

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

# **BẢN CÁO BẠCH**

## **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103004940 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 07 năm 2004; Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/06/2007)*



**LIDECO**

### **NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI**

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

Địa chỉ: Đông Ngạc - Từ Liêm - Hà Nội

Điện thoại: 04.7576617

Fax: 04.8389967

#### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SAO VIỆT**

Địa chỉ: 58/1-58/2, Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP.HCM

Điện thoại: 08.8722731

Fax: 08.8722750

Chi nhánh Hà Nội: 299 Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 04.2201586

Fax: 04.2201590

#### **PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Họ và tên: Ông Đinh Quang Chiến

Chức vụ: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm

Điện thoại: 04.2187943 - 0903208787

Fax: 04.8389967

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ TỪ LIÊM

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0103004940 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 07 năm 2004; Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/06/2007)



### NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá:	10.000 VNĐ/cổ phiếu (Mười nghìn đồng/cổ phiếu)
Tổng số lượng niêm yết:	8.200.000 cổ phiếu (Tám triệu hai trăm ngàn cổ phiếu)
Tổng giá trị niêm yết:	82.000.000.000 VNĐ (Tám mươi hai tỷ đồng chẵn)

#### TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Trụ sở chính:  
Điện thoại:



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C)  
229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh  
08.8272295 Fax: 08.8272300

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN:



Trụ sở: 58/1-58/2, Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP.HCM.  
Điện thoại: 08.8722731 Fax: 08.8722750  
Chi nhánh Hà Nội: 299 Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại: 04.2201586 Fax: 04.2201590

## MỤC LỤC

<b>MỤC LỤC .....</b>	<b>2</b>
<b>DANH MỤC BẢNG BIỂU.....</b>	<b>4</b>
<b>NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....</b>	<b>6</b>
<b>I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO</b>	
1. Rủi ro về kinh tế.....	6
2. Rủi ro về luật pháp.....	6
3. Rủi ro đặc thù.....	7
3.1. Rủi ro liên quan đến ngành nghề .....	7
3.2. Rủi ro cạnh tranh.....	7
3.3. Rủi ro pháp lý.....	8
4. Rủi ro khác.....	8
<b>II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH</b>	
1. Tổ chức niêm yết .....	9
2. Tổ chức tư vấn .....	9
<b>III. CÁC KHÁI NIỆM</b>	
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT</b>	
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	11
1.1 Quá trình hình thành và phát triển.....	11
1.2 Một số thông tin chính về Công ty.....	11
1.3 Các sự kiện chính .....	12
2. Cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức công ty.....	16
2.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức .....	16
Sơ đồ 1: Bộ máy quản lý và tổ chức .....	16
2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành.....	17
3. Cơ cấu cổ đông và Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập .....	19
3.1. Cơ cấu vốn cổ phần trước khi niêm yết.....	19
3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty.....	20
3.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	20
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết.....	21
5. Hoạt động kinh doanh.....	21
5.1. Sản lượng sản phẩm/Giá trị dịch vụ qua các năm.....	21
5.2. Nguyên vật liệu.....	22
5.3. Chi phí sản xuất.....	23
5.4. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.....	23
5.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	24
5.6. Hoạt động marketing.....	26
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.....	27
6.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất .....	27

6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo .....	29
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	30
7.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	30
7.2. Triển vọng phát triển của ngành .....	31
8. Chính sách đối với người lao động.....	32
8.1. Tình hình lao động.....	32
8.2. Chính sách đối với người lao động .....	32
9. Chính sách cổ tức.....	33
10. Tình hình hoạt động tài chính.....	34
10.1. Các chỉ tiêu cơ bản.....	34
10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	39
11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng.....	40
11.1. Danh sách HĐQT.....	40
11.2. Danh sách Ban kiểm soát .....	44
11.3. Danh sách Ban Giám đốc.....	45
11.4. Kế toán trưởng.....	46
12. Tài sản.....	47
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo.....	47
13.1. Định hướng chung .....	47
13.2. Biện pháp triển khai cụ thể.....	48
13.3. Các chỉ tiêu kế hoạch giai đoạn 2007 - 2010.....	57
14. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	60
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết .....	61
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết: Không có .....	61
<b>V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT</b>	
1. Loại chứng khoán .....	61
2. Mệnh giá .....	61
3. Tổng số chứng khoán niêm yết .....	61
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng.....	61
5. Giá niêm yết dự kiến .....	61
6. Phương pháp tính giá.....	61
7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	62
8. Các loại thuế có liên quan.....	62
<b>VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT</b>	
1. Tổ chức kiểm toán: .....	64
2. Tổ chức tư vấn: .....	64
<b>VII. PHỤ LỤC</b>	<b>64</b>

## DANH MỤC BẢNG BIỂU

STT	Tên bảng biểu	Trang
Bảng 1	<i>Quá trình tăng vốn điều lệ</i>	13
Bảng 2	<i>Cơ cấu vốn cổ phần trước khi niêm yết</i>	19
Bảng 3	<i>Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty</i>	20
Bảng 4	<i>Danh sách cổ đông sáng lập</i>	20
Bảng 5	<i>Giá trị sản phẩm, dịch vụ qua các năm</i>	21
Bảng 6	<i>Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty</i>	23
Bảng 7	<i>Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2005, 2006 và 9 tháng đầu năm 2007</i>	27
Bảng 8	<i>Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2006</i>	27
Bảng 9	<i>Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2006</i>	28
Bảng 10	<i>So sánh một số chỉ tiêu giữa ngành và Công ty</i>	30
Bảng 11	<i>Tình hình lao động trong Công ty</i>	32
Bảng 12	<i>Tình hình phân phối cổ tức</i>	33
Bảng 13	<i>Thời gian khấu hao tài sản cố định</i>	34
Bảng 14	<i>Bình quân thu nhập của người lao động năm 2005, 2006</i>	35
Bảng 15	<i>Tổng hợp nộp ngân sách Nhà nước năm 2005, 2006</i>	36
Bảng 16	<i>Tình hình trích lập các quỹ</i>	38
Bảng 17	<i>Tình hình công nợ tại thời điểm 31/12/2006 và 30/09/2007</i>	39
Bảng 18	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	39
Bảng 19	<i>Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2006</i>	47
Bảng 20	<i>Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng giai đoạn 2007 -2010</i>	50

Bảng 21	<i>Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32</i>	54
Bảng 22	<i>Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị Hòa Sơn giai đoạn 2009 - 2010</i>	54
Bảng 23	<i>Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp X2</i>	55
Bảng 24	<i>Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh giai đoạn 2007 -2010</i>	57
Sơ đồ 1	<i>Bộ máy quản lý và tổ chức</i>	16
Biểu đồ 1	<i>Khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2004 – 2006</i>	35
Hình 1	<i>Toàn cảnh khu đô thị mới Dịch Vọng - Cầu Giấy –Hà Nội</i>	51
Hình 2	<i>Cụm nhà ở cao tầng N09 – Khu đô thị mới Dịch Vọng</i>	51
Hình 3	<i>Biệt thự tại Khu đô thị mới Dịch Vọng</i>	52
Hình 4	<i>Toàn cảnh Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32, thị trấn Tràm Trôi</i>	53

## NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Công ty cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm hoạt động trong hai lĩnh vực chính là Xây lắp và Đầu tư kinh doanh dự án khu đô thị. Với đặc thù hoạt động kinh doanh trong hai lĩnh vực trên, việc thực hiện các chỉ tiêu kế hoạch của Công ty có thể biến động nếu gặp một số trường hợp sau:

#### 1. Rủi ro về kinh tế

Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định sự tăng trưởng của ngành xây dựng, kinh doanh địa ốc. Mọi diễn biến của nền kinh tế đều tác động cùng chiều, nhanh chóng và sâu sắc đến ngành này. Một nền kinh tế ổn định và tăng trưởng kéo theo nhu cầu xây dựng, nhà ở, văn phòng, cao ốc... gia tăng nhưng ngược lại, một khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc đình trệ sẽ gây ảnh hưởng tiêu cực cho toàn ngành, khả năng đầu tư vào các dự án, phương án hoạt động kinh doanh của Công ty trở nên khó khăn hơn do có sự rút lui của những nguồn tài chính dài hạn, sự hợp tác của các đối tác, mức độ tài trợ của các ngân hàng và các định chế tài chính khác cũng trở nên giảm đáng kể so với thời kỳ kinh tế ổn định. Những thay đổi này sẽ nhanh chóng tác động xấu đến doanh thu, lợi nhuận và gây ra những sai lệch lớn so với các dự tính của Công ty.

Nhìn vào tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam từ năm 2001 tới nay luôn đạt mức 7-8%. Mặc dù năm 2006 có nhiều khó khăn và thách thức, Việt Nam đã gia nhập WTO, các khoản đầu tư nước ngoài ngày càng gia tăng, nền kinh tế nước ta tiếp tục tăng trưởng cao và phát triển. Các chỉ tiêu chủ yếu của nền kinh tế và các lĩnh vực then chốt đều đạt kết quả cao hơn so với năm trước. Dự đoán xu hướng chung của nền kinh tế từ nay cho đến năm 2010 vẫn tiếp tục ổn định và giữ vững nhịp độ tăng trưởng cao. Xét trên giác độ chu kỳ kinh tế, triển vọng của Công ty là hết sức khả quan.

#### 2. Rủi ro về luật pháp

Là một doanh nghiệp Việt Nam, trước hết hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp (bao gồm cả Thuế thu nhập về chuyển quyền sử dụng đất) và Luật Thuế Giá trị gia tăng. Bên cạnh đó là các Luật điều chỉnh hoạt động kinh doanh của các Công ty trong lĩnh vực xây dựng và bất động sản gồm: Luật Xây dựng, Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản.

Hiện nay, hệ thống các văn bản dưới Luật còn đang trong giai đoạn hoàn thiện, liên tục thay đổi và không đồng bộ, khả năng áp dụng vào thực tế còn hạn chế và đây là loại rủi ro Công ty phải chú trọng và tìm cách khắc phục.

Ngoài ra, trong từng thời kỳ, các chính sách của Nhà nước và của các địa phương trong lĩnh vực đất đai, bất động sản sẽ còn tiếp tục bổ sung, chỉnh sửa thường xuyên. Điều này có thể gây ảnh hưởng đến nguồn cung ứng các yếu tố đầu vào của Công ty.

### **3. Rủi ro đặc thù**

#### **3.1. Rủi ro liên quan đến ngành nghề**

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động. Tuy nhiên, Công ty xác định mục tiêu rõ ràng cho hoạt động xây lắp của mình là tạo ra công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho lực lượng CBCNV trong Công ty, đồng thời chủ động đáp ứng yêu cầu tiến độ, chất lượng của các công trình thuộc các dự án Công ty làm chủ đầu tư. Hơn nữa các hợp đồng xây lắp của Công ty thường không kéo dài và có nguồn vốn ngân sách nên rủi ro biến động giá cũng được giảm trừ. Mặt khác, Công ty ký các hợp đồng xây lắp luôn ràng buộc điều kiện thanh toán bởi khối lượng nghiệm thu hoàn thành thực tế và giá cả được thay đổi theo giá của thị trường tại thời điểm nghiệm thu thanh toán khối lượng hoàn thành nên đã hạn chế bớt tác động của sự biến động giá cả vật tư.

Đối với hoạt động kinh doanh nhà của Công ty cũng ít bị tác động bởi biến động giá cả vì quy định giá bán nhà được điều chỉnh theo giá cả của thị trường tại các thời điểm giao bán. Mặt khác, các công trình Công ty đang làm chủ đầu tư hầu hết đã tiến hành xong các nghĩa vụ đối với Nhà nước; Các sản phẩm của Công ty luôn có đơn đặt hàng và xác định được doanh thu trước khi xây dựng.

Như vậy, yếu tố rủi ro này đối với Công ty được hạn chế tối đa

#### **3.2. Rủi ro cạnh tranh**

Hiện nay, trên địa bàn cả nước có khoảng hơn 10.700 doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh, khai thác nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp. Đặc biệt khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn.

Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của Công ty. Bên cạnh đó, trong quá trình Việt Nam hội nhập kinh tế thế giới và tham gia WTO tới đây, Công ty cũng sẽ chịu sức ép cạnh tranh từ lực lượng các tổ chức nước ngoài có tiềm năng to lớn về tài chính, công nghệ và nhân lực đầu tư vào Việt Nam. Tuy nhiên với uy tín và bề dày kinh nghiệm trong ngành mà Công ty đã xây dựng nên, đồng thời với các chính sách và định hướng sản xuất kinh doanh hợp lý, cơ cấu tổ chức khoa học, tính chủ động trên thương trường cao nên việc đảm bảo kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

### **3.3. *Rủi ro pháp lý***

Rủi ro pháp lý xảy ra khi Công ty phải đối mặt với các tranh chấp, kiện tụng, làm mất các cơ hội kinh doanh và tốn nhiều chi phí. Những đơn thư khiếu nại của người dân về mức đền bù thấp, chênh lệch nhiều so với giá thị trường có thể làm chậm tiến độ giải phóng mặt bằng, việc xử lý các vi phạm trong quá trình thi công các dự án, những khiếu nại của khách hàng về các sự cố của ngôi nhà,...là những rủi ro ảnh hưởng xấu đến quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **4. *Rủi ro khác***

---

Yếu tố con người có ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Các quyết định từ đường lối, chủ trương cho đến điều hành những hoạt động cụ thể có đúng đắn, kịp thời và mang lại hiệu quả ra sao đều phụ thuộc vào tính chủ quan và khách quan của người ra quyết định. Công ty đề cao tính tập thể trong việc bàn bạc định hướng và thực thi các vấn đề chung, thường xuyên tổ chức các khóa huấn luyện nâng cao trình độ quản lý và nghiệp vụ.

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố...đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Bão lớn, hoả hoạn, động đất có thể gây ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại (phá huỷ một phần hoặc hoàn toàn)...Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty luôn tham gia đóng phí bảo hiểm công trình tại Sở Xây dựng.

Tóm lại, với những đặc thù trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh của mình, Công ty đã có những biện pháp hạn chế tối đa và dự kiến sẽ không gặp phải những khó khăn khách quan và chủ quan trong tương lai, đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty thực hiện được đúng theo kế hoạch đề ra.

