

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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104179545 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 29/04/2011)

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

(Quyết định đăng ký giao dịch số: 245/QĐ-SGDHN do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội cấp ngày 08 tháng 06 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

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

Điện thoại: (84 4)- 39749261 Fax: (84 4)- 39749262

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

Trụ sở chính: 18 Ngô Quyền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

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

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: TRẦN HOÀI AN – Tổng Giám đốc

Số điện thoại: (84 4)- 39749261

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0104179545 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 29/4/2011)

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

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
Mã cổ phiếu:	SDI
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng
Tổng số lượng đăng ký giao dịch:	50.000.000 cổ phần
Tổng giá trị đăng ký giao dịch:	500.000.000.000 đồng

Tổ chức Kiểm toán:

Công ty TNHH Tài chính và Kiểm toán Việt Nam (ACVietnam)

Trụ sở chính: Phòng 220, No2, Bán đảo Linh Đàm, quận Hoàng Mai, Hà Nội

Điện thoại: (84 4) 22117389 Fax: (84 4) 36417260

Tổ chức Cam kết hỗ trợ:

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

Trụ sở chính: 18 Ngô Quyền, 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	6
1	Tổ chức đăng ký giao dịch	6
2	Tổ chức cam kết hỗ trợ	6
III	CÁC KHÁI NIỆM	7
IV	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH	8
1	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2	Cơ cấu tổ chức công ty	8
3	Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	10
4	Danh sách cổ đông và cơ cấu sở hữu	12
5	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	14
6	Hoạt động kinh doanh	14
7	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	15
8	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	16
9	Chính sách đối với người lao động	19
10	Chính sách cổ tức	22
11	Tình hình hoạt động tài chính	22
12	Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	25
13	Tài sản	39
14	Kế hoạch sản xuất kinh doanh trong các năm tiếp theo	39
15	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức ĐKGD	45
16	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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

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	48
6	Các loại thuế có liên quan	48
VI	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC ĐĂNG KÝ GIAO DỊCH	49
VII	PHỤ LỤC	49
1	Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	49
2	Phụ lục II: Điều lệ công ty	49
3	Phụ lục III: Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký giao dịch cổ phiếu và các tài liệu có liên quan	49
4	Phụ lục IV: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010	49

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 6/4/2011, năm 2011 tăng trưởng GDP của Việt Nam đang được dự báo ở mức 6,1%; tỷ lệ lạm phát tính đến hết 4 tháng đầu năm đã ở mức 9,64%. 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, đồng thời Công ty sử dụng một phần khá lớn vốn vay từ ngân hàng để tài trợ cho các dự án.

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 nước 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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

4 Rủi ro khác

Các rủi ro khác về cơ bản là những rủi ro bất khả kháng, bao gồm nhưng không giới hạn ở các rủi ro về lũ lụt, động đất, núi lửa, bạo động, chiến tranh, đình công... sẽ 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

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

Bà Trần Hoài An: Tổng Giám đốc

Ông Hoàng Quốc Quân: Phó Tổng Giám đốc

Bà Nguyễn Thị Xuân Mai: Kế toán trưởng

Bà Trần Thị Vân 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.

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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng cung cấp.

III CÁC KHÁI NIỆM

- BCBTT:	Bản Công bố Thông tin
- BGĐ:	Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- BKS:	Ban kiểm soát
- CBNV	Cán bộ nhân viên
- Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- CP	Cổ phần
- CTCP	Công ty Cổ phần
- CSH	Chủ sở hữu
- DT	Doanh thu
- 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
- LN	Lợi nhuận
- 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

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

1 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Ngày 17/09/2009, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng 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 mã số doanh nghiệp là 0104179545 và tổng vốn điều lệ là 500.000.000.000 đồng. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, Xây dựng nhà các loại, Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, Dịch vụ lưu trú, Dịch vụ ăn uống, Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí (trừ loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm), Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu), Quảng cáo (trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là công ty con của Công ty Cổ phần Vincom, với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty là 51%/vốn điều lệ. Công ty Cổ phần Vincom được biết đến là một công ty hàng đầu về lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam.

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 khu đô thị sinh thái Vincom Village với quy mô 183,6 ha tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội, trở thành khu đô thị sinh thái, hiện đại kiểu mẫu ở Thủ đô Hà Nội.

2 Giới thiệu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

- **Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- **Tên tiếng Anh:** Saidong Urban Development & Investment Joint Stock Company
- **Tên giao dịch:** SAIDONG JSC
- **Biểu tượng của Công ty:**



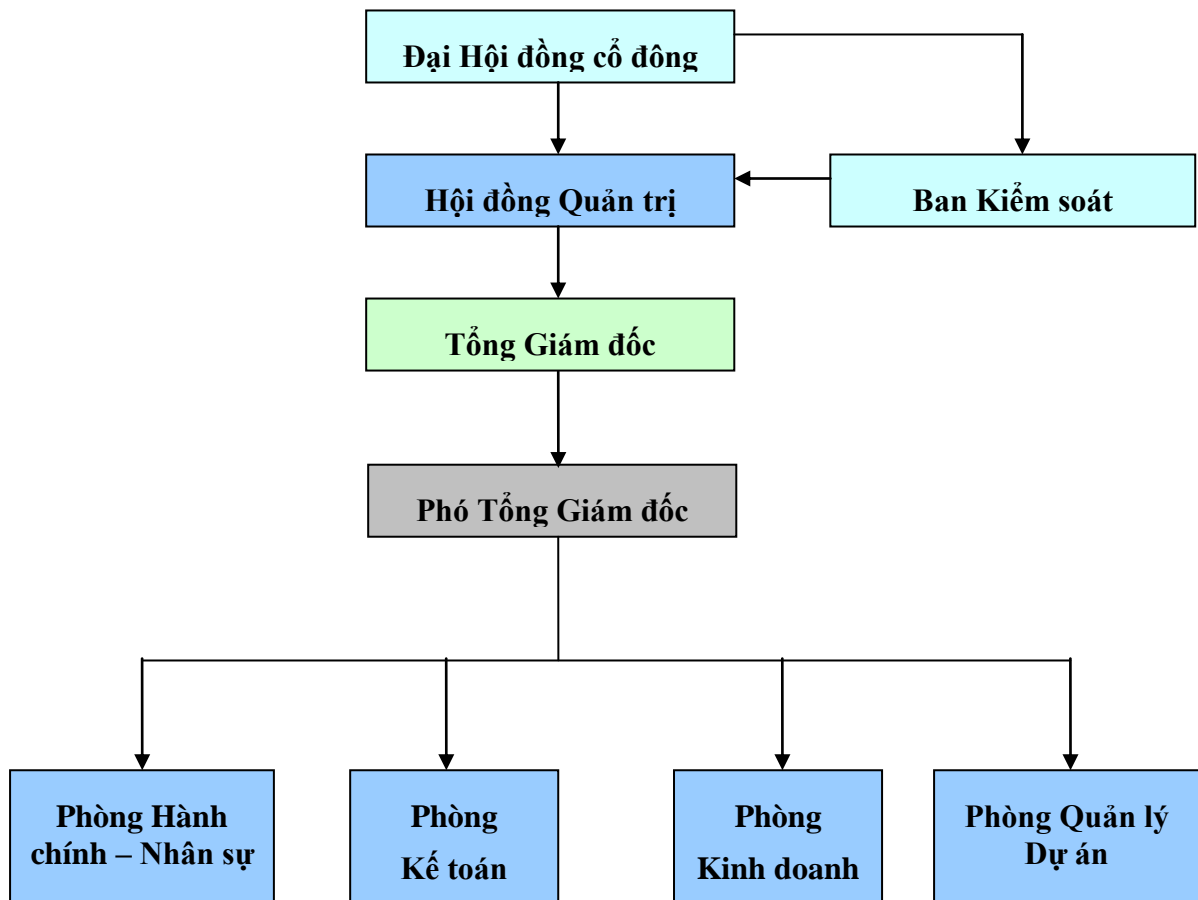
- **Trụ sở chính:** Số 191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- **Điện thoại:** (84 4)- 39749261 **Fax:** (84 4)- 39749262
- **Vốn điều lệ:** 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

