

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI CHẤP THUẬN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102671977 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2011)*

### ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

(Quyết định đăng ký giao dịch số: 597/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 03 tháng 11 năm 2011)

### TỔ CHỨC CAM KẾT HỖ TRỢ



## CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT – CHI NHÁNH HÀ NỘI

**Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

*Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội*

*Trụ sở chính: Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội*

*Điện thoại: (84 4)-39749350 Fax: (84 4)- 39749351*

*Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt – Chi nhánh Hà Nội*

*Trụ sở chính: Tầng 6, tòa nhà số 109 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội*

*Điện thoại: (84 4)- 62626999 Fax: (84 4)- 62782688*

### **Phụ trách công bố thông tin:**

*Họ tên: NGUYỄN VIỆT QUANG – Tổng Giám đốc Số điện thoại: (84 4)-39749350*

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

*(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102671977 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2011)*

**ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH CỔ PHIẾU TRÊN  
SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
Mã cổ phiếu:	NHN
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng
Tổng số lượng đăng ký giao dịch:	200.000.000 cổ phần
Tổng giá trị đăng ký giao dịch theo mệnh giá:	2.000.000.000.000 đồng

**Tổ chức Kiểm toán:**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 14, Daeha BusinessCenter, 360 Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 38315100      Fax: (84 4) 38315090

**Tổ chức Cam kết hỗ trợ:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt – Chi nhánh Hà Nội

Trụ sở chính: Tầng 6, tòa nhà số 109 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 62626999      Fax: (84 4) 62782688

**MỤC LỤC**

I	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1	Rủi ro về kinh tế	5
2	Rủi ro về luật pháp	5
3	Rủi ro cạnh tranh	5
4	Rủi ro khác	6
II	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	7
1	Tổ chức đăng ký giao dịch	7
2	Tổ chức cam kết hỗ trợ	7
III	CÁC KHÁI NIỆM	8
IV	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH	9
1	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2	Giới thiệu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	10
3	Cơ cấu tổ chức công ty	12
4	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	12
5	Danh sách cổ đông và cơ cấu sở hữu	14
6	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch 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 đăng ký giao dịch	15
7	Hoạt động kinh doanh	16
8	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	17
9	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	18
10	Chính sách đối với người lao động	21
11	Chính sách cổ tức	24
12	Tình hình hoạt động tài chính	25
13	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	29
14	Tài sản	38
15	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận, cổ tức trong các năm tiếp theo	39
16	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKGD	45
17	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty	45
V	CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH	45

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

1.	Loại chứng khoán	45
2.	Mệnh giá	45
3.	Tổng số chứng khoán đăng ký giao dịch	45
4.	Phương pháp tính giá	45
5.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	47
6.	Các loại thuế có liên quan	47
VI	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH	48
VII	PHỤ LỤC	48
1.	Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	48
2.	Phụ lục II: Điều lệ công ty	48
3.	Phụ lục III: Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký giao dịch cổ phiếu	48
4.	Phụ lục IV: Báo cáo Tài chính 9 tháng năm 2011	48
5.	Phụ lục V: Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2010	48
6.	Phụ lục VI: Danh sách cổ đông	48
7.	Phụ lục VII: Báo cáo kiểm toán vốn	48
8.	Phụ lục VIII: Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp	48
9.	Phụ lục IX: Hợp đồng cam kết hỗ trợ	48

## **I CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

### **1 Rủi ro về kinh tế**

Nền kinh tế Việt Nam đang phải đối mặt với nhiều khó khăn và Chính phủ đang phải thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm đối phó với tình trạng lạm phát gia tăng. Theo Báo cáo triển vọng phát triển Châu Á năm 2011 của Ngân hàng Phát triển Châu Á công bố ngày 06/04/2011, năm 2011 tăng trưởng GDP của Việt Nam đang được dự báo ở mức 6,1%; tỷ lệ lạm phát tính đến hết 7 tháng đầu năm đã ở mức 14,6%. Tình hình kinh tế năm 2011 được nhận định kém khả quan như vậy có ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt là khả năng huy động vốn và bán sản phẩm thuộc dự án bất động sản cao cấp.

Nền kinh tế Việt Nam nhìn lại 5 năm trước và hiện tại, ngoài sự tăng trưởng về kinh tế nhanh chóng, tốc độ đô thị hóa ngày càng cao nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho các dân cư trong và ngoài thành phố. Xét về mặt trung và dài hạn, cùng với tốc độ tăng trưởng dân số và việc mở rộng đô thị hóa cao, nhu cầu về nhà ở vẫn sẽ là nhu cầu mang tính cấp thiết và ngày càng gia tăng, do đó thị trường bất động sản còn rất nhiều tiềm năng để phát triển.

Mặc dù vậy, tình hình lạm phát tăng nhanh và các chính sách thắt chặt tín dụng của Chính phủ từ đầu năm đến nay có tác động trực tiếp đến sức mua của người dân, gây ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Lãi suất và lạm phát cao, ngoài việc ảnh hưởng giảm sức cầu, còn làm tăng chi phí và giá thành sản phẩm bất động sản mà Công ty cung cấp do giá nguyên liệu đầu vào tăng.

### **2 Rủi ro về luật pháp**

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các quy định pháp luật khác. Việc thay đổi về luật pháp và thủ tục hành chính luôn có thể xảy ra và ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp, cụ thể là ảnh hưởng trực tiếp đến tính khả thi và tiến độ thực hiện dự án của Công ty.

Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế và mục tiêu phục vụ nhu cầu về nhà ở đang ngày càng trở nên bức thiết đối với người dân, hệ thống quy phạm pháp luật điều chỉnh hoạt động của thị trường bất động sản đang dần được hoàn thiện, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển bền vững và lành mạnh, các thủ tục hành chính thông thoáng hơn, môi trường đầu tư và kinh doanh thuận lợi hơn cho cả nhà đầu tư trong và ngoài nước.

### **3 Rủi ro cạnh tranh**

Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên có rất nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa và hội nhập kinh tế thế giới, các doanh nghiệp bất động sản trong nước sẽ phải cạnh tranh với các doanh

nghiệp bất động sản nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh, kinh nghiệm trong ngành cũng như mức độ chuyên nghiệp cao hơn. Tuy nhiên, với lợi thế là công ty con của Công ty Cổ phần Vincom- một công ty hàng đầu về kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, với sức mạnh về thương hiệu, năng lực cao trong quản lý dự án, đặc biệt có uy tín vượt trội trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản cao cấp, nên rủi ro về cạnh tranh không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

#### **4 Rủi ro khác**

Các rủi ro khác về cơ bản là những rủi ro bất khả kháng, bao gồm các rủi ro về lũ lụt, động đất, núi lửa, bạo động, chiến tranh, đình công.... Những rủi ro khách quan này có thể gây ra những thiệt hại, mất mát to lớn về con người, tài sản cũng như ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của các doanh nghiệp, trong đó có CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

#### **5 Rủi ro thị trường bất động sản**

Trong 9 tháng đầu năm 2011, thị trường bất động sản vẫn trong giai đoạn trầm lắng do các nhà đầu tư vẫn đang chờ đợi cơ hội và nguồn vốn cho hoạt động kinh doanh bất động sản đang bị siết chặt. Từ nay cho đến hết năm 2011, xu hướng này nhiều khả năng vẫn tiếp tục. Trong ngắn hạn, thị trường này vẫn chưa thoát khỏi khó khăn mặc dù đã đón nhận nhiều tín hiệu tích cực. Việc bất động sản được đưa ra khỏi danh mục phi sản xuất là tín hiệu khả quan cho luồng tiền vận hành vào thị trường. Việc lãi suất cho vay đang giảm và một số nguồn vốn đã có dấu hiệu quay lại thị trường cũng là tín hiệu tốt. Tuy nhiên, tín hiệu này chưa đủ để tạo ra được một dòng tiền đủ mạnh cho thị trường bất động sản để có thể có những biến động lớn.

Trong trung hạn, tình hình có thể sẽ theo chiều hướng khả quan hơn vì một số nguyên nhân: Thứ nhất, xu thế những chu kỳ kinh tế và chu kỳ của thị trường bất động sản những năm qua cho thấy sau 3-4 năm điều chỉnh, suy giảm, thị trường đã tự tích lũy được để có thể bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới. Thứ hai, tình hình kinh tế, xã hội năm 2012 sẽ dần đi vào ổn định, phát triển. Vì vậy, thị trường bất động sản sẽ có cơ hội phát triển mới. Thứ ba, một số nhóm chính sách mới trong năm 2011 và 2012 có tác động thúc đẩy, khơi thông thị trường bất động sản sẽ phát huy tác dụng.

Sự biến chuyển của thị trường bất động sản theo chiều hướng thuận lợi hay không thuận lợi sẽ có tác động tích cực hoặc kém tích cực đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty do nguồn thu trong một vài năm tới chủ yếu đến từ việc bán các căn hộ thuộc dự án Times City. Tuy nhiên, với uy tín của công ty mẹ Vincom trong lĩnh vực bất động sản, với phương án huy động vốn linh hoạt của dự án, sản phẩm có chất lượng tốt và giá cả phù hợp, Công ty có khả năng giảm thiểu rủi ro của thị trường bất động sản nói chung đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của mình.

## **II NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

### **1 Tổ chức đăng ký giao dịch**

**Ông Vũ Đức Thế:** Chủ tịch Hội đồng quản trị

**Ông Nguyễn Việt Quang:** Tổng Giám đốc

**Bà Lê Thị Hải Yến:** Kế toán trưởng

**Bà Lê Thị Kim Thanh:** Trưởng Ban kiểm soát

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

### **2 Tổ chức cam kết hỗ trợ**

**Ông Nguyễn Quang Bảo:** Phó Tổng Giám đốc - Giám đốc chi nhánh Hà Nội Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

*(Theo giấy ủy quyền số 38/2008/QĐ-NS.VCSC)*

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký giao dịch do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt – Chi nhánh Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng cam kết hỗ trợ với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội cung cấp.

**III CÁC KHÁI NIỆM**

- BCBTT:	Bản Công bố Thông tin
- BGD:	Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
- BKS:	Ban kiểm soát
- CBNV	Cán bộ nhân viên
- Công ty	Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
- CP	Cổ phần
- CTCP	Công ty Cổ phần
- CSH	Chủ sở hữu
- DTT	Doanh thu thuần
- ĐKGD	Đăng ký giao dịch
- ĐVT	Đơn vị tính
- GTGT	Giá trị gia tăng
- HĐQT	Hội đồng quản trị
- KHKD	Kế hoạch kinh doanh
- LNST	Lợi nhuận sau thuế
- QLDN	Quản lý doanh nghiệp
- ROA	Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản
- ROE	Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu
- SXKD	Sản xuất kinh doanh
- TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
- TSCĐ	Tài sản cố định
- TSLĐ	Tài sản lưu động
- UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
- VCSC	Công ty Cổ phần chứng khoán Bản Việt
- VCSH	Vốn chủ sở hữu
- VDL	Vốn điều lệ



#### **IV TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**

##### **1 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển**

Ngày 06/03/2008, Công ty Cổ phần Đô thị BIDV-PP (tiền thân của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội) được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh lần đầu với vốn điều lệ đăng ký là 300 tỷ đồng, trụ sở của Công ty đặt tại Tòa nhà Bắc Á, số 9 Đào Duy Anh, phường Phương Liên, quận Đống Đa, Hà Nội.