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

### 1. Tổ chức niêm yết

---

Ông: Nguyễn Văn Kha	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông: Vũ Gia Cường	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Văn Ninh	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Ông: Nguyễn Hữu Lập	Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc
Ông: Đinh Quang Chiến	Chức vụ: Kế toán trưởng
Ông: Lê Văn Thục	Chức vụ: 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 tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 2. Tổ chức tư vấn

---

Đại diện theo pháp luật:

Bà: Nguyễn Thị Thanh Thuý      Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt (VSSC)** tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm**. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do **Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm** cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

Luật số: 70/2006/QH/11	Là Luật quy định về Chứng khoán và Thị trường chứng khoán do Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước là Cơ quan quản lý Nhà nước về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán
SGDCK TPHCM	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
Công ty	Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm (LIDECO.,JSC)
HĐQT	Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm
BKS	Ban Kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
Điều lệ	Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm
Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt (VSSC)

## IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

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

#### 1.1 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm tiền thân là Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm được thành lập từ năm 1974. Năm 1992 phát triển thành một doanh nghiệp Nhà nước mang tên Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà (Từ Liêm) trên cơ sở sáp nhập ba xí nghiệp: Xí nghiệp Xây dựng Từ Liêm, Xí nghiệp vận tải thủy, Xí nghiệp gạch Từ Liêm. Năm 2004, Công ty được chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần (Nhà nước không nắm giữ cổ phần) theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16/06/2004 của UBND Thành phố Hà Nội. Hiện nay Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940 ngày 20/07/2004, Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Với đội ngũ hơn một trăm cán bộ, công nhân viên chủ yếu được đào tạo và đã tốt nghiệp từ các trường chuyên ngành kỹ thuật, kinh tế, Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, điện nước, đường giao thông, thủy lợi, trang trí nội ngoại thất, xây dựng hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, tổ chức xây dựng và kinh doanh nhà, dự án.

Nhằm mục tiêu xây dựng Công ty ngày càng phát triển vững mạnh, nâng cao hiệu quả đầu tư của các cổ đông, nâng cao đời sống cho cán bộ công nhân viên, đóng góp ngày càng nhiều vào ngân sách Nhà nước, Công ty định hướng kinh doanh chính vào lĩnh vực xây lắp và đầu tư kinh doanh dự án các khu đô thị; khu công nghiệp; thực hiện lấy chất lượng sản phẩm công trình, uy tín làm hàng đầu và luôn đáp ứng yêu cầu đa dạng của mọi khách hàng đến với Công ty, phấn đấu ngày càng đứng vững đi lên trong thị trường.

#### 1.2 Một số thông tin chính về Công ty

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm
- Tên Tiếng Anh: Tu Liem Urban Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt tiếng Anh: LIDECO
- Trụ sở chính: Xóm 7, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội
- Website: [www.lideco.vn](http://www.lideco.vn)

- Email: [kdntuliem@vnn.vn](mailto:kdntuliem@vnn.vn)
- Điện thoại: 04.7571095/8385960 Fax: 04.8389967
- Công ty được thành lập theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16/06/2004 của UBND Thành phố Hà Nội về việc chuyển Công ty Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nhà (Từ Liêm) - doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần.
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103004940 ngày 20/07/2004, Đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 22/06/2007 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Vốn điều lệ: 82.000.000.000 đồng (Tám mươi hai tỷ đồng chẵn)
- Số lượng cổ phần: 8.200.000 cổ phần (Tám triệu hai trăm nghìn cổ phần)
- Lĩnh vực kinh doanh:
  - Đầu tư phát triển và kinh doanh khai thác các dự án khu đô thị mới, khu nhà ở và khu công nghiệp;
  - Xây dựng các công trình dân dụng, giao thông, thủy lợi, công nghiệp;
  - Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư xây dựng công trình: Quản lý dự án, lập dự án đầu tư, thiết kế xây dựng công trình, kiểm định chất lượng công trình và thiết bị xây dựng;
  - Kinh doanh bất động sản;
  - Kinh doanh các dịch vụ khu đô thị và khu công nghiệp;
  - Khai thác vật liệu xây dựng;
  - Nhập khẩu máy móc thiết bị phục vụ xây dựng;
  - Thiết kế, xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp đến 35KV; Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng, công nghiệp và điều khiển tín hiệu giao thông;

### 1.3 Các sự kiện chính

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm từ xuất phát điểm là một doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi thành Công ty cổ phần với mức vốn ban đầu là 6,8 tỷ VNĐ, qua 3 lần tăng vốn đến nay Công ty đã đạt mức Vốn điều lệ 82 tỷ VNĐ. Với nỗ lực sâu sắc của toàn thể Ban lãnh đạo và tập thể cán bộ công nhân viên, Công ty đã tăng trưởng vượt bậc, thể hiện ở các chỉ tiêu doanh số, lợi nhuận qua các năm không ngừng tăng mạnh, tỷ lệ cổ tức chia cho cổ đông các năm 2004 - 2005 - 2006 tương ứng là 30% - 40% - 60% trên mỗi cổ phần.

**Bảng 1: Quá trình tăng vốn điều lệ**

Đơn vị tính: VNĐ

Thời điểm	Vốn tăng thêm	Nguồn tăng	Vốn điều lệ
Khi thành lập (2004)			6.800.000.000
Lần 1 (2005)	14.200.000.000	Phát hành thêm	21.000.000.000
Lần 2 (2006)	16.800.000.000	Phát hành thêm	37.800.000.000
Lần 3 (2007)	44.200.000.000	Phát hành thêm	82.000.000.000

Một số sự kiện quan trọng của Công ty kể từ khi cổ phần hoá đến nay:

**1.3.1. Năm 2004**

- ❖ Công ty chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước theo Quyết định số 3755/QĐ-UB ngày 16/06/2004 của UBND Thành phố Hà Nội thành Công ty Cổ phần. Đây là cột mốc quan trọng đối với sự hình thành và phát triển của Công ty. Thay đổi cơ chế, cơ cấu hoạt động trong Công ty tạo ra một sự biến đổi tích cực về chất trong công tác quản lý, dẫn đến các kết quả hoạt động kinh doanh các năm tiếp theo rất khả quan.
- ❖ Việc thực hiện cổ phần hoá đúng vào thời điểm thị trường bất động sản đóng băng, hầu hết ngân hàng hạn chế cho các đơn vị ngành này vay vốn, trong khi đó một số công trình, dự án lớn của Công ty lại bước vào giai đoạn chuẩn bị đầu tư, phải chi trả ngay tiền đền bù giải phóng mặt bằng (GPMB) và nộp tiền sử dụng đất (Năm 2004 Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng đã nộp tiền sử dụng đất cho Ngân sách nhà nước 74 tỷ đồng và chi trả tiền đền bù GPMB 50 tỷ đồng, nộp tiền sử dụng đất của dự án Trần Duy Hưng là 17 tỷ đồng. Mặt khác, một số dự án Công ty đang đầu tư dở dang cũng đòi hỏi lượng vốn rất lớn đưa vào hoạt động kinh doanh. Gặp nhiều khó khăn trong vấn đề huy động vốn, chính vì vậy Công ty quyết định trong năm 2005 tăng vốn điều lệ từ 6,8 tỷ VNĐ lên 21 tỷ VNĐ đã tạo ra sự chủ động về vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- ❖ Triển khai dự án X3 giai đoạn 1, đưa 56 căn hộ thuộc dự án này vào sử dụng, bàn giao các căn hộ tại Khu đô thị mới X1 Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội

- ❖ Được UBND tỉnh Hoà Bình giao làm chủ đầu tư Khu đô thị mới Hoà Sơn tại Lương Sơn, Hoà Bình với tổng diện tích 39ha và tổng vốn đầu khoảng 800 tỷ VNĐ.

### 1.3.2. Năm 2005

- ❖ Công ty quyết định đầu tư vốn và toàn bộ nguồn lực cho một số dự án trọng điểm và có hiệu quả như Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng. Tập trung đẩy nhanh hoàn thành công tác đền bù GPMB, thi công hạ tầng, đưa vào khai thác kinh doanh một số nhà thấp tầng tại dự án này.
- ❖ Rút không đầu tư dàn trải một số dự án ở các tỉnh xa như Dự án Thanh Xuân và Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở phường An Thới tại thành phố Hồ Chí Minh, Dự án nhà ở tại Mê Linh, Vĩnh Phúc...
- ❖ Chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp văn phòng và nhà ở Trần Duy Hưng cho Công ty cổ phần Phát triển Công nghệ cao.

### 1.3.3. Năm 2006

- ❖ Dự án khu đô thị Dịch Vọng tiếp tục thi công, đã hoàn thiện phần xây dựng hạ tầng cơ sở và một số nhà thấp tầng. Các chung cư cao tầng N06B2 đang được triển khai xây dựng với tổng số khoảng 46 căn hộ. Khu nhà ở thấp tầng TT gồm 57 căn nhà vườn và biệt thự, dự kiến hoàn thành đồng bộ trong năm 2010.
- ❖ Triển khai dự án X3 giai đoạn 2 xây dựng 3 Nhà cao tầng và 12 nhà thấp tầng tại xã Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội với tổng diện tích 9.910 m<sup>2</sup> và tổng vốn đầu tư 155 tỷ VNĐ.
- ❖ Công ty tiếp tục đẩy nhanh tiến độ các dự án dở dang, đồng thời làm thủ tục chuẩn bị đầu tư cho một số dự án gởi đầu như Dự án Khu đô thị phía Bắc quốc lộ 32 thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây; Dự án Khu đô thị Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình.
- ❖ Để tăng sức cạnh tranh trên thị trường, Công ty động viên cán bộ công nhân viên và cổ đông không chia lãi bằng tiền mặt mà tiếp tục góp vốn nâng vốn điều lệ lên 37,8 tỷ VNĐ. Đồng thời tích cực quảng bá thương hiệu, huy động nguồn vốn từ khách hàng. Qua đó từ chỗ có những lúc dư nợ lên tới 70 tỷ VNĐ, nhưng Công ty vẫn thực hiện đúng các nghĩa vụ Ngân sách và năm 2006 không những Công

ty đã hoàn trả xong dứt điểm nợ ngân hàng mà còn chuẩn bị được vốn cho các dự án gói đầu tiếp theo.

#### 1.3.4. Năm 2007:

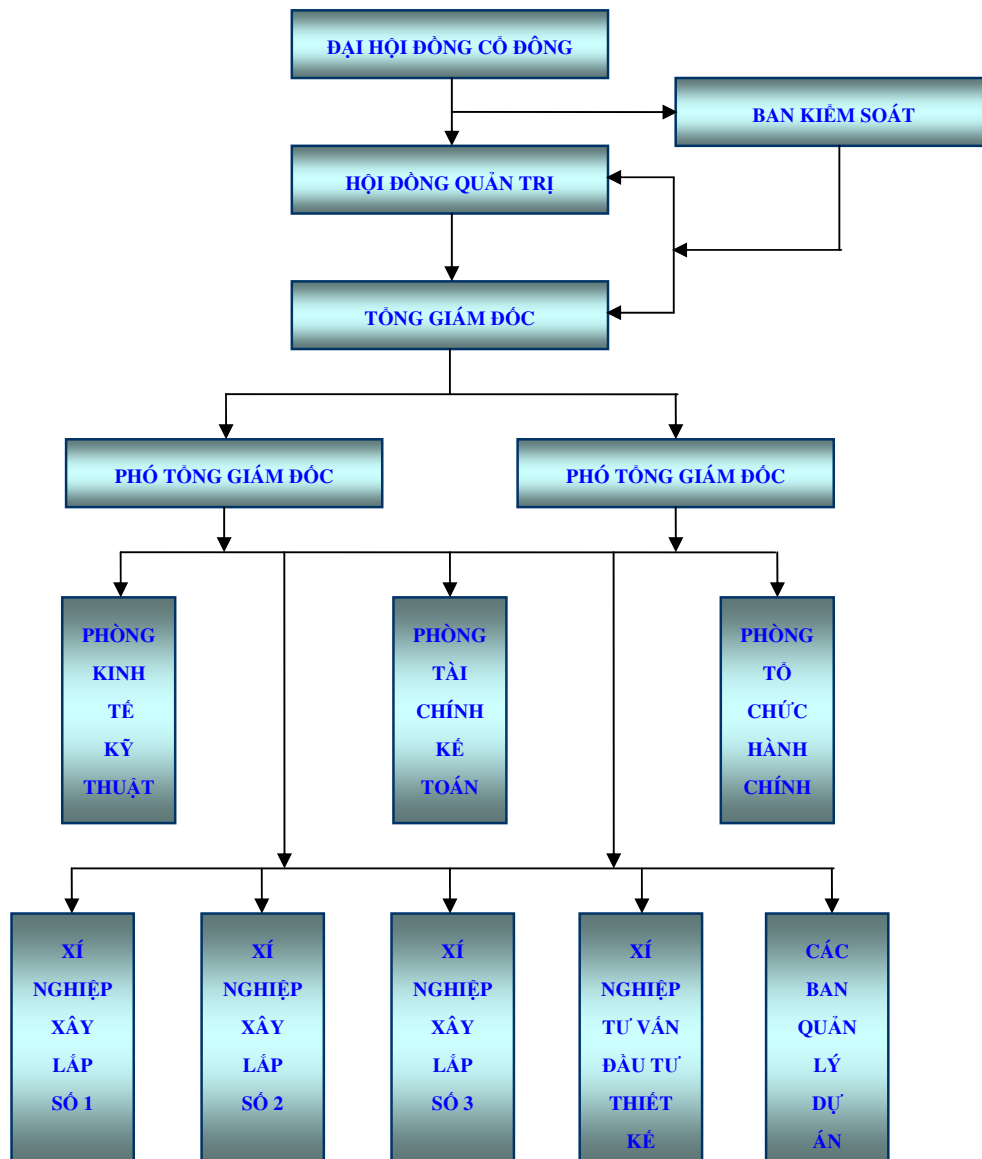
- ❖ Tháng 03/2007: Tăng vốn điều lệ lên 82.000.000.000 VND theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông ngày 10/03/2007 bằng cách:
  - + Chia cổ tức bằng cổ phần cho các cổ đông hiện hữu đến 31/12/2006 là 60% vốn điều lệ là 22.680.000.000 đồng.
  - + Bán bổ sung theo tỷ lệ cổ phiếu của các cổ đông đến 31/12/2006b bằng 40% vốn điều lệ là 15.120.000.000 đồng.
  - + Bán cho một số CBCNV của Công ty chưa phải là cổ đông và các cổ đông bên ngoài là 6.400.000.000 đồng.
- ❖ Với quy mô và năng lực tài chính mới sẽ tạo ra tính cạnh tranh cao và đáp ứng các điều kiện về vốn cho các dự án lớn.
- ❖ Tích cực đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án nhằm đẩy mạnh hiệu quả sử dụng vốn, tạo đà phát triển mạnh mẽ về mọi mặt.