- **Website:** www.saidongjsc.com
- **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số:** 0104179545 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17/09/2009; đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 29/04/2011.
- **Quá trình góp vốn của Công ty kể từ lúc thành lập đến 31/12/2010:**

Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 17/09/2009 Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đăng ký mức vốn điều lệ đăng ký là 500.000.000.000 đồng. Theo đó các cổ đông đã thực hiện góp đủ mức vốn điều lệ cụ thể:

 - Đến ngày 31/12/2009: Cổ đông đã góp 72.078.100.000 đồng
 - Đến ngày 31/12/2010: Cổ đông đã góp đủ 500.000.000.000 đồng
 - Ngày 25/04/2011, Công ty đã mua lại 500.000 cổ phần phổ thông từ cổ đông sáng lập là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái để làm cổ phiếu quỹ. Ngày 29/04/2011, Công ty đã được Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư Hà Nội chấp thuận và cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 02, ghi nhận việc thay đổi do mua lại số cổ phiếu quỹ nói trên.
 - Ngày 04/05/2011, Công ty đã chào bán 500.000 cổ phiếu quỹ, kết quả đã bán được 348.500 cổ phiếu quỹ và ngày 11/05/2011, số lượng cổ đông của Công ty là 100 cổ đông.
 - Ngày 01/06/2011, Công ty được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng theo Công văn số 1595/UBCK-QLPH.

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;
- Bổ nhiệm, bãi nhiệm và giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc;
- 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 01 Phó Tổng Giám đốc thứ nhất.

- 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 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, kỹ thuật của toàn 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. 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.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

- **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; 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

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được cấp lần đầu ngày 17/9/2009, mức vốn điều lệ của Công ty là 500.000.000.000 đồng

Tính đến thời điểm 31/12/2010, các cổ đông đã thực hiện góp đủ vốn, mức vốn thực góp bằng vốn điều lệ đã đăng ký.

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm ngày 11/5/2011

	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tổng giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu
I	Tổ chức	3	49.500.000	495.000.000.000	99%
1	Tổ chức trong nước	3	49.500.000	495.000.000.000	99%
2	Tổ chức nước ngoài	0	0	0	0%
II	Cá nhân	97	348.500	3.485.000.000	0,7%
1	Cá nhân trong nước	97	348.500	3.485.000.000	0,7%
2	Cá nhân nước ngoài	0	0	0	0%
III	Cổ phiếu quỹ		151.500	1.515.000.000	0,3%
	Tổng cộng:	100	50.000.000	500.000.000.000	100 %

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập theo Giấy CNĐKKD tại thời điểm ngày 29/4/2011

Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Số CP	Tỷ lệ
Công ty TNHH MTV Hanel	Số 02 phố Chùa Bộc, phường Trung Tự, quận	0100102206	15.000.000	30%

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

CPCP Đầu tư và Phát triển Sinh thái	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0900222333	9.000.000	18%
CPCP Vincom	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0101245486	25.500.000	51%
Tổng cộng			49.500.000	99%

Theo Luật Doanh nghiệp, cổ đông sáng lập bị hạn chế chuyển nhượng như sau:

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 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.

Do vậy, cổ phiếu của các cổ đông sáng lập sẽ bị hạn chế chuyển nhượng như trên trong khoảng thời gian từ ngày 17/09/2009 đến hết ngày 17/09/2012.

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn điều lệ tại thời điểm 11/5/2011

Cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu
Công ty TNHH MTV Hanel	Số 02 phố Chùa Bộc, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội	0100102206	15.000.000	30%
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Sinh thái	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0900222333	9.000.000	18%
Công ty CP Vincom	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	0101245486	25.500.000	51%
Tổng cộng		8	49.500.000	99%

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 : 3.895.540.200.000 đồng (tại thời điểm 23/5/2011)
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 255.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 51%/Vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Công ty Cổ phần Vincom đã góp toàn bộ số vốn trên cho Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng. Đến nay, Công ty Cổ phần Vincom đã nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

6.2 Công ty con: Không có

6.3 Công ty liên kết: 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 số 0104179545 (đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 29/04/2011), ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản
- Xây dựng nhà các loại
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng
- Dịch vụ lưu trú
- Dịch vụ ăn uống
- Hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí (trừ loại hình vui chơi, giải trí Nhà nước cấm)
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khoẻ tương tự (trừ hoạt động thể thao) (không bao gồm day ấn huyệt, xông hơi bằng thuốc y học cổ truyền và phục hồi chức năng, vật lý trị liệu)
- Quảng cáo (trừ dịch vụ quảng cáo thuốc lá)

Bên cạnh tiềm lực tài chính mạnh, các cổ đông và đối tác của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng 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.

Theo Hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 05/09/2009 và Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 18/12/2009 giữa CTCP Vincom, Công ty Điện tử Hà Nội và CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái thì mục tiêu thành lập CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là để đầu tư, thực hiện Dự án Khu đô thị mới Sài Đồng (Nay là Khu đô thị sinh thái Vincom Village) tại Khu công nghiệp Sài Đồng A, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Trong năm 2010, do CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng tập trung tiến hành các thủ tục đầu tư xây dựng và công tác giải phóng mặt bằng nên chưa tạo ra sản phẩm. Vì vậy, Công ty chưa có doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.

Trong năm 2011, Công ty sẽ huy động toàn bộ nguồn nội lực và huy động thêm nguồn lực khác để cùng với các đối tác hoàn thành xây dựng và đưa vào khai thác một phần dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village tại Phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên – Quận Long Biên – Thành phố Hà Nội.

