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

SAI DONG

BẢN CÁO BẠCH

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

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 05 ngày 24/02/2012

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 18 /GCN - UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 06 tháng 06 năm 2012)

BAOVIET Securities

CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng	Điện thoại: (84-4) 3974 9261
191 Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	Fax: (84 4) 3974 9262
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	Điện thoại: (84-4) 928 8080
Số 8 Lê Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Fax: (84-4) 3928 9888
Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt	Điện thoại:(84-8) 3914 6888
Số 6 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh	Fax:(84-8) 3914 7999
từ ngày **đến ngày**	

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Trần Hoài An	Điện thoại: (84-4) 3974 9261
Chức vụ: Tổng Giám đốc	
Địa chỉ: 191 Phố Bà Triệu, Phường Lê Đại Hành, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	

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

(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 05 ngày 24/02/2012)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phần:	Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
Loại cổ phiếu:	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng phát hành:	70.000.000 cổ phần

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền với tỷ lệ 5:7

Tổng giá trị chào bán tính theo mệnh giá: 700.000.000.000 đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY KIỂM TOÁN ERNST & YOUNG

Địa chỉ:	Tầng 15, Daeha Business Center, 360 Kim Mã, Hà Nội		
Điện thoại:	(84-4) 3831 5100	Fax:	(84-4) 3831 5090
Website:	http://www.ey.com		

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Địa chỉ:	8 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.		
Điện thoại:	(84-4) 3928 8888	Fax:	(84-04) 3928 9888
Chi nhánh:	Số 6 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh		
Điện thoại:	(84-8) 3914 6888	Fax:	(84-8) 3914 7999
Website :	http://www.bvsc.com.vn		

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 3

1. RỦI RO KINH TẾ 3

2. RỦI RO LUẬT PHÁP 3

3. RỦI RO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 4

4. RỦI RO ĐỢT CHÀO BÁN KHÔNG THÀNH CÔNG 4

5. RỦI RO VỀ VIỆC SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 5

6. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU 5

7. RỦI RO KHÁC 7

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH ... 7

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: 7

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: 8

3. CÁC KHÁI NIỆM 8

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 9

1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN 9

2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY 11

3. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TỪ TRÊN 5% TỔNG SỐ CỔ PHẦN CÔNG TY VÀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP 13

4. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 15

5. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY 15

6. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010, 2011 VÀ QI/2012 20

7. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH. 21

8. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG 24

9. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC 26

10. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH 27

11. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG 30

12. TÀI SẢN 42

13. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG NĂM 2012-2013 42

14. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NÓI TRÊN 43

15. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA ĐƯỢC THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

IV. CỔ PHẦN CHÀO BÁN RA CÔNG CHÚNG 45

1. LOẠI CỔ PHẦN Cổ phần phổ thông 45

2. MỆNH GIÁ 10.000 đồng/cổ phần 45

3. TỔNG SỐ CỔ PHẦN DỰ KIẾN PHÁT HÀNH THÊM: 45

4. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ 46

5. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI 47

6. THỜI GIAN PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU 47

7. ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU 47

8. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN 47

9. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI 48

10. CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG 48

11. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN 48

12. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHONG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU 49

V. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 49

1. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN 49

2. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN 55

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN 57

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN 57

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN 57

VII. CÁC PHỤ LỤC 58

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. RỦI RO KINH TẾ

Nền kinh tế Việt Nam sau một thời gian tăng trưởng liên tục trên 7%/năm đang phải đối mặt với nhiều thách thức. Năm 2010 vừa qua, Việt Nam được đánh giá là một trong những nước sớm vượt qua giai đoạn khó khăn và phục hồi nhanh sau khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2010 tăng 6,78% so với năm 2009. Bước sang năm 2011 nền kinh tế thế giới vẫn còn khó khăn, mức tăng trưởng GDP thực tế của Việt Nam năm 2011 tăng 5,89% thấp hơn mức đạt được vào năm ngoái. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân năm 2011 tăng 18,58%, cao gấp hơn hai lần so với mức bình quân của năm 2010 là 9,19%.

Hai chỉ số kinh tế vĩ mô chủ chốt trên cho thấy giá trị gia tăng của sản lượng kinh tế không đủ để bù đắp sự mất giá của đồng nội tệ. Điều này tiếp tục đặt ra thách thức cho Chính phủ trong việc điều hành chính sách vĩ mô vào năm 2012.

Trong vòng vài năm qua, tăng trưởng tín dụng của Việt Nam hàng năm rất cao, tuy nhiên, từ đầu tháng 3/2011, Ngân hàng Nhà nước đã có chỉ thị 01/CT-NHNN quy định về tỷ lệ tăng trưởng tín dụng của các tổ chức tín dụng dưới 20%, trong đó thực hiện giảm tốc độ và tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với năm 2010, nhất là lĩnh vực bất động sản, chứng khoán: đến 31 tháng 12 năm 2011, tỷ trọng này tối đa là 16%. Từ cuối năm 2011, Ngân hàng nhà nước đã cho phép loại trừ bốn nhóm bất động sản ra khỏi khu vực cho vay phi sản xuất bị kiểm soát tín dụng. Bốn nhóm bất động sản này bao gồm mua và sửa chữa nhà để ở trả bằng tiền công, tiền lương; xây nhà để bán, cho thuê cho người có thu nhập thấp; xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc giá thuê không vượt mức giá thuê nhà ở do UBND cấp tỉnh ban hành; xây dựng các dự án, công trình sắp hoàn thiện và sẽ được bàn giao, đưa vào sử dụng trước ngày 01/01/2012. Việc mở van tín dụng cho bốn nhóm bất động sản nêu trên đã có tác động tích cực đến thị trường bất động sản. Đặc biệt, sang năm 2012, Ngân hàng nhà nước đã thực hiện giảm trần lãi suất huy động và lãi suất cho vay. Bắt đầu từ 26/05/2012, Ngân hàng Nhà nước chính thức áp dụng mức trần lãi suất huy động 11%/năm và lãi suất cho vay ở mức 14%/năm đã tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản nói chung và CTCP Phát triển Đô thị Sài Đồng nói riêng.

2. RỦI RO LUẬT PHÁP

Hiện nay, hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản chịu sự điều chỉnh của một số các văn bản luật như Luật Đất đai số 13/2003/QH11, Luật Kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11, Luật Nhà ở số 56/2005/QH11... Hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện nay nhìn chung còn chưa thật sự nhất quán và ổn định, các văn bản hướng dẫn thi hành không đầy đủ, thiếu tính cập nhật, chồng chéo, việc áp dụng các văn bản pháp luật vào thực tế còn nhiều bất cập. Chính vì vậy việc ban hành hoặc thay đổi chính sách, quy định mới ... liên quan đến hoạt động của ngành kinh doanh bất động sản và xây dựng có thể ảnh hưởng tới hoạt động kinh

doanh và quản trị của Công ty.

3. RỦI RO HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng trực tiếp bởi các diễn biến bất lợi và mức độ cạnh tranh ngày càng cao của thị trường bất động sản, cụ thể:

Đối với thị trường đất nền, từ cuối Quý II năm 2011 cho đến Quý III năm2011, giá đất nền tại Hà Nội đã sụt giảm mạnh (giá đất nền khu vực phía Tây giảm khoảng 20%), tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh giá đất nền lại có dấu hiệu tăng nhẹ và thanh khoản được cải thiện sau một thời gian dài trầm lắng và giá liên tục sụt giảm.

Đối với thị trường mặt bằng bán lẻ, theo thống kê của CBRE, tính đến hết Quý III năm 2011, tổng cung diện tích sàn mặt bằng bán lẻ tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh là 494.520 m^2 sàn, trong đó diện tích tại Thành phố Hồ Chí Minh chiếm tới 73% tổng diện tích. Nguồn cung mặt bằng bán lẻ trong những năm tới sẽ tăng mạnh khi các dự án được triển khai sẽ hoàn thành và đi vào hoạt động trong những năm tới. Theo ước tính của Savills Việt Nam, trong 2 năm tới Hà Nội sẽ tăng thêm 1,2 triệu m^2 sàn bán lẻ và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ xây thêm khoảng 740.000m^2 trong 3 năm tới.

Hoạt động chính trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nên CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng cũng chịu ảnh hưởng từ diễn biến thị trường và cạnh tranh trong ngành, tuy nhiên, với lợi thế là công ty con của Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (nguyên là Công ty CP Vincom; sau đây gọi tắt là "**Tập đoàn Vingroup**") - 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 CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Mặc dù dự án Khu đô thị sinh thái (Vincom Village) đã được HĐQT phê duyệt theo Quyết định số 13/2011/QĐ-HĐQT-SAIDONG URBAN JSC ngày 30/11/2011 với tổng mức đầu tư là 16,968 tỷ đồng và đã được xác nhận bằng Giấy biên nhận đăng ký đầu tư số 18/GBN-KH&ĐT ngày 06/12/2011 của UBNDTPHN-Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội, tuy nhiên căn cứ vào tình hình thực tế, nếu có sự thay đổi tổng mức đầu tư thì dự án sẽ được điều chỉnh và phê duyệt theo đúng Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp… và Điều lệ của Công ty.

4. RỦI RO ĐỢT CHÀO BÁN KHÔNG THÀNH CÔNG

Thị trường chứng khoán không chỉ chịu ảnh hưởng lớn từ các yếu tố vĩ mô trong nước mà còn bị tác động mạnh từ các biến động của nền kinh tế thế giới. Trong bối cảnh hiện tại, khi nền kinh tế thế giới vừa mới hồi phục, một số nước vẫn còn tiềm ẩn rất nhiều rủi ro ảnh hưởng đến niềm tin và sự kỳ vọng của các nhà đầu tư trên thế giới cũng như nhà đầu tư Việt Nam. Điều này tác động không nhỏ lên giá cổ phiếu, có thể khiến cho giá cổ phiếu bị biến động mạnh khi

thị trường điều chỉnh. Từ đó phát sinh rủi ro giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường sẽ thấp hơn giá chào bán hoặc giá chào bán của Công ty không còn hấp dẫn.

Trong đợt huy động vốn lần này, Công ty sẽ phát hành cho cổ đông hiện hữu. Do đó Công ty sẽ phải đối mặt với rủi ro từ phía người mua, cụ thể là các cổ đông hiện hữu muốn cơ cấu lại danh mục của họ,... Tuy nhiên rủi ro từ phía cổ đông hiện hữu là không cao, vì trong cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012, tỷ lệ đồng ý thông qua phương án phát hành rất cao. Ngoài ra cũng theo Nghị quyết này, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 đã thông qua phương án xử lý số cổ phiếu lẻ hoặc chưa được phân phối hết: Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị chủ động thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với mức giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và quyết định số vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với số cổ phần đã phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác hoặc quyết định số vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với số cổ phần đã được các cổ đông đăng ký mua thực tế sau khi thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu. Ngoài ra, Công ty có thể xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.