## 2. Cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức công ty

### 2.1. Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý và tổ chức

Bộ máy quản lý và tổ chức của Công ty được tổ chức theo mô hình công ty cổ phần với sơ đồ như sau:

**Sơ đồ 1: Bộ máy quản lý và tổ chức**



## 2.2. Cơ cấu bộ máy quản lý điều hành

### 2.2.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- ❖ Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- ❖ Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty, thông qua báo cáo tài chính hàng năm, các báo cáo của BKS, của HĐQT và của các kiểm toán viên;
- ❖ Quyết định số lượng thành viên của HĐQT;
- ❖ Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### 2.2.2. Hội đồng Quản trị

Số thành viên HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ. HĐQT có các quyền sau:

- ❖ Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- ❖ Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty;
- ❖ Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- ❖ Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- ❖ Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

### 2.2.3. Ban Kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên để thực hiện giám sát HĐQT, Giám đốc Công ty trong việc quản lý và điều hành Công ty. BKS chịu trách nhiệm

trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện các nhiệm vụ được giao, bao gồm:

- ❖ Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT;
- ❖ Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Giám đốc;
- ❖ Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết;
- ❖ Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

#### **2.2.4. Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc do Hội đồng Quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và Đại hội đồng Cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc có trách nhiệm giúp đỡ Tổng Giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc có nhiệm vụ:

- ❖ Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết, quyết định của HĐQT, nghị quyết của ĐHĐCĐ, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật;
- ❖ Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh và kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty;
- ❖ Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng kỷ luật đối với Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Trưởng văn phòng đại diện;
- ❖ Ký kết, thực hiện các hợp đồng kinh tế, hợp đồng dân sự theo quy định của pháp luật;
- ❖ Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước HĐQT, ĐHĐCĐ và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty;
- ❖ Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua;
- ❖ Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

### 2.2.5. Các phòng ban và các Xí nghiệp trực thuộc, Ban quản lý dự án

Nhóm này trực tiếp tiến hành các nghiệp vụ kinh doanh của Công ty. Các Phòng nghiệp vụ gồm có các Trưởng, Phó trưởng phòng trực tiếp điều hành hoạt động kinh doanh của phòng và dưới sự chỉ đạo của Ban Tổng Giám đốc.

Trực tiếp điều hành các dự án là các Ban Quản lý dự án dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó tổng Giám đốc. Đối với hoạt động kinh doanh tại các xí nghiệp và tại Ban quản lý dự án sẽ do các Giám đốc và Phó Giám đốc của xí nghiệp, của Ban quản lý đó trực tiếp điều hành và phải đặt dưới sự chỉ đạo của Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Các Ban quản lý, Xí nghiệp trực thuộc thay mặt Công ty thực hiện các dự án, các hạng mục công trình, được chủ động trong hoạt động sản xuất, kinh doanh của mình theo phân cấp quản lý, tự chịu trách nhiệm về lĩnh vực được giao.

### 3. Cơ cấu cổ đông và Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập

#### 3.1. Cơ cấu vốn cổ phần trước khi niêm yết

**Bảng 2: Cơ cấu vốn cổ phần trước khi niêm yết (tại thời điểm 28/06/2007)**

Cổ đông	Số lượng cổ đông	Tổng mệnh giá (đồng)	% vốn điều lệ	Loại cổ phần
1. Nhà nước	-	-	-	-
2. Trong Công ty	86	36.528.260.000	44,55%	Phổ thông
Pháp nhân	-	-	-	-
Thẻ nhân	86	36.528.260.000	44,55%	Phổ thông
3. Ngoài công ty	149	45.471.740.000	55,45%	Phổ thông
Pháp nhân	4	1.400.000.000	1,70%	Phổ thông
Thẻ nhân	145	44.071.740.000	53,75%	Phổ thông
<b>Tổng cộng</b>	<b>235</b>	<b>82.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>Phổ thông</b>

### 3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% cổ phần của Công ty

**Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty**

STT	Cổ đông	Tỷ trọng vốn góp (%)	Vốn góp (triệu đồng)	Số cổ phần phổ thông
1	<b>Nguyễn Văn Kha</b> <i>Địa chỉ:</i> Tây Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội.	5,53	4.537,70	453.770
2	<b>Vũ Gia Cường</b> <i>Địa chỉ:</i> Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội.	5,63	4.616,64	461.664
3	<b>Đinh Quang Chiến</b> <i>Địa chỉ:</i> Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội.	5,21	4.270	427.000

### 3.3. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

**Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập**

STT	Cổ đông sáng lập	Tỷ trọng vốn góp (%)	Vốn góp (triệu đồng)	Số cổ phần phổ thông (cổ phần)
1	<b>Nguyễn Văn Ninh</b> <i>Địa chỉ:</i> Số 3 ngõ 41, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội.	2,24	1.838,24	183.824
2	<b>Đinh Quang Chiến</b> <i>Địa chỉ:</i> Số 162 đường Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	5,21	4.270	427.000
3	<b>Vũ Gia Cường</b> <i>Địa chỉ:</i> Thôn Liên Ngạc, xã Đông Ngạc, huyện Từ Liêm, Hà Nội.	5,63	4.616,64	461.664

4	<b>Nguyễn Ngọc Thịnh</b> <i>Địa chỉ:</i> Xã Cổ Nhuế, huyện Từ Liêm, Hà Nội.	1,71	1.405,70	140.570
5	<b>Nguyễn Văn Kha</b> <i>Địa chỉ:</i> Thôn Phú Tứ, xã Tây Mỗ, huyện Từ Liêm, Hà Nội.	5,53	4.537,70	453.770
6	<b>73 cổ đông khác</b>	21,00	17.217,10	1.747.418

(Lưu ý: Hiện nay thời gian hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết)

**4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết**

Không có

**5. Hoạt động kinh doanh**

**5.1. Sản lượng sản phẩm/Giá trị dịch vụ qua các năm**

**Bảng 5: Giá trị sản phẩm, dịch vụ qua các năm**

ĐVT: 1.000.000 đồng

Tên sản phẩm, dịch vụ	Năm 2005				Năm 2006				9 tháng đầu năm 2007			
	Doanh thu thuần	Tỷ trọng DTT (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng LN (%)	Doanh thu thuần	Tỷ trọng DTT (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng LN (%)	Doanh thu thuần	Tỷ trọng DTT (%)	Lợi nhuận	Tỷ trọng LN (%)
HĐKD xây lắp	51.475	42,6	551	1,90	47.557	25,25	2.016	1,93	25.301	16,19	610	1,40
HĐKD nhà	69.261	57,4	28.527	98,10	148.581	75,75	102.392	98,07	130.963	83,81	42.848	98,6
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.736</b>	<b>100</b>	<b>29.078</b>	<b>100</b>	<b>196.138</b>	<b>100</b>	<b>104.408</b>	<b>100</b>	<b>156.264</b>	<b>100</b>	<b>43.458</b>	<b>100</b>

Nguồn: Báo cáo Tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2005 và 2006; BCTC 9 tháng đầu năm 2007

Công ty hoạt động kinh doanh chủ yếu trên hai lĩnh vực xây lắp và kinh doanh nhà, trong đó hoạt động kinh doanh nhà ngày càng phát triển, đặc biệt trong năm 2006

đã mang lại 75,75% doanh thu và 98,07% lợi nhuận cho Công ty. Kết quả này chứng tỏ tầm nhìn và định hướng chiến lược kinh doanh đúng đắn của Công ty đã đầu tư sâu vào lĩnh vực kinh doanh nhà, triển khai các dự án từ những năm trước để kịp thời đón bắt nguồn cầu về nhà đất tăng vọt trong những năm gần đây.

## 5.2. Nguyên vật liệu

Do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn...). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong dự án.

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

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt thép, xi măng,..... khi giá cả vật liệu xây dựng tăng đột biến sẽ nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí lên cao đối với những hợp đồng thi công dài hạn đã ký, điều này có thể gây ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty. Để hạn chế ảnh hưởng này, Công ty luôn duy trì, phát triển mạng lưới các đối tác cung ứng truyền thống, đồng thời chủ động xác định sớm về thời điểm phát sinh nhu cầu nguyên vật liệu, thiết bị thi công để xây dựng dự toán khối lượng công trình chính xác và kiểm soát được giá cả. Đồng thời Công ty ký các hợp đồng xây lắp đều dựa trên khối lượng thực tế nghiệm thu và giá điều chỉnh theo giá cả thị trường, các căn hộ, nhà biệt thự, nhà vườn đều bán theo giá tại thời điểm mua bán do đó hạn chế rất nhiều về rủi ro do biến động về giá cả của nguyên vật liệu đầu vào.

### 5.3. Chi phí sản xuất

**Bảng 6: Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty**

Đơn vị tính: VNĐ

Yếu tố chi phí	Năm 2005		Năm 2006		9 tháng đầu năm 2007	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	86.227.391.378	71,42	88.230.900.934	44,98	110.162.192.250	70,50
Chi phí tài chính	984.615.625	0,82	0	0	38.930.731	0,02
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.225.424.309	2,67	4.081.675.750	2,08	2.643.169.950	1,69
Chi phí khác	76.927.703	0,06	792.703.337	0,40	0	0
<b>Tổng chi phí</b>	<b>90.514.358.915</b>	<b>74,97</b>	<b>93.105.280.021</b>	<b>47,47</b>	<b>112.844.292.931</b>	<b>72,21</b>

DTT: Doanh thu thuần

Nguồn: BCTC đã kiểm toán của Công ty năm 2005 và 2006; BCTC 9 tháng đầu năm 2007

Tỷ trọng giá vốn hàng bán/doanh thu thuần liên tục giảm mạnh qua các năm chứng tỏ Công ty đã xác định đường lối đúng đắn, định hướng kinh doanh vào thị trường bất động sản đúng thời điểm và sớm triển khai một số dự án như X3, Dịch Vọng từ những năm trước với khung giá đất thấp, nay bắt đầu thu hồi vốn đúng lúc thị trường nóng lên.

Tỷ trọng Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần bình quân các năm là 2,37%, thấp hơn rất nhiều so với mức trung bình 4% của ngành. Điều này chứng tỏ hệ thống tổ chức quản lý trong Công ty hoạt động thực sự hiệu quả, góp phần đáng kể gia tăng lợi nhuận.

### 5.4. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Trong những năm gần đây, với việc định hướng kinh doanh chính vào lĩnh vực xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới và khu công nghiệp, tổ chức kinh doanh nhà, Công ty đặc biệt chú trọng công tác phát triển, tìm kiếm các dự án mới. Công ty xác định có được dự án là cơ sở và là vấn đề then chốt đầu tiên để triển khai thực hiện các chỉ tiêu phát triển trong bước đường phấn đấu đi lên của mình. Công tác phát triển

dự án mới là nhiệm vụ chung của toàn Công ty và đặc biệt đối với ban lãnh đạo. Có thể khẳng định đây là một thế mạnh của Công ty.

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

Công ty tổ chức các cuộc thi thiết kế lấy mẫu các biệt thự và căn hộ chung cư trên cơ sở các tiêu chí thiết kế đặt ra đối với các sản phẩm nhà phố tiện dụng, thông thoáng, có đủ ánh sáng cho mỗi phòng. Đối với các nhà chung cư cao tầng đòi hỏi phải có lượng thang máy đủ đáp ứng nhu cầu liên tục vận hành, tầng hầm phải xây dựng trên toàn bộ diện tích đất sử dụng để có sức chứa lớn nhất và đảm bảo mỗi căn hộ có thể gửi 01 xe ô tô. Diện tích dịch vụ đầy đủ cả siêu thị, quầy bar, các dịch vụ nhà hàng ...Tăng diện tích dịch vụ đảm bảo tổng diện tích dịch vụ chiếm 15-20% diện tích nhà ở, đủ để phục vụ cho nhu cầu người ở của nhà chung cư, các kiểu thiết kế đẹp, được công bố trao giải và giữ bản quyền.

### **5.5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ**

#### **❖ Đối với công tác quản lý kỹ thuật**

Công ty tập hợp và nghiên cứu các tiêu chuẩn, quy chuẩn, quy phạm xây dựng của Việt Nam và của các nước tiên tiến trên thế giới. Sau đó phổ biến, hướng dẫn các đơn vị áp dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Hiện tại, công tác quản lý kỹ thuật, đảm bảo chất lượng các công trình xây dựng được áp dụng theo các văn bản pháp luật do Chính phủ, Bộ Xây dựng ban hành.

#### **❖ Về công tác giám định chất lượng, Công ty đã tổ chức thực hiện**

- Kiểm tra, phát hiện xử lý các vi phạm kỹ thuật, chất lượng từ khâu thiết kế đến thi công, các công tác hiện trường khác;
- Kịp thời có mặt tại hiện trường, thực hiện công tác nghiệp vụ để xử lý sự cố;
- Chủ trì lập phương án, mời chuyên gia thực hiện công tác giám định;

- Lập kế hoạch đầu tư trang thiết bị, kiểm tra chất lượng và quản lý sử dụng.

### 5.5.1. Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Hiện tại, công tác quản lý chất lượng đang áp dụng theo hệ thống những quy định do Công ty xây dựng trên nguyên tắc tuân thủ các quy định của Pháp luật. Công ty đã ban hành các quy định và mẫu biểu trong công tác thiết kế, tổ chức nghiệm thu thanh toán, ban hành các quy định về luân chuyển chứng từ.

Công tác quản lý chất lượng được thực hiện tốt, đúng quy trình nên sản phẩm của Công ty luôn được khách hàng đánh giá cao và đặt hàng từ rất sớm.

### 5.5.2. Công tác kiểm tra chất lượng :

Do đặc thù hoạt động trong ngành kinh doanh bất động sản, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp luôn được Công ty đặt lên hàng đầu, thể hiện qua các mặt sau:

- ❖ Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới, gồm:
  - Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù, thủ tục cưỡng chế để lập bản vẽ thu hồi và giao đất.
  - Lập dự án đầu tư, bản vẽ..., phê duyệt dự án trình UBND Tỉnh, Thành phố giao đất.
  - Trình duyệt quy hoạch, thực hiện đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp....
  - Lập hợp đồng với Công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng chọn Công ty tư vấn quản lý.
  - Tổ chức công tác đấu thầu, tham mưu Ban Tổng Giám Đốc chọn đơn vị thi công, kiểm tra hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công trình Tổng Giám đốc ký.
  - Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
  - Lập thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và tổ chức bàn giao cho ngành chức năng theo quy định.
  - Xin giấy phép xây dựng và số nhà cho khách hàng.
  - Lập bản vẽ phân lô tổng thể, lập giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất cho Công ty và khách hàng.

- Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn công với khách hàng.

❖ Về mặt quản lý chất lượng công trình

Duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo qui hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và chủ đầu tư trực tiếp cung ứng vật tư chủ yếu đến tận công trình với việc tổ chức giám sát của chủ đầu tư và tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế. Điều đó đã chứng minh các công trình xây dựng nhà ở nói chung và nhà cao tầng nói riêng đảm bảo được chất lượng.

❖ Về mặt nghiệm thu công trình

Trong quá trình thi công, yêu cầu kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành nghiệm thu.