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

8.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2009 – 2010 :

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	2009	2010	% Tăng/giảm
Tổng giá trị tài sản	72.078.913.038	1.928.926.240.655	2.576%
Doanh thu thuần	0	0	0%
Doanh thu tài chính	5.634.198	29.596.916.065	525.208%
Lợi nhuận từ HĐKD	556.298	23.212.048.520	4.172.492%
Lợi nhuận khác	0	0	0%
Lợi nhuận trước thuế	556.298	23.212.048.520	4.172.492%
Lợi nhuận sau thuế	458.946	16.080.575.540	3.503.705%
Tỷ lệ trả cổ tức	0%	0%	0%

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2010 của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng được kiểm toán bởi Công ty TNHH Tài chính và Kiểm toán Việt Nam

8.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2010

Trong bối cảnh lạm phát tăng cao (chỉ số CPI năm 2010 tăng tới 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 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 kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự ảnh hưởng lớn nhất từ biến động lãi suất. Năm 2010, nguồn doanh thu và lợi nhuận chủ yếu của Công ty là từ hoạt động tài chính trong đó chủ yếu từ lãi tiền gửi và tiền cho vay.

Mặc dù vậy, trong năm 2010, 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 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 của công ty đang trong quá trình triển khai thực hiện theo quyết định phê duyệt của UBND Tp. Hà Nội. Năm 2010 hoạt động của dự án mới dừng ở khâu đền bù, giải phóng mặt bằng. Hoạt động này cũng ít nhiều chịu ảnh hưởng của việc giá đất trên địa bàn Hà Nội liên tục tăng mạnh trong năm.

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

Vị thế của công ty trong ngành: Tuy mới bước chân vào ngành bất động sản chưa khẳng định được tên tuổi và trình độ công nghệ, năng lực xây dựng nhưng Sài Đồng 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 sinh thái.
- 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,

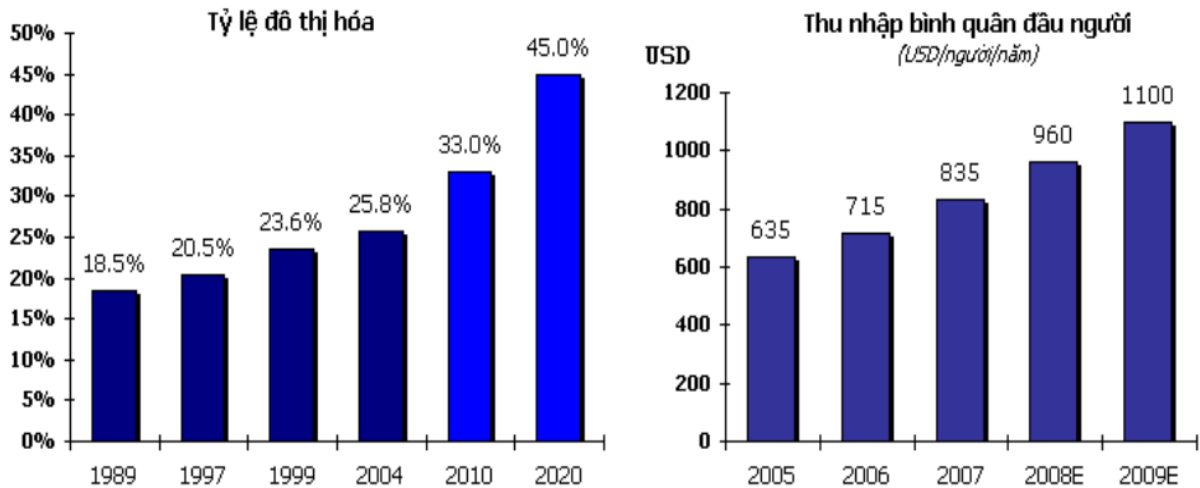
sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kinh doanh có chuyên môn sâu, nhanh nhạy và am hiểu thị trường .

- 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 Sài Đồng 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 Tập đoàn Vingroup và các bạn hàng của Tập đoàn mẹ.

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 gia tăng nhu cầu chung.
- 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. Đô thị hóa không chỉ làm thay đổi phong cách sống mà còn làm gia tăng nhu cầu về căn hộ cao cấp, biệt thự nhà vườn, nơi làm việc và giải trí. Tỷ lệ dân số thành thị của Việt Nam khoảng 30% là tỷ lệ thấp nhất trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương.

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 Công ty Sài Đồng nói riêng.
- Sức mua đối với dòng sản phẩm là biệt thự, căn hộ sinh thái ở xa trung tâm thành phố đang ngày càng gia tăng. 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 ba triệu kiều bào ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước.

Định hướng phát triển của Công ty: Trong 3 năm tới, bên cạnh việc đẩy nhanh xây dựng khu đô thị sinh thái Vincom Village, Công ty sẽ cùng với công ty mẹ Vincom tham gia triển khai các dự án bất động sản sinh thái khác, hướng tới mục tiêu trở thành một Doanh nghiệp bất động sản mạnh, có uy tín trên thị trường với những tiêu chí về sản phẩm bất động sản như sau:

- Vị trí đắc địa;
- Quy hoạch và thiết kế thông minh, độc đáo.
- Phong cách mới lạ đầy tính mỹ thuật.
- Giá cả hợp lý;
- Chất lượng công trình tốt và phong cách phục vụ chuyên nghiệp.

10 Chính sách đối với người lao động

10.1 Số lượng lao động tại thời điểm 30/04/2011.

Tổng số lao động của Công ty tại thời điểm 30/04/2011 là 88 người, cơ cấu lao động theo trình độ được thể hiện trong bảng sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I. Phân theo trình độ	88	100,00
1. Trình độ đại học trở lên	48	54,55
2. Trình độ cao đẳng, trung cấp	14	15,90
3. Công nhân kỹ thuật, lao động phổ thông	26	29,55
II. Phân theo tính chất lao động	88	100,00
1. Lao động trực tiếp	66	75,00
2. Lao động gián tiếp	22	25,00
III. Phân theo giới tính	88	100,00
1. Lao động nữ	9	10,2
2. Lao động nam	79	89,8

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 8 giờ/ngày; 5,5 ngày/tuần, nghỉ giữa ca 01 giờ. Khi có yêu cầu về tiến độ của dự án, 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 người lao động được nhận trợ cấp thai sản do quỹ Bảo hiểm xã hội chi trả theo quy 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

Tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút người lao động có năng lực vào làm việc, đáp ứng nhu cầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Tùy theo từng vị trí cụ thể sẽ có những tiêu chuẩn bắt buộc riêng, song 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.

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, 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...

Trong thời gian tới, tất cả CBNV mới gia nhập Công ty đều sẽ được tham dự lớp đào tạo Định hướng do Phòng Đào tạo tổ chức định kỳ hàng tháng. 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.

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 sẽ thường xuyên được tổ chức.

10.2.3 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương: Công ty đã xây dựng chính sách lương, thưởng phù hợp với từng 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.

Chính sách thưởng: Công ty đã thực hiện việc đánh giá năng lực, ý thức, hiệu quả và mức độ đóng góp của CBNV để áp dụng chính sách khen thưởng phù hợp. Ngoài ra, Công ty cũng phát động chiến dịch thi đua nhân các sự kiện lớn 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.

Tiêu chí khen thưởng: CBNV có thành tích xuất sắc trong công việc, đóng góp đáng kể vào hiệu quả và uy tín, hình ảnh của Công ty; Ngăn chặn được thảm họa, rủi ro hoặc xử lý tốt với tình huống khẩn cấp; Có sáng kiến cải tiến hiệu quả cho hoạt động của Công ty; 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 tạo sự gắn bó lâu dài đối với CBNV, mặt khác để 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 24/24 giờ.

