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

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

TDC

(Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3700413826 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26 tháng 03 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 15 tháng 10 năm 2010)

BẢN CÁO BẠCH

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ....16./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày .28 tháng 01. năm 2011.)

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT

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

- **Công ty Cổ phần Chứng Khoán Đệ Nhất.**
  Trụ sở chính: Số 9, Hoàng Văn Thụ, KĐT Chánh Nghĩa, Tx. Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
  Điện thoại : 0650. 3832614 - 3832615 Fax : 0650. 3832616
- **Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng Khoán Đệ Nhất tại TP Hồ Chí Minh**
  Địa chỉ: Số 521 Đường Hồng Bàng, Phường 14, Quận 05, TP Hồ Chí Minh.
  Điện thoại : 08. 38537923 Fax : 08. 38537932
- **Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất tại Tp. Hà Nội**
  Địa chỉ: Tầng 3, Số 81 – 83 Phố Lò Đúc, Quận Hai Bà Trưng, Tp. Hà Nội.
  Tel: 04.39728302/39728303/39728304/39728305 Fax: 04.39728301
- **Công ty cổ phần Kinh Doanh và Phát triển Bình Dương (TDC)**
  Địa chỉ: D8 Khu Đô Thị Chánh Nghĩa, Thi Xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.
  Điện thoại: 0650.3833284-0650.3816299 Fax: 0650.3833281
  Phụ trách công bố thông tin: **Trương Thành Tạo** Điện thoại: **0650.3833284**

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

(Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh số 3700413826 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26 tháng 03 năm 2002, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 15 tháng 10 năm 2010)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- **Tên cổ phiếu:** **Cổ phiếu Công ty cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương**
- **Mệnh giá:** **10.000 đồng/cổ phiếu**
- **Giá bán:** **10.000 đồng/01 cổ phiếu**
- **Tổng số lượng chào bán:** **80.000.000 cổ phiếu**
- **Tổng giá trị chào bán:** **800.000.000.000 đồng**

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH :

Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Đệ Nhất

Trụ sở chính : Số 09, Hoàng Văn Thụ, Khu đô thị Chánh Nghĩa, Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại : 0650.3832615 Fax : 0650.3832616

Email : ctydenhat@vnn.vn Website: http://www.becamexfsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm Toán & Tư Vấn A&C

Địa chỉ : 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM

Tel: 08 38.272.295 Fax: 08 38.272.298 - 38.272.300

Website: www.auditconsult.com.vn

MỤC LỤC

I. Các nhân tố rủi ro ảnh hưởng đến giá cổ phiếu 6

1. Rủi ro về kinh tế 6

2. Rủi ro về luật pháp 6

3. Rủi ro đặc thù 7

4. Rủi ro lạm phát 11

5. Rủi ro của đợt chào bán 11

6. Rủi ro do pha loãng giá từ đợt phát hành 14

7. Rủi ro khác 14

II. Những người chịu trách nhiệm đối với nội dung bản cáo bạch 14

1. Tổ chức phát hành 14

2. Tổ chức tư vấn 15

III. Các khái niệm 15

IV. Tình hình và đặc điểm của tổ chức phát hành 16

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 16

2. Cơ cấu tổ chức công ty 19

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty 26

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông 33

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức phát hành 35

6. Hoạt động kinh doanh 38

6.1. Sản lượng sản phẩm/ giá trị dịch vụ qua các năm 38

6.2. Nguyên vật liệu 42

6.3. Trình độ công nghệ 43

6.4. Tình hình chi phí 43

6.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới 46

6.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm 47

6.7. Hoạt động Marketing 50

6.8. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết 50

6.9. Những dự án đầu tư, kinh doanh BĐS đã, đang và sẽ thực hiện trong thời gian tới .. 55

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất 61

***a)** Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động SXKD của công ty trong 2 năm gần nhất 61*

b) *Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo 63*

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 64

9. Chính sách đối với người lao động 67

10. Chính sách cổ tức 68

11. Tình hình tài chính 68

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng 78

13. Tài sản 91

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo 92

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 93

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành 94

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán 94

V. Cổ phiếu chào bán *94*

1. Loại cổ phiếu 94

2. Mệnh giá 94

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán 94

4. Hướng xử lý trong trường hợp đợt phát hành không thành công 97

5. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài 97

6. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng 97

7. Các loại thuế có liên quan 97

8. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu 98

VI. Mục đích chào bán *98*

1. Mục đích chào bán 98

2. Phương án khả thi 98

Dự án Uni – Town (giai đoạn 1) 99

Dự án Uni – Town (giai đoạn 2) 109

Dự án VSIP Hải Phòng 118

Dự án VSIP II Tân Uyên 127

Dự án Nhà máy cửa nhựa theo công nghệ Châu Âu 136

VII. Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán *153*

VIII. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán *158*

IX. Phục lục 159

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU:

1. Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng hàng năm là thước đo sự phát triển của mọi nền kinh tế và ảnh hưởng trực tiếp đến tốc độ tăng trưởng riêng của các ngành nghề. Theo dự báo của các chuyên gia kinh tế, GDP của nước ta sẽ tiếp tục tăng trưởng và duy trì mức tăng từ 7-8%/năm trong thời gian tới. Về cơ bản, việc phát triển kinh tế như dự báo sẽ kéo theo việc cải thiện, nâng cao mức sống của người dân trong đó có nhu cầu về nhà ở, tạo điều kiện cho thị trường bất động sản - vốn là lĩnh vực kinh doanh chính của các doanh nghiệp kinh doanh xây dựng và bất động sản phát triển.

Thời gian qua, tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động. Nền kinh tế Việt Nam-thành viên của WTO - cũng vận hành và không thoát khỏi xu hướng chung: năm 2009 tốc độ tăng trưởng chỉ ở mức 5,32%/năm nhưng nhờ gói kích cầu của Chính phủ cùng chính sách điều hành vĩ mô hợp lý nên kinh tế nước ta đã vượt qua tình trạng suy giảm nhanh hơn so với dự báo ban đầu. Năm 2010, tuy kinh tế được đánh giá ổn định hơn so với năm 2009 nhưng trong những tháng cuối năm 2010 đã cho thấy những diễn biến phức tạp: giá vàng trong nước và thế giới tăng cao kỷ lục, giá đô la Mỹ tăng vọt đã làm cho thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn và khó có thể phục hồi trong thời gian ngắn. Vì vậy, với điều kiện hiện tại của nền kinh tế, dự báo các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực xây dựng – bất động sản còn tiếp tục gặp khó khăn cả trong huy động vốn lẫn thị trường tiêu thụ trong thời gian tới, từ đó ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản như Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương.

2. Rủi ro về luật pháp

Là một Doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Công ty chịu sự điều chỉnh bởi các quy định pháp luật về Công ty cổ phần (Luật Doanh Nghiệp), chứng khoán và thị trường chứng khoán (Luật Chứng Khoán), Thuế (Thu Nhập Doanh Nghiệp), lĩnh vực hoạt động (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản ..v..v...) mà các văn bản luật nay đang trong quá trình hoàn thiện nên khi có thay đổi sẽ gây ảnh hưởng đến hoạt động và hiệu quả kinh doanh của Công ty của công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Hiện nay Công ty đang hoạt động với nhiều ngành nghề kinh doanh khác nhau, tuy nhiên trọng tâm là ở 02 lĩnh vực chính: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản. Vì thế, ngoài những rủi ro đã nêu, trong đặc thù của ngành nghề kinh doanh, Công ty còn gặp những rủi ro:

- *Rủi ro về cạnh tranh trên địa bàn hoạt động*: Địa bàn hoạt động chính của Công ty là tại tỉnh Bình Dương, hiện do nắm bắt các nhu cầu đầu tư về căn hộ, văn phòng cho thuê, khu dân cư nên nhiều doanh nghiệp có thương hiệu mạnh như **VINACONEX, COTECCONS**, và nhiều doanh nghiệp nhỏ khác cùng tham gia kinh doanh. Ngoài ra, trong thời gian gần đây với sự tham gia của các Công ty liên doanh, Công ty 100% vốn nước ngoài như **SETIA, GOUCO LAND, KUMHO, VSIP** vốn là những công ty có tiềm lực tài chính rất mạnh có kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực bất động sản đang nhắm và thị trường Bình Dương sẽ làm cho việc cạnh tranh thị phần diễn ra quyết liệt trong thời gian tới.

- *Rủi ro về tài chính*: Trong hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản có 2 yếu tố ảnh hưởng lớn đến hoạt động của doanh nghiệp là vốn và thời gian (thi công hay thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản). Mặt khác, sự khó khăn về vốn sẽ tác động làm chậm tiến độ thi công, hệ quả là thời gian bàn giao, thanh quyết toán giữa chủ đầu tư và công ty thường bị kéo dài, khâu thanh toán thường gặp tình trạng nợ kéo dài. Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đa số các nhà đầu tư sơ cấp và thứ cấp đều sử dụng đòn bẩy tài chính từ tín dụng ngân hàng để mua các sản phẩm của Công ty. Khi chính sách tín dụng và tiền tệ quốc gia thay đổi sẽ làm ảnh hưởng đến khả năng tài chính của họ trong việc thanh toán theo tiến độ cho công ty. Do vậy tình hình tài chính của công ty phần nào bị ảnh hưởng, đặc biệt là các khoản công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