## 5.6. *Hoạt động marketing*

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác Marketing. Hoạt động Marketing của Công ty được thực hiện chủ yếu thông qua 2 bộ phận: bộ phận Thị trường và bộ phận Chăm sóc khách hàng:

❖ Bộ phận Thị trường có các nhiệm vụ

- Nghiên cứu thông tin về thị trường bất động sản và thông tin liên quan;
- Xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng giai đoạn phát triển;
- Tìm kiếm khách hàng và đối tác;
- Tổ chức huy động nguồn vốn của các khách hàng một cách hiệu quả.

\* Bộ phận Chăm sóc khách hàng có các nhiệm vụ:

- Liên hệ với các ban ngành hữu quan hỗ trợ khách hàng nhận giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, đất;
- Tiếp nhận các thông tin phản hồi từ phía khách hàng (các yêu cầu về thay đổi thiết kế, sửa chữa nhỏ...);

- Tập hợp nghiên cứu và trực tiếp giải quyết các ý kiến của khách hàng;
- Liên hệ với các đơn vị, phòng ban liên quan để giải quyết các yêu cầu chính đáng của khách hàng;
- Bảo vệ quyền lợi của khách hàng sau khi thanh lý hợp đồng.

## 6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

### 6.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

#### 6.1.1. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

**Bảng 7: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2005, 2006 và 9 tháng đầu năm 2007**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2005	Năm 2006	% tăng giảm(*)	9 tháng đầu năm 2007
Tổng giá trị tài sản	260.865.750.014	394.696.526.657	151,30	502.013.027.769
Doanh thu thuần	120.736.922.359	196.138.203.781	162,45	156.264.066.933
Lợi nhuận từ HĐ KD	30.358.962.347	104.472.673.304	344,12	44.730.432.882
Lợi nhuận khác	293.990.567	(63.992.213)	(21,77)	71.825.466
Lợi nhuận trước thuế	30.652.952.914	104.408.681.091	340,62	44.802.258.348
Lợi nhuận sau thuế	29.078.968.776	104.408.681.091	359,05	38.529.942.179
Tỷ lệ trả cổ tức trên vốn điều lệ	40%	60%	150,00	

*Nguồn: BCTC đã kiểm toán 2005, 2006; BCTC 9 tháng đầu năm 2007 của Công ty*

(\*): % tăng giảm của năm 2005 so với năm 2006

#### 6.1.2. Tình hình tăng giảm tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2006

**Bảng 8: Tình hình tăng giảm tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 31/12/2006**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ					
1. Số đầu năm	1.315.471.837	1.367.611.472	704.454.837	387.869.238	3.775.407.384
2. Số tăng trong kỳ	197.102.997	178.825.000		200.428.675	576.356.672
3. Số giảm trong kỳ	73.639.203		287.018.000	26.052.150	386.709.353
4. Số cuối kỳ	1.438.935.631	1.546.436.472	417.436.837	562.245.763	3.965.054.703
II. Giá trị hao mòn					

1. Số đầu năm	389.952.579	167.816.588	466.699.140	183.146.909	1.207.615.215
2. Số tăng trong kỳ	138.603.387	211.291.462	112.464.476	121.011.560	583.370.885
3. Số giảm trong kỳ	23.213.963		287.018.000	21.131.723	331.363.686
4. Số cuối kỳ	505.342.003	379.108.050	292.145.616	283.026.746	1.459.622.414
III. Giá trị còn lại					
1. Số đầu năm	925.519.259	1.199.794.884	237.755.697	204.722.329	2.567.792.169
2. Số cuối kỳ	933.593.629	1.167.328.422	125.291.221	279.219.017	2.505.432.289

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2006 của Công ty

**Bảng 9: Tình hình tăng giảm tài sản cố định vô hình tại thời điểm 31/12/2006**

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng phát minh sáng chế	Tổng cộng
I. Nguyên giá TSCĐ			
1. Số đầu năm		15.000.000	15.000.000
2. Số tăng trong kỳ	650.000.000	-	650.000.000
3. Số giảm trong kỳ	-	-	-
4. Số cuối kỳ	650.000.000	15.000.000	665.000.000
II. Giá trị hao mòn			
1. Số đầu năm		7.000.000	7.000.000
2. Số tăng trong kỳ	13.000.002	5.000.008	18.000.010
3. Số giảm trong kỳ			
4. Số cuối kỳ	13.000.002	12.000.008	25.000.010
III. Giá trị còn lại			
1. Số đầu năm		8.000.000	8.000.000
2. Số cuối kỳ	636.999.998	2.999.992	639.999.990

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2006 của Công ty

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

Trong ba năm vừa qua kể từ khi Công ty cổ phần hóa, mặc dù chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong ngành xây dựng, tình hình lạm phát làm chi phí của các yếu tố đầu vào tăng nhưng tỷ suất sinh lời của Công ty vẫn duy trì ở mức khá cao và không ngừng tăng trưởng. Tỷ lệ Lợi nhuận hoạt động kinh doanh chính/Doanh thu thuần của Công ty không ngừng tăng qua các năm 2005 – 2006 lần lượt là 25,91% và 52,93%. Hoạt động chủ yếu đóng góp vào doanh thu và lợi nhuận của Công ty là kinh doanh nhà và kinh doanh xây lắp, trong đó hoạt động kinh doanh nhà đã tăng trưởng vượt bậc chiếm tỷ trọng trong Doanh thu thuần lần lượt là 57,40% - 75,75% và chiếm tỷ trọng trong Lợi nhuận gộp lần lượt là 98,10% - 98,07% qua các năm 2005 - 2006, trở thành hoạt động chủ chốt của Công ty. Đóng góp vào những kết quả này có thể kể đến một số lý do chính sau:

- ❖ Kể từ khi cổ phần hoá đến nay, để đáp ứng nhu cầu trong hoạt động kinh doanh, Công ty đã 3 lần huy động vốn và tăng quy mô vốn điều lệ từ 6,8 tỷ lên 82 tỷ tạo ra năng lực tài chính mới và sức mạnh cạnh tranh trên thị trường, từ đó giành được nhiều dự án lớn.
- ❖ Công ty rất chú trọng đến việc nâng cao hiệu quả quản lý, nhờ đó tỷ trọng của Chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần trong hai năm 2005 – 2006 đạt trung bình 2,37% là một tỷ lệ rất thấp so với con số trung bình 4% trong ngành này.
- ❖ Xác định sản phẩm chính cung cấp ra thị trường là các căn hộ chung cư và biệt thự, dinh thự, Công ty luôn chú trọng đưa ra các sản phẩm phù hợp với người tiêu dùng, cung ứng đầy đủ các dịch vụ sau bán nhà. Công tác thiết kế và giám sát kỹ thuật được chú trọng hàng đầu tạo ra rất nhiều mẫu mã phong phú, đáp ứng thị hiếu và đảm bảo chất lượng, đặc biệt Công ty rất quan tâm và tư vấn cho các khách hàng về kiểu dáng, mẫu mã của sản phẩm trong khâu hoàn thiện tạo ra sự thân thiện, nhiệt tình đối với khách hàng, vì vậy sản phẩm của Công ty luôn được thị trường tin cậy, đón nhận và đăng ký đặt hàng từ ngay từ khi bắt đầu xây dựng.
- ❖ Công ty đã phối hợp chặt chẽ với chính quyền địa phương nhằm thực hiện tốt công tác quy hoạch, giải phóng mặt bằng. Nhờ đó đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án. Đặc biệt trong năm 2005 và 2006, Công ty được miễn thuế thu nhập

doanh nghiệp, đây là lợi thế rất lớn góp phần vào việc gia tăng tỷ suất lợi nhuận của Công ty.

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

### 7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Công ty Cổ Phần Phát triển Đô thị Từ Liêm mặc dù mới cổ phần hoá từ năm 2004 nhưng đã sớm khẳng định vị thế của mình trên thị trường kinh doanh địa ốc. Là một trong số hơn một vạn doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư phát triển, khai thác các dự án khu đô thị mới tại Việt Nam hiện nay, mặc dù đối thủ cạnh tranh có rất nhiều Tổng công ty có vốn đầu tư lớn và công nghệ cao nhưng bằng chính sách và đường lối phát triển đúng đắn, sự đoàn kết đồng lòng và sáng tạo của Ban lãnh đạo và CBCNV, biết phát huy khai thác thế mạnh của mình, Công ty đã vượt lên chiếm lĩnh một thị phần đáng kể, xấp xỉ 0,15% tổng giá trị thị trường. Hiệu quả kinh doanh của Công ty thể hiện trong bảng so sánh các chỉ tiêu Công ty đạt được với toàn ngành kinh doanh địa ốc ở Việt Nam dưới đây:

**Bảng 10: So sánh một số chỉ tiêu giữa ngành và Công ty**

Đơn vị: 1.000.000.000 VNĐ

Chỉ tiêu	Ngành			LIDECO		
	2005	2006	Tăng trưởng (%)	2005	2006	Tăng trưởng (%)
Tổng số doanh nghiệp	9.717	10.767	110.81	-	-	
Tổng doanh thu	112.908	127.838	113.22	-	-	
Tổng lợi nhuận	2.099	1.902	90.60	-	-	
Doanh thu bình quân	11,62	11,87	102.18	120,74	196,14	162.45
Lợi nhuận bình quân	0,21	0,18	81.76	30,65	104,41	340.65
Tỷ suất Lợi nhuận/Doanh thu	1,86	1,49	80.02	25,39	53,23	209.70
Tỷ suất Lợi nhuận/Nguồn vốn	1,55	1,14	73.55	11,75	26,45	225.15
Thị phần				0,11%	0,15%	143.48

Nguồn: - Phân tích dữ liệu từ Tổng cục Thống kê  
 (<http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=432&idmid=3>)  
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2005 và 2006

Thế mạnh thực sự của Công ty chính là tổ chức bộ máy quản trị, điều hành gọn nhẹ, không phân quyền qua nhiều cấp trung gian dẫn đến quá trình ra quyết định và triển khai thực hiện rất linh hoạt, nhanh nhạy, tận dụng được thời cơ trong đầu tư và kinh doanh. Về mặt nhân lực, đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị dự án, hoạt động kinh doanh xây lắp và địa ốc. Đồng thời cán bộ, công nhân viên của Công ty hầu hết được đào tạo và đã tốt nghiệp từ các trường Đại học chuyên ngành kỹ thuật, kinh tế.

Bộ máy hoạt động gọn nhẹ kết hợp với nguồn nhân lực đầy năng lực chuyên môn cũng như kinh nghiệm thực tiễn chính là sức mạnh giúp Công ty phát triển và khẳng định vị thế của mình trong môi trường kinh doanh đầy cạnh tranh và thử thách.

## **7.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong mấy năm gần đây khá cao và ổn định, tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm 2002 – 2003 – 2004 – 2005 và 2006 đạt lần lượt là 7,1% - 7,23% - 7,7% - 8,4% và 8,0%. Dự báo tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm tới duy trì ở mức 7 – 8%/năm. Với quan hệ thuận chiều giữa nền kinh tế và ngành xây dựng thì sự phát triển lạc quan của nền kinh tế sẽ kéo theo một bức tranh sáng sủa về triển vọng phát triển ngành xây dựng, đầu tư bất động sản trong tương lai.

Theo Dự báo tăng trưởng dân số và Chiến lược đô thị hoá tới năm 2010 dân số cả nước là 93 triệu người. Dự kiến dân số đô thị sẽ tăng khoảng 1,14 triệu người/năm, đưa tổng dân số đô thị cả nước lên 30,4 triệu người chiếm 33% số dân cả nước. Đất xây dựng đô thị sẽ là 243.200 ha, chiếm 0,74% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 80m<sup>2</sup>/người. Tới năm 2020 dân số cả nước là 103 triệu người, trong đó dân số đô thị là 46 triệu người, chiếm tỷ lệ 45% số dân cả nước, bình quân tăng 1,56 triệu người/năm. Đất xây dựng đô thị sẽ là 460.000 ha, chiếm 1,40% diện tích đất tự nhiên cả nước, bình quân 100m<sup>2</sup>/người.

Theo Chiến lược đô thị hóa của Nhà nước, nhu cầu xây dựng nhà ở đến năm 2010 phải đạt chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân 10-12 m<sup>2</sup>/người và đến năm 2020 là 18-20m<sup>2</sup>/người theo các chương trình phát triển nhà nhằm cung cấp các loại nhà ở phù hợp với các đối tượng xã hội có nhu cầu và mức thu nhập khác nhau. Xây dựng các công trình phục vụ công cộng, bảo đảm dành từ 3-5m<sup>2</sup> đất/người, đáp ứng nhu cầu vật chất và tinh thần của nhân dân ở từng đô thị, dành 5% quỹ đất đô thị cho xây dựng công trình phục vụ công cộng. Theo xu hướng trên nhu cầu về nhà ở của Thủ đô Hà Nội trong những năm tới còn rất lớn, tạo điều kiện cho sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty

Hiện tại, hoạt động chủ yếu của Công ty là xây dựng, kinh doanh nhà ở và khu đô thị, đây là lĩnh vực kinh doanh trong những năm tới có nhiều triển vọng và hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của Nhà nước.

## **8. Chính sách đối với người lao động**

### **8.1. Tình hình lao động**

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến ngày 31/05/2007, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 105 người.

**Bảng 11: Tình hình lao động trong Công ty**

Yếu tố	Số lượng (người)
Số lượng nhân viên	105
Mức lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)	2,96
Phân theo trình độ chuyên môn	105
■ Đại học và trên đại học	55
■ Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	28
■ Lao động phổ thông	22
Phân theo thời hạn hợp đồng	105
■ Không xác định	
■ Có thời hạn	

### **8.2. Chính sách đối với người lao động**

Nhằm vươn tới mục tiêu phát triển bền vững và lâu dài, Công ty đã xây dựng chính sách đối với người lao động theo định hướng sau:

- ❖ Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.
- ❖ Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty nhằm gia tăng về chất.
- ❖ Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường.

- ❖ Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng với chế độ, chính sách quy định.
- ❖ Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín Công ty.
- ❖ Có chế độ ưu đãi về bán cổ phiếu cho CBCNV mới vào lao động tại Công ty.

Trên thực tế các năm qua, Công ty liên tục mở các khoá đào tạo ngắn hạn nâng cao tay nghề tại Công ty. Thu nhập của người lao động luôn được cải thiện năm sau cao hơn năm trước, thu nhập bình quân trong các năm 2004; 2005 và 2006 đạt tương ứng là 2,14; 2,56 và 2,96 triệu đồng/người/tháng.