An toàn lao động và Vệ sinh lao động: Công ty đang tiến hành phối hợp với Ban Thanh tra lao động (thuộc Sở Lao động Thương binh và Xã hội Thành phố Hà Nội) để tổ chức tập huấn về công tác an toàn và vệ sinh lao động. Việc trang bị bảo hộ lao động luôn được Công

ty duy trì tốt.

Tổ chức đoàn thể: Công ty đã đặc biệt quan tâm đến hoạt động đoàn thể, chú trọng đến quyền lợi và đời sống tinh thần, tạo môi trường giao tiếp, gắn kết, khuyến khích động viên CBNV phát huy năng lực, tăng cường sức mạnh đoàn kết tập thể, xây dựng và phát huy Văn hóa Doanh nghiệp cũng như nâng cao vị thế của Công ty đối với địa phương.

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 Công ty, 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. Đối với con em CBNV, Ban Giám đốc Công ty cũng 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 là sự động viên kịp thời để các cháu phấn đấu nỗ lực hơn nữa, đem lại niềm tự hào cho gia đình 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 và 2010: Công ty không chi trả cổ tức.

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), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam. Chế độ kế toán áp dụng cho Công ty theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 do Bộ Tài chính ban hành và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

- 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 phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài chính. Thời gian hữu dụng ước tính đối với các nhóm tài sản cố định của Công ty như sau:

- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 3 năm
- Tài sản cố định khác: 3 năm
- **Thu nhập bình quân:** Đối với trình độ đại học trở lên là 13,8 triệu đồng/người/tháng, trình độ cao đẳng/trung cấp là 6 triệu đồng/người/tháng, đối với công nhân kỹ thuật/lao động phổ thông là 6,3 triệu đồng/người/tháng.
- **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.

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, năm 2009 thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty được giảm 41.723 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 CTPC Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

- **Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:** Tại thời điểm 31/12/2010, tổng giá trị sổ sách các khoản đầu tư ngắn hạn của Công ty là 327.055.724.456 đồng, trong đó Công ty vay ngắn

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

hạn của các cổ đông sáng lập là Công ty Cổ phần Vincom 127.055.724.456 đồng và Công ty TNHH Một thành viên Hanel 200.000.000.000 đồng.-

- **Tổng dư nợ vay:** Tổng giá trị vay và nợ dài hạn đến thời điểm 31/12/2010 là 1.406.000.000.000 đồng. Công ty không có khoản vay nợ quá hạn nào.

- **Tình hình công nợ hiện nay:**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010
Phải thu	0	77.726.443.046
Phải thu ngắn hạn	0	77.726.443.046
Phải thu dài hạn	0	0
Nợ phải trả	354.092	1.412.845.206.169
Nợ ngắn hạn	354.092	6.845.206.169
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	354.092	6.065.435.391
Phải trả người lao động	0	10.666.666
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	0	769.104.112
Nợ dài hạn	0	1.406.000.000.000
Vay và nợ dài hạn	0	1.406.000.000.000

Ghi chú:

Khoản vay dài hạn 1.406 tỷ đồng tại ngày 31/12/2010 là khoản Công ty vay của Cổ đông sáng lập là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái theo Hợp đồng vay số 2311.2010/HĐ/SAIDONG ngày 24/11/2010, theo đó CTCP Sinh Thái ứng vốn hoạt động và tài trợ cho dự án khu đô thị Vincom Village của Sài Đồng. Thời hạn vay kể từ ngày hai bên ký hợp đồng cho đến ngày 23/11/2013. Lãi suất vay năm đầu tiên là 16,5% cộng 0,28% (phí cho vay) trên giá trị vay; lãi suất các năm sau được tính theo nguyên tắc bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng, trả lãi sau được niêm yết tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nội cộng biên độ 5,5%/năm, cộng 0,28%/năm (phí cho vay). Tài sản thế chấp của khoản vay là tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty thuộc Dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village, bao gồm và tương ứng với 40% giá trị các tài sản hiện đang được Công ty sở hữu hay sẽ có được trong tương lai, cho dù tài sản đó hiện đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai, thuộc dự án khu đô thị sinh thái Vincom Village.

12.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	31/12/2010
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)	
Hệ số thanh toán nhanh	16,94
Hệ số thanh toán hiện hành	76,11
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)	
Nợ/Tổng tài sản	0,73
Nợ/Vốn chủ sở hữu	2,74
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động	
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0
Số ngày vòng quay phải thu	-
Số ngày vòng quay phải trả	-
Số ngày vòng quay hàng tồn kho	-
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)	
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,83%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,11%
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần	-

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010 của Công ty)

Ghi chú: Công ty mới thành lập và đi vào hoạt động nên chưa có doanh thu, lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, một số chỉ tiêu về năng lực hoạt động và khả năng sinh lời chưa tính toán được nên để ký hiệu là “-”

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty chưa tính toán được do năm 2010 Công ty mới đi vào hoạt động, dự án còn đang trong giai đoạn giải phóng mặt bằng nên chưa thu được doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh.

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:

Vũ Đức Thế

Chức vụ hiện tại:

Chủ tịch Hội đồng quản trị

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

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) 3 974 9999
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
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Phát triển Dự án - 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

13.1.2 Ông Nguyễn Quốc Bình

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Họ và tên: **Nguyễn Quốc Bình**

Chức vụ hiện tại: Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

CMND số: 011572071 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 22/3/2006

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 22/6/1959

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hương Ngải, Thạch Thất, Hà Tây

Địa chỉ thường trú: Số 7 Vọng Đức, Hoàn Kiếm, Hà Nội

ĐT liên lạc ở cơ quan (84-4) 38525882

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Tiến sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

1977 - 1982	Tiểu đội trưởng - Học viện Kỹ thuật quân sự
1982 - 1984	Trung đội trưởng - D90 E274 Bộ tư lệnh phòng không
1984 - 1987	Trợ lý kỹ thuật - E274 Bộ tư lệnh phòng không, Thượng úy
1987 - 1992	Nhân viên Phòng Kinh tế - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
1995 - 1999	Trưởng phòng Kinh doanh - Thị trường - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
1999 - 2002	Trưởng phòng Kinh doanh - Thị trường kiêm phụ trách phòng Kế hoạch - Đầu tư và phòng Xuất nhập khẩu - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
2002 - 2003	Trưởng phòng Kinh doanh - Thị trường, Giám đốc Trung tâm Thương mại Thái Hà - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
2003 - 2004	Phó Giám đốc - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)