Ngày 02/03/2009, Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội căn cứ theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 2 ngày 02/03/2009.

Ngày 29/10/2009, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội chuyển trụ sở về tòa nhà Vincom Center Hà Nội, số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Ngày 05/8/2010, Công ty được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 8 với vốn điều lệ là 2.000 tỷ đồng.

Ngày 17/10/2011, số lượng cổ đông của Công ty chính thức tăng lên 107 cổ đông, Công ty đã đủ điều kiện để trở thành Công ty đại chúng. UBCKNN đã xác nhận Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là công ty đại chúng theo văn bản số 3585/UBCK-QLPH ngày 28/10/2011 của Ủy ban chứng khoán Nhà nước.

Ngày 02/11/2011, Công ty được Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam cấp giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán số 69/2011/GCNCP-VSD.

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là công ty con của Công ty Cổ phần Vincom, (Công ty Cổ phần Vincom hiện sở hữu 53% vốn điều lệ tại CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội). Công ty Cổ phần Vincom được biết đến là một công ty hàng đầu về lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam.

Công ty được thành lập dựa trên Hợp đồng nguyên tắc hợp tác liên doanh ngày 10/12/2007 giữa Tổng Công ty Phong Phú thuộc Tập đoàn Dệt may Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), Công ty TNHH TM DV KS Tân Hoàng Minh và Công ty Cổ phần Vincom để xây dựng khu đô thị cao cấp phức hợp (nhà ở, chung cư, văn phòng, các công trình công cộng, trường học, bệnh viện ...) cho thuê và để bán trên khu đất Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Dệt 8.3 tại số 460 phố Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và khu đất Tổng Công ty CP Dệt May Hà Nội tại số 25 ngõ 12 phố Lĩnh Nam, phường Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Trên cơ sở định hướng xây dựng và phát triển trong tương lai, Công ty được thành lập với nhiệm vụ trọng tâm là phát triển Dự án Khu đô thị Times City tại số 458 Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội với tổng diện tích lên tới 360.367m<sup>2</sup>, chia thành nhiều phân khu chức năng bao gồm: Hệ thống căn hộ hạng sang; Trung tâm thương mại cao cấp; Khu vui chơi giải trí khổng lồ; Khu ẩm thực phong phú, đa dạng; Thủy cung lớn nhất tại Hà Nội; Bệnh viện - khách sạn đa khoa quốc tế đẳng cấp 5 sao; Trường phổ thông, trường mầm non đạt chuẩn quốc tế; Chuỗi công viên cây xanh và hồ nước rộng trên 100.000m<sup>2</sup>; Vườn dưỡng sinh trên cao hiện đại..., Times City hứa hẹn trở thành nhân tố quan trọng, đánh thức tiềm năng, góp phần thay đổi diện mạo vùng đất phía Nam Thủ đô và mang tới cho một không gian sống trẻ trung, hiện đại và hoàn hảo.

### **2 Giới thiệu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội**

**Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội  
**Tên tiếng Anh:** Hanoi Southern City Development Joint Stock Company  
**Tên giao dịch:** HANOI CITY., JSC  
**Biểu tượng của Công ty:**



**Trụ sở chính:** Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội  
**Điện thoại:** (84 4)- 39749350      **Fax:** (84 4)- 39749351  
**Vốn điều lệ:** 2.000.000.000.000 đồng (Hai nghìn tỷ đồng)  
**Website:** [www.namhanoijsc.vn](http://www.namhanoijsc.vn)

**Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số:** 0102671977 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 06/03/2008; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2011.

#### **Quá trình tăng vốn của Công ty kể từ lúc thành lập đến nay:**

Được thành lập năm 2008 với số vốn điều lệ là 300 tỷ đồng, đến nay Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội đã trải qua những lần tăng vốn như sau:

#### **Đợt tăng vốn từ 300 tỷ đồng lên 500 tỷ đồng:**

- Đợt phát hành tăng vốn này được thực hiện căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 06/09/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 24/06/2009
- Ngày 26/06/2009, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội được Phòng Đăng ký kinh doanh chấp thuận điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký tăng vốn điều lệ lên 500 tỷ đồng.

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

---

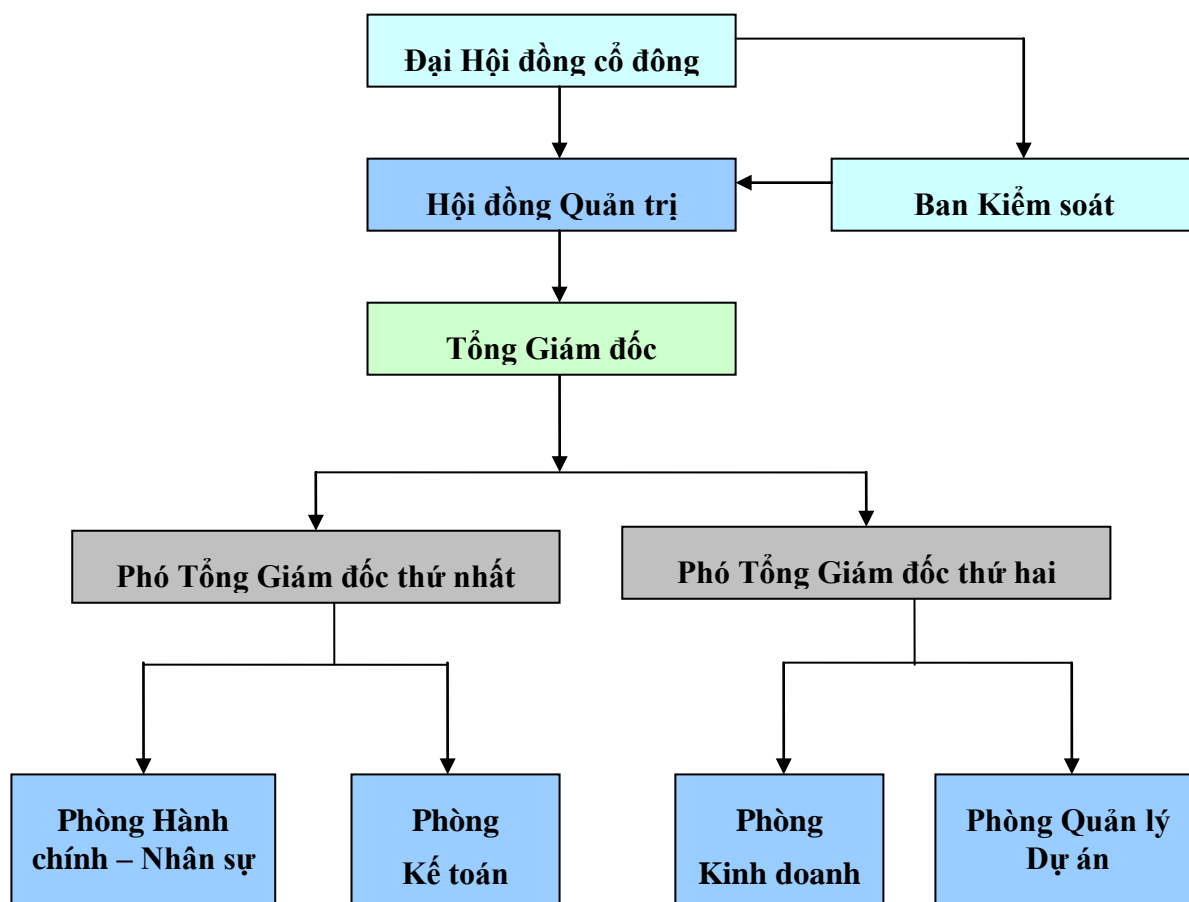
- Quá trình góp vốn của các cổ đông diễn ra từ ngày 26/06/2009 đến ngày 30/07/2010. Kết thúc đợt tăng vốn, Công ty đã phát hành thành công 20.000.000 cổ phiếu cho 8 cổ đông hiện hữu.
- Đến ngày 30/07/2010, vốn điều lệ thực góp của Công ty là 500 tỷ đồng.

### **Đợt tăng vốn từ 500 tỷ đồng lên 2.000 tỷ đồng:**

- Đợt phát hành tăng vốn này được thực hiện căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 04/2010/QĐ-ĐHĐCĐ-HANOI CITY JSC ngày 04/08/2010
- Ngày 05/08/2010, Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội được Phòng Đăng ký kinh doanh chấp thuận điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký tăng vốn điều lệ lên 2.000 tỷ đồng.
- Quá trình góp vốn của các cổ đông diễn ra từ ngày 05/08/2010 đến ngày 31/07/2011. Kết thúc đợt tăng vốn, Công ty đã phát hành thành công 150.000.000 cổ phiếu cho 7 cổ đông hiện hữu.
- Đến ngày 31/7/2011, vốn điều lệ thực góp của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là 2.000 tỷ đồng.  
Ngày 31/07/2011, Công ty TNHH Tài chính & Kiểm toán Việt Nam (AC Vietnam) đã xác nhận số vốn điều lệ thực góp đến ngày 31/07/2011 của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là 2.000 tỷ đồng.
- Ngày 18/10/2011, công ty nộp hồ sơ đăng ký công ty đại chúng và báo cáo đầy đủ quá trình tăng vốn của 2 đợt tăng vốn nói trên cho UBCKNN.  
Ngày 28/10/2011, Công ty đã được UBCKNN đăng ký chấp thuận trở thành công ty đại chúng theo Công văn số: 3585/UBCK-QLPH ngày 28/10/2011

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội cam kết chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật đối với quá trình phát hành cổ phần và tăng vốn điều lệ của Công ty nêu trên.

### 3 Cơ cấu tổ chức công ty



### 4 Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

**Đại hội đồng cổ đông:** Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết. Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty và có nhiệm vụ:

- Thông qua điều lệ, định hướng phát triển của Công ty;
- Bầu, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

**Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có nhiệm vụ:

- Báo cáo trước Đại hội đồng cổ đông tình hình kinh doanh, dự kiến phân phối lợi nhuận, báo cáo tài chính, phương hướng phát triển và kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy, quy chế hoạt động và quỹ lương của Công ty;

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

- Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

**Ban Kiểm soát:** Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh và báo cáo tài chính của Công ty.

**Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và bãi miễn, bao gồm 01 Tổng Giám đốc, và 02 Phó Tổng Giám đốc.

- **Tổng Giám đốc** có nhiệm vụ:
  - Tổ chức thực hiện các nghị quyết của ĐHĐCĐ và HĐQT, kế hoạch kinh doanh năm, kế hoạch đầu tư của Công ty được phê duyệt bởi HĐQT và ĐHĐCĐ;
  - Quyết định các vấn đề không yêu cầu phải có nghị quyết của HĐQT, bao gồm nhưng không hạn chế việc đại diện cho Công ty tham gia ký kết và thực hiện các loại hợp đồng thương mại, dân sự, tài chính và hợp đồng khác, tổ chức và chỉ đạo các hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất và thuộc thẩm quyền của Tổng Giám đốc theo quy định của Điều lệ;
  - Báo cáo trước Hội đồng Quản trị tình hình hoạt động tài chính, kết quả kinh doanh và chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động của Công ty trước Hội đồng Quản trị;
  - Thực hiện các hoạt động khác thuộc trách nhiệm của mình theo quy định tại Điều lệ, nghị quyết của HĐQT, hợp đồng lao động và luật pháp.
- **Phó Tổng Giám đốc thứ nhất:** phụ trách chung các công việc về quản trị, hành chính, nhân sự và hoạt động tài chính kế toán của Công ty.
- **Phó Tổng Giám đốc thứ hai:** phụ trách công việc kinh doanh và quản lý xây dựng dự án của Công ty.