## 9. Chính sách cổ tức

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Theo đó, phương án phân phối lợi nhuận và tỷ lệ chi trả cổ tức do Hội đồng Quản trị xây dựng, đề xuất và Đại hội đồng cổ đông quyết định trên nguyên tắc sau:

- Cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận giữ lại của Công ty cho các cổ đông theo tỷ lệ phần vốn góp.
- Công ty chỉ trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế theo quy định của pháp luật và ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả, đồng thời vẫn đảm bảo đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

**Bảng 12: Tình hình phân phối cổ tức**

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2005	Năm 2006
Vốn điều lệ	Triệu VNĐ	21.000	37.800
Số lượng cổ phiếu phát hành	Cổ phần	210.000	378.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	Cổ phần	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phần	210.000	378.000
Tỷ lệ trả cổ tức/Cổ phần	%	40,00	60,00

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 10/03/2007, dự kiến trong giai đoạn tới Công ty vẫn duy trì mức cổ tức từ 30% trở lên, phần lợi nhuận còn lại được trích vào các quỹ dự phòng, khen thưởng và tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.

## **10. Tình hình hoạt động tài chính**

### **10.1. Các chỉ tiêu cơ bản**

#### **10.1.1. Trích khấu hao tài sản cố định:**

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Cụ thể như sau:

- ❖ Tài sản cố định được ghi nhận theo giá gốc và các chi phí khác có liên quan trực tiếp mà Công ty đã bỏ ra đến thời điểm đưa tài sản cố định vào vị trí sẵn sàng sử dụng. Trong quá trình sử dụng tài sản cố định được ghi nhận, hạch toán theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.
- ❖ Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng; thời gian khấu hao theo khung thời gian quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003, cụ thể như sau:

**Bảng 13: Thời gian khấu hao tài sản cố định**

Nhóm tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 25 năm
Máy móc thiết bị	05 – 8 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng, dụng cụ quản lý	03 năm
Quyền sử dụng đất	25 năm

- ❖ Cuối kỳ Công ty kiểm kê chi tiết và lập phiếu đánh giá đầy đủ về hiện trạng, giá trị còn lại của từng tài sản cố định.

### 10.1.2. Mức lương bình quân

**Bảng 14: Bình quân thu nhập của người lao động năm 2005, 2006**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2005	2006
Mức lương bình quân	2,56	2,96
% thay đổi so với năm trước	19,6%	15,6%

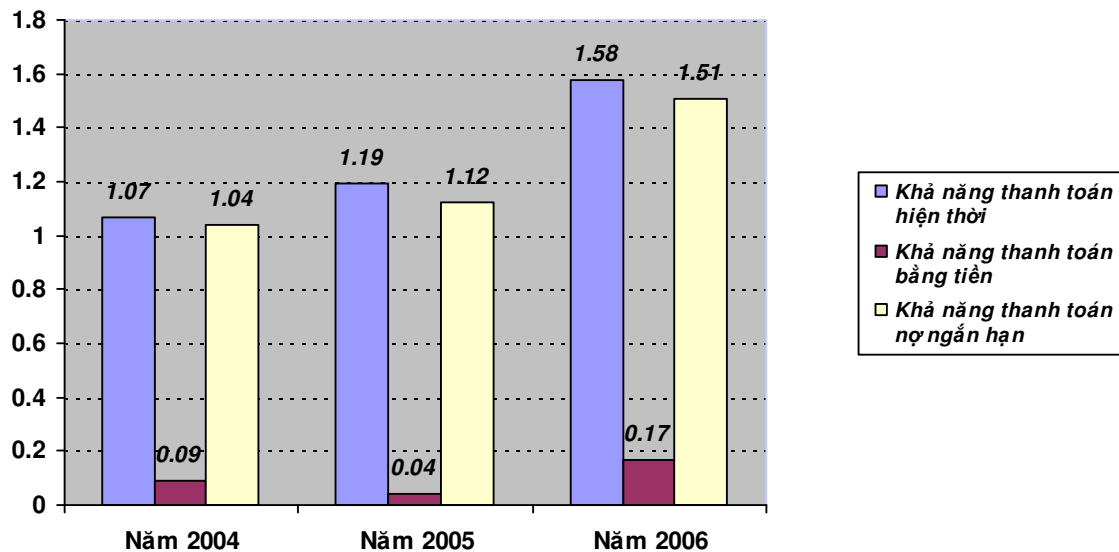
### 10.1.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Vào thời điểm 31/12/2006, Công ty không có bất kỳ một khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng. Công ty thanh toán công nợ đúng thời gian quy định theo thỏa thuận với các nhà cung cấp.

Với các chỉ số trong biểu đồ dưới đây, Công ty đang được các Tổ chức tín dụng trên địa bàn đánh giá cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của Công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng với các điều kiện vay và chi phí lãi vay ưu đãi nhất.

**Biểu đồ 1: Khả năng thanh toán ngắn hạn của Công ty giai đoạn 2004 – 2006**

Đơn vị: lần



Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2004, 2005, 2006 của Công ty

Hệ số khả năng thanh toán hiện thời của Công ty trong ba năm qua luôn lớn hơn 1 và tăng đều thể hiện mức độ đảm bảo của Tổng tài sản đối với Tổng nợ phải trả.

Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty được quyết định bởi mối tương quan giữa quy mô, kết cấu của Tài sản lưu động và Đầu tư ngắn hạn so với Nợ ngắn hạn. Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty tăng đều từ 1,04% năm 2004 lên 1,51% năm 2006, cho thấy khả năng đảm bảo hoàn trả các khoản nợ ngắn hạn của Công ty là an toàn.

Tuy nhiên, tài sản lưu động trước khi thanh toán các khoản nợ đều phải chuyển đổi thành tiền. Vì vậy, hệ số khả năng thanh toán bằng tiền là thước đo về khả năng trả nợ ngay. Hệ số khả năng thanh toán bằng tiền của Công ty qua các năm 2004 – 2006 tăng từ 0,09 lần lên 0,17 lần.

#### 10.1.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo qui định của pháp luật.

**Bảng 15: Tổng hợp nộp ngân sách Nhà nước năm 2005, 2006**

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2005	2006
Thuế GTGT hàng bán nội địa	6.997.794.730	12.711.137.180
Thuế GTGT hàng nhập khẩu		
Thuế TTĐB		
Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.573.984.335	
Thuế tài nguyên		11.895.707
Thuế nhà đất	44.256.600	63.112.500
Thuế xuất nhập khẩu		
Các loại thuế khác	4.220.270	21.536.505
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>8.620.255.935</b>	<b>12.807.681.892</b>

Nguồn: Báo cáo Tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2005, 2006

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) với thuế suất 28% trên thu nhập chịu thuế.

Theo Công văn số 8164/CT-DD ngày 03/08/2005 của Tổng Cục thuế, Công ty được miễn thuế TNDN 2 năm kể từ 01/01/2005 đến 31/12/2006 và giảm 50% trong 2 năm tiếp theo.

Đối với thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất dự án Dịch Vọng: Theo Công văn số 3571 TC/TCT ngày 29/3/2005 của Bộ Tài chính về việc ưu đãi miễn giảm thuế TNDN đối với cơ sở kinh doanh đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, phát triển nhà, doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi thành công ty cổ phần được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế TNDN theo Luật Khuyến khích đầu tư trong nước nhưng không cần làm thủ tục cấp giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư (theo qui định tại Khoản 1 Điều 26 Nghị định 64/2002/NĐ-CP ngày 19/6/2002 của Chính phủ về việc chuyển Doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần). Đồng thời các doanh nghiệp này cũng được hưởng ưu đãi miễn giảm thuế TNDN bao gồm cả thuế thu nhập từ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển quyền thuê đất đối với đất được Nhà nước giao hoặc có quyền sử dụng đất trước ngày 01/01/2004 để đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển nhà.

Công ty đã tạm nộp số tiền thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất theo Biên bản kiểm tra thuế năm 2005 là 1.573.984.335 đồng. Số tiền thuế tạm nộp này đơn vị sẽ đề nghị Cục thuế TP Hà Nội cho quyết toán bù trừ vào phần thuế TNDN phải nộp năm 2007 khi Cục thuế quyết toán thuế năm 2007. Năm 2006 Công ty đang tự xác định được miễn thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất đối với dự án Dịch Vọng - Cầu Giấy - Hà Nội theo hướng dẫn của Công văn trên. Đối với dự án trên, UBND thành phố Hà Nội đã có Công văn số 1438/CV-UB chấp thuận cho Công ty làm chủ đầu tư nghiên cứu lập dự án đầu tư xây dựng khu đô thị thị mới Dịch Vọng - Cầu Giấy - Hà Nội tạm giao cho Công ty để điều tra, lập dự án bồi thường giải phóng mặt bằng, chuẩn bị thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị mới Dịch Vọng và Quyết định số 2738/QĐ-UB ngày 19/05/2003 về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu đô thị mới Dịch Vọng - Cầu giấy - Hà Nội. Hiện tại, Công ty đang gửi hồ sơ tới Tổng Cục thuế để được miễn thuế TNDN từ chuyển quyền sử dụng đất dự án Dịch Vọng nêu trên.

#### **10.1.5. Trích lập các quỹ theo luật định**

Việc trích lập các quỹ hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và do ĐHĐCĐ quyết định.

Hàng năm, Công ty sẽ phải trích từ lợi nhuận sau thuế của mình một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn điều lệ theo quy định của pháp luật. Khoản trích này không được vượt quá 5% lợi nhuận sau thuế của Công ty và được trích cho đến khi Quỹ dự trữ bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Trích vào Quỹ phúc lợi và khen thưởng tối đa bằng 20% lợi nhuận sau thuế.

Trích vào Quỹ phát triển sản xuất kinh doanh tối đa bằng 20% lợi nhuận sau thuế.

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không quá 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong kỳ. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

**Bảng 16: Tình hình trích lập các quỹ**

Đơn vị: 1.000 đồng

Các Quỹ	Năm 2005	Năm 2006
Quỹ dự phòng tài chính	299.575.945	938.222.095
Quỹ đầu tư phát triển	599.151.899	12.713.600.421
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	509.284.992	1.204.329.892
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	50.377.428	122.408.418
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.458.390.264</b>	<b>14.978.560.826</b>

Nguồn: Báo cáo Tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2005, 2006

**10.1.6. Tổng dư nợ vay**

- ❖ Dư nợ ngắn hạn
  - Năm 2005: dư nợ của 2004 kéo sang  
Dư nợ vay: 28.423.080.000 đồng
  - Năm 2006: Không có
- ❖ Dư nợ dài hạn: Không có

**10.1.7. Tình hình công nợ hiện nay****Bảng 17: Tình hình công nợ tại thời điểm 31/12/2006 và 30/09/2007**

Đơn vị: VNĐ

Chỉ tiêu	31/12/2006	% Tổng tài sản	30/09/2007	% Tổng tài sản
<b>Các khoản phải thu</b>	<b>70.302.411.308</b>	<b>17,82</b>	<b>105.193.861.094</b>	<b>20,95</b>
Phải thu của khách hàng	50.030.647.397	12,68	87.898.286.439	17,50
Trả trước cho người bán	10.965.618.374	2,78	16.699.962.911	3,33
Các khoản phải thu khác	9.306.145.237	2,36	595.611.744	0,12
<b>Các khoản phải trả</b>	<b>250.324.625.747</b>	<b>63,43</b>	<b>294.695.692.673</b>	<b>58,7</b>
Vay và nợ ngắn hạn	0	0	0	0
Phải trả cho người bán	9.062.803.109	2,30	460.595.809	0,092
Người mua trả tiền trước	69.156.981.571	17,52	116.991.210.655	23,30
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9.181.347.445	2,33	46.352.451	0,009
Phải trả công nhân viên	315.488.233	0,08	215.941.774	0,043
Chi phí phải trả	1.421.457.807	0,36	667.082.870	0,13
Các khoản phải trả, phải nộp khác	161.064.139.164	40,81	176.314.509.114	35,12
Phải trả dài hạn khác	122.408.418	0,03	0	0
Vay và nợ dài hạn	0	0	0	0

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2006; BCTC 9 tháng đầu năm 2007 của Công ty

**10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu****Bảng 18: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	2005	2006
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLD/Nợ ngắn hạn)	1,12	1,51
+ Hệ số thanh toán nhanh ((TSLD – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	0,19	0,61

<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)</b>		
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	83,90	63,42
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	521,23	173,39
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (%)</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho	50,94	41,16
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	46,28	49,69
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>		
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	24,08	53,23
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Nguồn vốn chủ sở hữu	69,25	72,32
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	11,15	26,45
+ Tỷ suất Lợi nhuận HDSXKD/Doanh thu thuần	25,14	53,26

Nguồn: Báo cáo Tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2005, 2006.

## **11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng**

### **11.1. Danh sách HĐQT**

#### **11.1.1. Nguyễn Văn Kha**

Chức vụ hiện tại:	Chủ tịch HĐQT Công ty
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	15/02/1948
Nơi sinh:	Thôn Phú Thứ, Tây Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Quê quán:	Thôn Phú Thứ, Tây Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội
Chứng minh nhân dân:	010507338
Địa chỉ thường trú:	Thôn Phú Thứ, Tây Mỗ, Từ Liêm, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Trung cấp quản lý kinh tế
Quá trình công tác:	
❖ Từ 1966 đến 1976:	Đi bộ đội - Bộ tư lệnh Công binh, Sư đoàn 251.
❖ Từ 1976 đến 1992:	Giám đốc xí nghiệp gạch ngói Từ Liêm.
❖ Từ 1992 đến 1995:	Phó Giám đốc Công ty vận tải sản xuất vật liệu xây dựng.
❖ Từ 1996 đến 2004:	Phó Giám đốc Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Từ Liêm.