- *Rủi ro do biến động giá nguyên vật liệu:* Chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng rất lớn trong cơ cấu giá vốn của công ty (năm 2008 tổng chi phí nguyên vật liệu trực tiếp là 139.089.879.710 đồng, chiếm 32,50% tổng giá vốn hàng bán, năm 2009 là 139.191.397.689 đồng, chiếm 31,15% tổng giá vốn hàng bán). Do đó, sự biến động của

giá nguyên vật liệu đầu vào như xi măng, sắt thép, gạch, cát, ..v..v… sẽ tác động lớn đến hiệu quả kinh doanh của công ty trong kỳ.

- Trong những tháng đầu năm 2010, giá cả một số loại vật tư chủ yếu như xi măng và sắt thép xây dựng biến động và có giảm nhẹ tuy nhiên lại có xu hướng tăng vào những tháng cuối năm. Nhưng do Công ty hiện đang là tổng đại lý phân phối các mặt hàng vật liệu xây dựng trên địa bàn các tỉnh miền Đông Nam Bộ, nên Công ty đã chủ động được nguồn nguyên vật liệu đầu vào với mức giá hợp lý nhằm tránh tác động của giá cả nguyên vật liệu đầu vào đến giá thành sản phẩm cũng như hiệu quả kinh doanh trong năm.

- *Rủi ro về tiến độ thực hiện các dự án:* Chu kỳ kinh doanh các dự án bất động sản thường dài ngày hơn các ngành sản xuất khác, bản thân các dự án khi triển khai còn bị kéo dài thời gian thực hiện so với kế hoạch ban đầu. Đó có thể do tác động của điều kiện thi công (môi trường, thủy văn, kết cấu địa chất, thời tiết, ..v..v…) thay đổi thiết kế ban đầu hoặc do khâu giải tỏa, san lấp mặt bằng bị chậm trễ và nhiều nguyên nhân chủ quan lẫn khách quan khác. Vì vậy nếu tiến độ dự án bị kéo dài sẽ tạo điều kiện cho các rủi ro khác phát huy tác dụng (lạm phát, luật pháp, lãi suất, ..v..v…) làm giảm hiệu quả của dự án.

  Để hạn chế phần nào những rủi ro do việc chậm trễ tiến độ của các dự án, Công ty tập trung thực hiện các dự án với vai trò là chủ đầu tư hoặc hợp tác kinh doanh với Công ty mẹ (BECAMEX IDC) trên cơ sở những quỹ đất "sạch" đã được giải tỏa, đền bù, san lấp mặt bằng, thậm chí đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng hoàn chỉnh. Vì vậy, những dự án do công ty đang thực hiện thường được đảm bảo đúng tiến độ đề ra.

- *Rủi ro của thị trường bất động sản không tiêu thụ được sản phẩm dự án của công ty:*

  Dự án Khu phố Thương mại Uni-Town giai đoạn 1, và dự án Khu phố Thương mại Uni-Town giai đoạn 2: Đây là những dự án nằm ở vị trí trung tâm thành phố mới Bình Dương đối diện khu VSIP thuộc Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương, thành phố mới Bình Dương sẽ là thành phố loại 1 với hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ kết nối với nhiều khu vành đai của các tỉnh lân cận như: Đồng Nai, Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, ..v..v…, là điểm đến hấp dẫn của nhà đầu tư và đang thu hút

rất mạnh giới đầu tư bất động sản trong và ngoài nước đến tham gia đầu tư trong thời gian qua, cũng như trong thời gian tới. Do đó, tính thanh khoản của thị trường bất động sản của các dự án này là rất tốt. Toàn khu VSIP Tân Uyên với diện tích đã lấp đầy gần như hoàn toàn, vì vậy Dự án Khu dân cư VSIP Tân Uyên của công ty đang chuẩn bị triển khai mang tính khả thi cao và là điểm đến rất lý tưởng của các nhà đầu tư trong và ngoài nước trong thời gian hiện tại và tương lai. Những dự án đầu tư bất động sản của công ty được triển khai với những phần đất dự án đã được giải tỏa đền bù hoàn chỉnh, do đó, yếu tố rủi ro về thời gian triển khai dự án không bị ảnh hưởng bởi việc đền bù giải tỏa đất.