**Bộ máy giúp việc:** Hỗ trợ Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành là các phòng ban với các chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

- **Phòng Hành chính - Nhân sự:** Quản lý, lưu trữ và theo dõi toàn bộ các tài liệu, công văn, giấy tờ, hồ sơ pháp lý của Công ty. Theo dõi việc thực hiện các chính sách lương, thưởng, bảo hiểm xã hội – y tế cho CBNV của Công ty, thực hiện các chính sách nhân sự, đào tạo; tìm kiếm, tuyển dụng các ứng viên có năng lực vào các vị trí theo yêu cầu của Ban Tổng giám đốc; Tư vấn cho Ban Tổng giám đốc về các chính sách, chủ trương mới trong lĩnh vực lao động;
- **Phòng Kế toán:** Thực hiện các công việc về tài chính - kế toán liên quan đến hoạt động đầu tư, xây dựng cơ bản và kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực phản ánh đầy đủ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước Ban Tổng Giám đốc. Phân tích, đánh giá tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Công ty. Tư vấn, tham mưu cho lãnh đạo Công ty về các chiến lược tài chính ngắn, trung và dài hạn trên cơ sở các Dự án đang và sẽ triển khai.

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Kiểm tra, giám sát tình hình, công tác tài chính kế toán để đảm bảo tuân thủ quy chế của Công ty và các quy định liên quan của Pháp luật.

- **Phòng Kinh doanh:** Xây dựng và phát triển mạng lưới khách hàng, lập kế hoạch marketing, tham gia tổ chức các sự kiện lớn cho các Dự án của Công ty.
- **Phòng Quản lý Dự án:** Tham mưu cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc về việc quản lý, điều hành các Dự án của Công ty; đưa ra các đề xuất liên quan đến việc đầu tư xây dựng Dự án; phối hợp với Phòng Kế toán lập tiến độ nhu cầu vốn cho Dự án; tổ chức việc xây dựng dự án; đề xuất Ban Lãnh đạo Công ty xét duyệt, thanh toán. Lưu trữ hồ sơ chứng từ, tài liệu liên quan đến Dự án của Công ty.

### 5 Danh sách cổ đông và cơ cấu sở hữu

**Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 17/10/2011**

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (CP)	Tổng giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu (%)
<b>I Tổ chức</b>	<b>3</b>	<b>110.000.000</b>	<b>1.100.000.000.000</b>	<b>55%</b>
1 Tổ chức trong nước	3	110.000.000	1.100.000.000.000	55%
2 Tổ chức nước ngoài	0	0	0	0%
<b>II Cá nhân</b>	<b>104</b>	<b>90.000.000</b>	<b>900.000.000.000</b>	<b>45%</b>
1 Cá nhân trong nước	104	90.000.000	900.000.000.000	45%
2 Cá nhân nước ngoài	0	0	0	0%
<b>III Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
<b>Tổng cộng:</b>	<b>107</b>	<b>200.000.000</b>	<b>2.000.000.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: Số cổ đông của Công ty tại ngày 17/10/2011

**Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 12 ngày 14/10/2011**

Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Số CP	Tỷ lệ
Công ty Cổ phần Vincom	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà nội	0101245486	106.000.000	53%
<b>Tổng cộng</b>			<b>106.000.000</b>	<b>53%</b>

Theo quy định của Điều 84 Luật Doanh nghiệp:

“Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

*cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp này, cổ đông dự định chuyển nhượng cổ phần không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng các cổ phần đó và người nhận chuyển nhượng đương nhiên trở thành cổ đông sáng lập của Công ty. Sau thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.”*

Như vậy, tính đến thời điểm hiện nay, cổ phiếu của cổ đông sáng lập không còn bị hạn chế chuyển nhượng.

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ tại thời điểm 17/10/2011**

<b>Cổ đông</b>	<b>Địa chỉ</b>	<b>Số ĐKKD/CMTN D/Hộ chiếu</b>	<b>Số CP nắm giữ</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>
Công ty Cổ phần Vincom	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội	0101245486	106.000.000	53%
Phan Quang Đăng	Tổ 29 Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	0101565168	14.000.000	7%
Phùng Thị Chất	Phòng 10, Tầng 4, Khu Tập thể Viện 108, số 1 Trần Thánh Tông, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	012296045	14.000.000	7%
Hoàng Quốc Lâm	Tổ 4, phường Tam Giang, thị xã Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng	080391592	14.000.000	7%
Hoàng Vĩnh Tường	Xóm Quyết Tiến, Xã Giao Tiến, Huyện Giao Thủy, Tỉnh Nam Định	160357705	12.000.000	6%
Lê Thị Mỹ Ngọc	Phòng 2.6, Chung cư số 7 đường Nguyễn Thiện Thuật, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	225024988	16.000.000	8%
Nguyễn Thị Lan Anh	Thôn Hoàng Xá, Liên Mạc, Từ Liêm, Hà Nội	012724702	10.000.000	5%
<b>Tổng cộng</b>			<b>186.000.000</b>	<b>93%</b>

*Nguồn: Số cổ đông của Công ty tại ngày 17/10/2011*

- 6 Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký giao dịch, những công ty mà tổ chức đăng ký giao dịch 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 đăng ký giao dịch**

**6.1 Công ty mẹ:** Công ty Cổ phần Vincom

- Địa chỉ : 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Vốn điều lệ : 3.911.498.930.000 đồng
- Tỷ lệ sở hữu của Công ty Cổ phần Vincom tại Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội là 53% vốn điều lệ, tương đương với 1.060.000.000.000 đồng theo mệnh giá.

Công ty Cổ phần Vincom đã hoàn tất việc góp 1.060 tỷ đồng chiếm tỷ lệ 53%/vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội. Công ty Cổ phần Vincom nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối đối với Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

**6.2 Công ty con:** Không có

**7 Hoạt động kinh doanh**

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty chủ yếu là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng; Xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc;
- Chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị công trình;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí (Không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Kinh doanh công viên cây xanh, công viên nước, vườn trại;
- Xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf;
- Sản xuất và kinh doanh năng lượng;
- Khai thác khoáng sản (Trừ loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Đại lý mua, đại lý bán, ký gửi hàng hóa;
- Tư vấn đầu tư (Không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính);
- Quảng cáo và các dịch vụ liên quan đến quảng cáo;
- Tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại;
- Dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất);
- Bệnh viện;
- Bán buôn máy móc, thiết bị y tế;
- Bán lẻ dụng cụ y tế trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn dụng cụ y tế;



- Đại lý bán buôn vacxin, sinh phẩm y tế;
- Nhà thuốc;
- Kinh doanh xoa bóp (massage, tắm quất);
- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (trừ dịch vụ bảo vệ);
- Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác;
- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao)  
Chi tiết: Dịch vụ tắm hơi
- Hoạt động sáng tác, nghệ thuật và giải trí;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình  
Chi tiết: Bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;
- Bán lẻ thuốc, dụng cụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh  
Chi tiết: bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh
- Hoạt động chiếu phim.

Bên cạnh tiềm lực tài chính mạnh, các cổ đông và đối tác của Công ty cũng là những nhà đầu tư có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh địa ốc, đầu tư bất động sản, đã từng thực hiện thành công nhiều dự án lớn trong những năm qua. Để tận dụng lợi thế sẵn có kể trên, Công ty đã xác định sẽ tập trung nguồn lực phát triển mảng đầu tư và kinh doanh bất động sản. Đây là một hướng đi đầy tiềm năng, hứa hẹn những thành công lớn trong tương lai.

## **8 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

### **a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009, 2010 và 9 tháng đầu năm 2011**

*Đơn vị: Đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2009</b>	<b>2010</b>	<b>% Tăng/giảm</b>	<b>9 tháng 2011</b>
Tổng giá trị tài sản	1.000.672.597.866	1.814.478.104.102	81,3%	5.356.120.466.945
Doanh thu thuần	-	2.500.000.000	-	-
Doanh thu tài chính	6.248.644.820	308.839.000	-95,1%	51.341.378.219
Lợi nhuận từ HĐKD	4.367.630.207	799.282.161	-81,7%	46.153.512.546
Lợi nhuận khác	-	254.272.727	-	4.612.904.169
Lợi nhuận trước thuế	4.367.630.207	1.053.554.888	-75,9%	50.766.416.715

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Lợi nhuận sau thuế	3.337.772.969	1.586.856.395	-52,5%	37.615.461.256
Tỷ lệ trả cổ tức	0%	0%	0%	0%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010, Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2011)

Từ năm 2009 đến năm 2011 công ty chưa ghi nhận doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính do dự án Times city đang trong giai đoạn triển khai xây dựng. Doanh thu năm 2010 là doanh thu từ hoạt động tư vấn chuyển nhượng BĐS ... Dự kiến doanh thu từ hoạt động kinh doanh chính sẽ bắt đầu thu được từ năm 2013.

Doanh thu hoạt động tài chính đến chủ yếu từ nguồn tiền gửi ngắn hạn do công ty đã tận dụng tối đa được nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi. 9 tháng năm 2011 doanh thu tài chính tăng đột biến so với năm 2009 và 2010 là vì trong năm 2011 công ty đã bắt đầu tiến hành huy động vốn cho dự án từ nguồn khách hàng tiềm năng và khoản thu này trong 9 tháng đầu năm rất lớn, mang lại nguồn doanh thu tài chính đạt 51.3 tỷ trong 9 tháng đầu năm. **Toàn bộ chi phí hoạt động tài chính hiện nay đã được vốn hoá hết vào chi phí XDCBDD do toàn bộ các khoản vay của công ty đều có mục đích phục vụ cho dự án Times city.**

Trong năm 2010, việc bán thanh lý phế liệu tại công trường Times city mang lại lợi nhuận từ hoạt động khác cho công ty là 254 trđ. 9 tháng đầu năm 2011 chỉ tiêu lợi nhuận khác tăng đột biến lên 4.6 tỷ đồng chủ yếu là do các khoản phạt thu được từ việc khách hàng vi phạm hợp đồng và vi phạm chính sách bán hàng đã cam kết.

### **b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2010-2011**

Trong bối cảnh lạm phát tăng cao (chỉ số CPI năm 2010 tăng 11,75% so với năm 2009 theo số liệu của Tổng cục Thống kê), tín dụng diễn biến trái chiều (thắt chặt 6 tháng đầu năm và nới rộng 6 tháng cuối năm 2010 với tăng trưởng tín dụng cao hơn nhiều so với tăng trưởng huy động), hệ thống ngân hàng đối mặt với tình trạng căng thẳng thanh khoản trong nửa cuối năm khiến hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự ảnh hưởng lớn nhất từ biến động lãi suất.

Trong kế hoạch huy động vốn đầu tư để chuẩn bị cho kế hoạch xây dựng dự án, Công ty cũng phải đối mặt với không ít khó khăn do thị trường tài chính, tiền tệ đang diễn biến theo hướng không thuận lợi cho việc huy động vốn: lãi suất vốn vay ở mức cao (xấp xỉ 20%) và tăng liên tục, thị trường chứng khoán suy giảm nghiêm trọng khiến việc huy động vốn chủ yếu thông qua sàn giao dịch chứng khoán cũng không khả quan.