2004 - 2006	Phó Giám đốc Công ty Điện tử Hà Nội kiêm Giám đốc - Nhà máy Sản xuất Điện tử Công nghệ cao Hanel
2006 - 2006	Phó Giám đốc kiêm Bí thư Đảng ủy - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
2006 - 2007	Phó Tổng Giám đốc kiêm Bí thư Đảng ủy - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
2007 - 2007	Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành kiêm Bí thư Đảng ủy - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
2007 - nay	Tổng Giám đốc kiêm Bí thư Đảng ủy - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Tổng Giám đốc kiêm Bí thư Đảng ủy - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	15.000.000 cổ phiếu
<i>Trong đó:</i>	
Đại diện cho sở hữu của Công ty	15.000.000 cổ phiếu
Sở hữu cá nhân	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Công ty TNHH MTV Hanel (Ông Nguyễn Quốc Bình là Tổng giám đốc) nắm giữ: 15.000.000 cổ phiếu
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 Ông Phạm Thiếu Hoa

Họ và tên:	Phạm Thiếu Hoa
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Hội đồng quản trị
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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Nơi sinh:	Hà Nam
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hà Nam
Địa chỉ thường trú:	Tập Thể Viễn Thông, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 3 974 9999
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
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

13.1.4 Ông Nguyễn Hải Hùng

Họ và tên: **Nguyễn Hải Hùng**

Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị

CMND số: 013318898 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 04/8/2010

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 06/02/1970

Nơi sinh: Bắc Giang

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Bắc Giang

Địa chỉ thường trú: Số 7, Phù Đổng Thiên Vương, Hà Nội

ĐT liên lạc ở cơ quan (84-4) 3 974 9999

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Mỏ địa chất

Quá trình công tác:

1993- 2009	Công tác tại Tập đoàn Technocom – Ucraina
2010- nay	Trưởng phòng An ninh - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Trưởng Phòng An ninh - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam.

Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia.

Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội.

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

13.1.5 Bà Đoàn Thị Kim Oanh

Họ và tên: **Đoàn Thị Kim Oanh**

Chức vụ hiện tại: Thành viên Hội đồng quản trị

CMND số: 011854765 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 05/4/2006

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 01/02/1972

Nơi sinh: Hà nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Văn Lâm, Hưng Yên

Địa chỉ thường trú: Số 2, ngõ 3/1, phố Vạn Phúc, phường Liễu Giai, Ba Đình, Hà Nội

ĐT liên lạc ở cơ quan (84-4) 38525882

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế

Quá trình công tác:

1994 - 1999: Chuyên viên phòng Kế hoạch - Đầu tư - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)

1999 -2003: Trưởng phòng Tổ chức - Hành chính - Công ty TNHH Hệ thống dây Sumi - Hanel

2003 - 2006 Phó phòng Tổ chức - Hành chính kiêm Bí thư chi bộ văn phòng - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)

2006 - 2006 Chánh văn phòng kiêm Phó bí thư Đảng ủy - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)

2007 - 2008 Chánh văn phòng kiêm Phụ trách phòng Kế hoạch - Đầu tư, Phó bí thư Đảng ủy, Chủ tịch Công đoàn

	- Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó Tổng Giám đốc - Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel) Phó Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH Hệ thống dây Sumi-Hanel.
Số cổ phần nắm giữ tại tổ chức phát hành:	0 cổ phiếu
Người liên quan nắm giữ cổ phần:	Công ty TNHH MTV Hanel (Bà Đoàn Thị Kim Oanh là Phó Tổng Giám đốc) nắm giữ: 15.000.000 cổ phiếu
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
Các khoản nợ với Công ty:	Không

13.2 Ban Giám đốc

13.2.1 Bà Trần Hoài An

Họ và tên:	Trần Hoài An
Chức vụ hiện tại:	Tổng Giám đốc
CMND số:	011653857 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 19/11/2008
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	19/02/1971
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Triệu Hải, Quảng Trị
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) 3 974 9999
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Ngoại ngữ, Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

2006- nay:	Trưởng phòng Tổng hợp - Công ty Cổ phần Vincom
2009 - nay:	Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Trưởng phòng Tổng hợp - 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

13.2.2 Ông Hoàng Quốc Quân

Họ và tên:	Hoàng Quốc Quân
Chức vụ hiện tại:	Phó Tổng Giám đốc
CMND số:	012195955 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 09/4/2011
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	27/12/1969
Nơi sinh:	Lạng Sơn
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Nam Định
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 22, Tổ 2A – Phường Thanh Nhàn, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 38524555 (máy lẻ 229)
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
1992 - 1994	Phòng Kinh tế Kế hoạch - Công ty May Đức Giang
1995 - 1997	Kế toán trưởng xí nghiệp – Công ty 892 – Tổng Công

	ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 (CIENCO 8)
1997 - 2006	Trợ lý Giám đốc Công ty Xây dựng công trình giao thông Việt Lào – Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 (CIENCO 8)
2006 - 2008	Trưởng phòng kế hoạch kỹ thuật Ban Dự Án – Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 8 (CIENCO 8)
2008-2009	Giám đốc Công ty Cổ phần xây dựng và Phát triển Đô thị Bắc Việt
2009 - nay:	Trợ lý TGD kiêm Trưởng ban Dự án Khu Công viên Công nghệ phần mềm Hà nội - Công ty Điện tử Hà nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel)
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng Hanel
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 Trần Thị Vân Thanh

Họ và tên:	Trần Thị Vân Thanh
Chức vụ hiện tại:	Trưởng Ban Kiểm soát
CMND số:	011632323 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 04/10/2001
Giới tính:	Nữ
Ngày tháng năm sinh:	07/03/1960
Nơi sinh:	Cẩm Thủy, Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Quê quán:	Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú:	P307 H9 phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 38525882
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
1983 - 1989:	Kế toán thanh toán - phòng Tài vụ - Công ty Khảo sát thiết kế Nông nghiệp - Bộ NN&PTNN
1989 - 1992:	Kế toán trưởng - Xí nghiệp Xây lắp I Liên hiệp các XNXD NN - Bộ NN&PTNT
1992 - 2006	Kế toán trưởng - Công ty XD&PTNN I Tổng Công ty XDNN&PTNN - Bộ NN&PTNT
2006 - 2007	Cử nhân Kinh tế Công ty CP Thương mại & PTNT
2007 - 2008	Kế toán dự án ADB - Trung tâm Tin học Thống kê Bộ NN&PTNT
2009 - nay	Phó phòng Tài chính Kế toán, Trợ lý tài chính TGD - Công ty Điện tử Hà Nội kiêm Kế toán trưởng - Công ty CP Truyền thông HANEL
Chức vụ hiện nay tại tổ chức khác:	Phó Phòng Kế toán tài vụ, Trợ lý tài chính TGD Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel) Kế toán trưởng Công ty CP Truyền thông HANEL
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 Ông Nguyễn Minh Đức

Họ và tên:	Nguyễn Minh Đức
Chức vụ hiện tại:	Thành viên Ban Kiểm soát
CMND số:	013083189 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 14/5/2008
Giới tính:	Nam
Ngày tháng năm sinh:	02/04/1976
Nơi sinh:	Hải Phòng
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Quê quán:	Hải Phòng
Địa chỉ thường trú:	P211, TTT36 Bộ CA, Tổ 39 Yên Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội
ĐT liên lạc ở cơ quan	(84-4) 3 974 9999
Trình độ văn hoá:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
2006 - 2010	Chuyên viên Tài chính Dự án - Công ty Cổ phần Vincom.
2010 - nay	Phó phòng Tài chính Dự án - Công ty Cổ phần Vincom
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Phó phòng Tài chính Dự án - 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

