2010, với việc hoàn thành giai đoạn đầu tư và đưa vào khai thác, đây là năm đầu tiên CTCP Đầu tư Xây dựng Cơ sở Hạ Tầng KCN Chơn Thành (đơn vị thành viên của FIDECO quản lý khai thác KCN Chơn Thành) kinh doanh có lãi và đem lại lợi nhuận cho FIDECO.

Tuy nhiên, sang năm 2011 và 2012, với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế đã ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Trong năm 2012, Công ty lỗ 1, 822 tỷ đồng.

- Công ty Cổ phần Ngoại thương Phát triển Đầu tư Đức Lợi

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012
Vốn điều lệ	10.000.000.000	10.000.000.000
Vốn chủ sở hữu	8.843.865.653	8.247.092.669
Tổng tài sản	13.194.162.753	13.677.410.798
Tổng doanh thu	-	-
Lợi nhuận trước thuế	(557.973.077)	(596.772.984)

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012
Thuế TNDN	-	-
Lợi nhuận sau thuế	(557.973.077)	(596.772.984)

Nguồn BCTC năm 2011 và 2012 của CTCP Ngoại thương Phát triển Đầu tư Đức Lợi

CTCP Ngoại thương Phát triển và Đầu tư Đức Lợi đang là chủ đầu tư xây dựng khu công nghiệp Tân Đức và chủ đầu tư của các dự án khai thác mỏ cát, mỏ đá tại xã Tân Đức, Bình Thuận. Các dự án của Công ty đều đang trong giai đoạn triển khai thực hiện nên vẫn chưa đem lại doanh thu.

➤ Công ty TNHH MTV FIDECO – LAND

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng/giảm
Vốn điều lệ	30.000.000.000	30.000.000.000	0,00%
Vốn chủ sở hữu	27.376.776.919	30.079.326.939	9,87%
Tổng tài sản	27.407.567.804	30.138.429.776	9,96%
Tổng doanh thu	617.006.710	3.962.577.522	542,23%
Lợi nhuận trước thuế	(2.689.015.300)	2.708.811.593	200,74%
Thuế TNDN	-	(6.261.573)	-
Lợi nhuận sau thuế	(2.689.015.300)	2.702.550.020	200,50%

Nguồn BCTC năm 2011 và 2012 của Công ty TNHH MTV FIDECO – LAND

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

❖ Doanh thu thuần từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2011		Năm 2012		% tăng /giảm
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	
Kinh doanh xuất nhập khẩu	118.424	20,36%	32.777	20,92%	-72,32%
Bán hàng hóa, thành phẩm	355.106	61,05%	19.851	12,67%	-94,41%
Cho thuê văn phòng	105.231	18,09%	101.166	64,56%	-3,86%
Doanh thu cho thuê đất	2.297	0,39%	2.344	1,50%	2,05%
Dịch vụ khác	627	0,11%	554	0,35%	-11,64%
Tổng cộng	581.685	100%	156.692	100%	-73,06%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2011 và 2012 của Fideco)

❖ **Lợi nhuận gộp các mảng hoạt động qua các năm**

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2011		Năm 2012		% tăng /giảm
	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	
Kinh doanh xuất nhập khẩu	14.890	2,56%	3.313	2,11%	-77,75%
Bán hàng hóa, thành phẩm	45.121	7,76%	13.949	8,90%	-69,09%
Cho thuê văn phòng	95.907	16,49%	78.376	50,02%	-18,28%
Cho thuê đất	796	0,14%	1.230	0,78%	54,52%
Dịch vụ khác	627	0,11%	554	0,35%	-11,64%
Tổng cộng	157.341	26,94%	97.422	62,17%	-38,08%

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2011 và 2012 của Fideco)

Cơ cấu doanh thu của FIDECO trong năm 2010 – 2011 cho thấy hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu và hoạt động bán hàng, thành phẩm đóng vai trò chủ đạo trong hoạt động kinh doanh của Công ty. Cụ thể, năm 2010, doanh thu thuần toàn Công ty đạt 698,037 tỷ đồng, chủ yếu từ hai hoạt động này với tỷ trọng doanh thu lần lượt chiếm 33,97% và 39,41% doanh thu thuần. Ngoài ra, trong năm 2010, doanh thu từ hoạt động bán căn hộ của dự án FIDECO Riverview Thảo Điền đem lại cho FIDECO 71,649 tỷ đồng, đóng góp 10,26% vào tổng doanh thu toàn Công ty.

Năm 2011, doanh thu từ chuyển nhượng cơ sở hạ tầng giảm đi do Dự án FIDECO Riverview đã hoàn thành việc kinh doanh bán hàng và ghi nhận doanh thu trong năm 2010. Trong khi đó, hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu và hoạt động bán hàng tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu của FIDECO năm 2011. Doanh thu thuần toàn Công ty đạt 581,685 tỷ đồng, với hai hoạt động kinh doanh chính lần lượt chiếm 20,36% và 61,05% doanh thu thuần. Trong khi doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng được duy trì ổn định qua các năm.

Sang năm 2012, doanh thu thuần toàn Công ty đạt 156,692 tỷ đồng, giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước, do sự sụt giảm mạnh doanh thu của 2 hoạt động chính trước đây là hoạt động kinh doanh xuất nhập khẩu và hoạt động bán hàng hóa, thành phẩm.

Trong đó, doanh thu bán hàng, thành phẩm chủ yếu là doanh thu từ hoạt động kinh doanh lúa mì được ghi nhận từ Công ty con là Công ty TNHH Lương thực Phước An. Tỷ lệ doanh thu từ các mảng này của FIDECO giảm đột ngột trong năm 2012 khi FIDECO chính thức thoái vốn hoàn toàn khỏi Phước An.

Trong tương lai, khi các dự án đầu tư bất động sản của Công ty hoàn tất và đưa vào khai thác, doanh thu từ hoạt động này sẽ tăng lên và chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng doanh thu của Công ty. Điều này là hoàn toàn phù hợp với định hướng của FIDECO nhằm đưa hoạt động kinh doanh bất động sản trở thành hoạt động chính mang lại lợi nhuận cho Công ty. Ngoài ra, khi các dự án khai thác đá và cát đi vào hoạt động sẽ đóng góp cho Công ty một nguồn doanh thu quan trọng. Đây là nguồn doanh thu có tính chất ổn định, vừa đa dạng hoá nguồn thu của doanh nghiệp, vừa hỗ trợ cho dòng tiền có tính “mùa vụ” của hoạt động bất động sản.

Bên cạnh cơ cấu doanh thu, cơ cấu lợi nhuận gộp cũng cho thấy rõ nét hơn chủ trương kinh doanh của FIDECO. Trong năm 2010 – 2011, cơ cấu lợi nhuận gộp không có sự thay đổi lớn khi hai hoạt động chính là hoạt động xuất nhập khẩu và bán hàng hóa, thành phẩm lần lượt chiếm các tỷ trọng cao nhất trong tổng lợi nhuận gộp của toàn Công ty.

Sang năm 2012, với sự sụt giảm mạnh của doanh thu kinh doanh xuất nhập khẩu và doanh thu bán hàng hóa, thành phẩm cũng khiến lợi nhuận gộp của hai mảng này sụt giảm. Hoạt động cho thuê văn phòng trở thành hoạt động chính đóng góp vào cơ cấu lợi nhuận của Công ty khi chiếm tỷ trọng 80,45% trong tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

7.2.7. Nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty là trong lĩnh vực sản xuất 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.

Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Nguồn cung cấp vật liệu đầu vào trong lĩnh vực xây dựng của Công ty nhìn chung cũng có sự ổn định tương đối; thị trường vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu vào khác 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.

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 về 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 vật liệu xây dựng.
- 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.

7.2.8. Chi phí sản xuất kinh doanh

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.

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần qua các năm 2010, 2011 và năm 2012 như sau:

Cơ cấu các loại chi phí của Công ty năm 2010, 2011 và 2012 như sau:

Đvt: Triệu đồng

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2011		Năm 2012		% tăng/ giảm
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	
1	Giá vốn hàng bán	424.345	72,95	59.270	37,83	-86,03%
2	Chi phí bán hàng	12.937	2,22	2.508	1,60	-80,61%

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2011		Năm 2012		% tăng/ giảm
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	
3	Chi phí QLDN	52.496	9,02	42.876	27,36	-18,33%
4	Chi phí tài chính	65.825	11,32	20.107	12,83	-69,45%
@	Tổng cộng	555.602	95,51	124.761	79,62%	-77,54%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2011 và 2012 của FIDECO

Stt	Yếu tố chi phí	Năm 2011		Năm 2012		% tăng /giảm
		Giá trị	% CP	Giá trị	% CP	
1	Giá vốn hàng bán	424.345	76,38	59.270	47,51	-86,03%
2	Chi phí bán hàng	12.937	2,33	2.508	2,01	-80,61%
3	Chi phí QLDN	52.496	9,45	42.876	34,37	-18,33%
4	Chi phí tài chính	65.825	11,84	20.107	16,12	-69,45%
@	Tổng cộng	555.602	100,00	124.761	100,00	-77,54%

Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2011 và 2012 của FIDECO

(Số liệu tại ngày 31/12/2011 của BCTC hợp nhất năm 2011 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 41 - BCTC hợp nhất năm 2012 của FIDECO).

Do đặc thù của hoạt động xuất nhập khẩu nên chi phí giá vốn hàng bán luôn chiếm tỷ trọng cao trong tổng chi phí hoạt động của Công ty.

Nhìn chung tỷ lệ giá vốn hàng bán, chi phí bán hàng, chi phí quản lý doanh nghiệp so với doanh thu của Công ty khá ổn định qua các năm chứng tỏ Công ty đã chủ động kiểm soát được giá nguyên liệu đầu vào, khống chế các chi phí phát sinh chặt chẽ để đạt được mức lợi nhuận kỳ vọng của mình.

7.2.9. Trình độ công nghệ

Hoạt động của Công ty chủ yếu là cung cấp dịch vụ cho khách hàng như: dịch vụ xuất nhập khẩu ủy thác, cho thuê văn phòng, đầu tư vào các dự án bất động sản nên trình độ công nghệ của Công ty chủ yếu là các cán bộ nghiệp vụ giỏi nghiệp vụ chuyên môn để cùng phối hợp giám sát thi công tại công trình, có kinh nghiệm quản trị và các quy trình đã được văn bản hóa theo tiêu chuẩn ISO 9001:2008 là hệ thống quản trị chất lượng đồng bộ và duy trì thực hiện xuyên suốt.

Công ty xây dựng hệ thống quản trị tin học và áp dụng phần mềm Infotrack để quản lý toàn bộ các hoạt động của Công ty.

7.3. Hoạt động Marketing

Hiện tại Công ty có tổ phụ trách về Marketing và hoạt động Marketing vẫn được duy trì trong các phòng ban chức năng có cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Ngoài ra, FIDECO cũng chú trọng đến vấn đề quảng cáo, quảng bá thương hiệu hình ảnh của FIDECO qua báo chí, Website ...

Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Phát triển sản phẩm mới và công nghệ mới luôn là một trong những ưu tiên của Công ty trong hoạt động xây lắp: xây dựng nhà cao tầng, căn hộ cao cấp, ... nhằm mang lại hiệu quả đầu tư và có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội.

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng 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 hoặc các công trình xây lắp.

Đối với các dự án địa ốc, 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 dịch vụ cho thuê văn phòng, FIDECO đưa ra dịch vụ trọn gói cho khách hàng như: vệ sinh văn phòng, bảo trì, bảo dưỡng,... Ngoài ra, FIDECO còn tổ chức đánh giá mức độ hài lòng của khách hàng khi sử dụng dịch vụ của Công ty. Để phục vụ thỏa mãn yêu cầu của khách hàng, FIDECO luôn cải tiến liên tục chất lượng dịch vụ cung cấp cho khách hàng. Trong hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty luôn tạo ra các sản phẩm mới nhắm vào đối tượng khách hàng có thu nhập cao.

Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

➤ Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng.

Công ty chú trọng duy trì theo hướng phát triển nhằm cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. 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 nhà ở, công trình.

Hiện tại Công ty đang áp dụng tiêu chuẩn ISO 9001:2008 và do tổ chức URS đánh giá và cấp giấy chứng nhận. Mọi hoạt động đều được chuẩn hóa thông qua hệ thống tài liệu, lưu trữ hồ sơ theo đúng yêu cầu của bộ tiêu chuẩn ISO 9001:2008. Ngoài ra, FIDECO cũng áp dụng hệ thống quản lý môi trường ISO14001:2004 và hệ thống trách nhiệm xã hội SA 8000:2001.

- Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty.

Công ty liên tục đào tạo đội ngũ giám định viên nội bộ để thực hiện định kỳ giám định chất lượng toàn Công ty và hoạt động về công tác cải tiến chất lượng.