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh chính là đầu tư kinh doanh bất động sản, hiện Công ty chưa ghi nhận mức doanh thu và lợi nhuận là do dự án Times City của Công ty đang trong quá trình triển khai thực hiện, Công ty đã nhận được tiền thanh toán trước của khách hàng nhưng chưa ghi nhận được thành doanh thu.

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

### **9.1 Vị thế của Công ty trong ngành**

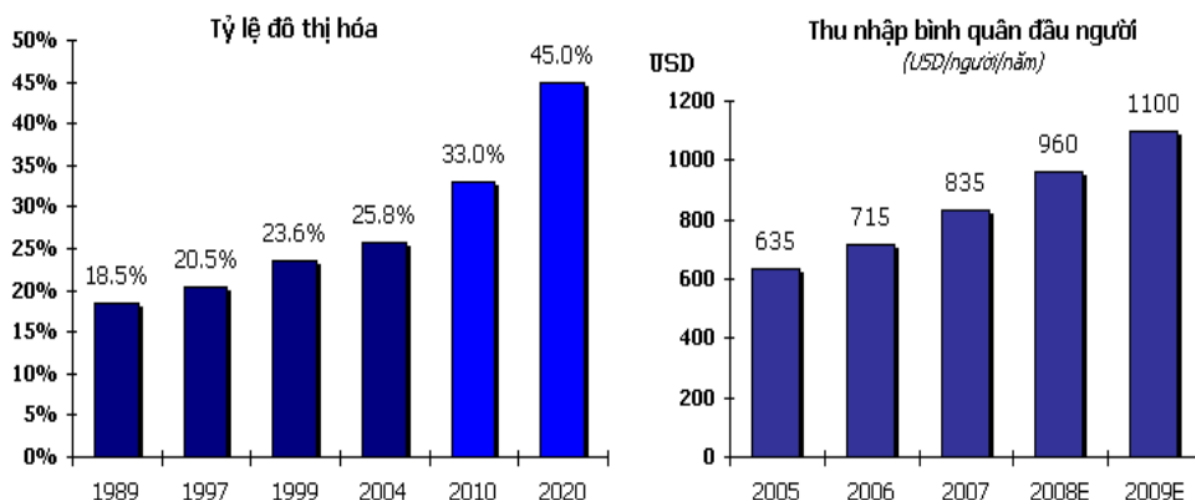
CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội có nhiều lợi thế cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành khác, đó là:

- Công ty có Công ty mẹ là Công ty Cổ phần Vincom đã khẳng định được thương hiệu hàng đầu và uy tín trong lĩnh vực bất động sản cao cấp ở Việt Nam. Trong tương lai, việc tham gia triển khai các dự án bất động sản của Công ty CP Vincom sẽ giúp quảng bá tên tuổi và mang lại giá trị về thương hiệu cho Công ty trong lĩnh vực bất động sản.
- Chất lượng công trình của Công ty tốt, dịch vụ hậu mãi chu đáo, phong cách phục vụ khách hàng chuyên nghiệp cùng với mức giá cạnh tranh.
- Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt trong 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 kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ cán bộ quản lý điều hành có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường.
- Đội ngũ Ban quản lý dự án làm việc có chuyên môn và kinh nghiệm cao, cùng với sự hỗ trợ của các Công ty tư vấn chuyên nghiệp.
- Công ty có quy trình, quy chế làm việc hiệu quả; bộ máy quản lý tinh gọn, nhạy bén cùng đội ngũ cán bộ, công nhân viên tay nghề cao là yếu tố quan trọng quyết định đến thành công của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội trên thị trường.
- Công ty có mối quan hệ chặt chẽ với các đối tác kinh doanh bất động sản có tên tuổi hàng đầu của Công ty CP Vincom và các bạn hàng của Công ty mẹ.

## **9.2 Triển vọng phát triển của ngành**

- Nền kinh tế Việt Nam là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương, đứng thứ hai sau Trung Quốc. Nền kinh tế tăng trưởng và ổn định dẫn đến tăng nhu cầu về nhà ở, văn phòng làm việc cao cấp và các khu dịch vụ hỗ trợ đi kèm.
- Đầu tư trong nước và nước ngoài gia tăng, tạo nên nhiều việc làm hơn và tăng thu nhập tích lũy của người dân.
- Đô thị hóa và dân số trẻ dẫn đến nhu cầu tiêu dùng tăng cao. Việt Nam là một quốc gia đông dân với cơ cấu dân số trẻ, tỉ lệ dân số thành thị của Việt Nam chiếm khoảng 30% là tỉ lệ thấp nhất trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương. Điều này cho thấy quá trình đô thị hóa vẫn sẽ diễn ra trong nhiều năm sau và đây là cơ hội để lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản tiếp tục phát triển mạnh.

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



*Nguồn: Tổng cục Thống kê*

- Hệ thống pháp lý ngày một hoàn thiện giúp môi trường kinh doanh bất động sản tốt hơn, minh bạch hơn.
- Luật Kinh doanh bất động sản có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2007, tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản. Đây cũng là một điều kiện thuận lợi không nhỏ cho ngành kinh doanh bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh bất động sản của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội nói riêng.
- Sức mua đối với sản phẩm căn hộ đang ngày càng gia tăng bởi tốc độ đô thị hóa nhanh, thay đổi về phong cách sống, thành phần dân số, nhóm dân cư với mức thu nhập cao đang tăng lên là những cơ sở đầy thuyết phục cho dự đoán nhu cầu tiếp tục tăng trong tương lai.
- Từ năm 2011 sẽ có sự cạnh tranh dữ dội trên thị trường bất động sản vì đó là lúc các dự án quy mô lớn hoàn thành và được đưa vào sử dụng. Phần lớn các dự án đều nằm ở các khu đô thị mới và nếu tất cả các dự án đều đưa vào thị trường cùng lúc thì áp lực giảm giá bán có thể xảy ra.
- Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài thâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với đội ngũ chuyên gia nước ngoài hùng hậu. Nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và tiêu chuẩn về nhà ở cao cấp của họ cũng rất cao. Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Khi pháp luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản

trong nước. Hiện có khoảng 3.000.000 kiều bào ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước.

**Định hướng phát triển của Công ty:** Trong 3 năm tới, Công ty sẽ tập trung nguồn lực phát triển mảng đầu tư kinh doanh bất động sản. Công ty đang triển khai Dự án Khu chức năng đô thị tại khu đất “Đệt 8/3 và Hanosimex” - Tổ hợp Trung tâm thương mại, y tế, giáo dục và căn hộ - Times City trên khu đất có tổng diện tích 360.367 m<sup>2</sup> tại số 458 (số cũ là 460) Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng và số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Dự án "Times City" đã được UBND thành phố Hà Nội cho phép CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội thực hiện đầu tư tại Quyết định số 5911/QĐ-UBND ngày 29/11/2010 và Quyết định thu hồi đất, giao đất số 6166/QĐ-UBND ngày 15/12/2010 và Quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 14/01/2011. Công ty hiện đã hoàn thiện các thủ tục xin miễn phép xây dựng các công trình thuộc Dự án, thực hiện các thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai cho Dự án và các giấy tờ liên quan. Ngày 27/02/2011, Công ty đã tiến hành lễ Khởi công xây dựng dự án.

## **10 Chính sách đối với người lao động**

### **10.1 Số lượng lao động tại thời điểm ngày 30/9/2011**

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 30/9/2011 là 170 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

<b>Tiêu chí</b>	<b>Số lượng (người)</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>I. Phân theo trình độ</b>	<b>170</b>	<b>100%</b>
1. Trình độ đại học trở lên	96	56,4%
2. Trình độ cao đẳng, trung cấp	17	10,00%
3. Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	57	33,50%
<b>II. Phân theo tính chất lao động</b>	<b>170</b>	<b>100%</b>
1. Lao động trực tiếp	130	76,50%
2. Lao động gián tiếp	40	23,50%
<b>III. Phân theo giới tính</b>	<b>170</b>	<b>100%</b>
1. Lao động nữ	53	31,20%
2. Lao động nam	117	68,80%

### **10.2 Chính sách đối với người lao động**

#### **10.2.1 Chế độ làm việc**

**Thời gian làm việc:** Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày, 5,5 ngày/tuần, nghỉ trưa 01h. Khi có yêu cầu về tiến độ sản xuất, kinh doanh, Công ty có thể yêu cầu CBNV làm thêm giờ

và thực hiện các chế độ đãi ngộ thỏa đáng cho người lao động ngoài việc đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước.

**Nghỉ phép, nghỉ Lễ, Tết:** CBNV được nghỉ Lễ và Tết 09 ngày theo quy định của Bộ Luật Lao động. Những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty từ 12 tháng trở lên được nghỉ phép 12 ngày mỗi năm, những CBNV có thời gian làm việc tại Công ty chưa đủ 12 tháng thì số ngày được nghỉ phép trong năm được tính theo tỷ lệ thời gian làm việc. Ngoài ra, cứ 05 năm làm việc tại Công ty, CBNV được cộng thêm 01 ngày phép.

**Nghỉ ốm đau, thai sản:** CBNV Công ty khi nghỉ ốm sẽ được hưởng trợ cấp ốm đau do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo Luật lao động. Trong thời gian nghỉ thai sản (04 tháng) người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo qui định.

**Điều kiện làm việc:** Công ty bố trí văn phòng làm việc cho CBNV khang trang, thoáng mát. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ lao động, vệ sinh lao động. Các nguyên tắc an toàn lao động luôn được tuân thủ nghiêm ngặt trong toàn Công ty.

### ***10.2.2 Chính sách tuyển dụng, đào tạo***

**Mục tiêu và tiêu chí tuyển dụng:** Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc cho Công ty, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể mà Công ty đề ra những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song tất cả các chức danh đều phải đáp ứng các yêu cầu cơ bản như: có trình độ chuyên môn cơ bản, có ý thức phát triển nghề nghiệp và có tính kỷ luật cao.

Cán bộ quản lý phải tốt nghiệp đại học chuyên ngành, nhiệt tình, ham học hỏi, yêu thích công việc, chủ động trong công việc, có ý tưởng sáng tạo, có năng lực tổ chức, quản lý, lãnh đạo nhóm. Đối với các vị trí quan trọng, các yêu cầu tuyển dụng khá khắt khe với các tiêu chuẩn bắt buộc về kinh nghiệm công tác, tư duy logic, phán đoán nhanh nhạy, linh hoạt, tính quyết đoán cao, khả năng phân tích tốt cũng như các yêu cầu về trình độ ngoại ngữ, tin học.

**Nội dung và hình thức đào tạo:** Công ty đã chú trọng quan tâm đến công tác phát triển nguồn nhân lực thông qua chính sách đào tạo kỹ năng nghiệp vụ cho CBNV, thông qua hình thức đào tạo nội bộ và sử dụng các chương trình đào tạo từ bên ngoài. Các chương trình đào tạo như: đào tạo kỹ năng giao tiếp, đào tạo về an toàn, vệ sinh lao động, an toàn phòng cháy chữa cháy, tiếng Anh giao tiếp, dịch vụ khách hàng, nghiệp vụ văn thư, chính sách bảo hiểm, thuế, quản lý bất động sản, các khóa học ngắn ngày để bổ sung kiến thức chuyên môn và rèn luyện kỹ năng cho các Phòng ban chuyên môn... Đặc biệt, các chương trình đào tạo nâng cao kỹ năng nghề cho CBNV khối Dịch vụ được tổ chức hàng ngày, hàng tuần.