❖ Từ 2005 đến nay: Chủ tịch Hội đồng Quản trị, Bí thư Đảng bộ Công ty  
Số cổ phần nắm giữ : 453.770 cổ phần (tính đến 08/06/2007)  
Tỷ lệ nắm giữ: 5,53% vốn điều lệ  
Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 203.020 cổ phần  
Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 2,5% vốn điều lệ  
Hành vi vi phạm pháp luật: Không  
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### 11.1.2. Ông Vũ Gia Cường

Chức vụ hiện tại: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty  
Giới tính: Nam  
Ngày sinh: 13/10/1958  
Nơi sinh: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội  
Quốc tịch: Việt Nam  
Quê quán: Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội  
Chứng minh nhân dân: 011892480  
Địa chỉ thường trú: Số nhà 75 ngõ 83 - Phố Trần Cung – Hà Nội  
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng, Cử nhân luật  
Quá trình công tác:

- ❖ Từ 1977 đến 1981: Bộ đội tại Quân đoàn I, Sư đoàn 312
- ❖ Từ 1982 đến 1987: Sinh viên Đại học Kiến trúc Hà Nội
- ❖ Từ 1988 đến 1989: Kỹ sư tại Ban kiến thiết UBND Huyện Từ Liêm
- ❖ Từ 1990 đến 1993: Phụ trách xây dựng tại Công ty xuất nhập khẩu Huyện Từ Liêm
- ❖ Từ 1994 đến 1995: Đội trưởng đội xây dựng Công ty Xây dựng & sản xuất vật liệu xây dựng Từ Liêm
- ❖ Từ 1996 đến 2001: Phó phòng xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ❖ Từ 2002 đến 7/2005: Phó Giám đốc phụ trách xây dựng tại Công ty đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà
- ❖ Từ 7/2005 đến nay: Phó Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty

Số cổ phần nắm giữ tính đến: 461.664 cổ phần (tính đến 08/06/2007)  
Tỷ lệ nắm giữ: 5,63% vốn điều lệ  
Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 8.096 cổ phần  
Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 0,10% vốn điều lệ  
Hành vi vi phạm pháp luật: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### 11.1.3. Ông Nguyễn Văn Ninh

Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT Công ty, Phó Tổng Giám đốc  
 Giới tính: Nam  
 Ngày sinh: 10/07/1957  
 Nơi sinh: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Quê quán: Phú Thượng, Tây Hồ, Hà Nội  
 Chứng minh nhân dân: 011924495  
 Địa chỉ thường trú: Số 3, tổ 42, cụm 7, phường Phú Thượng, quận Tây Hồ, Hà Nội  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Luật  
 Quá trình công tác:  
   ❖ Từ 1975 đến 1988: Sĩ quan quân đội.  
   ❖ Từ 1988 đến 03/2006: Trưởng phòng Tổ chức, Phó bí thư Đảng bộ Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.  
   ❖ Từ 03/2006 đến nay: Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc, Phó bí thư Đảng bộ Công ty.  
 Số cổ phần nắm giữ : 183.824 cổ phần (tính đến 08/06/2007)  
 Tỷ lệ nắm giữ: 2,24% vốn điều lệ  
 Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 45.956 cổ phần  
 Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 0,56% vốn điều lệ  
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

### 11.1.4. Ông Đinh Quang Chiến

Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT Công ty, Kế toán trưởng Công ty  
 Giới tính: Nam  
 Ngày sinh: 18/05/1967  
 Nơi sinh: Hải Quang, Hải Hậu, Nam Định  
 Quốc tịch: Việt Nam  
 Quê quán: Hải Quang, Hải Hậu, Nam Định  
 Chứng minh nhân dân: 161349735 cấp ngày 05/12/2005 tại CA Nam Định  
 Địa chỉ thường trú: Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán  
 Quá trình công tác:

- ❖ Tháng 05/1991 – 08/1995: Tốt nghiệp Đại học Tài chính Kế toán, công tác tại Chi cục thuế Hải Hậu, Nam Định;
  - ❖ Tháng 09/1995 – 12/1995: Công tác tại Phòng kế toán Công ty Sông Đà 9.
  - ❖ Tháng 01/1996 – 06/1997: Trưởng ban Tài chính Kế toán tại Xí nghiệp 3, Công ty Sông Đà 9;
  - ❖ Tháng 07/1997 – 09/2001: Kế toán trưởng Chi nhánh Công ty cung ứng vật tư tại Yaly- Công ty xi măng Sông Đà – Yaly.
  - ❖ Tháng 10/2001 – 03/2003: Trạm trưởng trạm cung ứng vật tư tại Sêsan 3, Công ty xi măng Sông Đà - Italy;
  - ❖ Tháng 04/2003 – 12/2004: Kế toán trưởng XN dịch vụ đô thị kiêm Trưởng ban kế toán các dự án Hoà Bình – Công ty DT PT đô thị và KCN Sông Đà.
  - ❖ Tháng 01/2005 – 03/2005: Phó kế toán trưởng – Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà.
  - ❖ Tháng 04/2005 đến nay: Ủy viên HĐQT, Kế toán trưởng Công ty
- Số cổ phần nắm giữ : 427.000 cổ phần (tính đến 08/06/2007)
- Tỷ lệ nắm giữ: 5,21% vốn điều lệ
- Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 69.600 cổ phần
- Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ: 0,85% vốn điều lệ
- Hành vi vi phạm pháp luật: Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty: Không

#### 11.1.5. Ông Nguyễn Ngọc Thịnh

- Chức vụ hiện tại: Ủy viên HĐQT, Trưởng phòng Kinh tế Công ty
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 29/10/1959
- Nơi sinh: Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Quê quán: Xóm 12, Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Chứng minh nhân dân: 010728419
- Địa chỉ thường trú: Xóm 12, Cổ Nhuế, Từ Liêm, Hà Nội
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác:
- ❖ Từ 1983 – 1991: Nhân viên phòng Kế hoạch, Xí nghiệp vận tải Từ Liêm;

❖ Từ 1991 – 1996:	Đội trưởng đội sản xuất, Công ty sản xuất vật liệu và xây dựng Từ Liêm;
❖ Từ 1996 – 2004:	Phó phòng Kinh tế, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà;
❖ Từ 2004 đến nay:	Ủy viên HĐQT, Trưởng phòng kinh tế Công ty.
Số cổ phần nắm giữ :	140.570 cổ phần (tính đến 08/06/2007)
Tỷ lệ nắm giữ:	1,71% vốn điều lệ
Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	Không
Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

## 11.2. Danh sách Ban kiểm soát

### 11.2.1. Ông Lê Văn Thục

Chức vụ hiện tại:	Trưởng Ban kiểm soát
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	29/11/1963
Nơi sinh:	Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam
Quê quán:	Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Tây
Chứng minh nhân dân:	111992479
Địa chỉ thường trú:	Đức Thượng, Hoài Đức, Hà Tây
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
❖ Từ 02/1982 – 02/1985:	Bộ đội tại Sư đoàn 308;
❖ Từ 03/1985 – 10/1985:	về địa phương chờ đi học;
❖ Từ 11/1985 – 11/1989:	Sinh viên K27 Đại học Kinh tế Quốc Dân;
❖ Từ 12/1989 – 03/2004:	Kế toán tại Công ty giống cây trồng Hà Tây;
❖ Từ 04/2004 đến nay:	Trưởng BKS, Kế toán BQLDA Khu đô thị mới Dịch Vọng của Công ty.
Số cổ phần nắm giữ :	1.440 cổ phần (tính đến 08/06/2007)
Tỷ lệ nắm giữ:	0,02% vốn điều lệ
Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	Không
Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

### 11.2.2. Ông Phạm Tất Hứa

Chức vụ hiện tại:	Nhân viên phòng Kinh tế Công ty
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	19/03/1963
Nơi sinh:	Liên Minh, Vụ Bản, Nam Định
Quốc tịch	Việt Nam
Quê quán:	Liên Minh, Vụ Bản, Nam Định
Chứng minh nhân dân:	160719110
Địa chỉ thường trú:	Liên Minh, Vụ Bản, Nam Định
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư cơ khí - động lực
Quá trình công tác:	
❖ Từ 08/1985 – 12/1993:	Đội trưởng Đội tàu hút cát, Tổng Công ty Thủy điện Hoà Bình;
❖ Từ 01/1994 đến nay:	Thành viên BKS, Nhân viên Phòng kinh tế Công ty.
Số cổ phần nắm giữ :	8.000 cổ phần (tính đến 08/06/2007)
Tỷ lệ nắm giữ:	0,10% vốn điều lệ
Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	12.360 cổ phần
Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	0,15% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

### 11.3. Danh sách Ban Giám đốc

#### 11.3.1. Ông Vũ Gia Cường

Như thông tin đã nêu trên

#### 11.3.2. Ông Nguyễn Văn Ninh

Như thông tin đã nêu trên

#### 11.3.3. Ông Nguyễn Hữu Lập

Chức vụ hiện tại:	Phó Tổng Giám đốc Công ty
Giới tính:	Nam
Ngày sinh:	06/03/1962
Nơi sinh:	Ba Vì, Hà Tây
Quốc tịch	Việt Nam

Quê quán:	Cẩm Lĩnh, Ba Vì, Hà Tây
Chứng minh nhân dân:	012625831
Địa chỉ thường trú:	387 tổ 17, Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác:	
❖ Từ 06/2001 – 01/2002:	Nhân viên phòng Xây dựng, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà;
❖ Từ 01/2002 – 10/2005:	Đội trưởng đội thi công, Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà;
❖ Từ 10/2005 – 02/2006:	Phó phòng Xây dựng, Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà;
❖ Từ 02/2006 đến nay:	Phó Tổng Giám đốc Công ty.
Số cổ phần nắm giữ:	163.664 cổ phần (tính đến 08/06/2007)
Tỷ lệ nắm giữ:	2,0% vốn điều lệ
Số cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	140.916 cổ phần
Tỷ lệ cổ phiếu do những người có liên quan nắm giữ:	0,50% vốn điều lệ
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty:	Không

#### 11.4. Kế toán trưởng

##### 13.2.1. Ông Đinh Quang Chiến

Như thông tin đã nêu trên

## 12. Tài sản

**Bảng 19: Tình hình tài sản tính đến thời điểm 31/12/2006**

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	3.965.054.703	1.459.622.414	2.505.432.289
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.438.935.631	505.342.002	933.593.629
Máy móc thiết bị	1.546.436.472	379.108.050	1.167.328.422
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	417.436.837	292.145.616	125.291.221
Thiết bị, dụng cụ quản lý	562.245.763	283.026.746	279.219.017
Tài sản cố định vô hình	665.000.000	25.000.010	639.999.990
Quyền sử dụng đất	650.000.000	13.000.002	636.999.998
Bản quyền, bằng phát minh, sáng chế	15.000.000	12.000.008	2.999.992

*Nguồn: Báo cáo Tài chính đã kiểm toán của Công ty năm 2006*

## 13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong các năm tiếp theo

### 13.1. Định hướng chung

Dựa trên những dự báo về tiềm năng phát triển của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng nói riêng trong những năm sắp tới, định hướng phát triển ngành xây dựng cùng với việc đánh giá điểm mạnh, điểm yếu và vị thế hiện tại của mình, Công ty đã xác định phương hướng nhiệm vụ cụ thể trong giai đoạn 2007 – 2010 như sau:

- ❖ Tiếp tục phát huy tối đa kinh nghiệm và nguồn lực hiện có để đẩy mạnh phát triển hai lĩnh vực:
  - Xây lắp công trình
  - Đầu tư xây dựng các khu đô thị và khu công nghiệp.
- ❖ Nhanh chóng phát triển năng lực về tài chính, nguồn nhân lực, trình độ công nghệ, tạo sức cạnh tranh bền vững trên thị trường. Phấn đấu đưa mức vốn tham gia vào sản xuất kinh doanh đến năm 2010 đạt 1.500 tỷ đồng.

- ❖ Tập trung đầu tư cho lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hạ tầng đồng bộ và hiện đại, thiết kế các mô hình nhà chung cư cao cấp, nhà biệt thự, dinh thự, văn phòng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng.
- ❖ Duy trì và phát huy đầy nhanh hơn nữa tốc độ tăng trưởng của Công ty những năm gần đây. Tối đa hóa lợi ích của khách hàng để tạo giá trị gia tăng chung cho Công ty và xã hội.

### **13.2. Biện pháp triển khai cụ thể**

#### **13.2.2. Cơ cấu tổ chức quản lý**

Để thực hiện đúng các chỉ tiêu kế hoạch đề ra, trước hết Công ty sắp xếp tổ chức, mở rộng bộ máy quản lý điều hành cho phù hợp với yêu cầu phát triển trong giai đoạn sắp tới như sau:

Năm 2007 Công ty đã thành lập 03 Xí nghiệp Xây lắp để tập trung thực hiện, giải quyết các vấn đề chuyên môn xây lắp. Mục tiêu nhằm duy trì ổn định thu nhập và việc làm cho CBCNV, gắn trách nhiệm và quyền lợi của cán bộ quản lý, người lao động với hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị. Đảm bảo duy trì quy mô hoạt động hợp lý, đảm bảo tính chủ động, sáng tạo và tiêu chuẩn kỹ thuật chất lượng và tiến độ của các công trình do Công ty làm chủ đầu tư.

Công ty tổ chức hạch toán phân tán, giao quyền và nghĩa vụ và trách nhiệm cho các đơn vị trực thuộc là các Xí nghiệp, các Ban Quản lý được phép hạch toán riêng, lập Bảng cân đối kế toán riêng, có tài khoản và sử dụng con dấu riêng.

#### **13.2.3. Duy trì giá trị sản lượng xây lắp**

Hoạt động xây lắp sẽ duy trì giá trị sản lượng như các năm qua và không khuếch trương nhằm mục đích:

- Tiếp tục đảm bảo công ăn việc làm và thu nhập cho cán bộ công nhân viên;
- Chủ động đáp ứng kịp thời các yêu cầu về tiến độ, chất lượng của những công trình thuộc các dự án Công ty đầu tư, thực hiện.

Công ty đặt mục tiêu giá trị sản lượng xây lắp trong giai đoạn 2007-2010 mỗi năm đạt từ 60 đến 100 tỷ đồng đối với các công trình thuộc các dự án Công ty làm chủ đầu tư và đạt 60 tỷ đến 100 tỷ đồng đối với các công trình tham gia đấu thầu bên ngoài mà tập trung chủ yếu vào các công trình thuộc nguồn vốn Ngân sách trên địa bàn Hà

Nội. Tăng tỷ trọng xây lắp các công trình công ty làm chủ đầu tư, giảm tỷ trọng các công trình thi công bên ngoài Công ty.

Trong năm 2007 sẽ xây lắp hoàn thiện và thu vốn các công trình chuyển tiếp của năm 2006 sang với sản lượng 35 tỷ đồng, bao gồm:

- Công trình kè Hồ Tây gói thầu 11: 5 tỷ
- Thi công hạ tầng Ciputra giai đoạn I, II: 4 tỷ
- Trường mầm non Bắc Mai Dịch: 6 tỷ
- Trường mầm non Yên Hòa: 1,5 tỷ
- Khu nhà ở Mễ Trì: 2 tỷ
- Gói thầu 9, 12 đường Nguyễn Phong Sắc: 2 tỷ
- Trường TH Nguyễn Khả Trạc: 4 tỷ
- Siêu thị kết hợp hội thảo: 4 tỷ

#### 13.2.4. Tập trung phát triển, đầu tư các khu đô thị

Tập trung phát triển, đầu tư, khai thác các khu đô thị là định hướng chiến lược dài hạn của Công ty. Vì vậy công tác thiết kế, quy hoạch là vấn đề Công ty chú trọng hàng đầu với các tiêu chí cho mỗi khu đô thị phải đảm bảo có hệ thống hạ tầng hiện đại; Nhà ở có mẫu mã, chủng loại phong phú, tiện nghi phù hợp với thị hiếu người tiêu dùng; Căn hộ có tiêu chuẩn cao; Hệ thống tầng hầm được xây dựng trên toàn bộ diện tích khuôn viên để đảm bảo đủ cho mỗi căn hộ 01 xe ô tô; Diện tích dịch vụ đảm bảo đáp ứng nhu cầu cơ bản của dân cư; Hệ thống thang máy đảm bảo giao thông liên tục trong khối nhà...