Những sản phẩm của dự án đầu tư của công ty đã được quy hoạch và phát triển cho các phân khúc thị trường khác nhau bao gồm những block nhà dành cho những đối tượng khách hàng khác nhau: Từ những khách hàng có thu nhập từ trung bình đến thu nhập khá và những khách hàng có thu nhập cao, khách hàng là những chuyên gia trong và ngoài nước đang công tác trên địa bàn tỉnh Bình Dương và các tỉnh lân cận. Do đó, khả năng tiêu thụ những sản phẩm dự án của công ty là có cơ sở thực hiện. Việc áp dụng chính sách thanh toán linh hoạt bao gồm chia thành nhiều đợt thanh toán và kéo dài thời gian thanh toán từ 05 (năm) đến 07 (bảy) năm theo tiến độ thực hiện dự án, cũng như việc thanh toán có thể thực hiện sau khi dự án hoàn thành, bàn giao cho khách hàng. Đây là một lợi thế để có thể tiêu thụ nhanh sản phẩm của công ty.

Công ty đã có mối liên kết chặt chẽ với nhiều ngân hàng, tổ chức tín dụng trên địa bàn nhằm hỗ trợ cho khách hàng trong việc thanh toán tiền mua sản phẩm bất động sản của công ty thông qua việc vay vốn ngân hàng với lãi suất ưu đãi và thời gian thanh toán được kéo dài từ 05 (năm) đến 07 (bảy) năm theo tiến độ thực hiện dự án nhằm tạo thuận lợi cho khách hàng trong việc hoàn tất thanh toán tiền mua sản phẩm bất động sản của công ty.

Do việc kiểm soát chặt chẽ từ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến việc kiểm soát trong chi phí vật tư, nguyên liệu đầu vào (do công ty chủ động nguồn cung nguyên liệu, vật tư, ..v..v...), đến việc thiết kế và thi công công trình, công ty đã tiết

giảm giá thành sản phẩm. Từ đó, giá bán sản phẩm của công ty mang tính cạnh tranh cao so với những sản phẩm của những công ty khác đang kinh doanh sản phẩm như công ty trên cùng địa bàn. Từ đó, nâng cao tính hiệu quả trong tiêu thụ sản phẩm của công ty trong thời gian tới.

Với chiến lược kinh doanh đặt lợi ích khách hàng làm trọng tâm như đã nêu trên, công ty có thể hạn chế rủi ro trong việc tiêu thụ sản phẩm bất động sản ở mức thấp nhất, là điều kiện tiên quyết dẫn đến thành công và khai thác tối đa tiềm năng của khách hàng. Nâng cao hiệu quả trong phát triển dự án, cũng như kinh doanh bất động sản của công ty trong hiện tại và lâu dài.

- *Rủi ro trong việc không huy động đủ vốn từ đợt phát hành nhằm đáp ứng cho những dự án (có sử dụng vốn từ đợt phát hành này) của công ty:*

Theo hồ sơ dự án đã thiết kế, những dự án đầu tư của công ty, ngoài việc sử dụng tiền thu được từ đợt phát hành này chủ yếu phục vụ cho việc thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để triển khai dự án, phần vốn đối ứng khác phục vụ cho việc triển khai các hạn mục tiếp theo của dự án được huy động từ nguồn vốn vay ngân hàng thương mại trên địa bàn (những đơn vị uy tín có mối quan hệ thương mại mật thiết với công ty trong thời gian qua, cụ thể Ngân hàng TMCP Hàng Hải cam kết đảm bảo nguồn vốn cho TDC vay để công ty triển khai các dự án), từ khách hàng tiêu thụ sản phẩm bất động sản của công ty theo tiến độ dự án, từ những nhà thầu tham gia xây dựng dự án của công ty, ngoài ra công ty còn hợp tác và huy động vốn từ các tập đoàn kinh tế lớn khác, ..v..v… Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương là đơn vị được cổ đông đánh giá rất cao trong thời gian qua, kết quả kinh doanh của công ty năm sau luôn cao hơn năm trước, chiến lược và định hướng kinh doanh mang tính hiệu quả cao là cơ sở để việc phát hành thành công 100%, ngoài ra công ty đã có nhiều tổ chức đăng ký cam kết mua hết số cổ phần do cổ đông từ chối mua. Tuy nhiên, nếu trong điều kiện thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành cổ phiếu của công ty diễn biến không thuận lợi, việc đăng ký tham gia mua cổ phiếu phát hành thêm của cổ

đông sẽ bị ảnh hưởng, từ đó, yếu tố rủi ro không bán hết cổ phiếu của công ty trong đợt phát hành này là có thể xảy ra.

Do đó, nguồn vốn huy động khác trong trường hợp không huy động đủ vốn từ đợt phát hành có thể được đảm bảo đủ để triển khai và hoàn thành dự án. Từ đó, yếu tố rủi ro từ huy động vốn để có thể hoàn thành dự án đã được hạn chế đến mức thấp nhất, khả năng hoàn thành dự án và mang lại hiệu quả cho công ty là rất khả thi.