Tất cả CBNV mới gia nhập Công ty đều được tham dự lớp đào tạo Định hướng được tổ

chức định kỳ hàng tháng. Nội dung đào tạo gồm: các thông tin để hiểu biết về lịch sử hình thành và phát triển của Công ty, sứ mệnh, tầm nhìn, giá trị, văn hóa, các dịch vụ kinh doanh, các sản phẩm của Công ty. Ngoài ra, CBNV mới sẽ được đào tạo về kỹ năng xây dựng mối quan hệ tích cực, nâng cao khả năng thích ứng với môi trường làm việc mới, đào tạo về văn hóa dịch vụ khách hàng nhằm nâng cao nhận thức và không ngừng cải thiện chất lượng dịch vụ khách hàng.

Các chương trình đào tạo kỹ năng quản lý, tổ chức công việc cho các cấp Lãnh đạo từ cấp Giám sát trở lên và các hoạt động phát triển tinh thần đồng đội, kỹ năng phối hợp, làm việc nhóm hiệu quả cũng thường xuyên được tổ chức.

### **10.2.3 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi**

Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng vị trí công việc, kỹ năng và trình độ chuyên môn của CBNV nhằm ghi nhận đúng mức năng lực và kết quả công việc của từng cá nhân, đồng thời tạo động lực khuyến khích CBNV phát huy năng lực, trách nhiệm để nâng cao năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc.

Công ty đã thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV cho kết quả kinh doanh và chất lượng dịch vụ để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp. Ngoài ra, Công ty cũng phát động chiến dịch thi đua nhân các sự kiện trọng đại của Công ty và được CBNV hưởng ứng nhiệt tình, đạt nhiều thành tích cao. Cuối chiến dịch thi đua, Công ty đã tổng kết, khen thưởng xứng đáng cho các tập thể, cá nhân xuất sắc.

Công ty xét khen thưởng cho những CBNV: Có thành tích xuất sắc trong công việc, đóng góp đáng kể vào hiệu quả kinh doanh, góp phần nâng cao chất lượng dịch vụ và uy tín, hình ảnh của Công ty, ngăn chặn được thảm họa, rủi ro hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp, đóng góp sáng kiến cải tiến có hiệu quả vào hoạt động của Công ty, có thư khen ngợi của khách hàng, là tấm gương “Người tốt việc tốt” cho các nhân viên khác noi theo.

Hình thức khen thưởng: Cấp Bằng khen, Giấy khen, Phần thưởng (tiền mặt hoặc các hình thức khác như đi du lịch nước ngoài...), đề bạt, tăng lương.

**Chính sách thu hút nhân tài:** Công ty có chính sách lương, thưởng đặc biệt cạnh tranh đối với các nhân sự giỏi, có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực liên quan, một mặt để giữ chân CBNV lâu dài, mặt khác để “chiêu hiền đãi sĩ”, thu hút nhân lực giỏi từ nhiều nguồn khác nhau về làm việc cho Công ty.

**Bảo hiểm và phúc lợi:** Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Ngoài ra, toàn thể CBNV được đóng Bảo hiểm tai nạn cá nhân 24/24h.

**An toàn lao động và Vệ sinh lao động:** Công ty phối hợp với Ban thanh tra lao động (thuộc Sở Lao động thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) tổ chức tập huấn về công

tác an toàn và vệ sinh lao động. Tất cả CBNV kỹ thuật khi mới vào làm đều được tham gia khóa học về an toàn lao động trước khi nhận công việc. Việc trang bị bảo hộ lao động luôn được Công ty duy trì tốt.

**Phòng chống cháy nổ:** Công ty phối hợp với phòng PC 23 công an TP. Hà Nội, tổ chức diễn tập và huấn luyện cho CBNV Công ty về công tác PCCC. Luôn nhắc nhở nâng cao ý thức của nhân viên về tầm quan trọng của công tác an toàn phòng chống cháy nổ. Trang bị đầy đủ các phương tiện PCCC tại chỗ và thường xuyên tiến hành kiểm tra định kỳ, bảo dưỡng các phương tiện này.

### ***10.2.4 Các hoạt động văn hoá, thể thao dành cho người lao động trong doanh nghiệp:***

Công ty hiện đang duy trì hàng tuần, hàng tháng việc tổ chức các hoạt động thi đấu thể thao bóng đá, tennis, cầu lông, thi các trò chơi Team Building, khiêu vũ, Aerobic, các hoạt động biểu diễn, thi văn nghệ như hát, múa, sáng tác thơ... tại khu thể thao riêng. Các chương trình nghệ thuật, thể thao và liên hoan ẩm thực đã thu hút đông đảo CBNV tham gia và thực sự nâng cao đời sống tinh thần cho toàn thể CBNV, làm phong phú thêm nét Văn hóa Doanh nghiệp của Công ty.

Công ty thực hiện đầy đủ các chế độ thăm hỏi đối với CBNV ốm đau, thai sản, tổ chức khám sức khỏe định kỳ, hỗ trợ CBNV có hoàn cảnh khó khăn, tặng quà cho CBNV nhân dịp sinh nhật, kết hôn. Vào các dịp lễ như Tết Dương lịch, Tết Âm Lịch, Ngày kỷ niệm thành lập, Quốc Khánh và vào dịp hè, Công ty đều tổ chức các hoạt động nghỉ mát, văn hóa văn nghệ, thể thao, dạ tiệc... nhằm đảm bảo chế độ phúc lợi và cũng là dịp để CBNV được giao lưu nâng cao tinh thần đoàn kết, thêm gắn bó với Công ty. Ban Giám đốc thường xuyên tổ chức khen thưởng cho những cá nhân, tập thể CBNV có thành tích xuất sắc với những phần thưởng có giá trị cao cả về vật chất và tinh thần. Trẻ em - thế hệ tương lai cũng là đối tượng được Ban Giám đốc Công ty dành nhiều sự quan tâm với các chương trình biểu diễn, liên hoan và tặng quà trong các dịp Tết Thiếu nhi, Tết Trung thu... Đặc biệt, Công ty xây dựng chính sách khen thưởng cho con em CBNV đạt thành tích cao trong học tập, thể thao, nghệ thuật. Những phần thưởng này luôn là động lực để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho bố mẹ các cháu và cũng góp phần tạo thêm động lực để các bố mẹ đóng góp nhiều hơn cho sự phát triển của Công ty

## **11 Chính sách cổ tức**

Kết thúc niên độ tài chính, Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông. Phương án này được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính vừa qua sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành. Bên cạnh đó, Công ty cũng xét tới kế hoạch và định hướng kinh doanh, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức dự kiến hợp lý. Năm 2009, 2010 và năm 2011 (theo kế hoạch), Công ty



không chi trả cổ tức và toàn bộ lợi nhuận sau thuế sẽ được giữ lại để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh.

## **12 Tình hình hoạt động tài chính**

### **12.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

#### ***Chính sách kế toán***

Báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VNĐ), phù hợp với Hệ thống Kế toán Việt Nam được Bộ Tài chính chấp thuận tại Công văn số 442 TC/CĐKT ngày 31/07/1998 và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành (5 đợt từ năm 2001 đến năm 2005).

#### ***Trích khấu hao tài sản cố định***

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị khấu hao lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

- Thiết bị quản lý: 3 - 5 năm
- Phần mềm máy tính: 3 năm
- Phương tiện vận tải: 6 năm

***Thu nhập bình quân:*** 24,6 triệu đồng/người/tháng trong 6 tháng đầu năm 2011.

***Thanh toán các khoản nợ đến hạn:*** Các khoản nợ đến hạn luôn được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ theo hợp đồng hoặc khế ước tiền vay.

***Các khoản phải nộp theo luật định:*** Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác cho Nhà nước theo quy định của pháp luật.

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 13/01/2009 về việc hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội, Chính phủ đã đưa ra chính sách giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý IV năm 2008 và của năm 2009 đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất,

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

kinh doanh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Theo đó, năm 2009 thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty được giảm trừ 441.367.388 đồng.

**Trích lập các quỹ theo luật định:** Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng Cổ đông Công ty quyết định căn cứ quy định của Pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

**Đầu tư tài chính:**

Đơn vị: Đồng

	31/12/2011	30/09/2010
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>655.590.750.000</b>	<b>200.000.000.000</b>
- Đầu tư chứng khoán ngắn hạn (cổ phiếu VPL)	355.590.750.000	-
- Đầu tư ngắn hạn khác (HĐ Ủy thác quản lý vốn tại Công ty Tài chính CP Điện lực)	-	200.000.000.000
- Đầu tư ngắn hạn khác (HĐTĐG có kỳ hạn của Công ty Tài chính CP Vinaconex- Viettel)	300.000.000.000	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)

Đơn vị: Đồng

	31/12/2011	30/09/2010
<b>Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>3.000.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
- CTCP Đầu tư 8/3	3.000.000.000	3.000.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)

**Tổng dư nợ vay:** Đến thời điểm 30/09/2011, Công ty không có khoản vay nợ quá hạn nào.

Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn:

Đơn vị: Đồng

	31/12/2010	30/09/2011
<b>Vay và nợ ngắn hạn</b>	<b>443.644.654.054</b>	<b>217.000.000.000</b>
- Vay ngắn hạn (Công ty CP Vincom)	349.444.654.054	217.000.000.000
- Nợ dài hạn đến hạn trả (Ngân hàng TMCP Đại Á)	94.200.000.000	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Chi tiết các khoản vay dài hạn:

Đơn vị: Đồng

	31/12/10	30/09/11
<b>Vay và nợ dài hạn</b>	-	<b>1.127.115.200.934</b>
- Vay dài hạn (căn hộ)	-	1,109,768,539,616
- Vay dài hạn - căn hộ (ko thực hiện tiếp HĐMB)		7,347,273,144
- Vay dài hạn- khác (HĐVV lần 2)		9,999,388,174

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)

**Tình hình công nợ hiện nay:**

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	30/09/2011
<b>1</b>	<b>Phải thu</b>	<b>306.781.069.556</b>	<b>385.100.099.457</b>	<b>1.700.921.527.236</b>
<b>1.1</b>	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>306.781.069.556</b>	<b>385.100.099.457</b>	<b>1.700.921.527.236</b>
	Phải thu khách hàng	-	250.000.000	-
	Trả trước cho người bán	305.140.547.334	384.185.449.457	1.684.938.193.902
	Các khoản phải thu khác	1.640.522.222	664.650.000	15.983.333.334
<b>1.2</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	-	-	-
<b>2</b>	<b>Nợ phải trả</b>	<b>565.120.350.989</b>	<b>458.640.177.274</b>	<b>3.313.837.078.861</b>
<b>2.1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>565.120.350.989</b>	<b>458.640.177.274</b>	<b>2.186.721.877.927</b>
	Vay và nợ ngắn hạn	554.500.000.000	443.644.654.054	217.000.000.000
	Phải trả người bán	-	-	1.374.676.165
	Người mua trả tiền trước	-	-	1.882.210.122.199
	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.029.857.238	26.489.160	63.812.610.644
	Phải trả người lao động	-	140.521.175	3.027.575.273
	Chi phí phải trả	-	146.250.000	-
	Phải trả các bên liên quan	9.590.493.751	14.676.088.320	10.418.282.463
	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	-	6.174.565	8.878.611.183
<b>2.2</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	-	-	<b>1.127.115.200.934</b>

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Vay và nợ dài hạn	-	-	1.127.115.200.934
-------------------	---	---	-------------------

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)***Hàng tồn kho:***Đơn vị: Đồng*

	31/12/2010	30/09/2011
<b>Hàng tồn kho</b>	<b>775.096.014.667</b>	<b>750.909.091</b>
- CPXDCBDD (khu căn hộ)	775.096.014.667	-
- Hàng tồn kho	-	750.909.091

*(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, BCTC 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)*

- Chi phí XDCBDD (khu căn hộ để bán) bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Thành phố Eco (nay là Times City) và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác.
- Hàng tồn kho là giá trị sổ sách của lô hàng 3 máy biến áp còn lại trong lô máy mua của Công ty Dệt 8/3.