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

Giấy chứng nhận Đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số: 66951 cấp ngày 29/09/2005, ngày nộp đơn 05/05/2004 do Cục sở hữu trí tuệ thuộc Bộ khoa học và công nghệ cấp có hiệu lực từ ngày cấp đến hết 10 năm tính từ ngày nộp đơn. Giấy chứng nhận này cấp cho Công ty về phát minh sáng chế và bản quyền biểu tượng (logo) của FIDECO.

Hiện tại Công ty đang sử dụng nhãn hiệu thương mại với biểu tượng Logo như sau:



7.5. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Stt	Tên Khách hàng	Thị trường	Mặt hàng	Kim ngạch thực hiện
➤ Hợp đồng Nhập khẩu				
1	Venturetec Marketing	Thai land	Thực phẩm đông	435.925 USD
2	Lianyungang Yujia Int'l	China	Phẩm màu, hương liệu,... dùng SX thực phẩm, mỹ phẩm	493.590 USD
3	Progressive services Corp	USA	Gỗ Non - FSC	17.118 USD
4	Alpha Chem Co Ltd	Korea	Cao su tổng hợp	86.000 USD
5	M-tech Aroma Int'l Ltd	Hong Kong	Hương liệu dùng SX thực phẩm, mỹ phẩm	639.153 USD
6	MC Sign Coating	Taiwan	Màng PVC	59.934 USD
7	Jiangsu Dahua Pharma	China	Đinh hương	93.700 USD
8	Golden Auto part Co	Korea	Phụ tùng Ô tô tải	350.000 USD

Stt	Tên Khách hàng	Thị trường	Mặt hàng	Kim ngạch thực hiện
	Ltd			
9	Qingdao Xincheng Yiming	China	Bánh răng, trục máy	862 USD
10	Guangzhou Iberchem	China	Hương liệu... dùng trong SX thực phẩm, mỹ phẩm	14.000 USD
11	Shangdong Fufeng	China	Gum	19.900 USD
12	Stalinger & Co	Áo	Hệ thống dây chuyền động cơ hoàn chỉnh sản xuất và in ấn bao bì nhựa PP thân thiện môi trường	6.000.000 USD
13	Ipra France	Pháp	Hương liệu cà phê	9.400 USD
14	Beijing Innovation	China	Máy in & phụ kiện	17.816 USD
15	ChangZhou Fengsheng	China	Tấm Polycarbonate	31.100 USD
16	Reno Inc	Nhật	Nhựa phế liệu	59.700 USD
➤ Hợp đồng xuất Khẩu				
1	Supervalu Int'l Division	USA	Thủ Công Mỹ Nghệ	406.014 USD
2	International Caravan	USA	Sản phẩm bằng gỗ	318.307 USD
3	Thye Lean Chan	Malaysia	Đậu phộng nhân	246.000 USD
4	Classic Mode	Malaysia	Đậu phộng nhân	38.500 USD
5	Thye Huat Chan	Malaysia	Đậu phộng nhân	8.700 USD
7	My A Co	USA	Thực phẩm CB	13.485 USD
8	New Japan	USA	Thực phẩm CB	451.420 USD
9	Rickway Int'l Corp	USA	Thực phẩm CB	67.672 USD
10	Tak Line Marine	USA	Bột mì	809.872 USD
11	H&T Seafood	USA	Thực phẩm CB	68.860 USD

(Nguồn: FIDECO)

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm 2011 và 2012

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm 2011 và 2012 và Quý 1/2013

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng/giảm	Quý 1/2013
1.	Tổng giá trị tài sản	674.405.368	666.664.989	-1,15%	693.189.667
2.	Doanh thu thuần	581.684.951	156.692.327	-73,06%	24.967.582
3.	Lợi nhuận gộp	157.340.424	97.422.345	-38,08%	18.315.643
4.	Lợi nhuận từ HĐKD	48.946.111	38.150.622	-22,06%	9.474.852
5.	Lợi nhuận khác	752.541	449.788	-40,23%	26.483
6.	Lợi nhuận trước thuế	39.173.580	39.158.712	-0,04%	9.223.353
7.	Lợi nhuận sau thuế	27.190.915	30.030.826	10,44%	6.588.429
8.	Lợi nhuận chưa phân phối	7.221.814	21.246.398	194,20%	31.957.373
9.	Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng/CP)	1.390	1.496	7,63%	314

(Nguồn: BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2011; 2012 và Quý 1/2013 của FIDECO)

(Số liệu tại ngày 31/12/2011 của BCTC hợp nhất năm 2011 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 41 - BCTC hợp nhất năm 2012 của FIDECO).

Tổng giá trị tài sản năm 2011 có sự sụt giảm so với năm 2010 là do sự sụt giảm đầu tư, góp vốn vào Công ty con, Công ty liên kết và các khoản đầu tư dài hạn khác. Trong năm 2011, Công ty đã thoái vốn hoàn toàn khỏi Công ty TNHH Lương thực Phước An và CTCP Hải Việt.

Năm 2011 và những tháng đầu 2012 là giai đoạn hết sức khó khăn đối với tất cả các doanh nghiệp bất động sản và FIDECO cũng không nằm ngoài xu hướng chung này, các chỉ số sinh lợi đều sụt giảm so với năm 2010. Trong đó, doanh thu năm 2011 chỉ đạt 83,33% so với năm 2010, lợi nhuận trước thuế đạt 41,23% và lợi nhuận sau thuế đạt 37,86% so với năm 2010. Tuy các chỉ số sinh lợi đều sụt giảm so với năm 2010, nhưng Công ty vẫn phấn đấu hoàn thành vượt mức kế hoạch lợi nhuận năm 2011 đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua. Cụ thể, lợi nhuận trước thuế vượt kế hoạch năm 5,69% và lợi nhuận sau thuế vượt so với kế hoạch là 8,51%. Qua đó, có thể thấy, dù bị ảnh hưởng bởi tình trạng suy thoái kinh tế toàn cầu và các biến động bất lợi của kinh tế trong nước, FIDECO vẫn phấn đấu hoàn thành các kế hoạch đã đặt ra. Điều đó cũng khẳng định sự nỗ lực lớn của Ban lãnh đạo và Điều hành của Công ty trong việc lựa chọn, phát triển các dự án với tiến độ hợp lý, phù hợp với nhu cầu thị trường và năng lực tài chính của Công ty.

Sang năm 2012, với việc thoái vốn hoàn toàn khỏi các Công ty con là Công ty TNHH lương thực Phước An, CTCP Hải Việt và việc thu hẹp hoạt động của mảng kinh doanh xuất nhập khẩu đã ảnh hưởng trực tiếp đến chỉ tiêu doanh thu của FIDECO làm doanh thu của Công ty giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2011. Doanh thu Công ty đạt 156,692 tỷ đồng, giảm mạnh so với mức 581,684 tỷ đồng của năm 2011. Tuy nhiên, với việc chi phí giá vốn hàng bán của các mảng hoạt động này cũng giảm mạnh nên mức lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh của FIDECO chỉ giảm ít hơn so với mức giảm của doanh thu. Cụ thể, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trong năm 2012 của Công ty đạt 38,150 tỷ đồng, giảm 22,05% so với mức 48,946 tỷ đồng của năm 2011.

Ngoài ra, với việc ghi nhận mức lỗ trong liên kết, liên doanh giảm mạnh so với cùng kỳ đã góp phần giúp tổng lợi nhuận kế toán trước thuế của FIDECO chỉ sụt giảm nhẹ. Năm 2012, FIDECO đạt mức lợi nhuận trước thuế là 39,158 tỷ đồng.

Như vậy, dù gặp nhiều khó khăn trong hoạt động kinh doanh do chịu tác động từ cuộc khủng hoảng kinh tế trong nước nói riêng và khủng hoảng kinh tế toàn cầu nói chung, FIDECO vẫn phần nào đạt được những kết quả kinh doanh khả quan trong bối cảnh kinh tế ảm đạm hiện nay.

Ngoài ra, thị trường bất động sản được đánh giá là vẫn còn nhiều tiềm năng tăng trưởng trong các năm tới do nhu cầu thực của người dân còn rất lớn, kết hợp với các giải pháp quyết liệt của Chính Phủ để ổn định kinh tế vĩ mô nói chung và khơi thông dòng vốn tín dụng cho thị trường bất động sản nói riêng bắt đầu phát huy tác dụng. Thêm vào đó, khi các dự án khai thác đá và cát đi vào hoạt động sẽ đóng góp cho Công ty một nguồn doanh thu quan trọng.

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

Thuận lợi:

- Công ty có bề dày lịch sử trong quá trình xây dựng và phát triển, đã tạo dựng được thương hiệu và uy tín trên thị trường.
- Công ty đã xây dựng được tầm nhìn và mục tiêu cụ thể, khả thi cho từng giai đoạn phát triển của mình.
- Đội ngũ ban Lãnh đạo Công ty có tầm nhìn chiến lược, đồng thời luôn chủ động đề ra những sách lược linh hoạt phù hợp trong từng giai đoạn nhằm giúp Công ty có thể điều chỉnh linh hoạt trong tình hình kinh tế, tài chính nhiều biến động như hiện nay.
- Công ty được quản trị và điều hành theo tiêu chuẩn quốc tế, trên cơ sở 3 tiêu chuẩn chất lượng: ISO 9001, ISO 14001 và SA 8000, đồng thời kết hợp có hiệu quả giữa “hệ thống quản trị chất lượng” và “hệ thống quản trị thông tin”.
- Mọi hoạt động của Công ty đều được tiến hành một cách công khai, minh bạch, tuân thủ theo đúng luật pháp, mục đích hoạt động của Công ty không chỉ nhằm mang lại lợi nhuận cho doanh nghiệp, cổ tức cho cổ đông mà còn góp phần vào việc bảo vệ môi

trường và thực hiện trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Khó khăn:

- Hoạt động của Công ty chịu sự tác động trực tiếp từ những biến động của nền kinh tế trong nước năm 2012 nói riêng, đồng thời chịu ảnh hưởng của suy thoái kinh tế từ những năm trước để lại, thể hiện qua các mặt: tỷ giá không ngừng biến động do ảnh hưởng của lạm phát, thị trường chứng khoán vẫn trong tình trạng suy giảm, thị trường địa ốc tiếp tục trầm lắng, lãi vay ngân hàng hiện nay có xu hướng biến động liên tục và khó tiếp cận.
- Nguồn vốn đáp ứng cho yêu cầu phát triển các dự án đầu tư còn lại nhiều hạn chế.
- Nguồn nhân lực quản trị và điều hành trung và cao cấp còn thiếu để theo kịp chiến lược kinh doanh trong thời kỳ hội nhập với sự cạnh tranh gay gắt giữa các Doanh nghiệp trong ngành.

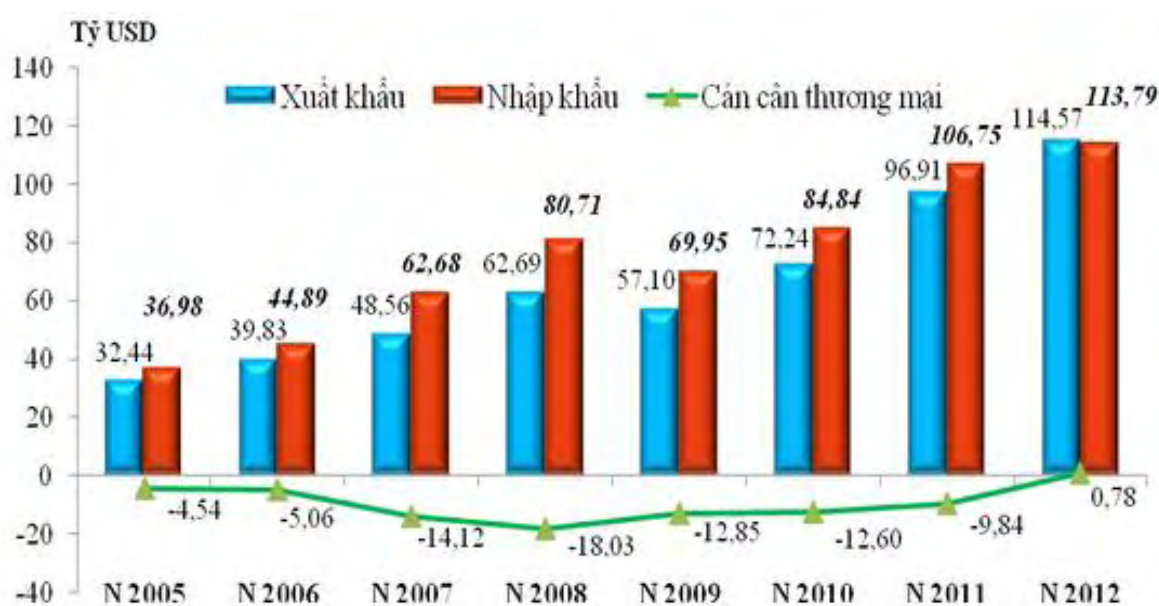
Các diễn biến của nền kinh tế trong nước ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của FIDECO trong năm 2011 và năm 2012:

❖ **Hoạt động xuất nhập khẩu:**

- Ngoại thương Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng tốt trong bối cảnh kinh tế thế giới diễn biến phức tạp, từ khủng hoảng chính trị châu Phi và Trung Đông, nợ công châu Âu và Mỹ, thảm họa động đất, sóng thần tại Nhật Bản. Tổng kim ngạch xuất khẩu trong năm 2011 đạt gần 87,36 tỷ USD, tăng 35% so với cùng kỳ và vượt so với chỉ tiêu kế hoạch cả năm đề ra là 10%. Tương tự, kim ngạch nhập khẩu đã đạt gần 96,2 tỷ USD, tăng 26,5% so với cùng kỳ và vượt mức kế hoạch cả năm là 2,9%.
- Kinh tế thế giới năm 2012 thực sự khó khăn cả về cung và cầu. Cung yếu làm suy giảm cầu và cầu suy giảm không kích thích được cung. Còn ở trong nước, sản xuất kinh doanh tăng trưởng chậm, tổng cầu suy yếu. Những diễn biến bất lợi như vậy ảnh hưởng không thuận đến hoạt động xuất, nhập khẩu của Việt Nam trong năm 2012. Trong bối cảnh chung của kinh tế thế giới và trong nước như đã phân tích ở trên, xuất, nhập khẩu Việt Nam năm 2012 đạt được những kết quả và tiến bộ đáng ghi nhận. Tổng kim ngạch xuất khẩu cả năm 2012 ước đạt 115 tỷ USD, tăng 18,4% (19 tỷ USD) so năm 2011 là mức cao nhất từ trước tới nay, vượt xa so với kế hoạch đề ra (tăng 10%). Tuy nhiên, quy mô và tốc độ tăng trưởng xuất khẩu cao đạt được chủ yếu ở khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với tổng giá trị lên tới 73 tỷ USD (tăng 31%) so với năm 2011 còn khu vực kinh tế trong nước đạt 42 tỷ USD (tăng 0,9%).
- Tuy nhiên, những lưu ý của Bộ Công Thương về các hạn chế trong cơ cấu hàng xuất nhập khẩu lâu nay vẫn chưa được cải thiện nhiều. Về cơ bản, tuy hoạt động xuất khẩu năm 2012 của nước ta đạt kết quả tích cực, nhưng vẫn còn một số tồn tại, cần sớm

được giải quyết. Nhiều ý kiến cho rằng, nhìn chung, quy mô xuất khẩu còn nhỏ, phát triển xuất khẩu vẫn chủ yếu theo chiều rộng, chất lượng tăng trưởng thấp, chi phí xuất khẩu cao. Hoạt động xuất khẩu phản ứng chậm so với các biến động của thị trường thế giới, cơ cấu mặt hàng xuất khẩu chậm chuyển dịch theo hướng hiệu quả, hiện đại. Sự phát triển thị trường ngoài nước chủ yếu theo chiều rộng, chưa hướng mạnh vào phát triển theo chiều sâu, chất lượng thông tin dự báo chiến lược thị trường quốc tế còn yếu kém, chưa thực hiện thành công một số bước điều chỉnh chiến lược thị trường xuất nhập khẩu..

Diễn biến xuất khẩu, nhập khẩu hàng hóa và cán cân thương mại của Việt Nam trong 9 tháng của giai đoạn 2006 – 2012



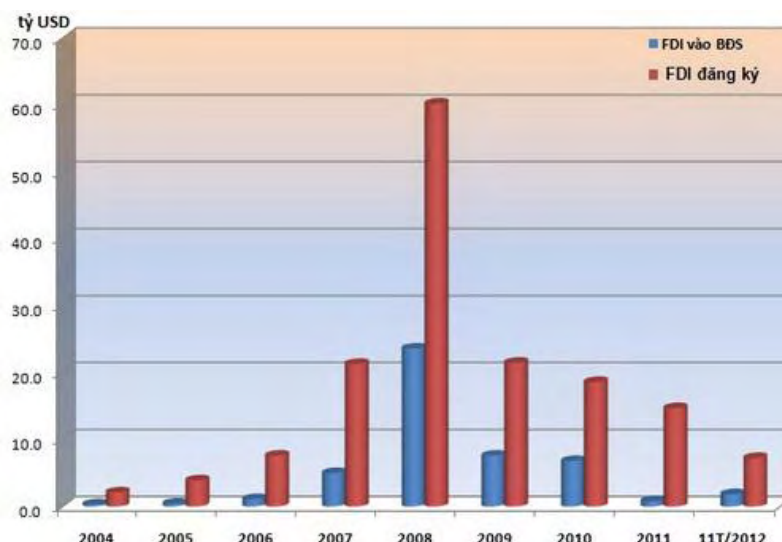
Nguồn: Tổng cục Hải quan

❖ **Hoạt động bất động sản:**

- Chịu ảnh hưởng của kinh tế vĩ mô, thị trường bất động sản tiếp tục trầm lắng, giá giảm mạnh và ảm đạm suốt năm 2011. Khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn đồng thời lãi suất cao và kéo dài, đã đẩy doanh nghiệp vào thế khó khăn chưa từng có.
- Theo đánh giá của các chuyên gia, hiện có ba nguồn vốn phổ biến được huy động cho thị trường bất động sản gồm vốn chủ sở hữu, vay ngân hàng và huy động từ khách hàng. Khi Ngân hàng Nhà nước có chủ trương siết chặt kênh tín dụng cho bất động sản, các doanh nghiệp địa ốc buộc phải huy động từ các nhà đầu tư thứ cấp thông qua các hợp đồng góp vốn. Điều này đã tạo nhiều rủi ro đẩy về phía khách hàng. Tác động lớn nhất từ việc thất tín dụng vào BĐS trong năm 2011 là thị trường bước vào vòng xoáy lao dốc khi tính thanh khoản giảm sút, cung giảm, cầu giảm, nợ xấu tăng.
- Ở tất cả các phân khúc, thị trường bất động sản đã có sự giảm mạnh về giá. Trong khi

đó thị trường khó khăn, nguồn cung tiếp tục tăng càng tạo nhiều áp lực cho chủ đầu tư. Ở phân khúc văn phòng cho thuê, nhiều tòa nhà mới đi vào hoạt động, tỷ lệ trống cao không chỉ đối với các dự án mới ở khu vực ngoài trung tâm mà ngay cả những khu vực nội thành từ trước đến nay đắt khách nhưng hiện vẫn trong tình trạng thừa mứa.

- Bên cạnh đó, năm 2011 cũng chứng kiến tình trạng nhiều dự án bị rút giấy phép do tình trạng không thu xếp được vốn, không có năng lực thực hiện hay không thể chuyển nhượng. Hàng loạt dự án lớn đã bị các địa phương thu hồi hoặc bị dọa thu hồi nếu chậm tiến độ.
- Ngoài ra, năm 2011 lại đánh dấu một năm giảm sút nghiêm trọng vốn FDI vào lĩnh vực BĐS, và là năm đạt con số thấp nhất trong 5 năm qua. Cụ thể, năm 2008 đạt khoảng 23,6 tỷ USD, năm 2009 đạt 7,6 tỷ USD, năm 2010 đạt 6,8 tỷ USD trong khi đó đến hết tháng 11/2011 vốn FDI vào BĐS mới đạt 464 triệu USD, thấp kỷ lục so với những năm trước đó. Tình hình thị trường bất động sản đóng băng và vẫn chưa có dấu hiệu hồi phục đã khiến các quỹ đầu tư ngày càng đuối sức và gặp nhiều khó khăn về hiệu quả kinh doanh. Để cắt lỗ, nhiều quỹ buộc phải chọn giải pháp bán dự án nhằm tái cấu trúc danh mục đầu tư.
- Sang năm 2012, tình hình ảm đạm của thị trường bất động sản tiếp tục kéo dài. Tuy nhiên, với việc Chính phủ đã bắt đầu nới lỏng cho vay đối với lĩnh vực BĐS từ tháng 4/2012 bằng một loạt những chính sách thuận lợi cho BĐS như hạ lãi suất huy động xuống 12%/năm từ tháng 4/2012 và đến nay còn 9%/năm. Tín dụng được mở với mọi loại hình không chỉ cho vay nhà để ở mà còn vay để mua bán, nhà để đầu tư, mở cho vay xây dựng BĐS để bán. Các ngân hàng thương mại tung ra nhiều gói tín dụng hỗ trợ người mua nhà... Tuy nhiên, với những giải pháp đó thị trường vẫn chìm trong xu thế giảm giá, thanh khoản thị trường thấp. Tình trạng trầm lắng vẫn kéo dài trong nhiều tháng qua. Nguyên nhân chính là do các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vẫn không vay được tín dụng mới do vấp phải điều kiện vay, gần như tín dụng vẫn đóng với doanh nghiệp ngày.
- Ngoài ra, FDI đăng ký vào lĩnh vực BĐS bắt đầu có dấu hiệu khả quan trở lại khi tăng gấp hai lần số với năm



2011. Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến tháng 11/2012, tổng vốn FDI đăng ký đạt 7,25 tỷ USD đạt 60,4% so với cùng kỳ năm trước, vốn FDI tăng thêm và cấp mới vào BĐS đạt 1,84 tỷ USD, con số này năm 2011 chưa đầy 1 tỷ USD.

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

9.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Là đơn vị với thương hiệu, uy tín đã được khẳng định trên thị trường, với bộ máy tổ chức chuẩn mực: So với các đơn vị khác cùng ngành, FIDECO có một bộ máy được tổ chức chuẩn mực với các bộ phận chuyên trách có chuyên môn cao, phối hợp giữa các bộ phận tốt. Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt gồm Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh bất động sản, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với trình độ cao, kỹ năng quản trị Công ty. Công ty có đội ngũ các kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn sâu; đội ngũ công nhân có tay nghề cao luôn gắn bó với FIDECO qua những năm hoạt động.

Tính minh bạch cao: Ngoài ra, FIDECO xác định minh bạch hóa là con đường tất yếu để tiếp cận với các nguồn vốn phục vụ tăng trưởng và trở thành một doanh nghiệp bất động sản hàng đầu. FIDECO vẫn luôn luôn thực hiện theo tôn chỉ này, thể hiện ở việc FIDECO luôn công bố thông tin đầy đủ và đúng hạn cho các cơ quan quản lý và nhà đầu tư. Website Công ty cũng là nơi cổ đông có thể tìm được đầy đủ những thông tin đáng tin cậy về Công ty.

Phát triển bền vững, đa dạng hóa dòng tiền để giảm thiểu rủi ro tổng thể: FIDECO là doanh nghiệp kiên trì theo chiến lược xây dựng và bán lẻ dự án và không chủ trương chuyển nhượng hay mua đi bán lại dự án. Mặc dù định hướng này không mang lại lợi nhuận đột biến cho FIDECO nhưng tạo ra sự tăng trưởng ổn định và không tạo nhiều rủi ro cho hoạt động kinh doanh chính. Ngoài bất động sản, FIDECO đã bắt đầu đầu tư vào hoạt động trong lĩnh vực khai thác các sản phẩm từ các dự án mỏ của Công ty như: đá xây dựng, cát xây dựng cũng sẽ đóng góp đáng kể vào chuỗi kinh doanh tương hỗ của FIDECO. Dự kiến ngoài nguồn thu từ Bất động sản, hoạt động khai thác mỏ của FIDECO sẽ mang lại nguồn thu đáng kể từ năm 2014 trở đi.

Duy trì hệ số tài chính ở mức an toàn: Mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho Công ty huy động đầu tư vào các dự án. Ngoài ra, bộ phận quản lý tài chính của Công ty cũng đưa ra một mức trần cho hệ số thanh khoản trong từng thời kỳ và các kế hoạch tài chính luôn được giữ trong khoản an toàn và linh hoạt tại bất kỳ thời điểm nào. Do vậy, trong quá trình hoạt động, Công ty luôn duy trì cơ cấu tài sản/nguồn vốn an toàn và bền vững.

Quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của FIDECO so với các doanh nghiệp

Stt	Hạng mục	KHA	CCI	C21	DIH	FIDECO
1.	Tổng tài sản	423.089	551.553	629.348	218.227	666.664
2.	Vốn điều lệ	141.203	133.986	193.363	29.999	202.273
3.	Vốn chủ sở hữu	284.064	189.651	516.658	58.911	398.840
4.	Doanh thu thuần	79.001	392.609	114.347	320.062	156.692
5.	Lợi nhuận từ HĐKD	40.944	27.924	51.790	16.675	38.150
6.	Lợi nhuận trước thuế	41.125	29.188	89.913	16.928	39.158
7.	Lợi nhuận sau thuế	31.613	23.513	69.883	12.797	30.030
8.	Tỷ lệ nợ/ tổng tài sản	0,3	0,66	0,17	0,73	0,4
9.	LNST/vốn điều lệ	0,22	0,18	0,36	0,43	0,15
10.	LNST/vốn chủ sở hữu	0,11	0,12	0,14	0,22	0,08

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán của KHA, CCI, C21, DIH, FDC tại thời điểm 31/12/2012)

So với một số đơn vị cùng ngành bất động sản, FIDECO có quy mô tổng tài sản ở mức cao với 666.664 triệu đồng. Vốn chủ sở hữu của Công ty là 398.840 triệu đồng cũng khá cao so với các Công ty khác trong cùng ngành. Tỷ lệ nợ/tổng tài sản của Công ty là 40%. Với đặc thù của ngành bất động sản phải sử dụng nhiều vốn vay, đây vẫn là tỷ lệ hợp lý, vì FIDECO đầu tư vào nhiều dự án bất động sản lớn nên số nợ cao để tài trợ cho các dự án lớn và lâu dài. Chính những dự án của Công ty sẽ đem lại những nguồn thu lớn trong tương lai. Tuy nhiên, nếu so sánh với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành, đây vẫn là mức tương đối thấp, cho thấy FIDECO vẫn chủ động được các nguồn vốn thực hiện đầu tư của mình, không phụ thuộc quá nhiều vào vốn vay.