13.3.3 Bà Trần Thanh Mai

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Họ và tên: **Trần Thanh Mai**

Chức vụ hiện tại: Thành viên Ban Kiểm soát

CMND số: 011744653 do Công an Thành phố Hà nội cấp ngày 26/02/2007

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 09/11/1969

Nơi sinh: Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Hà nội

Địa chỉ thường trú: 18 Ngõ 285 Đội Cấn, Ba Đình, Hà nội

ĐT liên lạc ở cơ quan (84-4) 3 974 9999

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế/ Thành viên Hiệp hội Kế toán Công chứng Anh ACCA

Quá trình công tác

1991 - 1996	Kiểm toán viên cao cấp - Công ty Ernst & Young Vietnam
1996 - 2005	Giám đốc Tài chính - Công ty TNHH Shell Gas Hải Phòng
2005 - 2009	Kế toán trưởng - Công ty TNHH Nortel Việt Nam
2009 - nay	Trưởng phòng Quản lý Kế toán - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Trưởng phòng Quản lý Kế toán - Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam

Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại PFV.

Thành viên Ban Kiểm soát - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc thành phố Hoàng Gia.

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 Nguyễn Thị Xuân Mai

Họ và tên: **Nguyễn Thị Xuân Mai**

Chức vụ hiện tại: Kế toán trưởng

CMND số: 017202625 do Công an Thành phố Hà Nội cấp ngày 02/11/2010

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 29/8/1975

Nơi sinh: Hà Đông - Hà Nội

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Quê quán: Dị Sử- Mỹ Hào- Hưng Yên

Địa chỉ thường trú: Số 40B, Tổ 3 Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội

ĐT liên lạc ở cơ quan (84-4) 39743545

Trình độ văn hoá: 12/12

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kế toán

Quá trình công tác:

7/1996 - 3/1999 Kế toán tổng hợp - Trung tâm dự án, Công ty máy tính truyền thông điều khiển 3C

3/1999 - 12/2007 Trưởng nhóm kế toán - Công ty TNHH Nhà Thép Tiên Chế Zamil

12/2007 - 11/2008 Trợ lý trưởng phòng kiểm soát - Công ty TNHH Nortel Việt Nam

11/2008 - 4/2011 Giám sát kế toán - Công ty TNHH Ericsson Việt Nam

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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

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 và vô hình theo báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 31/12/2010 như sau:

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG
Tài sản cố định hữu hình	273.670.101	260.821.790	95,3%
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	1.407.650.122.496	1.407.650.122.496	100%
Tài sản cố định	1.407.923.792.597	1.407.910.944.286	99,9%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2010

Ghi chú: Năm 2010, Dự án của công ty bắt đầu được triển khai thực hiện theo đó khoản mục chi phí xây dựng cơ bản dở dang chiếm tỷ trọng 99,9%/ tài sản dài hạn do công ty thực hiện bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí xây lắp chiếm tỷ trọng lớn (chiếm hơn 70%/ tổng mức đầu tư của dự án)

15 Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận, cổ tức trong các năm tiếp theo

15.1 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 3 năm (2011-2013)

Bảng Một số chỉ tiêu kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức 3 năm (2011-2013)

Chỉ tiêu	Đơn vị	2011	Tăng/giảm so với 2010	2012	Tăng/giảm so với 2011	2013	Tăng/giảm so với 2012
Doanh thu thuần	Tỷ đồng	2.750	-	7.812	164,8%	6.438	-17,6%
Vốn Điều lệ	Tỷ đồng	500	0%	1.200	140%	2.000	66,7%
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	1.081	6.656,3%	2.897	168,0%	2,356	-18,7%
Tỷ lệ lợi nhuận sau	%	39,3	-	37,1	-5,6%	36,6	-1,3%

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

thuế/doanh thu thuần

Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn Điều lệ	%	216,2	6.656,3%	241,4	11,7%	117,8	-51,2%
Cổ tức	%	30	-	30	0%	30	0%

Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 và Kế hoạch sản xuất kinh doanh của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Ghi chú:

- Công ty mới thành lập và đi vào hoạt động nên năm 2010 chưa có doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh và cổ tức. Do đó, một số tỷ lệ % tăng/giảm của năm 2011 so với năm 2010 chưa tính toán được nên để ký hiệu là “-”
- 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.

15.2 Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức trong 3 năm (2011-2013)

Trong vòng 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 đô thị sinh thái "Vincom Village" trên khu đất có tổng diện tích 1.836.456 m² tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng và Giang Biên thuộc Quận Long Biên Hà Nội. Dự án "Vincom Village" đã được UBND thành phố Hà Nội cho phép CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng thực hiện đầu tư tại Quyết định số 6043/QĐ-UBND ngày 07/12/2010 và Quyết định thu hồi đất, giao đất số 1853/QĐ-UBND ngày 22/4/2011. Công ty hiện đang 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 để tiến hành xây dựng dự án vào quý 2/2011.

Dự án “Vincom Village”

Dự án “Vincom Village” được quy hoạch để phát triển khu đô thị phức hợp với tổng diện tích là 1.836.456 m² trải rộng trên ba phường của Quận Long Biên, Hà Nội. Dự án nằm giữa sông Đuống và sông Hồng tiếp giáp với Quốc lộ 5, kết nối Hà Nội với các tỉnh thành lân cận bao gồm Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Quảng Ninh.

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



Theo thiết kế mới nhất, dự án “Vincom Village” dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) rộng 1.525.264m², gồm 438.968m² biệt thự, 499.688 m² căn hộ, 114.545 m² khu

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

trung tâm thương mại, 178.120 m² văn phòng, 25.750 m² khách sạn, 99.819 m² bệnh viện, 32.645 m² trường học và 135.729 m² tầng hầm sẽ được dùng cho bãi đậu xe. QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 của dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt tại các Quyết định số 3834/QĐ-UBND ngày 04/8/2010, Quyết định số 6543/QĐ-UBND ngày 31/12/2010 và Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 04/4/2011, CTCP Sài Đồng đang tiến hành triển khai các bước thiết kế chi tiết cho dự án và số liệu GFA trên có thể thay đổi.

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đang tiến hành hoàn thiện hồ sơ xin miễn cấp phép xây dựng của dự án và dự kiến sẽ khởi công xây dựng dự án vào quý 2/2011. CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã hoàn thành cơ bản việc giải phóng mặt bằng cho dự án. Quyết định phê duyệt khởi công xây dựng dự án “Vincom Village” dự kiến được cấp ngay khi công tác giải phóng mặt bằng được hoàn tất.

Ngày 22.4.2011, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã nhận được Quyết định số 1853/QĐ-UBND của UBND TP HN về việc thu hồi 1.836.456m² đất và giao cho Công ty để thực hiện dự án đầu tư.

Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến là 20.857 tỷ đồng (Hai mươi nghìn tám trăm năm mươi bảy tỷ đồng), trong đó chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng và chi phí xây lắp chiếm tỷ lệ tương đối lớn (> 70% tổng mức đầu tư).