Đồng thời Công ty rất quan tâm đầu tư phát triển công tác quản lý và dịch vụ nhằm tạo ra các tiện ích thiết thực để phục vụ tốt nhất cho những cư dân tương lai của khu đô thị. Đặc biệt hình thành bộ máy quản lý dịch vụ các khu đô thị.

##### ❖ Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng

Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng tại phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội được UBND thành phố Hà Nội giao cho Công ty làm chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 7019 ngày 15/10/2002 và Quyết định số 3212/QĐ-UB ngày 24/5/2004.

Khu đô thị mới Dịch Vọng với tổng thể kiến trúc cảnh quan được mô phỏng như một thảm hoa văn đa dạng với mảng khối lớn. Nổi bật trên nền kiến trúc nhà vườn, biệt

thự và hệ thống cây xanh, mặt nước liên hoàn lưu thủy hoà quyền gắn bó tạo nên một đặc thù sinh thái không gian đô thị nổi bật. Đây là dự án có hạ tầng hiện đại, quy hoạch đồng bộ bao gồm đầy đủ các công trình công cộng phục vụ dân sinh như siêu thị, trường học, bể bơi... với kiến trúc, hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống xử lý rác thải hoàn chỉnh, đạt tiêu chuẩn cao.

Kế hoạch đầu tư xây dựng các năm tiếp theo được triển khai như sau:

- Thành lập Xí nghiệp Dịch vụ để quản lý Khu đô thị mới Dịch Vọng và cung cấp các dịch vụ; tiến hành đầu tư, kinh doanh các khu đất công cộng CC2 và CC3; khai thác điểm đỗ xe (bao gồm 4 bãi xe trên 6ha đất)

- Năm 2007: Xây dựng và kinh doanh tòa nhà N09B1 (18 tầng) và N09B2 (12 tầng). Đồng thời làm các thủ tục đầu tư các tòa nhà NO10A, NO10B, NO11a, NO11B. Trong năm 2007 Công ty cũng làm thủ tục đầu tư hạng mục tòa nhà hỗn hợp trên diện tích 1ha với mục đích sử dụng làm khu văn phòng, siêu thị và dịch vụ thương mại. Công ty dự kiến sẽ đề xuất với Thành phố cho mở rộng diện tích khối đế (khoảng 6 tầng) và xin nâng cao số tầng từ 28 lên 32 tầng để thiết kế tòa nhà hỗn hợp mang tính chất điểm nhấn trong khu đô thị.

- Năm 2008: Xây dựng và kinh doanh tòa nhà N10A và N10B (Dự kiến điều chỉnh thiết kế từ 9 tầng lên 15 tầng nhằm tạo cảnh quan cho tuyến phố tại tuyến đường 50m và nâng cao hiệu quả sử dụng đất).

- Năm 2009: Xây dựng và kinh doanh tòa nhà N11A và N11B.

- Năm 2010 đầu tư xây dựng nhà hỗn hợp và đưa vào sử dụng năm 2012.

Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng đề ra cho giai đoạn 2007 – 2010 như sau:

**Bảng 20: Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị mới Dịch Vọng giai đoạn 2007 -2010**

Đơn vị: 1.000.000VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Tổng cộng
Doanh thu	190.563	176.341	178.538	76.658	622.100
Giá vốn	68.755	88.543	107.918	48.177	313.392
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>121.808</b>	<b>87.798</b>	<b>70.620</b>	<b>28.481</b>	<b>308.708</b>

**Hình 1: Toàn cảnh Khu đô thị mới Dịch Vọng - Cầu Giấy – Hà Nội.**



**Hình 2: Cụm nhà ở cao tầng N09 – Khu đô thị mới Dịch Vọng**



**Hình 3: Biệt thự tại Khu đô thị mới Dịch Vọng**

**❖ Dự án Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32, thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây**

Dự án Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32, thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây đã được UBND tỉnh Hà Tây phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/200, 1/500 và đã có Quyết định giao đất số 856/QĐ-UBND ngày 21/05/2007 và Quyết định số 709/QĐ-UBND ngày 27/04/2007 về việc cho phép đầu tư xây dựng. UBND tỉnh Hà Tây đã giao cho Công ty làm chủ đầu tư thực hiện theo Quyết định số 137 ngày 17/01/2007.

Đây là một khu đô thị mới hoàn chỉnh, hiện đại và đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, kiến trúc cảnh quan và môi trường đô thị. Tổng thể không gian khu đô thị được bố cục thành 2 đơn vị ở nằm về hai phía của trục đường chính 31m. Đơn vị thứ nhất nằm ở phía đông chủ yếu bố trí các nhà biệt thự song lập, nhà liền kề và nhà liền kề có vườn, nhà ở, lô phố. Đơn vị thứ hai nằm ở phía tây, đây chính là trái tim của khu

đô thị với một số hồ lớn đặt ở trung tâm tạo cảnh quan cho các công trình xung quanh. Liên hồ nước là khu hỗn hợp thể thao, giải trí, ăn uống, thương mại, hành chính... ở khu vực này bố trí các biệt thự đơn lập, nhà vườn, nhà liền kề, nhà ở, lô phố, tận dụng tối đa cảnh quan mặt hồ và các công trình công cộng. Khu đô thị được bố trí tự nhiên, kết hợp với hồ nước, các vỉa hè dạo được lát gạch các màu sắc khác nhau tạo nên sự mềm mại, phong phú trong cách bố trí cảnh quan. Các khối biệt thự, nhà vườn kết hợp với công trình công cộng, mặt hồ, các dải cây xanh tạo nên một chuỗi liên hoàn và sự cảm nhận khác nhau về không gian khi đi trong khu đô thị.

Kế hoạch triển khai thực hiện dự án:

- Hoàn tất thủ tục để chuẩn bị đầu tư; Nộp tiền sử dụng đất; Tập trung đền bù giải phóng mặt bằng (Dự kiến quý 2 và 3/2007)
- Thi công hạ tầng, bao gồm: San nền, Làm đường giao thông, Xây dựng hồ, Hệ thống cây xanh, Khu vui chơi công cộng (Dự kiến quý 4/2007 - quý 1/2008)
- Tổ chức kinh doanh nhà thấp tầng (Dự kiến quý 4/2007 cho đến năm 2010)
- Đầu tư các khu công cộng dịch vụ (Dự kiến quý 3/2008 đến quý 4/2009)
- Hoàn thành đồng bộ và đưa dự án vào sử dụng (Năm 2010)

**Hình 4: Toàn cảnh Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32, thị trấn Trạm Trôi**



Dự án Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây là một trong các dự án chiến lược trọng điểm của Công ty. Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án đề ra cho giai đoạn 2007 – 2010 như sau:

**Bảng 21: Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị mới phía bắc quốc lộ 32**

Đơn vị: 1.000.000VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Tổng cộng
Doanh thu	25.273	439.454	443.956	474.049	1.382.732
Giá vốn	17.982	237.643	239.583	403.601	898.809
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>7.291</b>	<b>201.811</b>	<b>204.373</b>	<b>70.448</b>	<b>483.923</b>

**❖ Dự án Khu đô thị Hoà Sơn, Lương Sơn, Hoà Bình**

Dự án Khu đô thị Hoà Sơn, Lương Sơn, Hoà Bình hiện nay đã có Quyết định phê duyệt đề cương nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết xây dựng, dự kiến sẽ hoàn thành các thủ tục đầu tư trong năm 2007.

Đây là Dự án xây dựng khu nhà vườn sinh thái trên diện tích 37 ha. Vị trí Dự án nằm tại Km4 đường Xuân Mai - Sơn Tây, tiếp giáp với đường Hồ Chí Minh mới và thuộc Quy hoạch đô thị Sơn Tây - Hoà Lạc - Xuân Mai - Miếu Môn. Dự án sẽ hoàn thiện năm 2010, đưa vào khai thác, sử dụng cùng lúc tuyến đường Hồ Chí Minh mới đi vào hoạt động.

Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị Hòa Sơn đề ra cho giai đoạn 2009 – 2010 như sau

**Bảng 22: Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu đô thị Hòa Sơn giai đoạn 2007 -2010**

Đơn vị: 1.000.000VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Tổng cộng
Doanh thu	200.000	600.000	800.000
Giá vốn	140.000	366.000	506.000
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>60.000</b>	<b>234.000</b>	<b>294.000</b>

### ❖ Dự án Khu nhà ở bán X3 giai đoạn II

Dự án Khu nhà ở bán X3 – Giai đoạn II có diện tích 9.910m<sup>2</sup> tại khu vực Cầu Diễn, Từ Liêm, Hà Nội. Theo phương án đã được phê duyệt, dự án bao gồm: 03 Công trình cao tầng (5,9,11 tầng) gồm 192 căn hộ; 12 căn hộ 3 tầng và 01 nhà trẻ.

Hiện nay đơn vị đang thoả thuận với đơn vị quản lý đất để tiến hành đầu tư xây dựng. Dự kiến đầu tư vào năm 2008 đến năm 2010.

### ❖ Dự án khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp X2

Đây là dự án xây dựng nhà chung cư cho người có thu nhập thấp do UBND TP Hà Nội giao Công ty làm chủ đầu tư tại Mỹ Đình, Từ Liêm, Hà Nội. Cụ thể:

- Xây dựng hoàn chỉnh 02 chung cư cao 6 tầng, gồm 132 căn hộ độc lập và khép kín; Tổng diện tích sàn xây dựng: 12.540m<sup>2</sup>; Tổng diện tích đất xây nhà ở: 2.165m<sup>2</sup>; Diện tích 1 căn hộ: loại 40 – 50m<sup>2</sup> chiếm 67%, loại 50 – 60m<sup>2</sup> chiếm 18 %, loại 60 – 80m<sup>2</sup> chiếm 15%.
- Xây dựng đồng bộ, hoàn chỉnh hệ thống kỹ thuật ngoài nhà (2.360 m<sup>2</sup>), gồm: Cấp nước, thoát nước, chiếu sáng, cấp điện, sân đường nội bộ (Bao gồm cả đường sử dụng chung), cây xanh, PCCC...

Hiện nay dự án cơ bản đã giải phóng xong mặt bằng và dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2008, đầu năm 2009. Các chỉ tiêu kế hoạch (chủ yếu là lợi nhuận của 30% quỹ nhà của dự án mà Công ty được phép bán với giá kinh doanh theo quy định) đề ra cho giai đoạn 2008 – 2010 như sau

**Bảng 23: Các chỉ tiêu kế hoạch Dự án Khu nhà ở dành cho người thu nhập thấp X2**

Đơn vị: 1.000.000VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Tổng cộng
Doanh thu	11.600	17.400	29.000
Giá vốn	11.356	17.033	28.389
Lợi nhuận trước thuế	244	367	611

**❖ Dự án Dự án nhà chung cư CT1 Xuân Đình**

Đây là dự án đấu giá đất để xây dựng nhà chung cư tại Xuân Đình, Từ Liêm, Hà Nội đã được UBND TP Hà Nội phê duyệt theo quyết định số 320/QĐ-UB ngày 14/1/2004.

Chung cư CT1 xây dựng trên diện tích 1.936,4m<sup>2</sup> đất là toà nhà 9 tầng với 40 căn hộ có diện tích từ 68m<sup>2</sup> đến 150m<sup>2</sup>. Toàn bộ tầng 1 dùng để kinh doanh dịch vụ.

Hiện nay dự án đã hoàn thành và bàn giao đưa vào sử dụng. Doanh thu còn lại phản ánh trong năm 2007 là: 9.330.000.000 đồng. Đây là phần còn lại của một số căn hộ chưa bán đến 31/12/2006. Dự kiến trong năm 2007 sẽ bán hết số căn hộ này và lợi nhuận thu về là 933.000.000 đồng.

**❖ Dự án Đầu tư tổ hợp văn phòng, siêu thị thương mại tại 1A Láng Hạ, Hà Nội:**

Công ty được UBND TP Hà Nội giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án trên và hiện nay đã chuyển giao chủ đầu tư cho Công ty cổ phần đầu tư Láng Hạ thực hiện toàn bộ quá trình chuẩn bị đầu tư, quản lý và khai thác.

Đối với dự án này Công ty không thực hiện đầu tư xây dựng mà góp vốn bằng 5% vốn điều lệ (500.000.000 Đ. Năm trăm triệu đồng) do Công ty cổ phần đầu tư Láng Hạ làm chủ đầu tư.

**❖ Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp văn phòng và nhà ở Trần Duy Hưng.**

Công ty được UBND TP Hà Nội giao làm chủ đầu tư dự án với tổng diện tích đất là 1.472m<sup>2</sup>. Sau khi đầu tư xong hạ tầng Công ty đã ký Hợp đồng chuyển giao dự án cho Công ty CP đầu tư XD&PT công nghệ cao tiếp tục thực hiện dự án. Công ty CP đầu tư XD&PT công nghệ cao có trách nhiệm làm các thủ tục để các cấp thẩm quyền ra quyết định cho phép tiếp tục thực hiện dự án trên. Sau khi được phê duyệt thì hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên mới được thực hiện và Công ty CP đầu tư XD&KD nhà được hưởng giá trị chuyển nhượng hạ tầng là 5.000.000.000 đồng. Chi phí đầu tư xây dựng hạ tầng là 3.500.000.000 đồng. Lợi nhuận dự kiến trong năm 2007 là 1.500.000.000 đồng

**❖ Dự án Khu đất đấu giá phía Bắc đường Trần Hưng Đạo, xã Sủ Ngòi, thị xã Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình**

Dự án Khu đất đấu giá phía Bắc đường Trần Hưng Đạo được UBND tỉnh Hoà Bình giao đất trúng đấu giá theo quyết định số 704/QĐ-UB ngày 04/4/2006 với diện tích đất được giao là 3.102,99 m<sup>2</sup> bao gồm 44 lô và nằm trong Khu đô thị Quỳnh Lâm có quy mô 271 ha đã được UBND tỉnh Hòa Bình phê duyệt. Đây là khu đô thị được xây

dựng mới, hiện đại theo tiêu chuẩn đô thị loại 3. Khu đất này nằm dọc phía Bắc bên đường Trần Hưng Đạo, được thiết kế với mặt cắt 40m và là khu dân cư nằm vị trí cửa ngõ từ quốc lộ 6 vào Thành phố Hoà Bình gắn liền với khu trung tâm Quỳnh Lâm.