Doanh thu thuần của FIDECO trong năm 2012 là 156.692 triệu đồng, đây là mức trung bình so với những Công ty khác. Tuy nhiên, mức lợi nhuận trước thuế và sau thuế của Công ty lại ở mức cao, cho thấy hiệu quả hoạt động của FIDECO là tương đối cao. Ngoài ra, về hoạt động kinh doanh và năng lực tài chính được thể hiện qua các chỉ số tài chính cho thấy nguồn vốn đầu tư đều tốt hơn so với các Công ty cùng ngành nêu trên.

9.2. Triển vọng phát triển của ngành

❖ Hoạt động bất động sản

Sự tăng trưởng của nền kinh tế có tính chu kỳ, do đó trong tương lai xu hướng phát triển ổn định trở lại của các ngành kinh tế trong đó có bất động sản là một kỳ vọng rất thực tiễn. Là một nước đang phát triển, Việt Nam có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng, căn hộ. Thị trường bất động sản theo đó sẽ có nhiều tiềm năng vì nhu cầu thực về nhà ở của người dân còn rất lớn, đặc biệt là TP.HCM và Hà Nội. Cùng với việc dịch chuyển vốn đầu tư

nước ngoài, ngày càng có nhiều chuyên gia nước ngoài đến sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhu cầu chỗ ở cho đối tượng này là cũng khá lớn và sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước. Ngoài ra Việt Nam là một trong những nước có tốc độ đô thị hóa nhanh nên nhu cầu về nhà ở tại các thành phố lớn là rất cao.

Theo thống kê, năm 2000, dân số đô thị cả nước là 18,8 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 24,2%. Đến năm 2005, con số này là 27% và đến năm 2010 đã tăng lên 30,5% tương ứng với khoảng 26,3 triệu người.

Theo dự báo, năm 2015 dân số đô thị sẽ đạt khoảng 35 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa 38% với nhu cầu đất xây dựng đô thị là 335.000 ha. Và đến năm 2025, các con số tương ứng sẽ là 52 triệu người, tỷ lệ đô thị hóa là 50% so với nhu cầu đất xây dựng đô thị khoảng 450.000 ha.

Theo Quyết định 445/QĐ-TTG ngày 07/04/2009 về việc phê duyệt điều chỉnh định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050. Nội dung là xây dựng hoàn chỉnh hệ thống đô thị Việt Nam theo mô hình mạng lưới đô thị với cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phù hợp, đồng bộ, hiện đại, có môi trường và chất lượng sống đô thị tốt.

Thêm vào đó, gần đây, các nhà hoạch định chính sách dành nhiều sự chú ý cho thị trường bất động sản. Một loạt các chính sách đã được đề xuất nhằm giải quyết tính thanh khoản hiện nay đang ở mức thấp của thị trường đồng thời nỗ lực giải quyết mức tồn kho cao và các khoản nợ xấu. Điều đó kỳ vọng sẽ cải thiện hoạt động của hệ thống ngân hàng và tạo điều kiện cho các ngành sản xuất xã hội khác. Về cơ bản, đề xuất có một số nội dung như sau:

- + Hỗ trợ nhiều hơn nữa cho phân khúc nhà ở xã hội: giảm thuế GTGT 50%, gia hạn thêm 2 năm cho phí sử dụng đất, và dự định giảm thuế thu nhập doanh nghiệp từ 25% xuống 22 - 23% và 20% cho các doanh nghiệp nhỏ và vừa.
- + Thành lập Công ty mua bán nợ xấu nhằm mục đích giải quyết nợ xấu gia tăng trong hệ thống ngân hàng. Về vấn đề này, Ngân hàng Nhà nước có kế hoạch đưa ra 100.000 - 150.000 tỷ đồng như một gói giải cứu tức thời để khắc phục nợ xấu trong hệ thống. Ngoài ra, Ngân hàng Nhà nước cam kết hỗ trợ tài chính trong khoảng 20.000 - 40.000 tỷ để giúp người mua có nhu cầu thực mua nhà ở với lãi suất 8% mỗi năm. Thời hạn của khoản vay có thể từ 5-10 năm. Vì vậy, các Ngân hàng thương mại được khuyến khích cho người mua nhà có nhu cầu thực vay mua nhà để ở.
- + Ngân hàng Nhà nước đã quyết định dỡ bỏ giới hạn tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, trước đó là 16%. Bất động sản đã được đưa ra khỏi nhóm các ngành không được ưu tiên.
- + Bộ Xây dựng dự định nới lỏng một số tiêu chí để cho phép người nước ngoài mua nhà và căn hộ tại Việt Nam.
- + Bộ Xây dựng cũng đề xuất rằng các chủ đầu tư có thể được phép chuyển đổi các dự án

khu dân cư thành nhà ở xã hội. Các thủ tục có thể sẽ được đơn giản hóa.

- + Năm 2013, Chính phủ có thể chuyển hướng ngân sách nhà nước vào chi trả những khoản nợ của chính quyền các tỉnh thành cho các Công ty xây dựng. Số liệu thống kê gần đây cho thấy các khoản phải thu tại các Công ty xây dựng đã lên đến 90.000 tỷ đồng, một phần trong đó có thể sẽ là các khoản nợ xấu nếu ngân sách các tỉnh thành không đủ trả nợ các nhà thầu đúng hạn.

❖ **Hoạt động xuất nhập khẩu:**

Các nền kinh tế phát triển trên thế giới vẫn đang phải đối mặt với những khó khăn như tăng trưởng chậm, thâm hụt tài khóa, tỷ lệ thất nghiệp cao, đặc biệt là các cuộc khủng hoảng nợ quốc gia ở châu Âu gây ra sự bất ổn tài chính, làm chậm tốc độ phục hồi của kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, những tác động đối với hàng xuất khẩu của Việt Nam là không quá lớn bởi hàng xuất khẩu của Việt Nam chủ yếu là hàng thiết yếu. Do đó, cầu đối với loại hàng này không biến động suy giảm mạnh do suy thoái kinh tế ở các nước lớn.

Mặc dù hàng hóa xuất khẩu của Việt Nam vẫn đang có tính cạnh tranh cao nhưng lợi thế này đang dần mất đi khi các quốc gia khác cũng đang cố gắng cạnh tranh bằng việc cung cấp lao động giá rẻ hơn hoặc thông qua các biện pháp nâng cao năng suất tích cực hơn.

Đối với nhập khẩu, khó khăn lớn nhất là sức tiêu thụ hàng hóa vẫn chưa có dấu hiệu cải thiện rõ nét trong thời gian qua.

Tuy nhiên, hoạt động ngoại thương trong những tháng tới cũng được hỗ trợ bởi một số yếu tố tích cực như sau:

- Trong bối cảnh suy giảm của kinh tế toàn cầu, lãnh đạo nhiều quốc gia lớn, đặc biệt là Mỹ và Trung Quốc, liên tục đưa ra những biện pháp nới lỏng nhằm mục đích thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Đây sẽ là yếu tố kích thích nhu cầu tiêu dùng của người dân trên thế giới, tạo cơ hội thuận lợi cho các doanh nghiệp trong nước đẩy mạnh hoạt động xuất khẩu hàng hóa.
- Lãi suất VND liên tục được điều chỉnh giảm từ đầu năm 2012 đến nay. Đến thời điểm này, “trần” lãi suất huy động VND đã giảm xuống mức 9% và có thể sẽ được điều chỉnh giảm tiếp nếu nền kinh tế không có chuyển biến tích cực hơn. Bên cạnh đó, trong thời gian qua Chính phủ và NHNN liên tục có những động thái bơm tiền vào nền kinh tế nhằm kích thích tăng trưởng.
- Tỷ giá USD/VND ổn định trong một thời gian dài sẽ là một trong những yếu tố tích cực kích thích hoạt động nhập khẩu, nhất là trong bối cảnh đồng USD tăng giá liên tục so với các đồng tiền khác trên thị trường thế giới.

Với diễn biến này, dự báo trong giai đoạn tới hoạt động xuất nhập khẩu sẽ đạt mức tăng trưởng tương đối khả quan.

❖ **Hoạt động khai thác, sản xuất vật liệu xây dựng:**

Xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng là tất yếu đối với một nền kinh tế đang trong quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa với xuất phát điểm thấp như nước ta hiện nay. Hàng năm, nước ta đầu tư khoảng 9-10% GDP vào cơ sở hạ tầng, dự kiến mức đầu tư có thể tăng lên tới 11% - 12% để đảm bảo mục tiêu trở thành quốc gia công nghiệp đến năm 2020.

Xây dựng cơ sở hạ tầng còn gắn với quá trình đô thị hóa quốc gia, hiện nay, tốc độ đô thị hóa của Việt Nam còn khá chậm so với các nước trong khu vực, cùng với sự gia tăng mức sống của người dân và tăng trưởng kinh tế, tốc độ đô thị hóa của nước ta sẽ được đẩy mạnh trong những năm tới.

Đồng thời, để đạt được mục tiêu trở thành quốc gia công nghiệp phát triển và đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa cũng như nâng cao dân sinh xã hội, cơ sở hạ tầng của Việt Nam cần đáp ứng được các tiêu chuẩn về chất lượng, thẩm mỹ và tính an toàn, hướng tới đạt được các tiêu chuẩn quốc tế. Đánh giá theo tiêu chí trên, hệ thống cơ sở hạ tầng của nước ta hiện nay phần lớn cần phải nâng cấp, cải tạo và thay mới.

Từ thực trạng kể trên, có thể khẳng định rằng nhu cầu với các sản phẩm vật liệu xây dựng cơ sở hạ tầng của nước ta vẫn còn rất lớn. Tiềm năng tăng trưởng của ngành sản xuất vật liệu xây dựng trong nước được khẳng định, nhưng khó khăn và thách thức cũng theo đó tăng lên khi hội nhập kinh tế đưa các doanh nghiệp trong nước đối mặt với sự cạnh tranh mạnh mẽ từ các doanh nghiệp nước ngoài với nhiều lợi thế về công nghệ và vốn.

Dự báo nhu cầu phát triển vật liệu xây dựng ở Việt Nam:

STT	Chủng loại	Đơn vị	Năm 2015	Năm 2020
1	Xi măng	Triệu tấn	88,5	112
2	Gạch ốp lát ceramic, granite	Triệu m ²	302	414
3	Đá xây dựng	Triệu m ²	148	204
4	Cát xây dựng	Triệu m ²	136	190
5	Đá ốp lát	Triệu m ²	10-11	14-15
6	Vật liệu lợp	Triệu m ²	171	224

(Nguồn: Quy hoạch tổng thể phát triển vật liệu xây dựng Việt Nam đến năm 2020)

Theo đó, tốc độ tăng trưởng sản lượng dự kiến trong giai đoạn 2010 – 2015 xi măng là 10%/năm, của cát xây dựng là 8%/năm và vật liệu xây là 6%/năm.

Ngoài ra, theo tầm nhìn của Chính phủ được thể hiện thông qua Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam đến năm 2020, nhu cầu về nhà ở và văn phòng sẽ tăng gấp đôi trong 5 năm tới và tăng gấp 4-7 lần sau 15 năm.

9.3. 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

Về hoạt động xuất nhập khẩu: do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính thế giới nên hoạt động xuất nhập khẩu tạm thời suy giảm. Tuy nhiên, theo ý kiến của các chuyên gia khi tình hình kinh tế hồi phục thì hoạt động xuất nhập khẩu sẽ có khả năng tăng trưởng mạnh mẽ trở lại. Đối với hướng phát triển kinh tế của Việt Nam vẫn chú trọng vào việc xuất khẩu, thực tế là các doanh nghiệp xuất khẩu Việt Nam ngày càng tìm thêm được các thị trường mới. Khi tình hình kinh tế hồi phục các doanh nghiệp Việt Nam sẽ tiến hành nhập khẩu mạnh trở lại nhất là các mặt hàng máy móc thiết bị và nguyên liệu dùng cho sản xuất. FIDECO sẽ tiếp tục duy trì hoạt động xuất nhập khẩu ủy thác cho các doanh nghiệp, đây là hoạt động đem lại nguồn doanh thu ổn định cho Công ty.