Trên cơ sở các nguồn vốn hiện tại Công ty thực hiện triển khai dự án từ các nguồn sau:

1	Vốn tự có	2.700 tỷ đồng
2	Vốn vay dài hạn/trái phiếu/vay cổ đông	3.500 tỷ đồng
3	Vốn huy động từ dự án (Khách hàng ứng trước)	13.657 tỷ đồng
4	Vốn huy động khác	1.000 tỷ đồng
	Tổng cộng	20.857 tỷ đồng

Nhờ nguồn tài chính được đảm bảo, ngay từ đầu quý 1/2011, công tác đền bù giải phóng mặt bằng của dự án Vincom Village đã hoàn thành cơ bản, các hạng mục công trình của dự án đang được triển khai theo tiến độ.

Dự kiến toàn bộ dự án được hoàn thành vào năm 2015, thời gian xây dựng được tính là khoảng 4 năm. Như vậy, trong 4 năm tới, và đặc biệt trong 3 năm đầu, song song với phát triển đồng bộ khu biệt thự, Công ty sẽ tập trung đẩy nhanh các hạng mục về hạ tầng kỹ thuật, xã hội như trường học, bệnh viện, khu vui chơi, trung tâm mua sắm lớn, các tiện ích xã hội khác. Năm cuối cùng, Công ty sẽ hoàn thiện những hạng mục còn lại của dự án như

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

khu căn hộ, văn phòng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng... Dự án khu đô thị Vincom Village là dự án trọng điểm của Công ty nói riêng và công ty mẹ Vincom nói chung. Vì vậy, trong giai đoạn tới Công ty sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai Dự án, cụ thể:

- Giai đoạn 1 (2011 – 2012): Đẩy nhanh tiến độ xây dựng khu biệt thự, trường học, cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Dự kiến đến hết năm 2012, về cơ bản hoàn thiện khu biệt thự.
- Giai đoạn 2 (2013 – 2014): Hoàn thiện hệ thống trường học, đẩy nhanh triển khai bệnh viện và chung cư, hoàn thiện và đưa vào hoạt động hệ thống trung tâm thương mại; hoàn thiện cơ sở hạ tầng cảnh quan môi trường; triển khai xây dựng khu khách sạn, nghỉ dưỡng.
- Giai đoạn 3 (2015): hoàn thiện khu khách sạn, nghỉ dưỡng của dự án; hoàn thiện tổng thể dự án; đồng bộ hóa hệ thống quản lý khu đô thị Vincom Village.

Theo như kế hoạch, dự kiến giữa năm 2011, Công ty bắt đầu bán biệt thự và quý 2/2012 đưa sản phẩm căn hộ cao cấp ra thị trường, kế hoạch dự kiến như sau:

STT	Năm bán	Tiến độ bán và thu tiền Biệt thự		Tiến độ bán và thu tiền Căn hộ	
		Kế hoạch bán	% thu tiền/tổng	Kế hoạch bán	% thu tiền/tổng
1	Năm 2011	30%	20%		
2	Năm 2012	40%	40%	35%	20%
3	Năm 2013	20%	30%	35%	20%
4	Năm 2014	10%	10%	30%	20%
5	Năm 2015				20%
6	Năm 2016				20%
Tổng		100%	100%	100%	100%

Với tiến độ bán biệt thự và căn hộ như trên, dự kiến dòng tiền thu được của Dự án trong 3 năm 2011- 2013 là rất khả quan, cụ thể như sau:

Đơn vị: Triệu đồng

	2011	2012	2013	2014	2015	2016

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

DÒNG TIỀN THU ĐƯỢC	2.749.010	7.812.385	6.437.880	3.688.869	2.314.364	3.345.895
--------------------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

Với kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản và những đánh giá về mức sống và nhu cầu thực tế của người dân khi sống và sinh hoạt tại những khu đô thị lớn, Công ty đặc biệt chú trọng phát triển đầy đủ các tiện ích công cộng và xã hội, đảm bảo cho cư dân trong khu đô thị được hưởng một cuộc sống tiện nghi, hiện đại, thân thiện với môi trường.

15.3 Định hướng phát triển của công ty trong 3 năm (2011-2013)

Trong 3 năm tới, bên cạnh việc đẩy nhanh xây dựng khu đô thị Vincom Village, nếu có điều kiện Công ty cũng sẽ tham gia triển khai các dự án bất động sản sinh thái khác cùng Công ty mẹ Vincom để phát huy sức mạnh, mở rộng quy mô hoạt động đem lại hiệu quả kinh doanh và đầu tư cao.

Cùng với chiến lược phát triển chung của công ty mẹ Vincom, việc phát triển chuỗi trung tâm thương mại (TTTM) của Vincom, đặc biệt là những TTTM có quy mô lớn nằm trong các khu đô thị hiện đại như Vincom Village, Times City hay Royal City là một định hướng quan trọng trong giai đoạn hiện nay. Ngày 31/3/2011, Công ty mẹ Vincom đã chính thức giới thiệu chiến lược phát triển chuỗi trung tâm thương mại (TTTM) mang tên Vincom với hai tên gọi thống nhất Vincom Center và Vincom Mega Mall tại khắp các đô thị lớn của Việt Nam, với tổng diện tích kinh doanh dự kiến khoảng hơn 1 triệu m², đạt tiêu chuẩn quốc tế.

Đây là một bước đột phá mới, được đánh giá là sẽ làm thay đổi không chỉ diện mạo mà còn thay đổi cả về chất trong lĩnh vực kinh doanh mặt bằng bán lẻ Việt Nam nói riêng cũng như lĩnh vực kinh doanh bất động sản cao cấp nói chung.

Với chiến lược phát triển này, trong vòng 5 năm tới, Vincom dự định sẽ phát triển khoảng 10 TTTM lớn, với tổng diện tích khoảng hơn 1 triệu m², đạt tiêu chuẩn quốc tế. Đây sẽ là chuỗi TTTM lớn đẳng cấp nhất Việt Nam; đồng thời nằm trong tốp dẫn đầu về TTTM trong khu vực... Với những thành công của 2 tổ hợp TTTM sang trọng, đẳng cấp và có quy mô lớn nhất cả nước: Vincom City Towers (Hà Nội) và Vincom Center (TPHCM) - nơi được mệnh danh là “Thiên đường mua sắm của Việt Nam”, tới nay, Vincom đã khẳng định vị thế tiên phong và kinh nghiệm hàng đầu về việc phát triển hệ thống trung tâm mua sắm và giải trí.

Với thế mạnh và kinh nghiệm của Công ty mẹ, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng sẽ là đầu mối trực tiếp triển khai một trong những khu TTTM lớn vào bậc nhất tại

Dự án Vincom Village, góp phần cải thiện văn minh thương nghiệp tại địa bàn quận Long Biên và các khu vực lân cận. Đây sẽ là các “siêu TTTM” với đặc điểm nổi bật là sự hình thành những không gian mua sắm - giải trí hoàn hảo không chỉ thoả mãn mọi nhu cầu mua sắm mà còn đáp ứng mọi nhu cầu vui chơi giải trí, thư giãn và khám phá của khách hàng không chỉ là cư dân của dự án mà còn mở rộng cho các tầng lớp dân cư tại khu vực của ngõ phía Bắc của Thủ đô.