Đồng thời, Hội đồng quản trị cũng chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh nếu phát sinh. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty đã duy trì được mối quan hệ tín dụng tốt với ngân hàng, do vậy, trong trường hợp thiếu hụt số vốn cần thiết, Công ty sẽ có giải pháp vay ngân hàng để đảm bảo đủ vốn cho dự án.

5. RỦI RO VỀ VIỆC SỬ DỤNG VỐN TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán này sẽ được dùng để bổ sung nguồn vốn phục vụ cho dự án Vincom Village. Do đó, ngoài những rủi ro như sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào, giá nhân công… khiến cho chi phí đầu tư gia tăng, Công ty còn phải đối mặt với những rủi ro chính của dự án đầu tư như là khả năng tiêu thụ sản phẩm của dự án giảm do sự cạnh tranh trực tiếp từ các đối thủ trong nước cũng như nước ngoài, diễn biến của thị trường bất động sản… Tuy nhiên, rủi ro từ việc tiêu thụ sản phẩm của dự án không phải là rủi ro lớn đối với Công ty, vì dự án của Công ty là một trong những dự án lớn, quy mô và hiện đại hàng đầu Việt Nam, do vậy ngay từ khi dự án hình thành đã được nhiều khách hàng và nhà đầu tư quan tâm.

6. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Sau khi hoàn tất đợt chào bán, số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân của Công ty sẽ được tăng lên, đồng thời giá cổ phiếu cũng sẽ bị điều chỉnh giảm đi. Việc pha loãng cổ phiếu như thế ảnh hưởng đến EPS (thu nhập trên mỗi cổ phần) của Công ty, khiến cho EPS của Công ty bị giảm đi. Do đó, đây sẽ là một áp lực lớn đối với Ban Giám đốc Công ty trong việc tiếp tục duy trì lợi nhuận và mức EPS hấp dẫn cho cổ phiếu. Công thức tính EPS pha loãng:

$$EPS = \frac{\text{Lãi ròng – Cổ tức ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Bên cạnh đó, việc phát hành thêm với giá bình quân thấp hơn giá sổ sách hiện hành cũng sẽ làm thay đổi giá trị sổ sách (GTSS) của Công ty. Công thức tính giá trị sổ sách:

$$GTSS = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

Cổ phiếu CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (mã SDI) đã được đăng ký giao dịch tập trung tại Sàn UPCoM ngày 03/6/2011 vì vậy giá cổ phiếu SDI sẽ bị điều chỉnh pha loãng tại ngày giao dịch không hưởng quyền, cụ thể như sau:

Giá cổ phiếu của Công ty sẽ bị điều chỉnh pha loãng khi có cổ phiếu mới phát hành theo công thức sau:

$$\mathbf{P} = \frac{\mathrm{P\,t-1} + (\mathrm{I\,x\,PR})}{1 + \mathrm{I}}$$

P: là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng

Pt-1: là giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng

I: là tỷ lệ vốn tăng

PR: là giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới.

STT	Nội dung	2012 (dự kiến)
1	Lợi nhuận sau thuế TNDN dự kiến năm 2012 (đồng) (theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty - Mục 13)	2.677.000.000.000
2	Nguồn vốn thuộc chủ sở hữu trước phát hành (31/03/2012) (đồng)	445.807.342.769
3	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm trước khi phát hành dự kiến 31/03/2012 (cổ phiếu)	50.000.000
4	Số lượng cổ phiếu phát hành thêm (cổ phiếu)	70.000.000
5	Số lượng cổ phiếu lưu hành sau phát hành (cổ phiếu): {=(3)+(4)}	120.000.000
6	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân năm 2012 sau phát hành, (dự kiến phát hành tại thời điểm quý III/2012) (cổ phiếu): ={(3)x360+(4)x180}/360)	85.000.000

7	Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành (đồng)	700.000.000.000
8	Vốn chủ sở hữu dự kiến năm 2012 sau phát hành (đồng) (theo kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2012 của Công ty - Mục 13):	3.993.627.745.349
9	EPS dự kiến năm 2012 khi không phát hành cổ phiếu (đồng/cp): {=(1)/(3)}	53.540
10	EPS dự kiến năm 2012 sau phát hành (đồng/cp): {=(1)/(6)}	31.494
11	GTSS trước phát hành (31/03/2012) (đồng/cp): {=(2)/(3)}	8.916
12	GTSS sau phát hành (31/12/2012) (đồng/cp): {=(8)/(5)}	33.280
13	Giá cổ phiếu SDI tại thời điểm hiện tại (05/04/2012) (đồng)	21.000
14	Tỷ lệ phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	5:7
15	Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu (đồng/cp)	10.000
16	Giá cổ phiếu bị điều chỉnh tại ngày giao dịch không hưởng quyền (đồng/cp)[1]	14.583,33

(Nguồn: BCTC chưa kiểm toán hợp nhất Quý I năm 2012 và kế hoạch năm 2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

7. RỦI RO KHÁC

Các rủi ro khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hoả hoạn, địch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Ông Vũ Đức Thế:	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Bà Trần Hoài An:	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 cáo bạch này là phù hợp với thực

[1] Tính toán dựa trên giả định giá cổ phiếu vào ngày chốt giao dịch không hưởng quyền không thay đổi so với ngày 05/4/2012.

tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Đại diện theo pháp luật: Ông Nhữ Đình Hòa

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ xin phép chào bán do CTCP Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng cung cấp.

3. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ, nhóm từ hoặc từ viết tắt dưới đây được hiểu như sau:

1. "**Bản cáo bạch**": bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
2. "**BCTC**": báo cáo tài chính
3. "**BKS**": Ban kiểm soát
4. **"BVSC"**: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
5. "**Công ty**": Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
6. "**Công ty Kiểm toán**": Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam, đồng thời cũng là Công ty thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Tập đoàn Vingroup
7. "**Cổ đông**": tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty.
8. "**Cổ phần**": vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
9. "**Cổ phiếu**": chứng chỉ do Công ty phát hành xác nhận quyền sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty. Cổ phiếu của Công ty có thể có ghi tên và không ghi tên theo quy định của Điều lệ. Mã cổ phiếu của Công ty trên sàn giao dịch chứng khoán là SDI.
10. **"CTCP":** Công ty cổ phần
11. "**ĐHĐCĐ**": Đại hội đồng cổ đông
12. "**Điều lệ**": Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.
13. "**HĐQT**": Hội đồng quản trị
14. "**SGDCK**": Sở Giao dịch Chứng khoán
15. "**Tổ chức phát hành**": Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
16. "**Tổ chức tư vấn**": Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
17. **"TTLKCK":** Trung tâm lưu ký chứng khoán

18. "**UBCKNN**": Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

19. "**Vốn điều lệ**": số vốn do tất cả cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.

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

1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Ngày 17/09/2009, CTCP 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).

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là công ty con của Tập đoàn Vingroup, với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty là 61%/ vốn điều lệ. Tập đoàn Vingroup được biết đến là một Tập đoàn 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.

1.2. Giới thiệu chung về Công ty

- **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 URBAN JSC
- **Biểu tượng của Công ty:**

SAI DONG

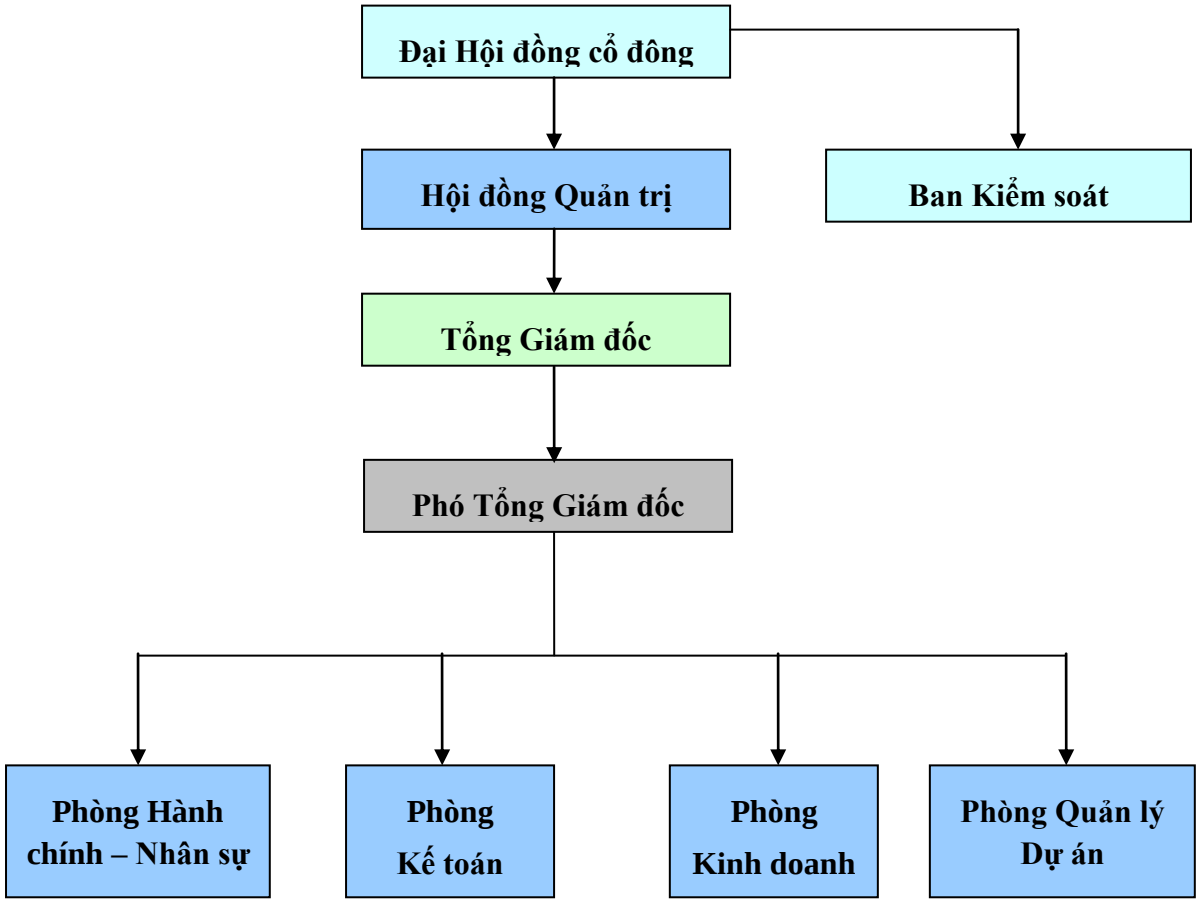
- **Trụ sở chính:** 191 Phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- **Điện thoại:** (84 4)- 39749261 Fax: (84 4)- 39749262
- **Website:** www.saidongjsc.com