Về hoạt động bất động sản: nhiều chuyên gia dự báo, thời gian tới đây, thị trường bất động sản cao cấp của Việt Nam sẽ là đích nhắm của nhiều nhà đầu tư. Đặc biệt, sẽ có nhiều nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội đầu tư vào bất động sản tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Trong tương lai khi tình hình kinh tế hồi phục cộng thêm chính sách cho người nước ngoài được mua nhà tại Việt Nam sẽ làm cho thị trường bất động sản thêm sôi động đặc biệt là căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, văn phòng Công ty và đất cho thuê tại các khu công nghiệp.

FIDECO đã đầu tư vào dự án căn hộ cao cấp (căn hộ cao cấp FIDECO Riverview Thảo Điền), dự án văn phòng cho thuê (cao ốc FIDECO), dự án khu đô thị thương mại (khu đô thị thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương), dự án nhà ở (khu nhà ở Bình Trưng Đông, khu nhà ở Long Hòa - Cần Giò), góp vốn vào khu công nghiệp cho thuê đất xây dựng nhà máy (Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Cơ Sở Hạ Tầng KCN Chơn Thành), các dự án khai thác khoáng sản ở Hàm Tân - Bình Thuận,...những khoản đầu tư của FIDECO hoàn toàn phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế, phù hợp với nhu cầu thị trường.

Như vậy, về cơ bản cho thấy các hoạt động kinh doanh của FIDECO trong giai đoạn hiện nay được xem là khá thận trọng và phù hợp với xu hướng phát triển, tạo tiền đề cho việc tăng trưởng bền vững và ổn định trong những năm tiếp theo.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Yếu tố	31/12/2011	31/12/2012
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	91	59
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	9.438.000	10.647.000
Phân theo trình độ chuyên môn		

Yếu tố	31/12/2011	31/12/2012
+ Đại học và trên Đại học (người)	46	25
+ Cao đẳng, trung cấp (người)	16	10
+ Khác (người)	29	24

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

- Các lao động ký hợp đồng dài hạn đều được mua bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, có sổ bảo hiểm xã hội, có sổ lao động đúng theo quy định.
- Hàng năm Công ty có cấp đồng phục cho người lao động.
- Người lao động được hưởng chế độ tham quan du lịch hàng năm, Công ty sử dụng từ nguồn quỹ phúc lợi.
- Hưởng các chế độ nghỉ theo đúng luật như: nghỉ 12 ngày phép/năm, 9 ngày Lễ và Tết.
- Mọi người được đào tạo về nhận thức ISO, đào tạo chuyên gia đánh giá nội bộ, đào tạo về hệ thống thông tin điều hành nội bộ, cử người đi đào tạo các khóa học về chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu của công việc.
- Công ty thiết lập quy trình quản lý mục tiêu về nhân sự để làm cơ sở cho việc lập kế hoạch tuyển dụng, kế hoạch đào tạo và các yêu cầu về nhân sự.

11. 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.

Cổ tức năm 2011 và 2012

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012
Vốn điều lệ	202.273.080.000	202.273.080.000
Số lượng cổ phiếu phát hành	4.500.000	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Số lượng cổ phiếu lưu hành	20.227.308	20.227.308
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền/vốn điều lệ	15%	-
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu/vốn điều lệ	3%	7%-9%

12. Tình hình hoạt động tài chính

12.1. Các chỉ tiêu cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012
1	Vốn điều lệ	202.273.080	202.273.080
2	Vốn kinh doanh	472.132.288	464.391.909
	- Nợ phải trả	291.325.694	264.525.392
	- Thặng dư vốn cổ phần	140.205.64	140.205.640
	- Lợi nhuận chưa phân phối	7.221.814	21.246.398
	- Các khoản khác: Quỹ dự phòng, quỹ đầu tư phát triển, lợi ích cổ đông thiểu số	33.379.141	38.414.479
3	Tổng nguồn vốn được sử dụng	674.405.368	666.664.989
3.1	- Tài sản ngắn hạn	324.317.258	316.086.757
	+ Tiền và các khoản tương đương tiền	9.441.321	5.564.412
	+ Đầu tư tài chính ngắn hạn	56.825.317	125.156.477
	+ Khoản phải thu	59.382.640	32.930.997
	+ Hàng tồn kho	195.332.854	145.441.108
	+ Tài sản ngắn hạn khác	3.335.125	6.993.763
3.2	- Tài sản dài hạn	350.088.110	350.578.231
	+ Khoản phải thu dài hạn	-	3.000.000
	+ Tài sản cố định	26.877.253	37.163.447
	+ Bất động sản đầu tư	178.601.406	213.556.700
	+ Đầu tư vào công ty liên kết, đầu tư khác	109.429.539	64.555.211

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012
	+ Tài sản dài hạn khác	35.179.912	32.302.873

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011 và năm 2012 của FIDECO
(Số liệu tại ngày 31/12/2011 của BCTC hợp nhất năm 2011 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 41 - BCTC hợp nhất năm 2012 của FIDECO).

12.1.2. 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 lũy kế và giá trị còn lại. Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng, thời gian khấu hao được ước tính như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
Máy móc thiết bị	03 - 07 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
Trang thiết bị văn phòng	06 - 08 năm
Phần mềm vi tính	3 năm

12.1.3. Mức lương bình quân

Hiện nay, bình quân thu nhập hàng tháng của người lao động của Công ty là 10.647.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập khá cao so với các doanh nghiệp khác trong ngành.

12.1.4. 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.

12.1.5. 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 phải nộp ngân sách tại ngày 31/12/2012 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012
1	Thuế GTGT	1.832.159	3.594.995
2	Thuế TNDN	2.804.852	557.337
3	Thuế thu nhập cá nhân	27.283	80.597
4	Thuế đất	-	20.355
	TỔNG CỘNG	4.664.294	4.253.284

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011 và năm 2012 của FIDECO

12.1.6. 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 cuối năm 2011 và năm 2012 như sau:

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	CHỈ TIÊU	31/12/2011	31/12/2012
1	Quỹ dự phòng tài chính	8.461.580	10.961.807
2	Quỹ đầu tư phát triển	21.582.867	24.153.835
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.380.087	6.323.689
4	Lợi nhuận chưa phân phối	7.221.813	21.246.398
@	TỔNG CỘNG	43.646.347	62.685.729

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011 và năm 2012 của FIDECO

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Tổng dư nợ vay của Công ty:

- Nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2012

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012
Vay ngắn hạn	24.735.059.895	28.495.379.338
Nợ dài hạn đến hạn trả	17.666 000.000	-

Cộng	42.401.059.895	28.495.379.338
-------------	-----------------------	-----------------------

Tại thời điểm 31/12/2012, các khoản nợ ngắn hạn của FIDECO là 28,495 đồng. Đây là các khoản vay ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động của Công ty. Các khoản vay này chịu lãi suất thả nổi theo biểu lãi suất của Ngân hàng cho từng lần giải ngân.

- Nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 31/12/2012

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012
Vay dài hạn	70.658.090.014	61.825.000.000
Khoản phải trả trong vòng 1 năm	(17.666.000.000)	-

Cộng	52.992.090.014	61.825.000.000
-------------	-----------------------	-----------------------

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.

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2011	31/12/2012	% tăng/giảm
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	59.382.641	32.930.997	-44,54%
1	Phải thu khách hàng	21.984.921	22.743.823	3,45%
2	Trả trước cho người bán	14.656.922	4.038.204	-72,45%
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-
4	Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-	-
5	Các khoản phải thu khác	22.895.798	16.553.969	-27,70%
6	Dự phòng phải thu khó đòi	(155.000)	(10.405.000)	6612,90%
II	Các khoản phải thu dài hạn	-	3.000.000	100%
1	Phải thu dài hạn khác	-	3.000.000	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011 và năm 2012 của FIDECO

- Các khoản phải trả

Đơn vị tính: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	31/12/2011	31/12/2012	% tăng/giảm
I	Nợ ngắn hạn	197.821.364	121.823.003	-38,42%
1	Vay và nợ ngắn hạn	42.401.060	28.495.379	-32,80%
2	Phải trả người bán	19.899.577	5.333.500	-73,20%
3	Người mua trả tiền trước	6.666.184	710.310	-89,34%
4	Thuế và các khoản phải nộp NN	4.664.295	4.253.284	-8,81%
5	Phải trả người lao động	8.100	45.976	467,60%
6	Chi phí phải trả	6.881.120	2.764.964	-59,82%
7	Các khoản phải trả, phải nộp khác	110.920.940	73.895.899	-33,38%
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	6.380.087	6.323.689	-0,88%
II	Nợ dài hạn	93.504.329	142.702.389	52,62%
1	Phải trả dài hạn người bán	-	-	-
2	Phải trả dài hạn nội bộ	-	-	-
3	Phải trả dài hạn khác	-	20.742.892	100%

Stt	Khoản mục	31/12/2011	31/12/2012	% tăng/giảm
4	Vay và nợ dài hạn	52.992.090	61.825.000	16,67%
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	747	480.307	64198,13%
7	Doanh thu chưa thực hiện	40.511.492	59.654.190	47,25%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011 và năm 2012 của FIDECO

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2011	31/12/2012
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	1,64	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,65	1,40
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,43	0,40
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,77	0,66
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán /Hàng tồn kho BQ	vòng	1,97	0,35
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản BQ	vòng	0,79	0,23
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	4,67%	19,17%
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	7,51%	7,40%
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	3,70%	4,48%
+ Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	8,41%	24,35%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2011 và năm 2012 của FIDECO

(Số liệu tại ngày 31/12/2011 của BCTC hợp nhất năm 2011 có sự thay đổi so với số liệu tại ngày 01/01/2012 của BCTC hợp nhất năm 2012. Nội dung thay đổi được trình bày chi tiết tại Thuyết minh số 41 - BCTC hợp nhất năm 2012 của FIDECO)

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

13.1. Hội đồng quản trị

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu
1	Phạm Văn Hùng	Chủ tịch HĐQT	1959	023984901
2	Nguyễn Khánh Linh	Phó CT.HĐQT	1975	022761692
3	Trần Bảo Toàn	TV.HĐQT	1971	F3874858
4	Trần Đức Ngự	TV.HĐQT	1974	022721466
5	Nguyễn Thế Hưng	TV.HĐQT	1965	023622240

13.1.1. Ông Phạm Văn Hùng - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên: PHẠM VĂN HÙNG
Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 12/07/1959
Nơi sinh: Hải Phòng
CMND: 023984901
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Quê quán: Hải Phòng
Địa chỉ thường trú: 102A Cống Quỳnh, Quận 1, TP.HCM
Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043
Trình độ văn hóa: 10/10
Trình độ chuyên môn: Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
+ 1997 – 2005	Hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh	
+ 2006 – 2010	Ngân hàng TMCP Việt Nam Tín Nghĩa	Thành viên HĐQT
+ 2010 – nay	CTCP Đầu Tư và Du Lịch Vạn Hương	Chủ tịch HĐQT
+ 11/2011 – /01/2013:	Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM (FIDECO)	Thành viên HĐQT
+ Từ 31/01/2013	Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM (FIDECO)	Chủ tịch HĐQT

Chức vụ công tác tại Công ty:	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013):	3.991.942 cổ phiếu, chiếm 18,79% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	2.912.805 cổ phiếu, chiếm 13,71% vốn điều lệ (Đại diện cho CTCP Dịch vụ tài chính Đầu Tư Long Thành)
+ Cá nhân sở hữu:	1.079.137 cổ phiếu, chiếm 5,08% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	- Bà Đặng Thị Xuân Hồng (vợ): 392.195 cổ phiếu, chiếm 1,85% vốn điều lệ. - CTCP Dịch vụ tài chính Đầu Tư Long Thành: 2.912.805 cổ phiếu, chiếm 13,71% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.1.2. Ông Nguyễn Khánh Linh – Phó chủ tịch Hội đồng quản trị

Họ và tên:	NGUYỄN KHÁNH LINH
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	19/10/1975
Nơi sinh:	Thái Nguyên
CMND:	022761692
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nghệ An
Địa chỉ thường trú:	A8-57 Mỹ Thái 2, Phú Mỹ Hưng, Quận 7, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84-8) 3822 1043
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cao học Tài chính – Ngân hàng
Quá trình công tác:	

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc</u>	<u>Chức vụ</u>
+ 1998 – 1999	Citibank HCM	Chuyên viên
+ 2001 – 2003	Công ty CP Dầu Nhớt Vılube	Giám đốc Tài chính
+ 2002 – 2006	Đại Học Ngân Hàng Tp.HCM	Giảng viên
+ 2006 – 09/2006	Ngân Hàng Phát Triển Nhà Đồng Bằng Sông Cửu Long	Chuyên viên
+ 09/2006 – nay	Công ty CP Quản Lý Quỹ Đầu Tư Chứng Khoán Bản Việt	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT
+ 05/2011 – nay	Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM (FIDECO)	Phó Chủ tịch Điều hành HĐQT