**12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	Đơn vị	31/12/2009	31/12/2010
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,7	1,5
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,4	3,2
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
Nợ/Tổng tài sản	%	56,5	25,3
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	129,7	33,8
<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	-	0,1
Vòng quay hàng tồn kho	Ngày	-	-
<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-	63,5
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,3	0,1
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,8	0,1
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần	%	-	32,0

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

**Ghi chú:** Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, dự án của Công ty đang trong quá trình triển khai thực hiện và mới bắt đầu khởi công từ đầu năm 2011 nên trong năm 2009 và năm 2010 Công ty chưa ghi nhận được doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động và khả năng sinh lời không tính toán được.

### **13 Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

#### **13.1 Hội đồng quản trị**

##### **13.1.1 Ông Vũ Đức Thế**

Họ và tên:	<b>Vũ Đức Thế</b>
Chức vụ hiện tại:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
CMND số:	012181660 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 07/4/2005
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	07/06/1954
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Thái Bình
Địa chỉ thường trú:	P205B-48, Tầng Bạt Hồ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
2001 – 2002	Công ty Vũ Hưng
2003 – 2004	Công ty Cổ phần Vincom
2005 – 2007	Tổng giám đốc - Công ty CP Du lịch và Thương mại Vinpearl
2007 – 2009	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn
2010- nay	Giám đốc Phát triển Dự án - Công ty Cổ phần Vincom

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Phát triển Dự án - Công ty Cổ phần Vincom.  
Thành viên HĐQT- Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng.  
Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng  
Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng

Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành: 0 cổ phiếu

Người liên quan nắm giữ cổ phần: Không có

Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Lợi ích liên quan với Công ty: Không

Các khoản nợ với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### **13.1.2 Bà Mai Hương Nội**

Họ và tên: **Mai Hương Nội**

Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị

CMND số: 011480352 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 03/07/2002

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 13/10/1969

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Ninh Bình

Địa chỉ thường trú: P11B &P12-D5 Tập thể Trung Tự, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà nội

ĐT liên lạc ở cơ quan: (84-4) 39749350

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Đại học Kinh tế Quốc dân Hà Nội

Quá trình công tác:

1991–1996

Kế toán viên – Bưu điện Hà nội

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

1996 – 1998	Phó Phòng Thanh toán cước phí – Trung tâm Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội
1998 – 2004	Trưởng Phòng Thanh toán cước phí – Trung tâm Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội
2004 – T2/2006	Phó Giám đốc Trung tâm Dịch vụ Khách hàng Bưu điện Hà Nội.
T3/2006 - nay	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Vincom
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT Công ty CP Vincom Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV Thành viên HĐQT Công ty CP Bê tông Ngoại Thương
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	106.000.000 cổ phiếu
<i>Trong đó đại diện cho sở hữu của Công ty Cổ phần Vincom</i>	106.000.000 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**13.1.3 Bà Nguyễn Mai Hoa**

Họ và tên:	<b>Nguyễn Mai Hoa</b>
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Hội đồng quản trị
CMND số:	011755216 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 28/6/2007
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	17/01/1969
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	P38, C9 Tập thể Kim Liên, phường Kim Liên, quận Đống Đa, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 39749350

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Anh văn - Đại học Sư phạm Ngoại ngữ Hà Nội
Quá trình công tác:	
1992-2006	Khách sạn Sofitel Metropole Hà Nội (vị trí cuối cùng: Giám đốc Nhân sự & Đào tạo)
2007- nay	Trưởng Phòng Nhân sự - Công ty Cổ phần Vincom
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

### 13.2 Ban Giám đốc

#### 13.2.1 Ông Nguyễn Việt Quang

Họ và tên:	<b>Nguyễn Việt Quang</b>
Chức vụ hiện tại:	Tổng Giám đốc
CMND số:	011685882 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 05/12/2009
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	28/11/1968
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 30, Ngõ 2, phố Vương Thừa Vũ, phường Khương Trung, quận Thanh Xuân, Hà nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Luật, Cử nhân Khoa Quản trị kinh doanh Trường Đại học Kinh tế quốc dân
Quá trình công tác:	
1996-2009:	Thành viên HĐQT kiêm Trưởng Ban Kiểm soát Công ty TNHH Y Cao



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

2010 - nay:	Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không
<b>13.2.2 Ông Phạm Thiếu Hoa</b>	
Họ và tên:	<b>Phạm Thiếu Hoa</b>
Chức vụ hiện tại:	Phó Tổng Giám đốc
CMND số:	011536700 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 17/11/2008
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	06/11/1963
Nơi sinh:	Hà Nam
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	Tập Thể Trung tâm Viễn Thông, phường Thành Công, quận Ba Đình, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
1987 – 2002	Phụ trách công tác XNK- Công ty Leaprodexim Vietnam
2003 – 2005	Phó Giám đốc Kinh doanh Tập đoàn Technocom – Ucraina
12/2005 - nay	Giám đốc Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Vincom
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Phát triển Dự án Công ty Cổ phần Vincom Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài

---

	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng
	Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**13.2.3 Bà Phí Thị Thục Nga**

Họ và tên:	<b>Phí Thị Thục Nga</b>
Chức vụ hiện tại:	Phó Tổng Giám đốc
CMND số:	011706238 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 28/02/2007
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	28/08/1967
Nơi sinh:	Phú Thọ
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Khải Xuân, Thanh Ba, Phú Thọ
Địa chỉ thường trú:	419 Tổ 26, Phường Khương Thượng, Quận Đống Đa, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 3 974 9350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân ngoại ngữ
Quá trình công tác:	
1992 –4/2007	TT Nghiên cứu phương pháp & kiểm tra chất lượng -Trường Đại học Ngoại ngữ-Đại học Quốc gia Hà Nội
5/2007 –3/2011	Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Sinh Thái
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không

---

Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**13.3 Ban Kiểm soát****13.3.1 Bà Lê Thị Kim Thanh**

Họ và tên:	<b>Lê Thị Kim Thanh</b>
Chức vụ hiện tại:	Trưởng Ban Kiểm soát
CMND số:	171679820 do Công an Thanh Hóa cấp ngày 03/06/1997
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	28/11/1980
Nơi sinh:	Minh Thọ - Nông Cống – Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Minh Thọ - Nông Cống – Thanh Hóa
Địa chỉ thường trú:	Số 83 ngõ 77 phố 8/3, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan:	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính – kế toán
Quá trình công tác:	
07/2003 –12/2004	Kế toán viên tại Công ty CP Sông Đà 1
01/2005 –05/2009	Kiểm toán viên Công ty TNHH Kiểm toán và Định Giá Việt Nam
6/2009 - nay	Công ty CP Vincom
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty CP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**13.3.2 Bà Đoàn Thị Bích Ngọc**

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Họ và tên:	<b>Đoàn Thị Bích Ngọc</b>
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Ban Kiểm soát
CMND số:	011869826 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 07/05/2011
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	05/10/1977
Nơi sinh:	Hung Yên
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hung Yên
Địa chỉ thường trú:	Phòng 8 dãy T3 tập thể Bộ Y tế, ngõ 135 Núi Trúc, Ba Đình, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
07/1999–12/2000	Nhân viên kinh doanh Công ty Dược phẩm Hàng Châu
01/2001 –10/2004	Kế toán Công ty Dược phẩm Hàng Châu
11/2004 - 08/2010	Kế toán tổng hợp Công ty CP Vincom
09/2010 - nay	Phó Phòng Kế toán Công ty CP Vincom
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**13.3.3 Bà Bùi Thị Hà**

Họ và tên:	<b>Bùi Thị Hà</b>
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Ban Kiểm soát
CMND số:	011554899 do Công an thành phố Hà nội cấp ngày 05/07/2000
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	03/02/1973
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Quê quán:	Hà Nội
Địa chỉ thường trú:	3B Đặng Thái Thân, Hoàn Kiếm, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1994 -2005	Phó phòng Kế toán Công ty VMEP
2006 - 3/2010	Trưởng phòng Tài Chính Công ty Điện tử Schmidt
4/2010-nay	Phó Phòng Kế toán Công ty Cổ phần Vincom
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng Công ty CP Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**13.4 Kế toán trưởng - Bà Lê Thị Hải Yến**

Họ và tên:	Lê Thị Hải Yến
Chức vụ hiện tại:	Kế toán trưởng
CMND số:	012175791 do CA Thành phố HN cấp ngày 11/08/2003
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	20/12/1981
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Cẩm Giàng , Hải Dương
Địa chỉ thường trú:	03 Nguyễn Văn Trỗi, Thanh Xuân, Hà nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 39749350
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Kế toán
Quá trình công tác:	
2003 - 2006	Kế toán Công ty TNHH Cơ Kim Khí Sơn Hà
2006 - 2009	Kế toán Công ty TNHH Phát triển Hồ Tây
2009 - 2010	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư và Thương mại PFV
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không có
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

**14 Tài sản**

Giá trị tài sản cố định hữu hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 và 30/09/2011 như sau:

*Đơn vị: Đồng*

<b>Khoản mục</b>	<b>Nguyên giá (NG)</b>	<b>Giá trị còn lại (GTCL)</b>	<b>GTCL/NG</b>
<b>Tại 31/12/2010</b>			
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>69.299.091</b>	<b>24.404.431</b>	<b>35,2%</b>
- Thiết bị quản lý	69.299.091	24.404.431	35,2%
<b>Tại 30/09/2011</b>			
<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>1.622.203.638</b>	<b>1.368.337.840</b>	<b>84,4%</b>
- Thiết bị quản lý	1.622.203.638	1.368.337.840	84,4%

*(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010, Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)*

Giá trị tài sản cố định vô hình của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 và 30/09/2011 như sau:

*Đơn vị: Đồng*

<b>Khoản mục</b>	<b>Nguyên giá (NG)</b>	<b>Giá trị còn lại (GTCL)</b>	<b>GTCL/NG</b>
<b>Tại 31/12/2010</b>			
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>48.450.000</b>	<b>45.758.334</b>	<b>94,4%</b>
- Phần mềm máy tính	48.450.000	45.758.334	94,4%
<b>Tại 30/09/2011</b>			
<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>48.450.000</b>	<b>33.645.837</b>	<b>69,4%</b>
- Phần mềm máy tính	48.450.000	33.645.837	69,4%

*(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010, Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)*

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty tại thời điểm 31/12/2010 và 30/09/2011 như sau:

*Đơn vị: Đồng*

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

	31/12/2010	30/09/2011
<b>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</b>	<b>367.867.954.190</b>	<b>2.710.105.180.740</b>
Trong đó: Dự án Khu đô thị 8/3	360.118.314.297	2.559.495.405.908
Dự án Bệnh viện	7.749.639.893	150.609.774.832

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010, Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2011 của Công ty)

**Ghi chú:**

- Khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang là chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ, trung tâm thương mại, y tế, giáo dục và các hạng mục khác thuộc dự án Eco City (nay gọi là Times City) và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án này tọa lạc trên khu đất số 460 Minh Khai (nay đổi thành 458 Minh Khai), Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.
- Khu đô thị 8/3 và Bệnh viện đều nằm trong dự án Times City.