Song song với việc phát triển TTTM, việc đầu tư và triển khai đồng bộ các hạ tầng liên quan tới đời sống của một khu đô thị lớn cũng là một trong những nhiệm vụ quan trọng của Công ty trong thời gian tới. Công ty cũng sẽ ưu tiên vào việc phát triển hệ thống trường học quốc tế từ mẫu giáo đến trường cấp 2 và cấp 3, bệnh viện quốc tế cao cấp tại Dự án để đáp ứng nhu cầu của dân cư.

Tóm lại, trong thời gian tới, nhiệm vụ chiến lược quan trọng nhất đối với Công ty là triển khai thành công các giai đoạn của đại dự án Vincom Village và sớm đưa vào khai thác các hạng mục của dự án. Với kết quả của việc đầu tư dự án này, trong tương lai, Công ty sẽ tăng cường tham gia vào các dự án mới của tập đoàn mẹ để từng bước vươn tới vị trí của một công ty bất động sản mạnh, có uy tín trên thị trường.

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

50.000.000 cổ phiếu (*Năm mươi triệu cổ phiếu*)

4 Phương pháp tính giá

4.1 Phương pháp giá trị sổ sách

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG

Theo phương pháp giá trị sổ sách, dựa trên số liệu báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2010, giá trị sổ sách một cổ phần (mệnh giá 10.000 đồng) của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng tại thời điểm 31/12/2010 được tính như sau:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu} - \text{nguồn kinh phí và các quỹ khác}}{\text{Số cổ phần đã phát hành - cổ phiếu quỹ}} = \frac{516.081.034.486}{50.000.000} = 10.322 \text{ đồng/cổ phần}$$

4.2 Phương pháp so sánh hệ số P/E

a. Phương pháp so sánh chỉ số P/E

- Theo phương pháp so sánh chỉ số P/E của các doanh nghiệp cùng ngành xây dựng với CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán Hồ Chí Minh, giá đăng ký giao dịch dự kiến được xác định như sau:

Giá đăng ký giao dịch dự kiến = EPS năm 2011 x Chỉ số P/E bình quân có chiết khấu

- Chỉ số P/E bình quân được xác định như sau:

S T T	Mã	Tên Doanh nghiệp	Số lượng CP đang lưu hành (*)	EPS Năm 2010 (**)	Giá cổ phiếu (***)	Chỉ số P/E
1	BCI	CTCP Đầu tư Xây dựng Bình Chánh	65.119.594	4.210	19.100	4,5
2	CII	CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh	75.081.000	4.820	26.900	5,6
3	ITC	CTCP Đầu tư - Kinh doanh nhà	61.288.410	4.320	14.300	3,3
4	TDH	CTCP Phát triển Nhà Thủ Đức	36.975.484	6.870	19.900	2,9
5	UDC	CTCP xây dựng và phát triển đô thị tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	35.000.000	620	6.900	11,1
Chỉ số P/E Bình Quân (****)						4,8
Tỷ lệ chiết khấu (*****)						15%
Chỉ số P/E Bình quân sau chiết khấu						4,1

Ghi chú :

(*) Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của từng doanh nghiệp đến thời điểm 07/06/2011, được trích từ Bản tin Thị trường Chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngày 07/06/2011

(**) EPS năm 2010 được trích từ Bản tin Thị trường Chứng khoán của Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh ngày 07/06/2011

(***) Giá cổ phiếu được tính là giá đóng cửa tại ngày 07/06/2011

(****) Chỉ số P/E bình quân được tính theo phương pháp bình quân gia quyền với quyền số là giá trị vốn hóa thị trường của từng mã cổ phiếu tại ngày 07/06/2011.

(*****) Do CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng mới đi vào hoạt động nên năm 2010 chưa có doanh thu và lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh. Do vậy, lợi nhuận sau thuế năm 2011 theo kế hoạch kinh doanh của Công ty được sử dụng để dự phóng EPS năm 2011 và hệ số P/E bình quân được chiết khấu 15% nhằm phản ánh tiềm năng sinh lời của dự án Vincom Village của doanh nghiệp trong bối cảnh hiện tại.

- Căn cứ vào chỉ số P/E bình quân sau chiết khấu được tính như trên, Giá đăng ký giao dịch dự kiến theo phương pháp so sánh chỉ số P/E của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng được xác định như sau :

Tên Doanh nghiệp	Số lượng CP lưu hành bình quân trong năm 2011 (CP) *	Lợi nhuận sau thuế năm 2011 theo kế hoạch (đồng)	EPS năm 2011 (đồng/CP)	P/E bình quân sau chiết khấu (lần)	Giá đăng ký giao dịch dự kiến theo P/E (đồng/CP)
(1)	(2)	(3)	(4)=(3)/(2)	(5)	(6)=(4)*(5)
CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	49.848.500	1.081.000.000.000	21.686	4,1	88.737

Ghi chú :

(*): Số lượng CP lưu hành bình quân trong năm 2011 = Tổng số cổ phần - Số lượng cổ phiếu quỹ

4.3 Tổng hợp phương pháp tính giá:

Phương pháp tính giá	Giá 1 cổ phiếu (đồng)	Trọng số
Theo giá trị sổ sách	10.322	0,75
Theo chỉ số P/E	88.737	0,25
Giá tham chiếu bình quân	29.926	

Dựa vào số liệu tính toán nêu trên, đơn vị tư vấn và doanh nghiệp thống nhất căn cứ trên đề xuất của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Đồng quyết định sử dụng mức giá **30.000 đồng/cổ phần** làm giá dự kiến đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Đồng 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 Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô Thị Sài Đồng 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 tháng 4 năm 2009, có hiệu lực từ 1/6/2009, 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.

Năm 2010, Công ty chưa phát sinh doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ nên không có thuế GTGT đầu ra.

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%.

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

Tổ chức Kiểm toán:

Công ty TNHH Tài chính và Kiểm toán Việt Nam (ACVietnam)

Trụ sở chính : Số 220, No 2, Bán Đảo Linh Đàm, Quận Hoàng Mai, Hà Nội

Điện thoại: (84 4)22117389

Fax: (84 4) 36417260

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: 18 Ngô Quyền, 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 kinh doanh
2. Phụ lục II: Điều lệ công ty
3. Phụ lục III: Nghị quyết HĐQT về việc đăng ký giao dịch cổ phiếu và các tài liệu có liên quan
4. Phụ lục IV: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010
5. Phụ lục V: Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán do Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp.

Hà Nội, ngày 08 tháng 06 năm 2011

Đại diện tổ chức đăng ký giao dịch - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

CHỦ TỊCH HĐQT

TỔNG GIÁM ĐỐC

VŨ ĐỨC THẾ

TRẦN HOÀI AN

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HOÀNG QUỐC QUÂN

NGUYỄN THỊ XUÂN MAI

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TRẦN THỊ VÂN THANH

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

GIÁM ĐỐC

NGUYỄN QUANG BẢO