Chức vụ công tác tại Công ty:	Phó Chủ tịch Điều hành HĐQT
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT Ngân hàng TMCP Việt Á
Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013):	735.000 cổ phiếu, chiếm 3,46% vốn điều lệ
+ Đại diện sở hữu:	-
+ Cá nhân sở hữu:	735.000 cổ phiếu, chiếm 3,46% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	+ Bà Tô Mỹ Hà (vợ): 489.992 cổ phiếu, chiếm 2,31% vốn điều lệ. + Công ty TNHH MTV Đầu Tư Hưng Phúc: 1.598.572 cổ phiếu, chiếm 7,52% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.1.3. Ông Trần Bảo Toàn – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên:	TRẦN BẢO TOÀN
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	23/06/1971
Nơi sinh:	Yên Bái
Hộ chiếu:	F3874858
Quốc tịch:	Thụy Sĩ

Dân tộc: Kinh
Quê quán: Thái Bình
Địa chỉ thường trú: 3F1 Trần Nãi, P. Bình An, Q.2, TP.HCM
Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043
Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh Tế & Quản Trị Doanh Nghiệp

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
+ 05/1995 – 07/1999	Risk and Return – Thụy Sĩ	Chủ tịch
+ 08/1998 – 08/2000	Banque General du Luxembourg	Portfolio Manager
+ 09/2000 – 02/2005	Bank AKB	Giám đốc bộ phận nghiên cứu/ Phó Chủ tịch bộ phận quản trị quỹ và danh mục đầu tư
+ 02/2005 – 06/2006	SECO Dự án hỗ trợ Việt Nam	Chuyên gia Tư vấn Tài chính
+ 02/2005 – 09/2006	Vietnam Holding	Giám đốc Đầu tư
+ 11/2007 – 06/2012	CTCP Chứng Khoán Bản Việt	Thành viên HĐQT
+ 2008 – hiện tại	HappyLand DC	Chủ tịch HĐQT
+ 2008 – hiện tại	Công ty TNHH Doanh Bảo An	Chủ tịch
+ 05/2011 – hiện tại	Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM (FIDECO)	Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Chức vụ công tác tại Công ty: Ủy viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Giảng viên Đại Học Kinh Tế Luật thuộc Đại Học Quốc Gia TPHCM
Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013): 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan: Công ty TNHH Doanh Bảo An: 3.503.510 cổ phiếu, chiếm 16,5% vốn điều lệ.
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có
Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.1.4. Ông Trần Đức Ngự – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **TRẦN ĐỨC NGỰ**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 30/05/1974

Nơi sinh: Mỹ Tho, Tiền Giang

CMND: 022721466

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Đà Nẵng

Địa chỉ thường trú: 14C10 Thảo Điền, Phường Thảo Điền, Quận 2, TP.HCM.

Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư, Thạc sĩ Quản trị kinh doanh

Quá trình công tác

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc</u>	<u>Chức vụ</u>
+ 1997	Telstra Úc	Programmer
+ 1998 – 2002:	Telstra Việt Nam	Project Manager
+ 2002 – 2004	Cisco Systems Việt Nam	Sales Director
+ 2004 – 2006	Siemens Việt Nam	Sales Director, Power Division
+ 2007 – 2009	3N Venturetec	Managing Director
+ 2009 – nay	Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM (FIDECO)	

Chức vụ công tác tại Công ty: Thành viên Hội đồng Quản trị

Giám đốc CTCP FIDECO Đức Lợi

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013): 1.908 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ

+ Đại diện sở hữu: 0

+ Cá nhân sở hữu: 1.908 cổ phiếu, chiếm 0,01% vốn điều lệ

- Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan:
- Trần Hữu Chinh (cha): 31.500 cổ phiếu, chiếm 0,15% vốn điều lệ.
 - Trần Lan Ngọc (em): 2.454 cổ phiếu chiếm 0,01% vốn điều lệ.

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

Hành vi phạm pháp luật: Không có

13.1.5. Ông Nguyễn Thế Hưng – Thành viên Hội đồng quản trị

Họ và tên: **NGUYỄN THẾ HƯNG**

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 16/01/1965

Nơi sinh: Hà Nội

CMND: 023622240

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Phú Xuyên, Hà Nội

Địa chỉ thường trú: 220/158/4 Lê Văn Sỹ, Phường 14, Quận 3, TPHCM

Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Đại học Ngoại giao, chuyên ngành QHQT.

Quá trình công tác

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc</u>	<u>Chức vụ</u>
+ 1990-1992	Bộ Ngoại Giao	Cán bộ Vụ Châu Mỹ
+ 1992 – nay	Chi nhánh Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam tại TPHCM (VCCI HCM)	Phó Giám đốc Chi nhánh
+ Từ 03//2013 - nay	Công ty CP Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TPHCM	Thành viên HĐQT

Các chức vụ công tác hiện nay tại
tổ chức niêm yết: Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại
tổ chức khác: Phó Giám đốc Chi nhánh VCCI HCM

Số CP nắm giữ (29/03/2013) 0 cổ phiếu, chiếm 0 % vốn điều lệ

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

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi phạm pháp luật: Không có

13.2. Ban Kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND
1	Trần Vinh Quang	Trưởng BKS	1982	023709283
2	Nguyễn Đại Hải	Thành viên BKS	1984	271744013
3	Nguyễn Thị Thanh Vân	Thành viên BKS	1982	023595349

13.2.1. Ông Trần Vinh Quang – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên: TRẦN VINH QUANG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 09/02/1982

Nơi sinh: TP.HCM

CMND: 023709283

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Nam Sách – Hải Dương

Địa chỉ thường trú: 51/567D Nguyễn Oanh, P.17, Q. Gò Vấp, TP.HCM

Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn:

- Cử nhân Đại học chuyên ngành Tài chính kế toán
- Hội viên Hiệp hội Kế toán công chứng Anh – ACCA.
- Hội viên Hiệp hội Chuyên viên phân tích tài chính Mỹ- CFA.

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc</u>	<u>Chức vụ</u>
+ 2005 – 2007	Công ty Unilever Việt Nam	Phòng Kế toán tổng hợp
+ 2007 – 2010	Công ty Quản lý Quỹ Bản Việt	Phòng Đầu tư
+ 2010 – nay	Công ty Chứng khoán Thiên Việt	Trưởng Phòng Đầu tư

Chức vụ công tác tại Công ty: Trưởng Ban Kiểm soát

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng Phòng Đầu tư – Công ty CK Thiên Việt

Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013): 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan: Không có

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.2.2. Ông Nguyễn Đại Hải – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên: NGUYỄN ĐẠI HẢI

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 29/06/1984

Nơi sinh: Đồng Nai

CMND: 271744013

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: 179/4 Kp 2, P.Tân Mai, Biên Hòa, Đồng Nai

Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Tài chính

Quá trình công tác:

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc</u>	<u>Chức vụ</u>
+ 6/2011 - 5/2012	CTCP Thiết Kế và Xây Dựng Đất Phúc	Giám đốc Phát triển Kinh Doanh
+ 06/2012 - nay	CTCP Công Nghệ Dragon Multimedia	Giám đốc Điều hành

Chức vụ công tác tại Công ty:	Thành viên Ban Kiểm soát
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Điều hành CTCP Công nghệ Dragon Multimedia
Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013):	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

13.2.3. Bà Nguyễn Thị Thanh Vân – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên:	NGUYỄN THỊ THANH VÂN
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	25/09/1982
Nơi sinh:	Hà Nội (Hà Tây cũ)
CMND:	023595349
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thường Tín, Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	101/18 Hồ Văn Huê, p.9, Q. Phú Nhuận, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84-8) 3822 1043
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kế toán - Tài Chính

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
+ 2005 - 2006	Sheraton Saigon Hotel and Towers	Nhân viên kế toán
+ 2007 - 2010	Indochina Capital Advisors Ltd	Kế toán, chuyên viên phân tích
+ 2011 - nay	Công Ty Cổ Phần Dịch Vụ Tài Chính Đầu Tư Long Thành	Kế toán trưởng

Chức vụ công tác tại Công ty:	Thành viên Ban Kiểm soát
-------------------------------	--------------------------

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng CTCP Dịch Vụ Tài Chính Đầu Tư Long Thành
Số CP nắm giữ (thời điểm 29/03/2013):	0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan:	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

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

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	CMND/Hộ chiếu
1	Ông Trần Bảo Toàn	Tổng Giám Đốc	1971	F3874858
2	Ông Nguyễn Quốc Việt	Phó Tổng Giám Đốc	1981	023460213
3	Ông Phạm Đình Hoàng	Kế Toán Trưởng	1979	250413343

13.3.1. Ông Trần Bảo Toàn – Tổng Giám Đốc (xem mục 13.1.3)

13.3.2. Ông Nguyễn Quốc Việt – Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên:	Nguyễn Quốc Việt
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	12/02/ 1981
Nơi sinh:	Thái Nguyên
CMND:	023460213
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nghệ An
Địa chỉ thường trú:	57 đường 281 Lý Thường Kiệt, P.15, Q.11, TP.HCM
Số ĐT liên lạc:	(84-8) 3822 1043
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính
Quá trình công tác:	

<u>Thời gian</u>	<u>Nơi làm việc</u>	<u>Chức vụ</u>
+ 05/ 2004 - 12/2005	Maersk Vietnam	Quản trị viên tập sự
+ 06/ 2007 - 11/2011	Chứng khoán Sacombank	Trưởng phòng Ngân hàng Đầu tư
+ 11/ 2011 - 03/2013	Bamboo Capital	Trưởng phòng cấp cao Ngân hàng Đầu tư

Chức vụ công tác tại Công ty: Phó Tổng Giám Đốc

Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số CP nắm giữ (ngày 29/03/2013) 0 cổ phiếu, chiếm 0 % vốn điều lệ

Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan Nguyễn Khánh Linh (anh ruột): 735.000 cổ phiếu, chiếm 3,46% vốn điều lệ.

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không có

Những khoản nợ đối với Công ty: Không có

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không có

13.3.3. Ông Phạm Đình Hoàng – Kế Toán Trưởng

Họ và tên: Phạm Đình Hoàng

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 21/05/1979

Nơi sinh: Lâm Đồng

CMND: 250413343

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà Nam

Địa chỉ thường trú: 33 Hòa Lạc, TT.Đình Văn, H.Lâm Hà, Lâm Đồng

Số ĐT liên lạc: (84-8) 3822 1043

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế

Quá trình công tác:

Thời gian	Nơi làm việc	Chức vụ
+ 2003 – 2005	Công ty TNHH Compotech	Kế toán trưởng
+ 2005 – 2007	CTCP Cao Su Sài Gòn KYMDAN	Trưởng Bộ phận Tài chính
+ 2008 – 2010	Công ty cổ phần Đồng Tâm	Phó Phòng Kế toán Quản trị/ Phó Giám đốc Tài chính
+ 2010 – 2012	CTCP Du lịch Thanh Bình	Kế toán trưởng
	Công ty TNHH Hana Beach Resort	Kế toán trưởng
	CTCP Đầu tư Sài Gòn Thương Tín	Chuyên viên Kế toán Quản trị
+ 07/2012 – nay	Công ty Cổ phần Ngoại Thương và Phát Triển Đầu Tư TP.HCM	Trưởng phòng kế toán

Chức vụ công tác tại Công ty:	Trưởng Phòng tài chính, kiêm Kế toán trưởng
Chức vụ nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số CP nắm giữ (ngày 29/03/2013)	0 cổ phiếu, chiếm 0 % vốn điều lệ
Tỷ lệ sở hữu của những người có liên quan	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không có
Những khoản nợ đối với Công ty:	Không có
Lợi ích liên quan đối với Công ty:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không có

14. 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 31/12/2012

Đơn vị tính: đồng

STT	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
I.	TSCĐ hữu hình	15.204.711.224	9.300.984.934	61,17%
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	678.382.052	416.843.137	61,45%
2.	Phương tiện vận chuyển	1.940.623.170	24.281.980	1,25%
3.	Máy móc thiết bị	7.358.034.619	4.689.511.834	63,73%
4.	Máy móc thiết bị văn phòng	1.040.821.003	88.168.863	8,47%
5	Nhà máy xử lý nước thải	4.186.850.380	4.082.179.120	97,50%
II.	TSCĐ vô hình	12.678.572.525	12.649.387.283	99,77%
@	Tổng cộng	27.883.283.749	21.950.372.217	78,72%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2012 của FIDECO

15. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2013 – 2015

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

Điểm mạnh

- Đội ngũ nhân sự có kinh nghiệm, trình độ chuyên môn tốt và am hiểu thị trường.
- Công ty luôn nghiên cứu và đưa ra các chiến lược phù hợp với từng khu vực.
- 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.

Điểm yếu

- 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.

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.