- **Vốn điều lệ:** 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ 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 05 ngày 24/02/2012.
- **Ngành nghề kinh doanh:**

Các lĩnh vực kinh doanh của Công ty theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp gồm:

- *Kinh doanh bất động sản;*
- *Đại lý, môi giới (không bao gồm môi giới chứng khoán,bảo hiểm, bất động sản và môi giới hôn nhân có yếu tố nước ngoài);*
- *Tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý 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);*
- *Hoạt động chiếu phim;*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân phối vào đâu (chi tiết: dịch vụ thu tiền đỗ xe);*
- *Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;*
- *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;*
- *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;*
- *Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: bán buôn nước hoa, hàng mỹ phẩm và chế phẩm vệ sinh;*
- *Giáo dục mầm non;*
- *Giáo dục tiểu học;*
- *Giáo dục trung học cơ sở và trung học phổ thông;*
- *Giáo dục nghề nghiệp;*
- *Nuôi trồng thủy sản biển;*
- *Nuôi trồng thủy sản nội địa;*
- *Sản xuất giống thủy sản.*

2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CÔNG TY



Chức năng bộ máy quản lý của Công ty:

Đại hội đồng cổ đông:

ĐHĐCĐ 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 HĐQT, BKS;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị:

HĐQT do ĐHĐCĐ bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có nhiệm vụ:

- Báo cáo trước ĐHĐCĐ 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 Giám đốc;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban Kiểm soát:

BKS do ĐHĐCĐ 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 Giám đốc: Ban Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm và bãi miễn, bao gồm 01 Tổng Giám đốc, và 01 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 tốt nhất và thuộc thẩm quyền theo quy định của Điều lệ;
- Báo cáo trước HĐQT tình hình hoạt động tài chính, kết quả kinh doanh và chịu trách nhiệm toàn bộ hoạt động của Công ty trước HĐQT;
- 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: phụ trách chung các công việc về quản trị, hành chính, kỹ thuật của toàn công ty.

Các phòng ban chức năng:

Bộ máy giúp việc: Hỗ trợ Ban 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 cán bộ nhân viên ("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 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 Giám đốc; phân tích, đánh 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.

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 HĐQT, Ban 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.

3. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẮM GIỮ TỪ 5% TRỞ LÊN TỔNG SỐ CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY VÀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP

3.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên tổng số cổ phần của Công ty *(vào ngày 30/3/2012)*

STT	Họ và tên	GCNĐKKD/ CMTND	Trụ sở chính của Công ty	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH MTV Hanel	0100102206	Số 02 phố Chùa Bộc, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội	10.000.000	20%
2	Tập đoàn Vingroup (*Tên trước đây: CTCP Vincom*)	0101245486	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	30.500.000	61%
3	Phan Quang Đăng	010565168	Tổ 29 Trung Hòa, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	4.500.000	9%
4	Ngô Phương Hạnh	011420317	Số 50 Hòa Mã, phường Ngô Thì Nhậm, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	4.500.000	9%
A.	**Tổng cộng**			**49.500.000**	**99%**

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

3.2. Cơ cấu Cổ đông Công ty (vào ngày 30/3/2012)

STT	CỔ ĐÔNG	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG	SỐ CỔ PHẦN NẮM GIỮ	TỶ LỆ (%)
1	**Trong nước**	**104**	**49.848.500**	**99,7**
	Tổ chức	2	40.500.000	81
	Cá nhân	102	9.348.500	18,7
2	**Nước ngoài**	**0**	**0**	**0**
	Tổ chức	0	0	0

	Cá nhân	0	0	0
3	**Cổ phiếu Quỹ**		**151.500**	**0,3**

(Nguồn: Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam)

3.3. Danh sách cổ đông sáng lập: theo 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 05 ngày 24/02/2012

STT	Họ và tên	GCNĐKKD/ CMTND	Trụ sở chính của Công ty	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Công ty TNHH MTV Hanel	0100102206	Số 02 phố Chùa Bộc, phường Trung Tự, quận Đống Đa, Hà Nội	10.000.000	20%
2	Tập đoàn Vingroup (*Tên trước đây: CTCP Vincom*)	0101245486	191 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	30.500.000	61%
3	Phan Quang Đăng	010565168	Tổ 29 Trung Hòa, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội	4.500.000	9%
4	Ngô Phương Hạnh	011420317	Số 50 Hòa Mã, Phường Ngô Thì Nhậm, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	4.500.000	9%
	Tổng cộng			**49.500.000**	**99%**

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

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 doanh nghiệp, 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 ĐHĐCĐ. 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 17/9/2009 đến hết ngày 17/9/2012.

Ngày 29/12/2011 cổ đông sáng lập là CTCP Đầu tư và Phát triển Sinh Thái đã chuyển nhượng cổ phần cho cổ đông Phan Quang Đăng và Ngô Phương Hạnh theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số: 08/2011/NQ-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC ngày 06/12/2011 và 2 cổ đông này trở thành cổ đông sáng lập của Công ty.

4. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY THÀNH VIÊN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

4.1. Danh sách những công ty mà CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối tại thời điểm 31/3/2012 :

Công ty TNHH Việt Thành – Sài đồng, vốn điều lệ đăng ký: 100 tỷ đồng; trong đó CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài đồng đăng ký góp 51% vốn điều lệ (tương ứng 51 tỷ đồng). Theo quy định của pháp luật và tiến độ góp vốn đã cam kết, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng có trách nhiệm góp đủ đợt 1 là 3.060.000.000 đồng (tại thời điểm 31/3/2012 Công ty đã góp vốn 3.000.000 đồng, đến thời điểm hiện tại 10/05/2012, Công ty đã thực hiện góp nốt phần vốn đợt 1 theo đúng tiến độ cam kết), số vốn đợt 2 còn lại (47.940.000.000 đồng) chưa đến hạn góp vốn vì thời hạn góp trong 36 tháng, kể từ ngày Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng được thành lập (ngày 23/12/2011). Đến thời điểm này, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã hoàn thành việc góp vốn đợt 1 (số vốn thực góp là 3.073.000.000 đồng).

4.2. Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành

Công ty mẹ:

- Tên công ty: Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (tên cũ trước đây: CTCP Vincom)
- Địa chỉ: 191 phố Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Vốn điều lệ: 5.493.833.050.000 đồng (tại thời điểm 31/3/2012)
- Tỷ lệ cổ phần sở hữu của công ty mẹ: 305.000.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 61%/Vốn điều lệ CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng.

Tập đoàn Vingroup đã góp toàn bộ số vốn trên cho CTCP Đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng. Đến nay, Tập đoàn Vingroup đang nắm giữ quyền kiểm soát và chi phối.

5. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

5.1. Sản phẩm, dịch vụ của Công ty

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty chủ yếu là lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Bên cạnh tiềm lực tài chính mạnh, các cổ đông và đối tác của CTCP 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 05/9/2009 và Phụ lục hợp đồng hợp tác đầu tư ngày 18/12/2009 giữa CTCP Vincom (*nay là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP*), 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.

Thông tin về dự án Vincom Village:

Tọa lạc tại cửa ngõ phía Đông Bắc Thủ đô Hà Nội, cách hồ Hoàn Kiếm chưa đầy 7,5km về phía Tây, cách chân cầu Chương Dương 6km, rất gần cầu Vĩnh Tuy và có thể kết nối linh hoạt với cụm công trình trọng điểm của Thủ đô bằng hệ thống giao thông đường bộ, đường cao tốc trên cao hiện đại, Vincom Village là Dự án Khu đô thị cao cấp được thiết kế và xây dựng theo mô hình của thành phố Venice (Italy), một thành phố xinh đẹp, sang trọng và quyến rũ.

Đó là sự kết nối thông minh giữa các căn biệt thự bên sông cao cấp, được thiết kế theo phong cách Tân cổ điển lãng mạn và cụm công trình chức năng sang trọng, hiện đại bao gồm: Hệ thống căn hộ và văn phòng hạng sang; Trung tâm thương mại cao cấp; Khu vui chơi giải trí khổng lồ; Khu ẩm thực phong phú; 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 gần 600.000m2…

Với hệ thống sông đào trong xanh, vườn cây sinh thái đa dạng, đậm sắc màu của thiên nhiên tự do và những tổ hợp kiến trúc tiện ích công cộng hiện đại, Vincom Village mang tới cho cư dân một cuộc sống hoàn hảo, tiện nghi và lãng mạn; đồng thời tạo nên những điểm nhấn khác biệt, đưa Vincom Village trở thành một trong những khu đô thị đầu tiên tại Việt Nam có thể sánh ngang với những khu đô thị hiện đại, đẳng cấp trên thế giới.

Được xây dựng trên địa giới của 3 phường trung tâm quận Long Biên: Việt Hưng, Phúc Lợi và Giang Biên, sau khi hoàn thiện, Vincom Village sẽ trở thành một khu đô thị sang trọng, kiều diễm và lãng mạn, là điểm đến hấp dẫn cho những người yêu thích tự do và cuộc sống thanh bình, góp một phần không nhỏ vào quá trình phát triển của Thủ đô Hà Nội nói riêng và đất nước Việt Nam nói chung.

5.2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp theo từng nhóm dịch vụ năm 2010, 2011 và Qúy I năm 2012

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 đã 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.

Cơ cấu doanh thu thuần

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		QI/2012	
	Giá trị *(triệu đồng)*	Tỷ trọng *(%)*	Giá trị *(triệu đồng)*	Tỷ trọng *(%)*	Giá trị *(triệu đồng)*	Tỷ trọng *(%)*
Bất động sản	0	0	890.000	99,92%	0	0
Trung tâm thương mại[2]	**0**	**0**	736	0,08%	**7.216**	**100%**
Tổng cộng	**0**	**0**	**890.736**	**100%**	**7.216**	**100%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I năm 2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

Cơ cấu lợi nhuận gộp

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		QI/2012	
	Giá trị *(triệu đồng)*	Tỷ trọng *(%)*	Giá trị *(triệu đồng)*	Tỷ trọng *(%)*	Giá trị *(triệu đồng)*	Tỷ trọng *(%)*
Bất động sản	0	0	114.793	99,93%	0	0
Trung tâm thương mại	0	0	79	0,07%	-873	100%
Tổng cộng	**0**	**0**	**114.872**	**100**	**-873**	**100**

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

Hiện CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đang gánh chịu khoản lỗ từ hoạt động cho thuê TTTM vì toàn bộ các gian hàng đang trong giai đoạn được miễn tiền thuê.