**15 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận, cổ tức trong các năm tiếp theo****a. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2012 - 2013*****Bảng Một số chỉ tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức năm 2011 – 2013***

Đơn vị : tỷ đồng

Chỉ tiêu	Đơn vị	2011	%Tăng / giảm so với 2010	2012	%Tăng/ giảm so với 2011	2013	%Tăng/ giảm so với 2012
Doanh thu	Tỷ đồng	70,75	2730%	396	459%	19.911	4928%
Vốn Điều lệ	Tỷ đồng	2.000	-	2.000	-	2.000	-
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	44,64	2690%	5,25	-88%	6.573	125.100%
Tỷ lệ LNST/DTT	%	63,1	-	1,3	-	33,0	-
Tỷ lệ LNST/VĐL	%	2,2	-	0,3	-	329	-
Cổ tức	%	0	-	0	-	0	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 và QĐ HĐQT năm 2011)

Đến hết 9 tháng đầu năm 2011, kết quả thực hiện kế hoạch của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị	9 tháng năm 2011
Doanh thu	Tỷ đồng	51.3

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Vốn Điều lệ	Tỷ đồng	2.000
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	37,6
Tỷ lệ LNST/DTT	%	-
Tỷ lệ LNST/VĐL	%	1,9
Cổ tức	%	0

(Nguồn: Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2011 của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội)

**Ghi chú:** Năm 2011, Công ty vẫn đang trong giai đoạn đầu tư cho dự án Times City nên theo kế hoạch kinh doanh đầu năm 2011 và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 9 tháng đầu năm 2011, Công ty chưa ghi nhận được doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính. Lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2011 chủ yếu đến từ hoạt động tài chính. Đến năm 2012 dự kiến bệnh viện sẽ đi vào hoạt động và theo dự kiến mới bắt đầu có doanh thu từ hoạt động này. Theo kế hoạch thi công đến 2013 sẽ hoàn thành và bàn giao căn hộ, lúc đó công ty sẽ hạch toán doanh thu bán căn hộ và có lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính này. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận trên đây được xây dựng trên cơ sở tình hình thị trường và thông tin dự báo tại thời điểm hiện tại. Kế hoạch kinh doanh có thể được điều chỉnh trong quá trình triển khai cho phù hợp với tình hình thực tế.

### b. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2012-2013

Trong vòng 3 năm tới, Công ty sẽ tập trung nguồn lực phát triển Dự án Khu chức năng đô thị Times City tại khu đất “Dệt 8/3 và Hanosimex” - Tổ hợp Trung tâm thương mại, y tế, giáo dục và căn hộ - Times City trên khu đất có tổng diện tích 360.367 m<sup>2</sup> tại số 458 (số cũ là 460) Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng và số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

#### Dự án “Times City”:

Dự án “Times City” được quy hoạch để phát triển khu chức năng đô thị với tổng diện tích là 360.367 m<sup>2</sup> trải rộng trên địa bàn quận Hai Bà Trưng và quận Hoàng Mai, Hà Nội. Dự án nằm tại phía Nam tuyến đường Vành đai 2 có ranh giới:

- Phía Bắc: giáp đường Minh Khai, phường Vĩnh Tuy.
- Phía Nam: giáp ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động.
- Phía Đông: giáp khu đất Công ty dệt kim Đông Xuân và khu dân cư thuộc hai phường Vĩnh Tuy và Mai Động.
- Phía Tây: giáp trường Kỹ thuật, nhà máy chỉ khâu và khu dân cư thuộc hai phường Vĩnh Tuy và Mai Động.



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Dưới đây là hình ảnh phối cảnh về dự án “Times City” và hình ảnh này có thể thay đổi:





Theo QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại Quyết định số 2089/QĐ-UBND ngày 10/5/2010 và các Quyết định thu hồi đất, giao đất số 6166/QĐ-UBND ngày 15/12/2010, số 234/QĐ-UBND ngày 14/01/2011, dự án “Times City” dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) khoảng 2.233.422 m<sup>2</sup>, gồm: 1.433.663,5 m<sup>2</sup> sàn căn hộ; 329.434,5 m<sup>2</sup> sàn làm khu văn phòng, trung tâm dịch vụ thương mại (bao gồm cả nhà trẻ bố trí tại tầng 1 của một số tòa nhà cao tầng); 60.446 m<sup>2</sup> sàn làm bệnh viện, 51.755 m<sup>2</sup> sàn trường học và 358.123 m<sup>2</sup> sàn tầng hầm sẽ được dùng cho bãi đậu xe. Công ty CP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội đang tiến hành triển khai các bước thiết kế chi tiết cho dự án và số liệu GFA trên có thể thay đổi.

CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội đã được Sở Xây dựng cấp thông báo miễn phép xây dựng cho tất cả các công trình thuộc dự án. Ngày 27/02/2011, CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội tiến hành khởi công dự án, đến nay sau 6 tháng gấp rút thi công, một số hạng mục công trình đã được tiến hành nghiệm thu, các tòa nhà T3, T4, T5, T6, T7, T8, T10 của Dự án đã hoàn thành xong phần móng và đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán nhà hình

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

thành trong tương lai với khách hàng. Công ty đã gửi Thông báo kế hoạch huy động vốn của các tòa nhà này tới cơ quan chức năng và hoàn thiện các thủ tục mua bán nhà qua sàn giao dịch bất động sản.

### Bảng chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận của dự án Times City

Đơn vị tính: tỷ đồng

	2012	2013	2014	2015	2016
<b>DOANH THU:</b>					
Doanh thu căn hộ cao cấp	-	19.431	10.481	4.447	-
Trung tâm thương mại	-	-	211	295	354
Công trình công cộng	-	-	-	216	259
Trường học	-	-	-	65	78
Doanh thu gara ngầm	-	-	237	332	398
Bệnh viện	396	480	583	711	814
<b>Tổng cộng:</b>	<b>396</b>	<b>19.911</b>	<b>11.513</b>	<b>6.066</b>	<b>1.904</b>
<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>7</b>	<b>8.848</b>	<b>4.628</b>	<b>1.957</b>	<b>99</b>
<b>LỢI NHUẬN SAU THUẾ</b>	<b>5,25</b>	<b>6.573</b>	<b>3.435</b>	<b>1.464</b>	<b>74</b>

**Ghi chú:** Năm 2012, Công ty dự kiến có doanh thu từ hoạt động kinh doanh bệnh viện, tuy nhiên do đây là năm đầu tiên bệnh viện đi vào hoạt động nên dự kiến nguồn lợi nhuận sau thuế 5,25 tỷ nói trên chủ yếu sẽ đến từ hoạt động đầu tư tài chính. Công ty kỳ vọng nguồn lợi nhuận này đủ bù đắp cho các chi phí của bệnh viện năm đầu tiên và có lãi.

### Phương án khai thác kinh doanh của công ty

#### ❖ *Kinh doanh Trung tâm thương mại*

Doanh thu từ khối trung tâm thương mại sẽ chủ yếu bao gồm doanh thu cho thuê mặt bằng sàn để kinh doanh các mặt hàng mỹ phẩm, thời trang, nhà hàng và các loại dịch vụ khác. Việc thiếu các vị trí bán lẻ tốt, hiện đại sẽ khiến các nhà bán lẻ tiếp tục tìm kiếm các vị trí trên các tuyến đường vành đai, dẫn đến giá thuê mặt bằng bán lẻ tại các vị trí này tiếp tục tăng.

Giá cho thuê bình quân dự kiến từ 30 - 40 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Mức giá cho thuê mặt bằng sàn thương mại được xác định trên cơ sở đánh giá đầy đủ về tính chất, quy mô công trình, do đó mức giá này có thể thực hiện được và mang tính cạnh tranh cao.

Khu gara đỗ xe tự động tầng hầm sẽ là điểm đỗ xe hợp lý dành cho mọi đối tượng người dân trong khu vực (dự kiến sẽ cho thuê với mức giá 10 – 20 USD/m<sup>2</sup>/tháng). Bãi đỗ xe này sẽ góp phần giải quyết tình trạng thiếu nơi đỗ xe cho đô thị hiện nay.

#### ❖ *Kinh doanh văn phòng cho thuê*

Doanh thu từ khối văn phòng cho thuê sẽ có được từ nguồn thu tiền thuê văn phòng làm việc. Giá thuê cũng được tính toán trên cơ sở xem xét mặt bằng chung của thị trường tại địa bàn thành phố, dự tính giá thuê trung bình từ 25 - 35USD/m<sup>2</sup>/tháng. Tuy nhiên với

từng loại văn phòng cụ thể, phụ thuộc vào diện tích và vị trí cũng như thời điểm mà giá thuê sẽ được điều chỉnh theo nhiều mức khác nhau.

❖ ***Kinh doanh chung cư và căn hộ chung cư***

Khôi chung cư, căn hộ chung cư hiện được dành để bán. Đối tượng mua căn hộ chủ yếu là người Việt Nam có thu nhập tốt và đối tượng là người nước ngoài đang công tác tại Việt Nam. Hiện giá bán căn hộ chung cư sẽ được tính với mức giá trung bình khoảng 1.500USD/m<sup>2</sup>. Số lượng căn hộ đã được đăng ký mua của dự án Times City cho đến thời điểm 15/8/2011 là trên 3000 căn/ tổng số khoảng 12.000 căn của dự án. Dự án hoàn toàn có khả năng hoàn thành theo đúng tiến độ đã cam kết với khách vì năng lực tài chính của chủ đầu tư, phương án huy động vốn linh hoạt của dự án đã được tính toán, sát với thực tế và kinh nghiệm của chủ đầu tư và cổ đông chính trong việc quản trị điều hành và triển khai các dự án bất động sản lớn.

Chủ đầu tư dự kiến sẽ bàn giao căn hộ cho khách hàng vào năm 2013. Việc sở hữu một căn hộ được xem như là một cách tiết kiệm hoặc đầu tư dài hạn chiếm đại đa số bởi những người có thu nhập trung bình và cao tại Hà Nội, cũng như những gia đình có thu nhập khá ở các tỉnh có con cái học tập và làm việc tại Hà Nội. Do đó, bên cạnh những người có nhu cầu ở và đầu tư, số lượng khách hàng tương lai có nhu cầu sở hữu một căn hộ chất lượng cao tại dự án Times City của công ty với giá không quá đắt so với mặt bằng chung của thị trường là rất tiềm năng. Điều này đã được thực tế chứng minh qua đợt chào bán căn hộ Times City vừa qua. Tuy thị trường có tín hiệu không lạc quan, lượng cung lớn hơn cầu nhưng dự án vẫn được đánh giá có hiệu quả bởi uy tín của Vincom trong lĩnh vực bất động sản đã được khẳng định, tiến độ triển khai của dự án rất ổn định và đảm bảo. Chất lượng công trình được khách hàng đánh giá cao, thiết kế đẹp, môi trường trong sạch, giao thông thuận tiện và phát triển đồng bộ với các công trình phụ trợ mang tính xã hội cao. Bên cạnh đó, Times City có mức giá bán hợp lý so với mặt bằng chung, phù hợp với tầng lớp cán bộ trung bình trong xã hội. Times City cũng được nhiều ngân hàng lớn đề nghị hợp tác để tài trợ cho người mua nhà vay vốn nên khả năng thanh toán của khách ổn định.