Nguy cơ, thách thức

- Chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- 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 như chính sách thuế phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản ... cũng là một vấn đề quan trọng.
- Các Công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài ngày càng nhiều cho ra đời đa dạng sản phẩm chất lượng cao cạnh tranh gay gắt.
- Do những hạn chế về nguồn vốn vay, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng đang có nhiều khó khăn trong việc 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 các 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.

15.2. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2013 – 2015

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của FIDECO 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 2013 – 2015, cụ thể như sau:

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Vốn chủ sở hữu	474.714.739.000	557.545.564.480	652.801.013.782
Vốn điều lệ	276.102.749.000	317.518.161.350	365.145.885.553
Doanh thu thuần	106.226.510.102	138.094.463.133	179.522.802.073
Lợi nhuận trước thuế	53.278.693.758	69.262.301.886	90.040.992.451
Lợi nhuận sau thuế	40.045.966.124	51.946.726.414	67.530.744.338
Tỷ lệ LNST/doanh thu	37,7%	37,6%	37,6%
Tỷ lệ LNST/VĐL	14,5%	16,4%	18,5%
Tỷ lệ cổ tức/năm	12%	13%	15%
Cổ tức (đồng/cp/năm)	1.200	1.300	1.500

Nguồn: FIDECO

15.3. Cơ sở thực hiện kế hoạch

Trên cơ sở nhận định về tình hình kinh tế nói chung và thực trạng hiện nay của Doanh nghiệp, FIDECO đưa ra kế hoạch cụ thể cho từng mảng hoạt động của Doanh nghiệp như sau:

Các dự án đầu tư: xúc tiến triển khai các dự án theo tiến độ phù hợp với nhu cầu thị trường và năng lực tài chính của Công ty, đồng thời vẫn đảm bảo tính pháp lý chắc chắn và hiệu quả đầu tư đối với từng dự án. Bên cạnh đó, FIDECO tiếp tục xúc tiến các bước chuẩn bị để triển khai dự án xây dựng mới tòa nhà văn phòng 28 Phùng Khắc Khoan.

Hoạt động cho thuê văn phòng:

- Phấn đấu cho thuê tối thiểu 95% diện tích mặt bằng tại các tòa nhà văn phòng của Công ty; đồng thời nghiên cứu thực hiện các giải pháp tối ưu để giải quyết yêu cầu của khách hàng theo tiêu chí chăm sóc và giữ khách hàng.
- Nắm bắt kịp thời tình hình thị trường cho thuê văn phòng để có những chính sách về giá cho thuê một cách hợp lý nhất.
- Dự kiến doanh thu từ hoạt động này trong năm 2013 sẽ tiếp tục được duy trì ổn định như các năm trước, đạt mức 98.665 triệu đồng.

Hoạt động của các Công ty thành viên: FIDECO sẽ tiếp tục tăng cường công tác quản trị, công tác giám sát và chỉ đạo nhằm đảm bảo các đơn vị thành viên triển khai thực hiện các

mục tiêu kế hoạch năm 2013 một cách hiệu quả nhất. Trong đó, FIDECO sẽ tiếp tục phối hợp Ban điều hành Công ty TNHH MTV Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp Chơn Thành xây dựng phương án khả thi để tìm đối tác hợp tác và khai thác vị trí đất mặt tiền của khu Công nghiệp.

Như vậy, trong giai đoạn tới, FIDECO sẽ tiếp tục nỗ lực xây dựng các giải pháp hữu hiệu cũng như tận dụng tối đa các nguồn tín dụng từ các Ngân hàng đối tác, các định chế tài chính để phấn đấu thực hiện và hoàn thành tốt các mục tiêu kế hoạch năm 2013. Từ đó hướng tới sự phát triển liên tục và bền vững, đem lại lợi ích tốt nhất cho cổ đông.

16. 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.

Với những nhận định tích cực về sự phát triển chung của Việt Nam trên nhiều phương diện trong thời gian tới, 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 phát hành, 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 khá sầm uất 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 và đảm bảo cho 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.

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

Không có.

18. 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: 6.371.602 cổ phần

Trong đó:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: tất cả các cổ đông có tên trong danh sách tại ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.
- Chào bán cho Cán bộ nhân viên của Công ty: theo danh sách do Hội đồng quản trị lựa chọn và quyết định.

4. Giá dự kiến chào bán

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên được thực hiện theo Phương án phát hành theo Nghị quyết số 00104/NQ-ĐHĐCĐ-2013 được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua ngày 26/04/2013 như sau:

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 20.000 đồng/cổ phần.
- Chào bán cho các cán bộ nhân viên: 15.000 đồng/cổ phần.

5. Phương pháp tính giá

Cổ đông hiện hữu:

Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu sẽ được căn cứ trên giá trị sổ sách và thị giá trung bình trong 6 tháng gần nhất của cổ phiếu FDC tính đến thời điểm 31/12/2012, cụ thể như sau:

- Giá trị sổ sách của FDC theo BCTC hợp nhất tại thời điểm 31/12/2012:

$$GTSS = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng SLCP đang lưu hành}} = \frac{398.840.760.204}{20.227.308(*)} = 19.718 \text{ (đồng/cp)}$$

() Trong năm 2012, Fideco thực hiện phát hành 5% cổ phiếu để chi trả cổ tức còn lại của năm 2011. Tại thời điểm 31/12/2012, SLCP đang lưu hành của Fideco vẫn là 20.227.308 cổ phiếu. Đến thời điểm 14/01/2013, Fideco chính thức được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp theo vốn điều lệ mới là 212.383.860.000 đồng.*

- Thị giá trung bình trong 6 tháng gần nhất của cổ phiếu FDC tính đến thời điểm 31/12/2012: 22.110 đồng/cổ phiếu.

Cán bộ Công nhân viên: Nhằm mục đích thu hút và tạo điều kiện cho các CBNV có năng lực tiếp tục cống hiến và gắn bó lâu dài với Công ty, Fideco sẽ thực hiện phát hành cho nhóm đối tượng này với giá ưu đãi, nhưng không thấp hơn 70% giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.

6. Phương thức phân phối

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu:

Chào bán 5.309.668 cổ phần cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 4:1 (*cổ đông sở hữu 04 cổ phiếu sẽ được mua thêm 01 cổ phiếu 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:

$$\frac{\text{Số cổ phần được quyền mua thêm}}{\text{Số cổ phần tại ngày chốt danh sách}} = \frac{1}{4} \times$$

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 4:1, cổ đông A được mua thêm 50,25 cổ phần mới. Theo nguyên tắc tính toán trên, số lượng 0,25 cổ phần lẻ ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định. Như vậy, cổ đông A sẽ được mua thêm 50 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).

- Chào bán cho các cán bộ nhân viên:

Chào bán 1.061.934 cổ phần cho các cán bộ nhân viên. Danh sách cán bộ nhân viên được mua cổ phần sẽ do Hội đồng quản trị quyết định.

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, các cán bộ nhân viên. 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 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.

- 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 mua cổ phần phát hành thêm đến các cổ đông.
- Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần:
Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phần phát hành thêm, 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 mua cổ phần phát hành thêm. Sau thời hạn quy định, quyền mua cổ phần phát hành thêm 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 các cán bộ nhân viên và quyết định xử lý số cổ phần không bán hết:
Việc phân phối cho các cán bộ nhân viên được thực hiện song song với việc phân phối cho các cổ đông hiện hữu theo danh sách các cán bộ công nhân viên 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 cán bộ nhân viên 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.

▪ Đăng ký niêm yết bổ sung hoặc trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần:

Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày hoàn tất đợt phát hành, tổ chức phát hành có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đăng ký niêm yết bổ sung đối với số lượng cổ phần đã phát hành nêu trên.

Đối với số cổ phần chưa đăng ký lưu ký, trong thời gian 10 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.

▪ Kế hoạch phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu:

Ngày nhận giấy phép là ngày D

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	Đến ngày D+20
5	Chuyển nhượng quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu	Từ ngày D+21 đến D+38
5	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	Từ ngày D+21 đến D+41
6	Tổng hợp thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu	D+41 đến D+44
7	Xử lý số cổ phần không bán hết	Từ D+45 đến D+50
8	Báo cáo kết quả chào bán	D+50 đến D+59
9	Chuyển giao giấy chứng nhận sở hữu cổ phần	D+50 đến D+60

Lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được công bố chính thức khi Công ty 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 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.
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty đến nay là 0,55%.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và cán bộ nhân viên được tự do chuyển nhượng.

11. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

➤ *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với Công ty là 25%.

➤ *Thuế giá trị gia tăng*

Thuế suất Công ty áp dụng là 5% -10% theo quy định của Luật thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực từ ngày 01/01/2009, Nghị định số 121/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 của Chính phủ và Thông tư 06/2012/TT-BTC ngày 11/01/2012 của Bộ Tài chính.

➤ *Thuế thu nhập cá nhân*

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH-12 được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Thuế Thu nhập cá nhân có quy định:

✓ *Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức:*

Thông tư số 84/2008/TT-BTC “Hướng dẫn 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 08/09/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân”, ban hành ngày 30/09/2008 và Thông tư số 62/2009/TT-BTC “Hướng dẫn sửa đổi bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC” ban hành ngày 27/03/2009, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức. Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%

✓ *Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:*

Cũng theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%. Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

Hiện nay, Nghị quyết số 08/2011/QH13 của Quốc hội thông qua ngày 06/08/2011 về việc ban hành bổ sung một số giải pháp về thuế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và cá nhân có quy định việc miễn thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/08/2011 đến hết ngày 31/12/2012 đối với cổ tức được chia cho cá nhân từ hoạt động đầu tư vào thị trường chứng khoán, góp vốn mua cổ phần của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, tiến hành giảm 50% số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ ngày 01/08/2011 đến hết ngày 31/12/2012 đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của cá nhân; miễn thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/08/2011 đến hết ngày 31/12/2011 đối với cá nhân có thu nhập tính thuế từ tiền lương, tiền công và từ kinh doanh đến mức phải chịu thuế thu nhập cá nhân ở bậc 1 của Biểu thuế lũy tiến từng phần quy định tại Luật thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH12.

➤ *Các loại thuế khác*

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí,... của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

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 Xuất nhập khẩu Việt Nam – Sở giao dịch 1 như sau:

- Chủ tài khoản : Công ty Cổ phần Ngoại thương và Phát triển Đầu tư Tp.HCM
- Số tài khoản : 200014851045133
- Tại : Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Sở giao dịch 1

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích chào bán

Tổng số tiền thu được từ đợt chào bán lần này dự kiến là 122.122.372.050 đồng được sử dụng đầu tư vào các dự án sau:

Stt	Dự án	KH sử dụng vốn	KH phân bổ vốn trong đợt phát hành này
1	Đầu tư khai thác mỏ cát và mỏ đá thuộc dự án Khu công nghiệp Tân Đức	80.000.000.000	62.122.372.050
2	Dự án khu Đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương	60.000.000.000	60.000.000.000
Tổng cộng		140.000.000.000	122.122.372.050

Phương án khả thi của dự án

1. Bổ sung phần vốn tự có để tiếp tục thực hiện đền bù và giải phóng mặt bằng còn lại của Dự án Khu đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương.

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: Khu đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương
- Pháp lý dự án: Dự án đã có phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 theo Quyết định số 8442/QĐ-UBND ngày 28/11/2011 của UBND tỉnh Bình Dương và đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 107,6 ha.
- Hình thức góp vốn: theo hợp đồng liên doanh ký tháng 12/2007 giữa FIDECO và Onshine Investments Limited, FIDECO cam kết góp 30% vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng đất của dự án, bên Onshine sẽ góp 70% vốn điều lệ bằng tiền.
- Địa điểm dự án: Xã Tân Bình, huyện Dĩ An, Tỉnh Bình Dương
- Tổng diện tích: 126,7 ha

Tiến độ thực hiện dự án

- Đã thực hiện đền bù được 110,2 ha trên tổng số 126,7ha và được cấp giấy CN quyền sử dụng đất với tổng diện tích 107,6ha.
- Hoàn tất công tác thiết kế - thi công san nền giai đoạn 1.
- Đang tiến hành san lấp giai đoạn 1, cao độ +0,5 , diện tích thực hiện : 23 ha, khối lượng đã thực hiện san lấp 40.000m².

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015):

- Đến cuối Quý 2/2013: Hoàn tất đền bù phần diện tích đất còn lại.
- Triển khai thực hiện san lấp tạm giai đoạn 2, dự kiến hoàn tất vào Quý 3/2013.
- Phê duyệt thiết kế trong Quý 4/2013.
- Quý 1/2014: Triển khai thi công hạ tầng.
- Giao đất tái định cư cho người dân vào 2015.