Chi phí kinh doanh

Chi phí bán hàng, cung cấp dịch vụ của Công ty và các chi phí khác được thể hiện trong bảng sau:

[2] *TTTM Vincom Center Long Biên của Công ty được khai trương vào ngày 24/12/2011.*

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		QI/2012	
	Giá trị *(đồng)*	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị *(đồng)*	Tỷ trọng/DTT(%)	Giá trị *(đồng)*	Tỷ trọng/DTT (%)
Giá vốn hàng bán	-	-	775.863.846.365	87,10%	8.089.059.029	112%
Chi phí bán hàng	-	-	17.025.479.444	1,91%	14.450.387.049	200%
Chi phí QLDN	6.384.867.545	N/A	13.288.767.013	1,49%	13.773.037.554	191%
Tổng cộng	**6.384.867.545**	**N/A**	**806.178.092.822**	**90,51%**	**36.312.483.632**	**503%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I năm 2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

5.3. Trình độ công nghệ

Trình độ công nghệ của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng thể hiện thông qua năng lực phát triển, khai thác và quản lý dự án Vincom Village. Là công ty con của Tập đoàn Vingroup, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng cũng được kế thừa công nghệ của Tập đoàn Vingroup là Tập đoàn bất động sản duy nhất tham gia vào toàn bộ chuỗi giá trị bất động sản từ mua dự án đến phát triển, bán, đầu tư, sở hữu và quản lý với danh mục dự án đa dạng bao gồm các dự án nhà ở , trung tâm thương mại , văn phòng và khu phức hợp . Tập đoàn Vingroup đã phát triển một mô hình kinh doanh hiệu quả mà Công ty tin rằng có thể áp dụng cho việc kinh doanh hiện tại và trong tương lai. Công ty đã kế thừa được những công nghệ từ năng lực triển khai và quản lý dự án với tiến độ nhanh, chuyên nghiệp dựa trên những am hiểu về nhu cầu và thị hiếu của người tiêu dùng, phù hợp với từng phân khúc thị trường mà Công ty hướng tới, đem lại chất lượng cao cho khách hàng. Ngoài ra, Công ty cũng tận dụng được mạng lưới bán hàng thông qua các kênh phân phối đa dạng của Tập đoàn Vingroup.

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

Tiến độ, chất lượng thi công công trình và chất lượng dịch vụ là yếu tố tối quan trọng trong hoạt động kinh doanh hàng ngày của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Điều này liên quan chặt chẽ đến thành công hay thất bại trong việc kinh doanh. Chính vì lẽ đó việc kiểm tra tiến độ và chất lượng thi công công trình,chất lượng sản phẩm, dịch vụ luôn được Ban Lãnh đạo và toàn thể cán bộ, nhân viên Công ty coi trọng. Hàng loạt các quy định về chức năng nhiệm vụ, quy trình thực hiện công việc của các phòng ban, bộ phận, trình tự báo cáo và kiểm tra, xử lý công việc đã được ban hành và tuân thủ nghiêm ngặt, nhằm đảm bảo và nâng cao tiến độ và chất lượng thi công công trình, chất lượng sản phẩm, dịch vụ. Một số công trình có yêu cầu kỹ thuật cao, tính chất phức tạp, Công ty đã phối hợp chặt chẽ với đội công trình lập biện pháp thi công, tiến độ chi tiết và tuân thủ tuyệt đối trong quá trình thi công. Công ty đã và đang đẩy mạnh được công tác quản lý chất lượng, tiến độ thi công từng công trình, hạng mục công trình. Toàn bộ quy trình xây dựng của Công ty trên mỗi công trường đều có sự kiểm tra, giám sát của Đơn vị thi công giám sát và Cán bộ kiểm tra của Ban Quản lý dự án trực tiếp có mặt 24/24h trong thời gian thi công kiểm soát chất lượng công trình theo đúng tiêu chuẩn

quy định hiện hành. Công ty thường xuyên duy trì chế độ báo cáo tình hình thi công định kỳ để lãnh đạo Công ty nắm bắt và có biện pháp điều chỉnh kịp thời khi cần thiết.

Hoạt động Marketing

Giống như bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, để việc đầu tư kinh doanh của mình mang lại hiệu quả kinh tế cao nhất, giảm thiểu được các yếu tố rủi ro thì công tác nghiên cứu thị trường, xây dựng một chiến lược marketing ngay từ khi hình thành ý tưởng đầu tư là một việc không thể thiếu. Hoạt động marketing tổng thể của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng được định vị và thực hiện nhằm hướng về cộng đồng và các nhà đầu tư với mục tiêu xây dựng hình ảnh một thương hiệu bất động sản uy tín.

Quan hệ nhà đầu tư

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng thường xuyên liên lạc với các cổ đông, nhà đầu tư, để đảm bảo rằng tất cả cổ đông và nhà đầu tư đều được thông báo về các hoạt động của Công ty kịp thời, nhất quán và minh bạch thông qua các phương tiện truyền thông, trang thông tin điện tử của Công ty luôn cập nhật các tin tức về các hoạt động kinh doanh, Báo cáo tài chính và Báo cáo thường niên bằng cả tiếng Việt và tiếng Anh.

5.5. Nhãn hiệu thương mại

Logo/nhãn hiệu đã đăng ký của Công ty:

SAI DONG

- Số đơn: 4-2011-08652
- Ngày nộp đơn: 09/05/2011
- Ngày chấp nhận đơn: 30/06/2011

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

Tên hợp đồng	Trị giá (VND)	Thời gian thực hiện	Đối tác trong hợp đồng
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	556.944.360.000	Từ 12/2011 đến 12/2012	Công ty cổ phần PCM
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	2.687.116.950.000	Từ 12/2011 đến 12/2012	Công ty cổ phần PCM
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	2.445.957.100.000	Từ 12/2011 đến 12/2012	Công ty CP Đầu tư Mặt trời mọc
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	3.565.515.400.000	Từ 12/2011 đến 12/2012	Công ty TNHH Kinh doanh Bất động sản Phú Gia
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	2.372.220.000.000	Từ 12/2011 đến 12/2012	Công ty CP Đồng Phú Hưng - Bình Thuận
Hợp đồng chuyển nhượng quyền	3.945.746.900.000	Từ 12/2011	Công ty Cổ phần TM Du

Tên hợp đồng	Trị giá (VND)	Thời gian thực hiện	Đối tác trong hợp đồng
sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật		đến 12/2012	lịch Đầu tư Cù Lao Chàm
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật	628.038.500.000	Từ 12/2011 đến 12/2012	Công ty Cổ Phần Đầu tư và Khoáng sản Hợp Thành

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

6. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH NĂM 2010, 2011 VÀ QUÝ I NĂM 2012

6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty năm 2010, 2011 và Qúy I năm 2012

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011	*Tỷ lệ tăng/giảm 2011/2010*	Qúy I/2012
Tổng giá trị tài sản	1.928.926.240.655	7.600.738.859.518	294,04%	11.513.838.489.873
Doanh thu thuần	0	890.735.529.805	N/A	7.216.185.552
Doanh thu tài chính	29.596.916.065	51.662.045.312	74,55%	17.622.263.829
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	23.212.048.520	135.963.772.616	485,75%	-62.047.137.496
Lợi nhuận khác	0	10.231.679.816	N/A	-785.035.016
Lợi nhuận trước thuế	23.212.048.520	146.195.452.432	529,83%	-181.226.042.331
Lợi nhuận sau thuế	16.080.575.540	102.061.710.863	534,69%	-181.226.042.331
Tỷ lệ chi trả cổ tức/vốn điều lệ	0%			

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I năm 2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

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

Những nhân tố thuận lợi

Từ cuối năm 2011, Ngân hàng nhà nước đã cho phép loại trừ bốn nhóm bất động sản ra khỏi khu vực cho vay phi sản xuất bị kiểm soát tín dụng. Bốn nhóm bất động sản này bao gồm mua và sửa chữa nhà để ở trả bằng tiền công, tiền lương; xây nhà để bán, cho thuê cho người có thu nhập thấp; xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc giá thuê không vượt mức gia thuê nhà ở do UBND cấp tỉnh ban hành; xây dựng các dự án, công trình sắp hoàn thiện và sẽ được bàn giao, đưa vào sử dụng trước ngày 01.01.2012. Việc mở van tín dụng cho bốn nhóm bất động sản nêu trên đã có tác động tích cực đến thị

trường bất động sản. Đặc biệt, sang năm 2012, Ngân hàng nhà nước đã thực hiện giảm trần lãi suất huy động và lãi suất cho vay. Bắt đầu từ 26/05/2012, Ngân hàng Nhà nước chính thức áp dụng mức trần lãi suất huy động 11%/năm và lãi suất cho vay ở mức 14%/năm đã tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản nói chung và CTCP Phát triển Đô thị Sài Đồng nói riêng.

- Nhận định của các Giám đốc kinh doanh BĐS và xây dựng thì giá nhà đất tại thời điểm này đã giảm đến không thể giảm được nữa và người dân không nên cố chờ mong dự án giảm giá tiếp nữa, mà thời điểm này rất phù hợp để lựa chọn cho mình một sản phẩm tốt, ưng ý nhất. Theo thông tin từ một số sàn giao dịch BĐS, kể từ hôm hạ lãi suất huy động xuống mức 12%, lượng khách hỏi mua đất nền và căn hộ chung cư tăng mạnh. Lượng giao dịch thành công đã tăng 30% so với thời gian trước.
- Với lợi thế là công ty con của Tập đoàn có thương hiệu là Vingroup, 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, tận dụng được mạng lưới bán hàng chuyên nghiệp của Tập đoàn Vingroup.
- Công ty không ngừng nâng cao chất lượng công trình, dịch vụ hậu mãi, phong cách phục vụ khách hàng chuyên nghiệp cùng với mức giá cạnh tranh, nhờ đó đẩy mạnh doanh thu bán hàng, nâng cao hiệu quả kinh doanh.
- 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 thuận lợi quyết định đến thành công của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng trên thị trường.

Những thách thức

- Nguồn cung bất động sản đang gia tăng nhanh chóng do các dự án đang triển khai tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ đi vào hoạt động và dẫn đến khả năng dư thừa nguồn cung và sự cạnh tranh cao giữa các chủ đầu tư.
- Để triển khai các dự án, Công ty dựa vào 3 nguồn vốn là: vốn vay, vốn tự có và vốn huy động từ người mua trả tiền trước. Trong trường hợp thị trường bất động sản gặp khó khăn, dẫn đến việc huy động vốn từ người mua chậm, không theo đúng kế hoạch thì các dự án của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng sẽ có thể gặp khó khăn về vốn.

7. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH

7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Tuy mới bước chân vào ngành bất động sản nhưng CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị 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 Tập đoàn Vingroup 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 Tập đoàn Vingroup 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 HĐQT và Ban Giám đốc 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.

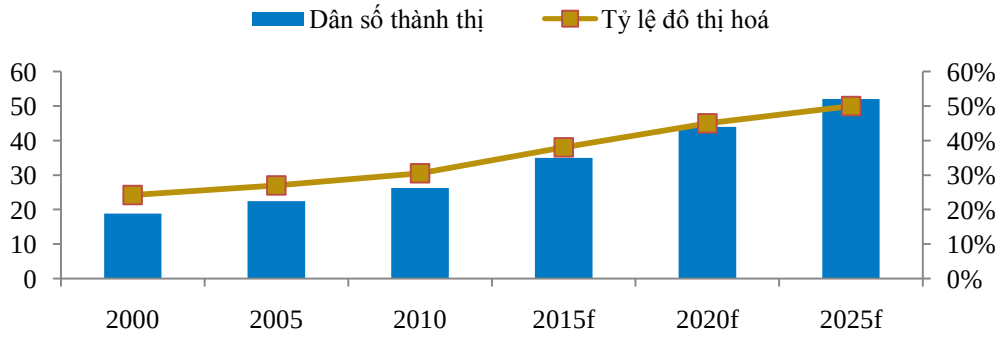
7.2. Triển vọng phát triển của ngành

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 dẫn đến tăng nhu cầu về nhà ở, văn phòng làm việc cao cấp gia tăng nhu cầu chung.

Hiện nay, tốc độ đô thị hoá của Việt Nam tăng nhanh sẽ dẫn đến nhu cầu cao về nhà ở. Theo đánh giá của Ngân hàng Thế giới, Việt Nam có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất Đông Nam Á và dự báo sẽ tiếp tục đạt tốc độ tăng cao trong tương lai. Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội được đánh giá là những thành phố có nhu cầu nhà ở cao nhất và tốc độ đô thị hoá nhanh nhất trong cả nước.

Theo dự báo của Bộ Xây dựng, tỷ lệ đô thị hoá ở Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được dự kiến từ 30% - 32% năm 2010 và nhảy vọt thành 55% - 65% vào năm 2020 (trong khi tỷ lệ đô thị hoá trung bình của cả nước đạt mức 27% năm 2010 và dự báo đạt 45% năm 2020).

Tỷ lệ đô thị hoá của Việt Nam



Nguồn số liệu: Bộ Xây dựng

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. Ngoài ra, đầu tư trong nước và nước ngoài gia tăng, cũng tạo nên nhiều việc làm hơn và tăng thu nhập tích luỹ của người dân. 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.

Từ năm 2011, sự cạnh tranh trên thị trường bất động sản diễn ra mạnh mẽ hơn vì đây là thời điểm 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.

Về môi trường pháp lý, 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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng nói riêng.

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

Thị trường bất động sản hiện đang gặp những khó khăn nhất định do chính sách thắt chặt tiền tệ. Tuy nhiên, trong dài hạn, Việt Nam sẽ tiếp tục là thị trường bất động sản hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nhờ xu hướng đô thị hoá tăng nhanh và thu nhập bình quân đầu người gia tăng, kéo theo nhu cầu cao về nhà ở. Thị trường bất động sản của các khu đô thị lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được hấp dẫn vì đây là những thị trường lớn nhất với tốc độ đô thị hoá và thu nhập bình quân đầu người cao nhất.

Nắm bắt được vấn đề này, Công ty đã có những chiến lược phát triển cụ thể, vững chắc phù hợp với định hướng của Nhà nước, xu thế chung trên thế giới trong giai đoạn tiếp theo. Trong 3 năm tới, bên cạnh việc đẩy nhanh xây dựng Khu đô thị sinh thái Vincom Village, Công ty sẽ cùng với Tập đoàn Vingroup 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.

8. CHÍNH SÁCH ĐỐI VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

8.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tại thời điểm 31/3/2012, số lượng cán bộ nhân viên của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là 562 người. Cơ cấu lao động được thể hiện trong bảng dưới đây:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Loại hợp đồng lao động (HĐLĐ)	**562**	**100**
- HĐLĐ không xác định thời hạn	30	5,34
- HĐLĐ có thời hạn từ 12 tháng trở lên	493	87,72
- HĐLĐ ngắn hạn (dưới 12 tháng)	39	6,94
Trình độ đào tạo	**562**	**100**
- Trên đại học	4	0,71
- Đại học	130	23,13
- Cao đẳng	26	4,63
- Khác (dưới cao đẳng)	402	71,53

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

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

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.

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.

Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

Chính sách lương: 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.

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.

9. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

Kết thúc niên độ tài chính, HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHĐCĐ. 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 2010 và 2011: Công ty không thực hiện việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

10. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

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. Các chỉ tiêu cơ bản như sau:

a. 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. Cụ thể thời gian trích khấu hao áp dụng cho từng nhóm tài sản cố định tại Công ty như sau:

Thời gian khấu hao áp dụng tại Công ty:

Máy móc thiết bị: 3-10 năm

Phương tiện vận tải: 5-10 năm

Thiết bị quản lý: 3-5 năm

Phần mềm máy tính: 3 năm

b. Mức lương 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 4,2 triệu đồng/người/tháng.

c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty đã thực hiện thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ đến hạn.

d. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản thuế, phí khác theo quy định của Nhà nước.

e. *Trích lập các quỹ theo quy định*

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành.

f. *Tổng dư nợ vay*

Tại thời điểm 31/03/2012, theo BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I năm 2012, tình hình nợ vay của Công ty như sau:

- Vay ngắn hạn: 1.941.155.959.927 đồng (nợ vay các Công ty trong cùng Tập đoàn Vingroup).
- Vay dài hạn: 1.511.895.076.833 đồng (nợ vay Ngân hàng và Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Sinh Thái).

g. *Tình hình công nợ hiện nay*

Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2010		31/12/2011		31/03/2012	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải thu khách hàng	0	-	838.889	-	773.901	-
Trả trước cho người bán	55.307	-	280.522	-	343.468	-
Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-	-	1.077	-
Các khoản phải thu khác	22.419	-	21.294	-	17.652	
Tổng số	77.726	-	1.140.705	-	1.136.098	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I/2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2010		Năm 2011		31/03/2012	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Nợ ngắn hạn	**6.845**	-	**5.674.069**	-	**9.538.719**	-
Vay ngắn hạn	0	-		-	1.941.156	-
Phải trả người bán	0	-	337.482	-	212.746	-
Người mua trả tiền trước	0	-	1.1247.974	-	6.936.816	-
Thuế và các khoản	6.065	-	122.803	-	7.577	-

CHỈ TIÊU	Năm 2010		Năm 2011		31/03/2012	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
phải nộp NN						
Phải trả người lao động	11	-	4.947	-	-	-
Chi phí phải trả	0	-	415.127	-	288.448	
Phải trả nội bộ	-	-	-	-	48.227	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	769	-	3.545.736	-	103.751	-
Nợ dài hạn	**1.406.000**	-	**1.310.043**	-	**1.529.311**	-
Phải trả dài hạn khác	0	-	15.725	-	17.416	-
Vay và nợ dài hạn	1.406.000	-	1.294.317	-	1.511.895	-
Tổng cộng	**1.412.845**	-	**6.984.111**	-	**11.068.034**	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 và BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I/2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

10.1. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Năm 2010	Năm 2011
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	251,91	0,96
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	76,11	0,40
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)		
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,73	0,92
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	2,74	11,33
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)		
Vòng quay Hàng tồn kho: Giá Vốn Hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	-	0,36
Vòng quay Tài sản: Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0	0,12
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần		11,46%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,12%	16,55%

CHỈ TIÊU	Năm 2010	Năm 2011
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,83%	1,34%
Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần		15,26%
Thu nhập trên 1 cổ phần (EPS) (đồng)	397	2.046
Giá trị sổ sách 1 cổ phần (Book Value) (đồng)	10.322	12.332

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2010, 2011 của SDI)

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. Năm 2011, Công ty bắt đầu có doanh thu mang lại từ hoạt động bán các bất động sản tại dự án Vincom Village.

10.2. Các hoạt động tài chính khác: *không có*

11. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC, BAN KIỂM SOÁT, KẾ TOÁN TRƯỞNG

11.1. Thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Vũ Đức Thế	Chủ tịch HĐQT
2	Nguyễn Quốc Bình	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Phạm Thiếu Hoa	Thành viên HĐQT
4	Nguyễn Hải Hùng	Thành viên HĐQT[3]
5	Đoàn Thị Kim Oanh	Thành viên HĐQT

SƠ YẾU LÍ LỊCH

a. ÔngVũ Đức Thế – Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Vũ Đức Thế
- 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

[3] Ngày 08/5/2012: Ông Nguyễn Hải Hùng có Thông báo từ chức thành viên HĐQT gửi Công ty. Công ty đã tiến hành công bố thông tin về việc này theo quy định vào ngày 09/5/2012.