4. Rủi ro lạm phát

Từ đầu năm 2010, tỷ giá liên ngân hàng đã hai lần được điều chỉnh với mức khá lớn. Ngày 14/2, Ngân hàng nhà nước đã tăng tỷ giá liên ngân hàng thêm 3% lên mức 18.544 đồng/USD. Và mới đây nhất ngày 18/8, tỷ giá lại được nâng lên thêm 2% lên mức 18.932 đồng/USD. Chính việc điều chỉnh tỷ giá USD/VND là nguyên nhân tác động đến giá cả hàng hóa, làm cho chỉ số CPI sau 5 tháng liên tiếp chỉ dao động với biên độ tăng dưới 0,3% đã tăng lên 1,31% trong tháng 9/2010. Chỉ số giá tiêu dùng tháng 09/2010 so với tháng 12/2009 tăng 6,46% và tăng 8,92% so với cùng kỳ năm trước, chỉ số giá tiêu dùng bình quân 09 tháng đầu năm 2010 đã tăng 8,64% so với bình quân 09 tháng đầu năm 2009. Điều này khiến nỗ lực kiềm chế lạm phát các tháng cuối năm trở nên khó khăn. Do đó từ đây đến cuối năm 2010, giá cả vật tư, nhiên liệu, chi phí đầu vào sẽ biến động mạnh, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

5. Rủi ro của đợt phát hành

Dưới sự tác động của những biến động kinh tế thế giới và trong nước, thị trường chứng khoán Việt Nam diễn biến khá phức tạp và chưa thực sự ổn định. Thị trường bất động sản chưa thực sự phục hồi trong 09 tháng đầu năm 2010, điều này tác động rất lớn đến giá cổ phiếu của lĩnh vực bất động sản. Đây cũng là lý do chủ yếu tác động lớn đến kết quả của đợt phát hành cổ phiếu của công ty trong năm 2010. Thời điểm Công ty dự kiến chào bán cũng là thời điểm nhiều doanh nghiệp cũng tiến hành chào bán cổ phiếu ra công chúng. Lượng cung chứng khoán lớn dẫn đến sự chênh lệch quan hệ cung – cầu chứng khoán. Mục tiêu huy động vốn của Công ty sẽ gặp khó khăn. Trong trường hợp số lượng chào bán chứng khoán không đạt được như mục tiêu đề ra của phương án phát hành và Công ty không thu được số tiền như đã dự kiến sẽ ảnh hưởng đến việc thực

hiện kế hoạch kinh doanh. Bên cạnh đó, đợt chào bán không được bảo lãnh phát hành bởi một tổ chức tài chính trung gian nên có thể rủi ro cổ phiếu phát hành không được mua hết là khá cao. Trong trường hợp này, lượng cổ phần chưa phân phối hết sẽ được Hội đồng quản trị tiếp tục chào bán cho các đối tượng khác với giá không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.

6. Rủi ro do pha loãng giá từ đợt phát hành

Tổng số cổ phiếu đang lưu hành hiện nay của công ty là 20.000.000 cổ phiếu. Sau khi thực hiện chào bán cổ phiếu phát hành thêm (80.000.000 cổ phiếu) thì dự kiến số lượng cổ phiếu đang lưu hành sẽ tăng lên 100.000.000 cổ phiếu. Giá thị trường cổ phiếu của công ty có thể sẽ điều chỉnh giảm tương ứng với tỷ lệ tăng thêm.

- ***Rủi ro pha loãng giá thị trường cổ phiếu của công ty:***

Việc điều chỉnh về mặt kỹ thuật tại ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành thêm cổ phiếu với tỷ lệ 1: 4 sẽ được thực hiện theo công thức sau:

$$P_{TC} = \frac{P * Q + Q1 * P1}{Q + Q1} = \frac{P * 20.000.000 + 80.000.000 * 10.000}{20.000.000 + 80.000.000}$$

Trong đó:

P_{TC}: Giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền.

P: Giá đóng cửa tại ngày giao dịch liền kề trước ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành thêm cổ phiếu.

P1: Giá phát hành cổ phiếu mới.

Q: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành thêm.

Q1: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm.

Giả sử tại ngày giao dịch liền kề trước ngày giao dịch không hưởng quyền (phát hành thêm cổ phiếu mới với tỷ lệ 1: 4, giá phát hành 10.000đồng/01 cổ phiếu), giá thị trường cổ phiếu của công ty là 27.000 đồng/01 cổ phiếu thì giá tham chiếu (P*) tại ngày giao dịch không hưởng quyền là 13.400đồng/01 cổ phiếu.