Tổng mức đầu tư dự kiến

- Tổng vốn đầu tư:	96.000.000	USD
- Chi phí đất dự án	8.690.240	USD
- Chi phí chuẩn bị (thiết kế, pháp lý, giám sát,...)	1.617.288	USD
- Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng	7.902.379	USD
- Chi phí xây dựng nhà ở	65.260.544	USD
- Chi phí xây dựng các công trình dịch vụ	12.267.434	USD

Nguồn vốn đầu tư

▪ Dự kiến vốn chủ sở hữu	19.218.507	USD
▪ Vốn vay ngân hàng và huy động khác	76.781.493	USD

Các chỉ tiêu đánh giá về hiệu quả tài chính

- Tổng doanh thu thuần dự kiến	219.586.084	USD
- Lợi nhuận trước thuế TNDN của dự án	67.776.766	USD
- Lợi nhuận sau thuế TNDN của dự án	27.917.025	USD

(Nguồn: Báo cáo Dự án đầu tư Khu dân cư Đông Bình Dương, lập bởi Chủ đầu tư - Công ty TNHH Phát triển Đô thị Đông Bình Dương)

2. Bổ sung phần vốn tự có để triển khai thực hiện dự án khai thác mỏ khoáng sản.

❖ Dự án KHAI THÁC MỎ ĐÁ

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: **Dự án khai thác Mỏ đá**
- Chủ đầu tư: Công ty CP Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi.
- Địa điểm dự án: Xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Quy mô 30 ha
- Pháp lý dự án: Dự án đã được cấp phép khai thác theo giấy phép số 1426/GP- UBND ngày 30/06/2011 của UBND tỉnh Bình Thuận.

- Hình thức góp vốn: FIDECO góp 60% vốn điều lệ vào CTCP Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi.

Quy mô khai thác của mỏ:

- Quy mô của mỏ đá	30	ha
- Trữ lượng được cấp phép	7.758.826	m ²
- Thời gian khai thác	18,7	năm
- Khối lượng tiêu thụ hàng năm	585.000	m ³

Tiến độ thực hiện dự án

Đã hoàn tất công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ cho công tác giải tỏa, đền bù, thu hồi và giao đất.

Kế hoạch triển khai dự án (2013 - 2015)

Hoàn thành việc đền bù 30 ha mỏ đá và đưa vào khai thác.

Hoàn tất thủ tục để được UBND tỉnh giao, cho thuê và cấp GCN QSDĐ cho 30 ha mỏ đá.

Vốn đầu tư dự kiến

STT	Danh mục	Thành tiền
1	Đầu tư xây dựng	1.168.274.000 đồng
2	Đầu tư máy móc, thiết bị	20.559.800.000 đồng
3	Chi phí đền bù	7.000.000.000 đồng
4	Chi phí khác	11.275.193.648 đồng
Cộng		40.003.267.698 đồng
5	VAT	3.300.326.675 đồng
Tổng cộng		43.303.594.412 đồng
6	Chi phí dự phòng	4.330.359.441 đồng
Tổng vốn cố định		47.633.953.854 đồng

Tiêu thụ sản phẩm

Căn cứ vào giá cả trên thị trường hiện tại, doanh thu tiêu thụ sản phẩm hằng năm như sau:

STT	Tên sản phẩm	ĐVT	SL tiêu thụ	Giá bán	Thành tiền
1	Đá 1x2 cm	m ³ /năm	180.000	170.000	30.600.000.000
2	Đá 4x6 cm	m ³ /năm	130.000	120.000	15.600.000.000
3	Đá 2x4 cm	m ³ /năm	90.000	75.000	6.750.000.000

STT	Tên sản phẩm	ĐVT	SL tiêu thụ	Giá bán	Thành tiền
4	Đá mi	m ³ /năm	50.000	50.000	2.500.000.000
	Cộng		450.000		55.450.000.000

Hiệu quả kinh tế của dự án

- NPV của dự án: 137.326.234.294 đồng.
- Tỷ suất hoàn vốn nội bộ IRR: 22,86%
- Lợi nhuận ước tính theo năm của dự án như sau:

STT	Chỉ tiêu	Thực hiện
1	Doanh thu tiêu thụ sản phẩm	55.450.000.000
2	Giá thành sản phẩm tiêu thụ	43.998.177.705
3	Lợi nhuận trước thuế	11.451.822.295
4	Thuế TNDN (28%)	2.862.955.574
5	Lợi nhuận sau thuế	8.588.866.721
6	Lợi nhuận sau thuế /doanh thu	15%
7	Lợi nhuận sau thuế /Vốn đầu tư	15%
8	NPV của dự án	159.658.233.599
9	IRR của dự án	23,99%

(Nguồn: Báo cáo Dự án đầu tư Công trình mỏ đá xây dựng Tân Đức 1, lập bởi Chủ đầu tư – CTCP Ngoại thương và phát triển Đầu tư Đức Lợi)

❖ Dự án KHAI THÁC MỎ CÁT– FIDECO

Thông tin chung về dự án

- Tên dự án: **Dự án khai thác Mỏ cát**
- Chủ đầu tư: Công ty CP Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi.
- Địa điểm dự án: Xã Tân Đức, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận.
- Quy mô: 65,736 ha.
- Pháp lý dự án: Dự án đã được cấp phép khai thác theo giấy phép số 1933/GP- UBND ngày 27/08/2010 của UBND tỉnh Bình Thuận.
- Hình thức góp vốn: FIDECO góp 60% vốn điều lệ vào CTCP Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi.

Quy mô hoạt động của mỏ:

- Quy mô của mỏ cát	65,736	ha
---------------------	--------	----

- Trữ lượng được cấp phép	2.006.000	m ³
- Thời gian khai thác	19,5	năm
- Công suất	100.000	m ³ /năm
- Khối lượng tiêu thụ hằng năm	135.000	m ³

Tiến độ thực hiện dự án

Đã hoàn tất công tác rà phá bom mìn mỏ cát.

Đã hoàn tất công tác đo đạc, lập bản đồ địa chính phục vụ cho công tác giải tỏa, đền bù, thu hồi và giao đất.

Kế hoạch triển khai dự án (2012 - 2015)

Hoàn thành việc đền bù 65 mỏ cát và đưa vào khai thác.

Hoàn tất thủ tục để được UBND tỉnh Bình Thuận giao, cho thuê và cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho 65 ha mỏ cát.

Chi phí đầu tư của dự án

TT	Hạng mục	Chi phí
1	Công trình xây dựng	910.580.000 đồng
2	Máy móc, thiết bị	3.476.000.000 đồng
3	Chi phí đền bù	35.750.000.000 đồng
4	Vốn kiến thiết cơ bản khác (bao gồm: chi phí thăm dò, chi phí thiết kế, chi phí lập dự án đầu tư, chi phí lập báo cáo môi trường, chi phí đền bù, quỹ phục hồi môi trường,...)	11.418.319.000 đồng
5	Vốn dự phòng	5.155.489.900 đồng
Tổng vốn đầu tư		56.710.388.900 đồng

Hiệu quả kinh tế của dự án

Hiệu quả kinh tế được tính cho một năm khai thác với công suất khai thác cát nguyên khai là 235.294m³/năm, cát thành phẩm sau khi đã qua tuyển rửa là 200.000m³/năm. Với giá bán cát thành phẩm vào thời điểm hiện tại là 100.000đ/m³.

HIỆU QUẢ KINH TẾ TRONG 1 NĂM		
1	Chi phí cho 1 năm sản xuất	10.894.753.308 đồng
2	Doanh thu 1 năm	24.000.000.000 đồng

3	Lợi nhuận trước thuế	13.105.246.692 đồng
4	Lợi nhuận sau thuế	9.828.935.019 đồng
Thời gian thu hồi vốn		5,48 năm

(Nguồn: Báo cáo Dự án đầu tư Công trình mỏ cát xây dựng Tân Đức 1, lập bởi Chủ đầu tư – CTCP Ngoại thương và phát triển Đầu tư Đức Lợi)

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

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành dự kiến là 122.122.372.050 đồng, được sử dụng để đầu tư cho các dự án sau:

Stt	Dự án	KH sử dụng vốn	KH phân bổ vốn trong đợt phát hành này
1	Đầu tư khai thác mỏ cát và mỏ đá thuộc dự án Khu công nghiệp Tân Đức	80.000.000.000	62.122.372.050
2	Dự án khu Đô thị - thương mại dịch vụ và dân cư Đông Bình Dương	60.000.000.000	60.000.000.000
Tổng cộng		140.000.000.000	122.122.372.050

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 00207/NQ/ĐHĐCĐ-2012 ngày 06/07/2012, Đại hội đồng cổ đông đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị xem xét điều chỉnh sử dụng vốn cho phù hợp với từng giai đoạn triển khai của dự án, đồng thời chủ động sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng để bù đắp khoản vốn còn thiếu hụt so với nhu cầu sử dụng vốn là 18 tỷ đồng.

Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết cho 02 dự án trên như sau:

➤ Nhu cầu đầu tư vốn cho dự án Khai thác mỏ cát, mỏ đá:

Các hạng mục đầu tư	Nhu cầu vốn
- Chi phí đền bù và tiền sử dụng đất	42.750.000.000 đồng
- Chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng	2.078.854.000 đồng
- Máy móc, thiết bị	24.035.800.000 đồng
- Chi phí hoạt động giai đoạn 2013 – 2014	25.200.000.000 đồng
- Chi phí khác (chi phí thăm dò, chi phí thiết kế, chi phí lập dự án đầu tư, chi phí lập báo cáo môi trường, quỹ phục hồi môi trường, chi phí pháp lý, chi phí chuẩn bị đầu tư, phí VAT,...)	25.993.839.323 đồng

- Chi phí dự phòng	9.485.849.341 đồng
Tổng cộng	129.544.342.664 đồng

Như vậy, tổng nguồn vốn FIDECO cần để thực hiện dự án khai thác đá và dự án khai thác cát theo tỷ lệ vốn góp 60% tại Công ty cổ phần Ngoại thương và Phát triển đầu tư Đức Lợi trong giai đoạn 2013 – 2014, tương ứng với số tiền là 77.726.605.600 đồng.

➤ **Vốn đầu tư cần cho công tác Đền bù + GPMB của Dự án Đông Bình Dương**

Dự án Đông Bình Dương

DỰ KIẾN KẾ HOẠCH ĐỀN BÙ PHẦN DIỆN TÍCH CÒN LẠI 11,8HA

Số hộ chưa đền bù : 25 hộ

Kinh phí được phân bổ : 60.000.000.000 đồng

Số hộ chưa đền bù : 25 hộ

Hạng mục	Diện tích (m ²)	Giá đền bù (đồng/m ²)	Giá hỗ trợ (đồng)	Thành tiền (đồng)	Thời gian dự kiến
A . Giai đoạn 1: Đền bù 12 hộ (Thực hiện hoàn tất trong năm 2013)					
+ 4 hộ	22.706,80	450.000	100.000	12.488.740.000	2013
+ 7 hộ	48.848,10	600.000	100.000	34.193.670.000	2013
+ 1 hộ	14.732,00	700.000	500.000	17.678.400.000	2013
Tổng	86.286,90			64.360.810.000	
B. Giai đoạn 2: Đền bù 13 hộ còn lại (Thực hiện trong năm 2014)					
+ 13 hộ	32.145,00	700.000	400.000	5.359.500.000	2014
Tổng	32.145,00			5.359.500.000	

Theo hợp đồng liên doanh ký tháng 12/2007 giữa FIDECO và Onshine Investments Limited, FIDECO cam kết góp 30% vốn điều lệ bằng giá trị quyền sử dụng đất của dự án, bên Onshine sẽ góp 70% vốn điều lệ bằng tiền.

Tại thời điểm hiện tại, dự án đã hoàn thành đền bù được 110,2 ha trên tổng số 126,7 ha và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng diện tích 107,6 ha. Theo kế hoạch triển khai của dự án trong giai đoạn 2013 - 2015, FIDECO dự kiến sẽ hoàn tất việc đền bù trên diện tích còn lại, đồng thời hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho toàn bộ diện tích dự án, hoàn tất thủ tục góp vốn vào liên doanh theo quy định tại cam kết.

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 xem xét bổ sung nguồn vốn thiếu hụt từ nguồn vốn vay ngân hàng để tài trợ cho các 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

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: 2C Thái Phiên, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (04) 6288 2006

- Fax: (04) 6288 2008

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 PRICEWATERHOUSECOOPERS VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 4, Saigon Tower, 29 Lê Duẩn, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại : (84.8) 38230796

Fax : (84.8) 38251947

Website : www.pwc.com/vn

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;
- 3. Phụ lục III:** Các báo cáo tài chính;

Báo cáo tài chính riêng, hợp nhất đã được kiểm toán năm 2011 và 2012.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 6 năm 2013

CHỮ KÝ

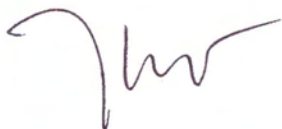
ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN NGOẠI THƯƠNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ TP.HCM

TỔNG GIÁM ĐỐC



TS. TRẦN BẢO TOÀN
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

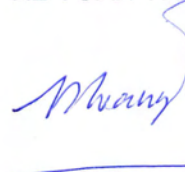


TRẦN VINH QUANG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



PHẠM VĂN HÙNG
KẾ TOÁN TRƯỞNG



PHẠM ĐÌNH HOÀNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN HIẾU