- Nơi sinh:	Hà Nội
- Quốc tịch:	Việt Nam
- Dân tộc:	Kinh
- Quê quán:	Thái Bình
- Địa chỉ thường trú:	P205B-48, Tăng Bạt Hổ, Hai Bà Trưng, Hà Nội
- ĐT liên lạc ở cơ quan	(84 4)- 39749261
- 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	CTCP Vincom (nay là Tập đoàn Vingroup)
- 2005 - 2007	Tổng giám đốc - CTCP Du lịch và Thương mại Vinpearl
- 2007 – 2009	Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc – CTCP Đầu tư và Phát triển Địa ốc Sài Gòn
- 2010- nay	Giám đốc Phát triển Dự án –Tập đoàn Vingroup
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Phát triển Dự án - Tập đoàn Vingroup Chủ tịch HĐQT- CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hải Phòng Chủ tịch HĐQT- CTCP Phát triển Đô thị Nam Hà Nội Thành viên HĐQT – CTCP 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

b. Ông Nguyễn Quốc Bình – Phó Chủ tịch HĐQT

- 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:	10.000.000 cổ phiếu
- Trong đó:	
- Đại diện cho sở hữu của Công ty TNHH MTV Hanel:	10.000.000 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: 10.000.000 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

c. Ông Phạm Thiếu Hoa– Thành viên HĐQT

- 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
- 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)- 39749261
- 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 –Tập đoàn Vingroup
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Phát triển Dự án - Tập đoàn Vingroup. Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia Thành viên HĐQT - CTCP Đầu tư và Phát triển Bất động sản Hồ Tây. Tổng Giám đốc - CTCP Doanh nhân Việt Nam ở nước ngoài Thành viên HĐQT- CTCP Xuất nhập khẩu Rau quả Hải Phòng Phó Tổng Giám đốc - CTCP 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

d. Ông Nguyễn Hải Hùng– Thành viên HĐQT *(thành viên này đã gửi thông báo từ chức ngày 08/5/2012 và Công ty đã tiến hành công bố thông tin theo quy định ngày 09/5/2012)*

e. Bà Đoàn Thị Kim Oanh– Thành viên HĐQT

- 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: 10.000.000 cổ phiếu
- Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
- Lợi ích liên quan với Công ty:	Không
- Các khoản nợ với Công ty:	Không

11.2. Ban Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
2	Hoàng Quốc Quân	Phó Tổng Giám đốc

SƠ YẾU LÍ LỊCH

a. *Bà Trần Hoài An – Tổng Giám đốc*

- 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)- 39749261
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Ngoại ngữ, Cử nhân kinh tế
- Quá trình công tác:
- 2006- nay: Trưởng phòng Tổng hợp –Tập đoàn Vingroup
- 2009 - nay: Tổng Giám đốc – CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Trưởng phòng Tổng hợp - Tập đoàn Vingroup
- 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. *Ông Hoàng Quốc Quân– Phó Tổng Giám đốc*

- 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
- 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 CTCP xây dựng và Phát triển Đô thị Bắc Việt
- 2009 - nay:	Trợ lý TGĐ 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 CTCP 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

11.3. Ban Kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Trần Thị Vân Thanh	Trưởng BKS
2	Nguyễn Minh Đức	Thành viên BKS
3	Trần Thanh Mai	Thành viên BKS

a. Bà Trần Thị Vân Thanh – Trưởng BKS

- Họ và tên: Trần Thị Vân Thanh
- Chức vụ hiện tại: Trưởng BKS
- 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
- 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 TGĐ - 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 TGĐ Công ty Điện tử Hà Nội (nay đổi tên là Công ty TNHH MTV Hanel) Kế toán trưởng CTCPTruyền 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

b. Ông Nguyễn Minh Đức– Thành viên BKS

- Họ và tên:	Nguyễn Minh Đức
- Chức vụ hiện tại:	Thành viên BKS
- 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)- 39749261

- 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 - Tập đoàn Vingroup.
- 2010 - nay Phó phòng Tài chính Dự án - Tập đoàn Vingroup.
- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó phòng Tài chính Dự án - Tập đoàn Vingroup.
- 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

c. Bà Trần Thanh Mai– Thành viên BKS

- Họ và tên: Trần Thanh Mai
- Chức vụ hiện tại: Thành viên BKS
- 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)- 39749261
- 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 TNHH 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 – CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam

- Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Trưởng phòng Quản lý Kế toán – CTCP Tập đoàn Đầu tư Việt Nam Thành viên BKS – CTCP Đầu tư và Thương mại PFV. Thành viên BKS – CTCP 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

11.4. 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)- 39749261
- 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 Tiền 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	0 cổ phiếu

hành:

- 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

12. TÀI SẢN

Giá trị tài sản cố định hữu hình theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2012:

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa	616.334.222	125.250.839	491.083.383
Máy móc thiết bị	17.033.240.389	1.747.376.753	15.285.863.636
Phương tiện vận tải	3.495.224.051	303.331.202	3.191.892.849
Thiết bị văn phòng	1.170.578.969	294.280.756	876.298.213
Khác	0	0	0
Tổng cộng	**22.315.377.631**	**2.470.239.550**	**19.845.138.081**

(Nguồn: BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I năm 2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)

Giá trị bất động sản đầu tư tại 31/03/2012:

Đơn vị: đồng

Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
TTTM	392.092.473.801	657.473.061	391.435.000.740
Tổng cộng	392.092.473.801	657.473.061	391.435.000.740

13. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG NĂM 2012

Chỉ tiêu	Năm 2012	
	Giá trị (triệu đồng)	% tăng giảm so với năm 2011
Doanh thu thuần	8.252.000	826,43
Lợi nhuận sau thuế	2.677.000	2.522,92
Vốn chủ sở hữu	3.993.628	547,66
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	32,44	183,12
Tỉ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	67,03	304,99

Cổ tức (Đồng)[4]	-	-

(Nguồn: CTCP Đầu tư và phát triển Đô thị Sài Đồng)

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Trong năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác đầu tư với 5 nhà đầu tư thứ cấp để cùng kinh doanh và triển khai dự án.

- Dự án của Công ty là một trong những dự án lớn, quy mô và hiện đại hàng đầu Việt Nam, do vậy ngay từ khi dự án hình thành đã được nhiều khách hàng và nhà đầu tư quan tâm. Kết quả cụ thể là cuối năm 2011, tổng tiền ứng trước của khách hàng để mua biệt thự đã lên tới 4.293 tỷ đồng.
- Công ty mẹ của Công ty là Tập đoàn Vingroup, là một trong những Tập đoàn hàng đầu về kinh doanh bất động sản, tiềm lực tài chính mạnh, đã thành công nhiều dự án kinh doanh bất động sản, đây là cơ sở để CTCP Phát triển Đô thị Sài Đồng tiếp cận với khối khách hàng lớn, cũng như đạt tiến độ dự án như công ty mẹ.
- Ngoài ra đội ngũ trẻ năng động, nhiệt huyết, cũng là một yếu tố thuận lợi để Công ty có thể hoàn thành tốt các mục tiêu đề ra.

Với các căn cứ nói trên, Công ty hoàn toàn tin tưởng có thể đạt được mục tiêu, kế hoạch đã đề ra.

14. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC NÓI TRÊN

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, CTCP Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi. Về kế hoạch chi trả cổ tức của Công ty, hiện nay do Công ty chưa có phương án chi trả cổ tức cụ thể nên chúng tôi không đưa ra ý kiến đánh giá, chúng tôi chỉ xin lưu ý Công ty phải thực hiện chi trả cổ tức theo đúng luật định sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác, trích lập các quỹ theo quy định của pháp luật hiện hành.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

[4] Hiện tại Công ty chưa có kế hoạch chia cổ tức cho năm 2012

15. THÔNG TIN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA ĐƯỢC THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

Cam kết góp vốn[5]

STT	Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty Số tiền	%	Vốn thực góp Số tiền	Phần vốn cam kết còn phải góp Số tiền
		VND	*VND*		*VND*	*VND*
1	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	100.000.000.000	51.000.000.000	51	3.073.000.000 -	47.927.000.000
			51.000.000.000		-	**47.927.000.000**

Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng và Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 ước tính là 11.204 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 6.093 tỷ đồng Việt Nam.

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê

Công ty, là bên cho thuê, cho thuê quầy hàng và không gian đa chức năng theo thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Dưới 1 năm	-
Từ 2 năm đến 5 năm	103.676.298.161
Trên 5 năm	48.778.726.578
	152.455.024.740

Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên thuê

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2011 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

[5] CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã thực hiện góp vốn xong giai đoạn I theo đúng tiến độ, cam kết này chưa đến hạn thực hiện do Công ty được thực hiện góp vốn trong vòng 36 tháng kể từ ngày CTTNHH Việt Thành-Sài Đồng được thành lập ngày 23/12/2011.

	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
Dưới 1 năm	-
Từ 2 năm đến 5 năm	13.864.786.213
Trên 5 năm	490.111.110.900
	503.975.897.113

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

Theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ký ngày 05 tháng 9 năm 2009 giữa Công ty Cổ phần Vincom (nay là Tập đoàn Vingroup) và Công ty Điện tử Hà Nội (nay là Công ty TNHH MTV Hanel, gọi tắt là "Hanel"), Công ty cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư.

Cam kết với Ủy ban Nhân Dân Thành phố Hà Nội ("UBND Thành phố Hà Nội")

Theo Quyết định số 1853/QD-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4-HH16 (có diện tích 43.542 m2) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m2) thuộc Dự án Vincom Village cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

IV. CỔ PHẦN CHÀO BÁN RA CÔNG CHÚNG

1. LOẠI CỔ PHẦN **Cổ phần phổ thông**

2. MỆNH GIÁ **10.000 đồng/cổ phần**

3. TỔNG SỐ CỔ PHẦN DỰ KIẾN PHÁT HÀNH THÊM: 70.000.000 cổ phần (*bảy mươi triệu cổ phần*)

- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 700.000.000.000 đồng*(Bảy trăm tỷ đồng)*
- Vốn điều lệ sau khi phát hành: 1.200.000.000.000 đồng *(Một nghìn hai trăm tỷ đồng)*
- Đối tượng chào bán của đợt phát hành: Toàn bộ các cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong Danh sách tại thời điểm chốt danh sách để thực hiện quyền
- Giá chào bán : 10.000 đồng/cổ phần.

- Tỷ lệ phân phối: Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:7, nghĩa là cổ đông sở hữu 5 cổ phần cũ được mua 7 cổ phần phát hành thêm.
- Nguyên tắc làm tròn : Số cổ phần phân phối cho cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị và theo nguyên tắc làm tròn xuống. Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A có 543 cổ phần sẽ được mua thêm: (543/5)x7 = 760,2 cổ phần. Tuy nhiên, sau khi làm tròn xuống đến hàng đơn vị, cổ đông A sẽ chỉ được quyền mua 760 cổ phần.
- Xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phần không phát hành hết : Đối với số cổ phần lẻ phát sinh và số cổ phần do cổ đông không thực hiện quyền và không đăng ký mua hết (nếu có), ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT: (i) chủ động thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với mức giá chào bán bằng mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và quyết định số vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với số cổ phần đã phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác hoặc (ii) quyết định số vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với số cổ phần đã được đăng ký mua thực tế sau khi thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu.
- Tổng số tiền thu được dự kiến: 700.000.000.000 đồng *(Bảy trăm tỷ đồng).*

4. PHƯƠNG PHÁP TÍNH GIÁ

Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu (GTSS):

$$GTSS = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

a) GTSS tại thời điểm 31/12/2011 = 616.627.745.349/50.000.000 = 12.332 đồng/cp *(Theo BCTC đã kiểm toán năm 2011 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng).*

b) GTSS trước thời điểm phát hành dự kiến (31/03/2012) = 445.807.324.769/50.000.000 = 8.916 đồng/cp *(Theo BCTC hợp nhất chưa kiểm toán Quý I/2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng)*.