❖ ***Kinh doanh bệnh viện***

Bệnh viện VinMec được đầu tư xây dựng mới, đồng bộ trên khuôn viên diện tích 2,467 ha, có diện tích sàn xây dựng khoảng : 77.716 m<sup>2</sup> trong đó 60.446 m<sup>2</sup> là diện tích sàn xây dựng 7 tầng trên mặt đất và ngoài ra còn 2 tầng hầm với diện tích khoảng 17.270 m<sup>2</sup>.

Hướng tới khách hàng là những người Việt Nam có thu nhập cao và những người nước ngoài đang sinh sống tại Việt Nam, tìm kiếm những sự lựa chọn tốt và tiện nghi, VinMec dự đoán thu hút 1.450 bệnh nhân ngoại trú và 52 ca nhập viện mỗi ngày trong 5 năm hoạt động đầu tiên. Dự kiến bệnh viện sẽ đi vào hoạt động với 500 giường bệnh và phòng khám, điều trị.

**c. Định hướng và chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty**

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Định hướng chiến lược của công ty là trở thành một trong những công ty bất động sản chuyên nghiệp tại Việt Nam, trong tương lai sẽ đăng ký niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán, sở hữu và quản lý, khai thác có hiệu quả các tổ hợp bất động sản lớn tại các thành phố lớn của Việt Nam. Lựa chọn các dự án có tiềm năng lợi nhuận cao, thời gian đầu tư thu hồi vốn ngắn để tập trung đầu tư trước nhằm bước đầu đẩy nhanh giá trị thặng dư vốn của Công ty. Luân chuyển dòng tiền một cách có hiệu quả, thúc đẩy tạo đà tăng trưởng của Công ty, xây dựng thương hiệu và uy tín thị trường, nâng cao giá trị thặng dư cổ phiếu, thu hút vốn từ các đối tác chiến lược và các nhà đầu tư thứ cấp. Bên cạnh đó, Công ty sẽ tập trung đầu tư phát triển hệ thống y tế chất lượng cao, trong đó dự án VinMec hiện đang triển khai tại Times City chính là sự khởi đầu cho chuỗi bệnh viện mang tên VinMec mà công ty mẹ có kế hoạch đầu tư xây dựng. Hiện dự án VinMec được xây dựng theo mô hình Hospital Facilities (bệnh viện – khách sạn) với đầy đủ tiện nghi, trang thiết bị đặc biệt cao cấp và dịch vụ hoàn hảo, đẳng cấp quốc tế.

Kế hoạch kinh doanh của Công ty được lập trên cơ sở khai thác tiềm năng của dự án cũng như khả năng mở rộng và phát triển các dự án mới từ quỹ đất, của công ty mẹ và đã được công ty mẹ cho phép tiếp cận hồ sơ các dự án để lên phương án kinh doanh. Trong quá trình tiến hành kinh doanh, Công ty sẽ đa dạng hóa hoạt động kinh doanh theo hướng tự chủ tìm kiếm cơ hội đầu tư và phát huy hiệu quả kinh tế, gia tăng lợi nhuận.

### **16 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKGD**

Không có

### **17 Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty**

Không có

## **V CHỨNG KHOÁN ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**

### **1 Loại chứng khoán**

Loại chứng khoán đăng ký giao dịch: Cổ phiếu phổ thông

### **2 Mệnh giá**

Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu

### **3 Tổng số chứng khoán đăng ký giao dịch**

200.000.000 cổ phiếu (*Hai trăm triệu cổ phiếu*)

### **4 Phương pháp tính giá**

*Phương pháp so sánh hệ số P/B*

#### **4.1. Giá trị sổ sách một cổ phần**

Căn cứ trên số liệu báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 31/12/2010, giá trị sổ sách một cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng) của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội tại thời điểm 31/12/2010 được tính như sau:

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{nguồn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành - cổ phiếu quỹ}} = \frac{1.355.837.926.828}{135.117.000} = 10.035 \text{ đồng/cổ phần}$$

Căn cứ trên số liệu báo cáo tài chính của Công ty tại thời điểm 30/09/2011, giá trị sổ sách một cổ phần của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội tại thời điểm 30/09/2011 được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{2.042.283.388.084}{200.000.000} = 10.211 \text{ đồng/cổ phần}$$

**4.2. Phương pháp so sánh chỉ số P/B**

Theo phương pháp so sánh chỉ số P/B của các doanh nghiệp cùng ngành bất động sản có vốn điều lệ trên 1.000 tỷ đồng đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh với CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, giá đăng ký giao dịch dự kiến được xác định như sau:

Giá đăng ký giao dịch dự kiến = Giá sổ sách 1 cổ phần tại 30/09/2011 x Chỉ số P/B bình quân sau chiết khấu thanh khoản

*(Do cổ phiếu giao dịch tại Upcom có tính thanh khoản thấp hơn cổ phiếu niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM - HOSE nên áp dụng tỷ lệ chiết khấu thanh khoản 10% đối với chỉ số P/B bình quân của các doanh nghiệp trong ngành bất động sản có vốn điều lệ từ 1.000 tỷ đồng trở lên và đang niêm yết tại HOSE)*

Chỉ số P/B bình quân sau chiết khấu được xác định như sau:

STT	Mã	Tên Doanh nghiệp	Số lượng CP đang lưu hành tại 30/09/2011	Giá sổ sách 1 cổ phần tại ngày 30/09/2011	Giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày 26/10/2011	Chỉ số P/B
1	HAG	Công ty Cổ phần Hoàng Anh Gia Lai	467.280.590	19.722	28.500	1,45
2	PDR	Công ty Cổ phần phát triển bất động sản Phát Đạt	130.200.000	10.895	22.800	2,09
3	VPL	Công ty Cổ phần Vinpearl	205.498.489	18.581	78.500	4,22
4	IJC	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	274.194.525	10.786	10.200	0,95
5	DIG	Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng	89.751.573	28.895	15.900	0,55
6	VIC	Công ty Cổ phần Vincom	391.149.893	17.412	92.000	5,28

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Chỉ số P/B trung bình (i)	2,42
Chiết khấu thanh khoản (ii)	10%
Chỉ số P/B sau chiết khấu thanh khoản (iii = i*(100% - ii))	2,18

(Nguồn: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 30/09/2011 và giá trị sổ sách 1 cổ phần được tính dựa trên số liệu theo Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2011 của các Doanh nghiệp lấy từ trang web của Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM)

Căn cứ vào chỉ số P/B được tính như trên, Giá đăng ký giao dịch dự kiến theo phương pháp so sánh chỉ số P/B của CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội được xác định như sau:

Tên Doanh nghiệp	Số lượng CP đang lưu hành đến 30/09/2011 (CP)	Giá trị sổ sách 1 cổ phần tại 30/09/2011 (đồng/CP)	P/B bình quân gia quyền (lần)	Giá đăng ký giao dịch dự kiến theo P/B (đồng/CP)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(3)*(4)
CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	200.000.000	10.211	2,18	<b>22.275</b>

Dựa vào số liệu tính toán nêu trên, đơn vị tư vấn và doanh nghiệp thống nhất quyết định sử dụng mức giá **22.000 đồng/cổ phần** làm giá dự kiến đăng ký giao dịch cổ phiếu CTCP Phát triển Đô Thị Nam Hà Nội trong ngày giao dịch đầu tiên tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

Giá cổ phiếu được tính như trên chỉ là cơ sở để nhà đầu tư tham khảo khi giao dịch cổ phiếu. Nhà đầu tư quan tâm có thể tính toán giá trị cổ phiếu của CTCP Phát triển Đô Thị Nam Hà Nội theo các phương pháp khác nhau để có quyết định phù hợp.

## **5 Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài**

Điều lệ Công ty không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài đối với cổ phần Công ty. Tuy nhiên, theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ban hành ngày 15/04/2009, có hiệu lực từ 01/06/2009, nhà đầu tư nước ngoài được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty. Hiện tại công ty không có cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài sở hữu cổ phiếu.

## **6 Các loại thuế có liên quan**

### ***Thuế giá trị gia tăng:***

Thuế suất thuế GTGT hiện đang áp dụng đối với Công ty được quy định tại Biểu thuế GTGT hiện hành do Bộ tài chính ban hành.

### ***Thuế thu nhập doanh nghiệp:***

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp được tính trên thu nhập chịu thuế trong kỳ nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất áp dụng với Công ty là 25%.

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Căn cứ Thông tư số 03/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 13/01/2009 về việc hướng dẫn thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các doanh nghiệp vừa và nhỏ theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, đảm bảo an sinh xã hội, Chính phủ đã đưa ra chính sách giảm 30% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của quý IV năm 2008 và của năm 2009 đối với thu nhập từ hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp nhỏ và vừa. Theo đó, riêng trong năm 2009, thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty được giảm trừ 441.367.388 đồng.

### ***Thuế thu nhập cá nhân:***

Thuế suất thuế thu nhập cá nhân áp dụng theo quy định tại Biểu thuế thu nhập cá nhân hiện hành do Bộ tài chính ban hành.

Ngoài ra, Công ty còn phải chịu các loại thuế và phí khác theo quy định của pháp luật

## **VI CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH**

### **1 Tổ chức Kiểm toán:**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam

Trụ sở chính: Tầng 14, Daeha Business Center, 360 Kim Mã, quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 38315100

Fax: (84 4)38315090

### **2 Tổ chức tư vấn ĐKGD và cam kết hỗ trợ:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt – Chi nhánh Hà Nội

Trụ sở chính: Tầng 6, tòa nhà số 109 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84 4)62626999

Fax: (84 4) 62782688

## **VII PHỤ LỤC**

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
2. Phụ lục II: Điều lệ công ty
3. Phụ lục III: Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký giao dịch cổ phiếu
4. Phụ lục IV: Báo cáo Tài chính 9 tháng năm 2011
5. Phụ lục V: Báo cáo Tài chính kiểm toán năm 2010
6. Phụ lục VI: Danh sách cổ đông
7. Phụ lục VII: Báo cáo kiểm toán vốn
8. Phụ lục VIII: Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp
9. Phụ lục IX: Hợp đồng cam kết hỗ trợ



*Hà Nội, ngày 03 tháng 11 năm 2011*

Đại diện tổ chức đăng ký giao dịch - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

**CHỦ TỊCH HĐQT**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**VŨ ĐỨC THẾ**

**NGUYỄN VIỆT QUANG**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHẠM THIẾU HOA**

**PHÍ THỊ THỤC NGA**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**LÊ THỊ KIM THANH**

**LÊ THỊ HẢI YẾN**

Đại diện tổ chức tư vấn - Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt - Chi nhánh Hà Nội

**GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN QUANG BẢO**