Trong năm 2007 đơn vị sẽ bán hết số lô đất đấu giá trên xác định doanh thu như sau:

- Tổng doanh thu : 6,9 tỷ
- Tổng chi phí : 6,5 tỷ
- Lợi nhuận : 0,4 tỷ

#### ❖ Các dự án chuẩn bị đầu tư

Công ty đang tập trung đề xuất để được phép đầu tư một số dự án sau:

- Dự án Khu đô thị mới với diện tích 100ha tại huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây.
- Dự án đầu tư các hạng mục Khu đô thị Xuân Phương tại huyện Từ Liêm, Hà Nội. (Khu đô thị Xuân Phương có tổng diện tích 120ha đã có quy hoạch chi tiết, do UBND thành phố Hà Nội kêu gọi đầu tư theo Quyết định số 51/2007/QĐ-UBND ngày 11/05/2007). Công ty có nhiều khả năng trúng thầu một số hạng mục dự án này do có lợi thế trụ sở thuộc địa bàn huyện quản lý và trước đây Công ty là một đơn vị trực thuộc UBND huyện Từ Liêm.
- Trong thời gian tới Công ty dự định xin làm chủ đầu tư các khu đô thị lớn như: Khu đô thị Thăng Long North Bridge tại Kim Chung- Đông Anh, Hà Nội....

### 13.3. Các chỉ tiêu kế hoạch giai đoạn 2007 - 2010

Công ty đã đưa ra kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức chung toàn bộ các hoạt động cho giai đoạn 2007 - 2010 như sau:

**Bảng 24: Các chỉ tiêu sản xuất kinh doanh giai đoạn 2007 -2010**

Đơn vị: 1.000.000 VNĐ

STT	Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Tổng cộng
I	<b>GIÁ TRỊ SẢN LƯỢNG</b>	<b>402.196</b>	<b>800.629</b>	<b>1.083.262</b>	<b>1.472.903</b>	<b>3.758.990</b>
1	Kinh doanh xây lắp ngoài Công ty	91.000	88.000	99.000	132.000	410.000
2	Kinh doanh nhà, dự án	308.196	708.129	979.012	1.334.153	3.329.490

3	Hoạt động tư vấn, thiết kế	3.000	4.500	5.250	6.750	19.500
<b>II</b>	<b>DOANH THU</b>	<b>309.074</b>	<b>726.753</b>	<b>983.511</b>	<b>1.395.121</b>	<b>3.414.460</b>
1	Kinh doanh xây lắp ngoài Công ty	70.000	80.000	90.000	120.000	360.000
2	Kinh doanh nhà, dự án	237.074	643.753	890.011	1.270.621	3.041.460
3	Hoạt động tư vấn, thiết kế	2.000	3.000	3.500	4.500	13.000
<b>III</b>	<b>GIÁ VỐN</b>	<b>173.305</b>	<b>426.194</b>	<b>630.248</b>	<b>1.031.316</b>	<b>2.261.062</b>
1	Kinh doanh xây lắp ngoài Công ty	66.500	76.000	85.500	114.000	342.000
2	Kinh doanh nhà, dự án	105.105	347.644	541.773	913.491	1.908.012
3	Hoạt động tư vấn, thiết kế	1.700	2.550	2.975	3.825	11.050
<b>IV</b>	<b>LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ</b>	<b>135.769</b>	<b>300.560</b>	<b>353.264</b>	<b>363.806</b>	<b>1.153.398</b>
1	Kinh doanh xây lắp ngoài Công ty	3.500	4.000	4.500	6.000	18.000
2	Kinh doanh nhà, dự án	131.969	296.110	348.239	357.131	1.133.448
3	Hoạt động tư vấn, thiết kế	300	450	525	675	1.950
<b>V</b>	<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>19.008</b>	<b>42.078</b>	<b>98.914</b>	<b>101.866</b>	<b>261.865</b>
<b>VI</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>116.761</b>	<b>258.481</b>	<b>254.350</b>	<b>261.940</b>	<b>891.533</b>
<b>VII</b>	<b>Lao động bình quân</b>	<b>120</b>	<b>125</b>	<b>130</b>	<b>150</b>	<b>131</b>
<b>VIII</b>	<b>Thu nhập bình quân</b>	<b>3,0</b>	<b>3,2</b>	<b>3,5</b>	<b>3,7</b>	<b>3,4</b>
<b>IX</b>	<b>Dự kiến trích quỹ</b>		<b>10.000</b>	<b>12.000</b>		
<b>X</b>	<b>Dự kiến chia cổ tức</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>	<b>30%</b>

**Dự kiến lộ trình tăng vốn giai đoạn 2007 - 2010 như sau:**

\* **Năm 2007:** Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông năm 2006 sau khi đưa cổ phiếu của Công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán, Công ty sẽ phát hành thêm

cổ phần từ 10 - 15 tỷ đồng bán trên sàn giao dịch để lấy vốn đáp ứng cho việc thực hiện một số dự án. Giá chào trên sàn giao dịch giao cho Hội đồng quản trị công ty quyết định căn cứ vào thị trường tại thời điểm chào bán.

Hiện tại, Hội đồng quản trị đang dự kiến phát hành 15 tỷ đồng với giá 150.000 đồng/cổ phần. Vốn Điều lệ của Công ty sau khi phát hành là 97 tỷ đồng.

Dự kiến tổng số vốn thặng dư đến 31/12/2007 là : 402 tỷ đồng. Trong đó:

- Lãi năm 2006 chưa phân phối là :	76 tỷ đồng
- Thặng dư vốn phát hành :	210 tỷ đồng
- Dự kiến lãi năm 2007 trước thuế :	135 tỷ đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (đã trừ phần được giảm 50%):	19 tỷ đồng
- Thu nhập năm 2007 dự kiến sau thuế:	116 tỷ đồng

\* **Năm 2008:** Dự kiến trong tháng 3/2008 sẽ tiến hành Đại hội đồng cổ đông năm 2007 và sẽ xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông phân chia lợi nhuận và tăng vốn Điều lệ như sau:

- Trích các quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ dự phòng tài chính:	10 tỷ đồng
- Chi trả cổ tức 30% bằng tiền mặt:	29 tỷ đồng
- Dự kiến tăng vốn Điều lệ lên 200 tỷ đồng (tăng thêm Vốn điều lệ 103 tỷ đồng)	

bằng cách:

+ Chia lãi thưởng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 là 97 tỷ đồng	
+ Phát hành thêm ra bên ngoài và các cổ đông chiến lược:	6 tỷ đồng
- Thặng dư vốn còn lại sau khi phân phối lợi nhuận và tăng vốn điều lệ là 276 tỷ	

đồng.

- Dự kiến lãi trước thuế năm 2008:	300 tỷ đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (đã trừ phần được miễn giảm 50%):	42 tỷ đồng
- Thu nhập năm 2008 còn lại dự kiến sau thuế là:	258 tỷ đồng
- Giá trị vốn thặng dư đến 31/12/2008 là:	534 tỷ đồng

\* **Năm 2009:** Dự kiến tháng 3/2009 sẽ tiến hành Đại hội đồng cổ đông và xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông phân chia lợi nhuận và tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

- Trích các quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ dự phòng tài chính 5 %:	12 tỷ đồng.
- Chia lãi cổ tức 30% bằng tiền mặt:	60 tỷ đồng.
- Tăng Vốn điều lệ lên 450 tỷ đồng ( tăng thêm 250 tỷ đồng ) bằng cách:	

+ Chia lãi thưởng cổ phiếu cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1 theo số cổ phần sở hữu:	200 tỷ đồng
+ Phát hành thêm ra bên ngoài:	50 tỷ đồng.
- Thặng dư vốn còn lại sau khi phân phối lợi nhuận và tăng vốn điều lệ là:	462 tỷ đồng
- Dự kiến lãi trước thuế năm 2009:	353 tỷ đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp:	99 tỷ đồng
- Thu nhập năm 2009 dự kiến sau thuế:	254 tỷ đồng
- Giá trị vốn thặng dư dự kiến đến 31/12/2009:	716 tỷ đồng

**\* Năm 2010:**

- Dự kiến lợi nhuận trước thuế của năm 2010:	363 tỷ đồng
- Thuế thu nhập doanh nghiệp:	102 tỷ đồng
- Thu nhập còn lại sau thuế:	261 tỷ đồng

Tuỳ thuộc vào giá trị thặng dư vốn, dự kiến vào Đại hội đồng cổ đông năm 2009 vào tháng 3/2010 sẽ xin ý kiến Đại hội đồng cổ đông cho tăng Vốn điều lệ của Công ty lên từ 600 đến 800 tỷ đồng.

#### **14. Đánh giá của Tổ chức Tư vấn về Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức**

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt (VSSC) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và hợp lý cần thiết để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Từ Liêm.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế, chính trị và xã hội của Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 7%/năm. Việc thực thi Hiệp định thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và xúc tiến gia nhập WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển và thực sự trở thành một nền kinh tế thị trường. Do đó, với quan hệ thuận chiều giữa ngành xây dựng và nền kinh tế thì triển vọng của ngành xây dựng nói riêng là rất khả quan.

Hiện tại, doanh thu chủ yếu của Công ty là từ hoạt động kinh doanh nhà ở, khu đô thị. Theo một số nghiên cứu gần đây dự báo, tỷ lệ đô thị hóa bình quân ở Việt Nam vào năm 2010 sẽ là khoảng 33% và 45% vào năm 2020. Với Hà Nội, hiện nay tỷ lệ đô thị hóa xấp xỉ 57%, dự báo năm 2010 là 70% và khoảng 85% năm 2020. Đây là những dự báo hết sức tích cực, mở ra nhiều triển vọng về hoạt động kinh doanh, khai thác nhà ở và khu đô thị cho Công ty trong những năm tới. Với uy tín và bề dày kinh nghiệm

trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp, cơ hội làm chủ đầu tư các dự án quy hoạch nhà ở, khu đô thị của Công ty là rất lớn.

Đặc biệt trong thời gian gần đây thị trường nhà đất đang trở nên sôi động hơn do tác động tích cực từ thị trường chứng khoán. Nhiều dòng tiền của các nhà đầu tư chứng khoán đổ sang bất động sản để bảo toàn vốn, giảm bớt mạo hiểm và hạn chế rủi ro. Do đó kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận của Công ty hoàn toàn khả thi.

Hiện tại, Công ty đã mạnh dạn tiến hành đầu tư, áp dụng các công nghệ, tiêu chuẩn hiện đại nhằm xây dựng thương hiệu và nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ. Bên cạnh đó, Công ty còn định hướng mở rộng các lĩnh vực kinh doanh đã đăng ký, trong tương lai sẽ bổ sung những lĩnh vực kinh doanh mới như du lịch, bảo hiểm, đầu tư chứng khoán...

Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đề ra trong giai đoạn 2007-2010 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm Công ty đề ra đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu mở rộng hoạt động kinh doanh của Công ty.

Mọi ý kiến đánh giá trên đây được VSSC đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về Chứng khoán và Thị trường Chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, của ngành và của Công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

#### **15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức đăng ký niêm yết**

Không có

#### **16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết: Không có**

### **V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT**

<b>1. Loại chứng khoán:</b>	<b>Cổ phiếu phổ thông</b>
<b>2. Mệnh giá:</b>	<b>10.000 VNĐ/01 cổ phiếu</b>
<b>3. Tổng số chứng khoán niêm yết:</b>	<b>8.200.000 cổ phiếu</b>
<b>4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng:</b>	<b>Không có</b>
<b>5. Giá niêm yết dự kiến:</b>	<b>225.000 VNĐ</b>
<b>6. Phương pháp tính giá:</b>	

Xác định giá theo phương pháp giá trị sổ sách nhân với Hệ số Giá thị trường/Giá trị sổ sách bình quân của các doanh nghiệp cùng ngành.

Giá trị sổ sách dựa trên báo cáo tài chính cuối quý III năm 2007 của công ty, cụ thể:

$$\text{Giá trị sổ sách một cổ phần} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Tổng số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành của Lideco đến cuối quý III/2007 là: 8.200.000 cổ phần
- Vốn chủ sở hữu của Lideco tại thời điểm 31/03/2007 là 205.746.079.366 đồng
- Giá trị sổ sách một cổ phần của Công ty sẽ là: 25.090 đồng/cổ phần.
- Hệ số Giá thị trường/Giá trị sổ sách của một số Công ty cùng ngành nghề đang niêm yết tại các Trung tâm giao dịch chứng khoán là 9,08 lần.

Như vậy, **giá dự kiến niêm yết xác định cho mỗi cổ phần của Lideco là: 225.000 đồng.**

### **7. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:**

Theo Quyết định số 238/QĐ-TTg ngày 29/9/2005 của Thủ tướng Chính phủ về Quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài giới hạn tối đa là 49% vốn điều lệ của Công ty. Điều lệ Công ty năm 2006 không qui định cụ thể giới hạn về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty. Hiện nay, Công ty chưa có cổ đông là thể nhân hoặc pháp nhân nước ngoài.

### **8. Các loại thuế có liên quan:**

Công ty áp dụng chính sách thuế theo quy định của các luật thuế hiện hành.

#### **8.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) với thuế suất 28% trên thu nhập chịu thuế.

Công ty đã tiến hành cổ phần hoá từ ngày 16/06/2004, do đó áp dụng Thông tư số 128/2003/TT-BTC hướng dẫn thi hành Nghị định số 164/2003/NĐ-CP ngày 22 tháng 12 năm 2003 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và Theo công văn 8164/CT-DD ngày 03/08/2005 của Tổng cục thuế, Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong đó bao gồm cả Thuế thu nhập chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thuế bổ sung từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất trong hai năm kể từ 01/01/2005 đến 31/12/2006 và giảm 50% trong hai năm tiếp theo là 2007 và 2008.

#### **8.2. Thuế Giá trị gia tăng**

Thuế suất Công ty áp dụng là 5% - 10% theo quy định của Luật thuế GTGT đã được sửa đổi bổ sung năm 2003, năm 2005 và năm 2007.

### 8.3. Các loại thuế khác

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

## VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

### 1. Tổ chức kiểm toán:

---

Trụ sở chính:

Điện thoại:



Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&amp;C)

229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

08.8272295

Fax: 08.8272300

### 2. Tổ chức tư vấn:

---

Trụ sở:

Điện thoại:

Chi nhánh Hà Nội:

Điện thoại:



58/1-58/2, Trần Xuân Soạn, Quận 7, TP.HCM.

08.8722731

Fax: 08.8722750

299 Cầu Giấy, quận Cầu Giấy, Hà Nội

04.2201586

Fax: 04.2201590

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN**  
**ĐÔ THỊ TỪ LIÊM**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN VĂN KHA**

**VŨ GIA CƯỜNG**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**LÊ VĂN THỰC**

**ĐINH QUANG CHIẾN**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SAO VIỆT**  
**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

**NGUYỄN THỊ THANH THUY**

## VII. PHỤ LỤC

---

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
3. **Phụ lục III:** Báo cáo kiểm toán (*nguyên văn báo cáo kiểm toán*)
4. **Phụ lục IV:** Các báo cáo tài chính