Căn cứ nhu cầu vốn của Công ty để tài trợ cho Dự án đầu tư và thực trạng thị trường chứng khoán Việt Nam, Hội đồng quản trị CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã trình ĐHĐCĐ thường niên năm 2012 thông qua mức giá dự kiến chào bán cho Cổ đông hiện hữu là 10.000 đồng/cổ phần.

5. PHƯƠNG THỨC PHÂN PHỐI

Phân phối cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 5:7, nghĩa là cổ đông sở hữu 5 cổ phần cũ được mua 7 cổ phần phát hành thêm. Số cổ phần phân phối cho cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị và theo nguyên tắc làm tròn xuống.

6. THỜI GIAN PHÂN PHỐI CỔ PHIẾU

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ra công chúng.

7. ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHIẾU

Thời hạn đăng ký mua là 20 ngày, thời gian cụ thể sẽ được công bố trong Bản thông báo phát hành. Cổ đông sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký là các công ty chứng khoán.

Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu mà cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

8. PHƯƠNG THỨC THỰC HIỆN QUYỀN

Những cổ đông có tên trong Danh sách người sở hữu cuối cùng tại ngày chốt danh sách phân bổ quyền mua.

Lịch trình thực hiện quyền và phân phối cổ phiếu dự kiến:

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán do UBCKNN cấp.	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng.	T đến T+5
3	Xác định ngày chốt Danh sách sở hữu cuối cùng và xác định ngày giao dịch không hưởng quyền mua gửi đến TTLKCK	T+1
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	T+12
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	T+14

6	Đăng ký chuyển nhượng quyền mua cổ phần, thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần.	T+24 đến T+44
7	Báo cáo kết quả phát hành gửi UBCKNN.	T+50

Điều khoản có liên quan

Người sở hữu quyền mua có quyền thực hiện tất cả, thực hiện một phần hoặc từ chối thực hiện quyền mua đối với cổ phiếu phát hành thêm, người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua chứng khoán của mình cho người khác.

9. GIỚI HẠN VỀ TỶ LỆ NẮM GIỮ ĐỐI VỚI NGƯỜI NƯỚC NGOÀI

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào Thị trường Chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán chứng khoán trên Thị trường Chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của một công ty đại chúng.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài có thể thay đổi theo các quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.

10. CÁC HẠN CHẾ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG

Cổ phiếu của các cổ đông sáng lập sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo Luật Doanh nghiệp trong khoảng thời gian 3 năm từ ngày 17/9/2009 đến hết ngày 17/9/2012 bao gồm 49.500.000 cổ phần của 4 cổ đông sáng lập là: Tập đoàn Vingroup, Công ty TNHH MTV Hanel, ông Phan Quang Đăng và bà Ngô Phương Hạnh.

11. CÁC LOẠI THUẾ CÓ LIÊN QUAN

CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đang thuộc đối tượng điều chỉnh của các loại thuế sau:

- ***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 thế trong kỳ nhân với thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp. Thuế suất áp dụng với Công ty là 25%.

- ***Thuế liên quan đến chuyển nhượng bất động sản:***

Hiện tại CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc hạch toán thuế của Công ty như sau:

+ Thuế VAT: khi nhận được tiền thanh toán của khách hàng, Công ty xuất hóa đơn giá trị gia tăng và kê nộp thuế trong tháng.

+ Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty trích tạm nộp 2% trên tổng số tiền thu được hàng quý. Công ty sẽ quyết toán thuế Thu nhập doanh nghiệp khi hoàn thành việc bàn giao bất động sản.

- ***Các loại thuế khác:***

Công ty kê khai và nộp theo quy định hiện hành.

12. NGÂN HÀNG MỞ TÀI KHOẢN PHONG TỎA NHẬN TIỀN MUA CỔ PHIẾU

Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Số TK: 123.10.00.037771.8

Ngân hàng: Ngân hàng: BIDV chi nhánh Quang Trung, Hà Nội

V. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích của đợt chào bán là để huy động vốn đầu tư vào dự án Vincom Village.

1.1. Thông tin cơ bản về dự án

- **Hồ sơ tài liệu pháp lý của dự án:**

- Ngày 28/6/2010 UBND TPHN có văn bản số 4786/UBND-KH&ĐT chấp thuận cho Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Sài đồng nghiên cứu lập và triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái (Vincom Village) tại quận Long Biên tại vị trí của Dự án "Tổ hợp Khu đô thị - Công viên công nghệ phần mềm Hà Nội", tại quận Long Biên, Hà nội.
- Ngày 04/8/2010 UBND TPHN có quyết định số 3834/QĐ-UBND về việc phê duyệt QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy – quận Long Biên, Hà Nội.
- Theo Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04A/2010/BB-ĐHĐCĐ-SAI DONG URBAN JSC ngày 28/9/2010, ĐHĐCĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã thông qua việc phê duyệt chủ trương dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị sinh thái (Vincom Village) tại Phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội.
- Ngày 07/12/2010, UBND TPHN ban hành Quyết định số 6043/QĐ-UBND giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển đô thị Sài Đồng triển khai đầu tư thực hiện Dự

án xây dựng khu đô thị sinh thái (Vincom Village) với diện tích 183,645ha trên địa bàn các phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên, Hà Nội nằm trong QHCT xây dựng tỷ lệ 1/500 của Dự án Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội tại phường Phúc Lợi, Phúc Đồng, Việt Hưng, Gia Thụy – quận Long Biên, Hà Nội.

- Ngày 04/4/2011, UBND TPHN ban hành Quyết định số 1575/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ một số ô đất trong QHCT tỷ lệ 1/500 của Dự án Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên.
- Ngày 22/4/2011, UBND TPHN ban hành Quyết định số 1853/QĐ-UBND về việc thu hồi đất trên địa bàn quận Long Biên và giao 1.836.456 m2 đất cho Công ty CP Đầu tư và phát triển đô thị Sài Đồng để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái (Vincom Village) tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên.
- Ngày 29/11/2011, UBND TPHN ban hành Quyết định số 5590/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ các ô đất ký hiệu E, G, H trong QHCT tỷ lệ 1/500 của Dự án Khu đô thị Công viên Công nghệ phần mềm Hà Nội tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên.
- Ngày 06/01/2012, UBNHTPHN ban hành Quyết định số 149/QĐ-UBND về việc điều chỉnh một số nội dung tại Điều 1 Quyết định thu hồi đất, giao đất số 1853/QĐ-UBND ngày 22/4/2011 của Dự án Khu đô thị sinh thái (Vincom Village) tại các phường Phúc Lợi, Việt Hưng, Giang Biên, quận Long Biên.

Tổng thể các công trình thuộc Dự án bao gồm:

- Các công trình nhà ở thấp tầng, biệt thự.
- Các công trình dịch vụ du lịch sinh thái và các công trình phụ trợ.
- Các công trình Hạ tầng xã hội: trường mầm non, trường Tiểu học, trường THCS, trường THPT, bệnh viện đa khoa quốc tế.
- Các công trình công cộng thương mại dịch vụ, văn phòng hỗn hợp.
- Các công trình công cộng đơn vị ở.

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.

Theo thiết kế mới nhất, dự án "Vincom Village" dự kiến có tổng diện tích sàn xây dựng (GFA) vào khoảng 1.067.885m2, gồm 553.491m2 biệt thự, 76.796 m2 khu trung tâm thương mại và dịch vụ hỗn hợp, 178.120 m2 văn phòng, 29.390 m2 khách sạn, 99.819 m2 bệnh viện, 31.591 m2 trường học và 98.677 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, Quyết định số 1575/QĐ-UBND ngày 04/4/2011 và Quyết định số 5590/QĐ-UBND ngày 29/11/2011, CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị 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. Hồ sơ thực hiện các giai đoạn cụ thể sẽ được HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty có trách nhiệm tiếp tục thực hiện theo đúng quy định của Luật Đầu tư, Luật Xây dựng, Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và các quy định pháp luật có liên quan

Tổng mức đầu tư của Dự án:

- Theo Quyết định số 6043/QĐ-UBND của UBND TPHN ngày 07/12/2010 phê duyệt dự án Khu đô thị sinh thái với tổng mức đầu tư của dự án khoảng 2.499,96 tỷ đồng (bao gồm chi phí tiền sử dụng đất hoặc thuê đất; Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng; Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật).
- Theo Biên bản họp ĐHĐCĐ số 04A/2010/BB-ĐHĐCĐ-SAIDONG URBAN JSC ngày 28/9/2010, ĐHĐCĐ CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng đã thông qua việc phê duyệt chủ trương dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị sinh thái (Vincom Village) với tổng mức đầu tư dự kiến của dự án là 21.000 tỷ đồng +/- 20% tổng mức đầu tư dự kiến và ủy quyền cho HĐQT hoặc người do HĐQT ủy quyền điều chỉnh tổng mức đầu tư chính thức căn cứ vào tình hình thực tế của Dự án.
- Theo Biên bản họp HĐQT số 03/2010/BB-HĐQT-SAIDONG URBAN JSC ngày 01/10/2011, đã thông qua tổng mức đầu tư của dự án là 20.856 tỷ đồng
- Ngày 01/12/2010, Công ty đã có Bản đăng ký dự án đầu tư gửi UBND TPHN và Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội trong đó nêu rõ Tổng mức của Dự án khoảng 20.856 tỷ

đồng bao gồm:

+ Giai đoạn 1 là: 2.499,96 tỷ đồng để đền bù GPMB, xây dựng hạ tầng kỹ thuật của Dự án.

+ Giai đoạn 2 là: 18.356 tỷ đồng dự kiến xây dựng, hoàn thành và quyết toán các hạng mục còn lại của dự án.

Ngày 07/12/2010, Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội có Giấy biên nhận đăng ký dự án đầu tư số 21/GBN-KH&ĐT cho Dự án khu đô thị sinh thái và sau khi được cấp Giấy biên nhận đăng ký đầu tư, Công ty có trách nhiệm tiếp tục triển khai hoàn tất các thủ tục khác do Pháp luật quy định.

- Trong quá trình triển khai thực hiện dự án, để phù hợp với tình hình thực tế, do quy mô của dự án thay đổi, Công ty đã điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án xuống 16.968 tỷ đồng theo Quyết định của HĐQT số 13/2011/QĐ-HĐQT-SAIDONG URBAN JSC và được UBND TPHN cho phép điều chỉnh quy hoạch một phần của dự án (điều chỉnh khu nhà ở cao tầng xuống nhà ở thấp tầng), với tổng mức vốn đầu tư từ 20.856 tỷ đồng xuống 16.968 tỷ đồng theo Bản đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư gửi UBND TPHN và Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội ngày 01/12/2011 và có Giấy biên nhận đăng ký điều chỉnh dự án số 18/GBN-KH&ĐT ngày 06/12/2011 của UBNDTPHN-Sở Kế hoạch & Đầu tư Hà Nội và sau khi được cấp Giấy biên nhận đăng ký đầu tư, Công ty có trách nhiệm tiếp tục triển khai hoàn tất các thủ tục khác do Pháp luật quy định.