Do việc pha loãng giá cổ phiếu từ việc phát hành thêm cổ phiếu mới với tỷ lệ 1 : 4, giá thị trường cổ phiếu của công ty được điều chỉnh từ 27.000đồng/01 cổ phiếu xuống còn 13.400đồng/01 cổ phiếu (điều chỉnh giảm 13.600đồng/01 cổ phiếu).

Song song với việc giá giao dịch cổ phiếu của công ty bị pha loãng từ việc phát hành thêm, thì chỉ tiêu Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) và Giá trị sổ sách (BV) có thể sẽ bị pha loãng (khi đợt phát hành thành công) như sau:

- ***Rủi ro do pha loãng EPS:***

Công thức tính toán pha loãng EPS dự kiến như sau:

$$\text{EPS}_{\text{pha loãng}} = \frac{E}{Qbq}$$

Trong đó:

$\text{EPS}_{\text{pha loãng}}$: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành thành công.

E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông.

Qbq: Số lượng cổ phiếu đang lưu hành bình quân trong kỳ (sau phát hành).

Theo dự kiến đợt phát hành sẽ được tiến hành trong quý IV/2010, và ngày giao dịch không hưởng quyền phát hành thêm cổ phiếu dự kiến là ngày 01/12/2010 thì Qbq được tính toán như sau:

Qbq = (20.000.000 cổ phiếu x 334 ngày + 100.000.000 cổ phiếu x 31 ngày)/365 ngày = 26.794.521 cổ phiếu.

Theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty trong năm 2010 với lợi nhuận sau thuế kế hoạch là 75.230.000.000đồng (giả định tất cả khoản lợi nhuận sau thuế được phân bổ hết cho cổ đông công ty) và lợi nhuận sau thuế thực hiện được trong năm 2010 không tăng mạnh và vượt kế hoạch đề ra thì $\text{EPS}_{\text{pha loãng}}$ sẽ là 2.808đồng/01 cổ phiếu (75.230.000.000/26.794.521).

$EPS_{kế\ hoạch\ năm\ 2010}$ là 3.761đồng/01 cổ phiếu thì việc pha loãng EPS sau khi phát hành là giảm hơn 1,34 lần, trong khi vốn điều tăng 5,00 lần. Như vậy, tỷ lệ giảm EPS sau phát hành vẫn thấp hơn nhiều so với tỷ lệ tăng vốn điều lệ.

- ***Rủi ro do pha loãng BV:***

Công thức tính BV = $\frac{NVCSH}{Q - CPQ}$

Với: NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu thuộc về cổ đông công ty.

Q: Tổng số cổ phiếu đã phát hành.

CPQ: Tổng số cổ phiếu quỹ. BV: Giá trị sổ sách cổ phiếu

Với việc phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1 : 4 với giá 10.000đồng/01 cổ phiếu, thì BV kế hoạch năm 2010 sẽ giảm do tốc độ tăng của Q cao hơn tốc độ tăng của NVCSH.

7. Rủi ro khác

Rủi ro về các yếu tố bất khả kháng như: thiên tai, dịch bệnh, khủng bố, chiến tranh, ..v..v... luôn xảy ra ở các nơi, các nước khác nhau trên thế giới hiện nay. Do đó, nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đến tình hình và kết quả hoạt động của Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Bà **Bùi Thị Lan**	Chức vụ:	Chủ tịch HĐQT.
Ông **Đoàn Văn Thuận**	Chức vụ:	Tổng giám đốc.
Bà **Dương Thị Hồng Tỵ**	Chức vụ:	Trưởng Ban kiểm soát
Bà **Lý Thị Bình**	Chức vụ:	Kế toán trưởng.

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, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Thiện Thể** Chức vụ: **Tổng Giám Đốc**

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký phát hành thêm cổ phiếu, do Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Đệ Nhất tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn số 03/2010/HĐTV/PH với Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương. 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 Kinh doanh và Phát triển Bình Dương cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM:

- Công ty	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
- Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
- Tổ chức tư vấn	Công ty Cổ Phần Chứng Khoán Đệ Nhất
- TDC	Tên giao dịch của Công ty Cổ phần Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
- ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT	Hội đồng quản trị
- UBCKNN	Ủy ban Chứng Khoán Nhà nước
- CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- HOSE	Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM
- KDC	Khu dân cư
- Khu LH CN – DV – ĐT	Khu Liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ và Đô thị
- BCTC	Báo cáo tài chính
- TGĐ	Tổng giám đốc
- VLXD	Vật liệu xây dựng
- UBND	Ủy ban nhân dân
- CSHT	Cơ sở hạ tầng
- QSDĐ	Quyền sử dụng đất

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH:

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

Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa bộ phận kinh doanh bán buôn, bán lẻ trực thuộc Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển (nay là Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – Becamex IDC Corp.) theo Quyết định số 30/2002/QĐ-UB ngày 20 tháng 03 năm 2002 của Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương.