Như vậy, cho đến thời điểm hiện tại, tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến khoảng **16.968** 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) *(kèm theo thuyết minh dự án đính kèm)*.

STT	Tổng vốn đầu tư	16.968.015.928.461
1	Chi phí xây dựng	6.118.248.926.795
2	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	6.500.000.000.000
3	Chi phí thiết bị	951.533.459.723
4	Chi phí quản lý	21.209.347.160
5	Chi phí tư vấn đầu tư xây dựng	153.416.396.660
6	Chi phí khác	36.475.285.715
7	Dự phòng phí	1.092.132.512.408
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	2.095.000.000.000
	Tổng mức vốn đầu tư	**16.968.015.928.461**

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

STT	Vốn	
1	Vốn tự có	1.200 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)	11.300 tỷ đồng
4	Vốn huy động khác	968 tỷ đồng
	Tổng mức vốn đầu tư	**16.968 tỷ đồng**

Nhờ nguồn tài chính được đảm bảo, ngay từ đầu Quý I/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.

- **Thời gian thực hiện dự án:**

Dự án Vincom Village được khởi công từ đầu năm 2011. Theo bản đăng ký điều chỉnh dự án đầu tư mới nhất ngày 01/12/2011, dự án bao gồm 2 giai đoạn:

Giai đoạn I: hoàn thành đến 30/06/2012 đầu tư xây dựng xong hệ thống hạ tầng kỹ thuật và toàn bộ phần móng công trình nhà ở của Dự án;

Giai đoạn II: hoàn thành đến 12/2015 đầu tư xây dựng xong toàn bộ các công trình và hoàn thành đưa vào sử dụng;

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 phụ trợ còn lại của dự án tại các khu đất hỗn hợp, đất công cộng đơn vị ở… Dự án khu đô thị Vincom Village là dự án trọng điểm của Công ty nói riêng và Tập đoàn Vingroup nói chung. Vì vậy, trong giai đoạn tới Công ty sẽ tập trung đẩy nhanh tiến độ triển khai Dự án, căn cứ vào tình hình thực tế và tạo thuận lợi trong việc quản lý cũng như triển khai dự án, Công ty dự kiến chia dự án thành 3 giai đoạn, cụ thể:

- Giai đoạn 1 (2011 – 2012): Đẩy nhanh tiến độ xây dựng khu biệt thự, trường học, trung tâm thương mại, khu văn phòng, khách sạn, cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Đưa TTTM vào hoạt động cuối năm 2011. Dự kiến đến hết năm 2012 sẽ hoàn thiện toàn bộ khu biệt thự. Tổng mức đầu tư giai đoạn 1 là: 11.131 tỷ đồng
- Giai đoạn 2 (2012 – 2014): Hoàn thiện hệ thống trường học, triển khai khu liên hợp dịch vụ văn phòng- TTTM, hoàn thiện cơ sở hạ tầng cảnh quan môi trường; Tổng mức đầu tư dự kiến là: 2.783 tỷ đồng

- Giai đoạn 3 (2015): Đẩy nhanh triển khai bệnh viện; hoàn thiện tổng thể dự án; đồng bộ hóa hệ thống quản lý khu đô thị Vincom Village. Tổng mức đầu tư dự kiến là: 3.054 tỷ đồng.

Từ giữa năm 2011, Công ty đã ký hợp đồng hợp tác và chuyển nhượng quyền sử dụng đất biệt thự cho các nhà đầu tư, theo đó dòng tiền dự kiến thu về trong 2 năm 2012-2013 là rất khả quan, cụ thể như sau:

- *Đơn vị: Triệu đồng*

	2012	2013
DÒNG TIỀN THU ĐƯỢC *(dự kiến)*	9.174.536	3.572.419

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 cư dân trong khu đô thị được hưởng một cuộc sống tiện nghi, hiện đại, thân thiện với môi trường.

1.2. Giá trị thực hiện dự án

Hiện tại dự án đang triển khai đến giai đoạn: Hoàn thiện toàn bộ hạ tầng của dự án, các hạng mục biệt thự, trường học, trung tâm thương mại.

Cụ thể tiến độ giải ngân đến giai đoạn này như sau:

STT	Hạng mục	Tổng mức đầu tư của dự án *(tỷ đồng)* *(1)*	Đã thực hiện *(tỷ đồng)* *(2)*	Tổng vốn đầu tư chưa thực hiện *(tỷ đồng)* *(3)=(1)-(2)*
		16.968	**4.903**	**12.065**
1	Chi phí xây dựng Trong đó:	6.118	1.572	4.546
1.1	Chi phí đã thực hiện của xây dựng hạ tầng		868	
1.2	Chi phí đã thực hiện các hạng mục công trình:		704	
-	*Khu Văn phòng, khách sạn*		*261*	
-	*TTTM*		*342*	
-	*Trường học BVIS*		*7*	
-	*Nhà trẻ Maple Bear*		*91*	
-	*Khu Dịch vụ & Thể thao*		*3*	
2	Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng	6.500	2.298	3.689

-	Giá trị quyền sử dụng đất		513	
3	Chi phí thiết bị	951		951
4	Chi phí quản lý	21	41	(20)
5	Chi phí tư vấn đầu tư giám sát xây dựng	153	132	21
6	Chi phí khác	36		36
7	Dự phòng phí	1.092		1.092
8	Lãi vay trong thời gian xây dựng	2.095	347	1.748

Nguồn vốn huy động để thực hiện dự án đến giai đoạn này :

STT	Nguồn vốn huy động	Chi phí (VNĐ)
1	Vốn chủ đầu tư	564
2	Vốn đi vay	1.512
3	Vốn khác	2.827
	TỔNG CỘNG :	**4.903**
	Tổng vốn đầu tư còn lại	**12.065**

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

Phương án phát hành nói trên, nếu được triển khai thành công, dự kiến Công ty sẽ thu được tổng số tiền là: 700.000.000.000 đồng. Số tiền thu được này Công ty dự kiến sẽ đầu tư vào dự án Vincom Village (tổng mức đầu tư là 17.000 tỷ đồng) với các hạng mục trong giai đoạn 1: xây dựng khu biệt thự, trường học, cơ sở hạ tầng kỹ thuật.

STT	Chi phí	Dự kiến chi từ Tháng 4 đến hết Tháng 12/2012
1	Giá trị quyền sử dụng đất	5.589.000.000.000
2	Lãi vay	226.155.017.836
3	Chi phí tư vấn giám sát	67.718.469.038
4	Chi phí quản lý	27.505.605.513
5	Khu E3 (phần còn lại)	81.085.073.601
6	Trung tâm thương mại E8 (phần còn lại)	72.411.886.757
7	Trường học, nhà trẻ	57.524.987.028
8	Chi xây dựng Biệt thự	107.000.000.000
	Tổng chi phí	**6.228.401.039.773**

	Nguồn huy động	
1	Phát hành cổ phiếu ra công chúng	700.000.000.000
2	Vốn cần huy động thêm:	5.528.401.039.773
	Trong đó:	
	- Huy động vốn từ tín dụng	2.000.000.000.000
	- Khách hàng ứng trước	3.528.401.039.773
	Tổng cộng	**6.228.401.039.773**

Ngày 17/05/2012, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Quang Trung đã có văn bản số 985/TB-QHKHI về việc hỗ trợ cấp tín dụng cho Công ty với hạn mức tối đa là 2.000 tỷ đồng để đầu tư vào dự án Khu đô thị sinh thái Vincom Village.

Dự kiến số tiền thu được từ đợt phát hành 700 tỷ đồng sẽ được sử dụng cụ thể:

STT	Chi phí	Tỷ đồng
1	Giá trị quyền sử dụng đất (tiền xây dựng các tuyến đường Biệt thự)	60.598.960.226
2	Lãi vay	226.155.017.836
3	Chi phí tư vấn giám sát	67.718.469.038
4	Chi phí quản lý	27.505.605.513
5	Khu Văn phòng khách sạn (phần còn lại)	81.085.073.600
6	Trung tâm thương mại (phần còn lại)	72.411.886.757
7	Trường học, nhà trẻ	57.524.987.028
8	Chi xây dựng Biệt thự	107.000.000.000
	Tổng chi	**700.000.000.000**

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Trụ sở: Số 8 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Chi nhánh: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-4) 3928 8080 Fax: (84-4) 3928 9888

Website: www.bvsc.com.vn

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, CTCP Chứng khoán Bảo Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đánh giá về đợt chào bán của Công ty là có tính khả thi.

Trong đợt huy động vốn lần này, Công ty sẽ phát hành cho cổ đông hiện hữu với giá ưu đãi bằng mệnh giá và tỷ lệ cổ đông đồng ý thông qua phương án phát hành là 100%. Ngoài ra cũng theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua phương án xử lý số cổ phiếu lẻ hoặc chưa được phân phối hết: ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn 01 trong hai phương án: (i) chủ động thực hiện phân phối cho các đối tượng khác với mức giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và quyết định số vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với số cổ phần đã phân phối cho cổ đông hiện hữu và các đối tượng khác ; hoặc (ii) quyết định số vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với số cổ phần đã được các cổ đông đăng ký mua thực tế sau khi thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu. Ngoài ra, Công ty có thể xin phép Ủy ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian phát hành nếu xét thấy cần thiết.

Đợt chào bán 70 triệu cổ phiếu ra công chúng với mục đích huy động vốn cho dự án Vincom Village đang trong giai đoạn hoàn thiện rất khả thi, dự án đã phát sinh doanh thu, và lợi nhuận trong năm 2011.

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 15, tòa nhà Deaha Business Center

Điện thoại: (84-4) 3831 5090 Fax: (84-4) 9831 5090

Website: www.ey.com

VII. CÁC PHỤ LỤC

1. Bản sao Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
2. Bản sao Điều lệ tổ chức hoạt động CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
3. Báo cáo tài chính năm 2010, 2011 có xác nhận của kiểm toán và báo cáo tài chính Quý I năm 2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng;
4. Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 27/4/2012 của CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
5. Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng CTCP Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng
6. Tài liệu Dự án
7. Các tài liệu khác

Hà Nội, ngày 01 tháng 06 năm 2012

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ **TỔNG GIÁM ĐỐC**

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT **KẾ TOÁN TRƯỞNG**

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC

NHỮ ĐÌNH HÒA