Được thành lập với vốn điều lệ ban đầu 2,5 tỷ đồng trong đó phần vốn Nhà nước chiếm 51% và của cán bộ nhân viên trong Công ty là 49%. Trong quá trình hoạt động, sau nhiều lần thay đổi tăng vốn điều lệ nhằm đáp ứng nhu cầu hoạt động của công ty, hiện nay vốn điều lệ của Công ty là **200.000.000.000** đồng. Lần phát hành gần nhất trước khi công ty niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh là tháng 12 năm 2009 để tăng vốn điều lệ từ **100.000.000.000** đồng lên **200.000.000.000** đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký chào báo cổ phiếu ra công chúng số 444/UBCKNN-GCN ngày 29/10/2009 của UBCKNN, trong đó phần vốn Nhà nước chiếm 60,70% vốn điều lệ.

Quá trình tăng vốn điều lệ như sau:

Thời điểm	Vốn tăng thêm	Nguồn tăng	Vốn điều lệ
Khi cổ phần hóa			2.500.000.000 đồng
Lần 1 năm 2003	4.220.060.000 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	6.720.060.000 đồng
Lần 2 năm 2004	7.368.348.054 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	14.088.408.054 đồng
Lần 3 năm 2005	7.385.723.762 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	21.474.131.816 đồng
Lần 4 năm 2006	2.525.900.000 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	24.000.031.816 đồng
Lần 5 năm 2007	42.361.168.184 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	66.361.200.000 đồng
Lần 6 năm 2008	33.638.800.000 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	100.000.000.000đồng
Lần 7 năm 2009	100.000.000.000 đồng	Phát hành cổ phiếu phổ thông	200.000.000.000đồng

1.1 Giới thiệu tổng quát về công ty:

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH VÀ PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG**
- Tên tiếng Anh: **BINHDUONG TRADE AND DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY.**
- Tên viết tắt: **TDC**
- Biểu tượng của Công ty

- Trụ sở chính: đường D8, Khu đô thị Chánh Nghĩa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
- Điện thoại: **0650 3 833 284 – 0650 3 816 299** Fax: **0650 3 833 281**
- Website: http://www.becamextdc.com.vn
- Email: cpkdptbd@hcm.vnn.vn
- Vốn điều lệ **200.000.000.000** đồng (*Bằng chữ: Hai trăm tỷ đồng*).
- Cổ phiếu của Công ty đã niêm yết và giao dịch trên Sở giao dịch Chứng T.p Hồ Chí Minh vào tháng 05 năm 2010.

1.2 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:

- Số 4603000041 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 26/03/2003.
- Số 3700413826 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 15/10/2010.

1.3 Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

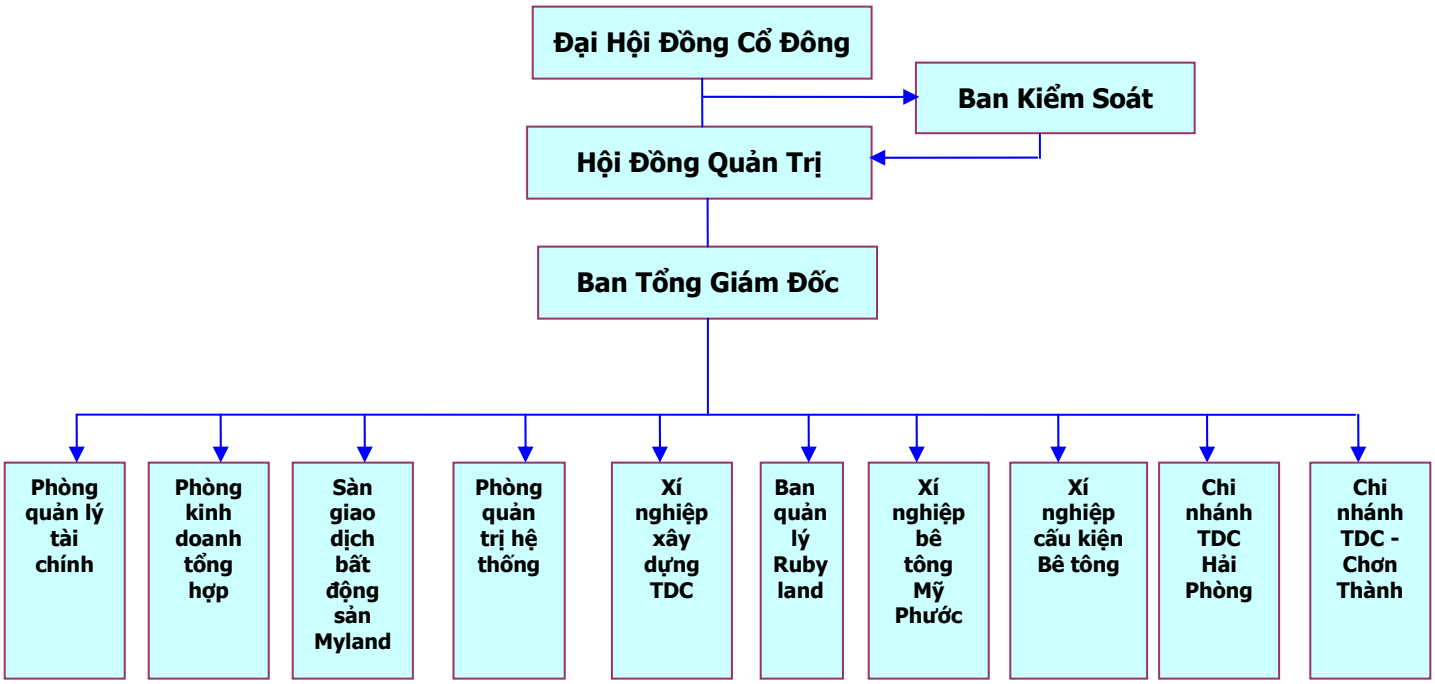
- Đại lý kinh doanh hàng hóa, kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, nhựa đường, bột đá, hóa chất cho các đơn vị trong và ngoài nước.
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng như bê tông tươi, bê tông nhựa nóng, cấu kiện bê tông,

- Thiết kế và xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, kinh doanh bất động sản, hiện nay TDC đang chú trọng phát triển những dự án đầu tư xây dựng khu dân cư cao cấp như: Dự án khu Biệt thự, Nhà phố liên kế.

1.4 Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

- Vật liệu xây dựng và trang trí nội thất, nhựa đường, bột đá, hóa chất (hóa chất không độc hại); Dịch vụ xuất nhập khẩu; Đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng khu dân cư và khu công nghiệp. Cho thuê nhà xưởng, nhà ở, nhà văn phòng, kinh doanh bất động sản;
- Thi công các công trình công nghiệp và dân dụng; Vận chuyển hàng hóa đường bộ; Gia công chế biến đá xây dựng; Sản xuất vật liệu xây dựng; Sản xuất cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn. Sản xuất các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc;
- Lập dự án đầu tư; thiết kế tổng thể mặt bằng xây dựng công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; thiết kế nội ngoại thất công trình;
- Đầu tư tài chính;
- Tổ chức các trận thi đấu bóng đá; Quảng cáo thông qua các hình thức thể thao; Kinh doanh các công việc phụ trợ phục vụ cho hoạt động thể dục thể thao; Nhập khẩu và kinh doanh các thiết bị thể dục thể thao.

2. Cơ cấu tổ chức công ty:



Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua:

a. Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm;

b. Báo cáo của Ban kiểm soát;

c. Báo cáo của Hội đồng quản trị;

d. Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

2.1.2.Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:

a. Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;

b. Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;

c. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;

d. Lựa chọn công ty kiểm toán;

e. Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành;

f. Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị;

g. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;

h. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần, và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng ba năm đầu tiên kể từ Ngày thành lập;

i. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

j. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;

k. Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;

l. Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 50% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;

m. Công ty mua lại hơn 10% một loại cổ phần phát hành;

n. Việc Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị;

o. Công ty hoặc các chi nhánh của Công ty ký kết hợp đồng với những người được quy định tại Điều 120.1 của Luật Doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 20% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đã được kiểm toán gần nhất;

Hội đồng quản trị:

2.2.1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề có liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2.2.2. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông.

2.2.3 Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác.

2.2.4 Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

a. Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;

b. Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;

c. Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;

d. Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;

e. Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;

f. Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;

g. Đề xuất việc phát hành trái phiếu, trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu và các chứng quyền cho phép người sở hữu mua cổ phiếu theo mức giá định trước;

h. Quyết định giá chào bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi;

i. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành hay cán bộ quản lý hoặc người đại diện của Công ty khi Hội đồng quản trị cho rằng đó là vì lợi ích tối cao của Công ty. Việc bãi nhiệm nói trên không được trái với các quyền theo hợp đồng của những người bị bãi nhiệm (nếu có);

j. Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;

k. Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty.

l. Nhiệm vụ và quyền hạn khác theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Ban kiểm soát:

2.3.1 Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Công ty.

2.3.2 Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính của Công ty.

2.3.3 Kiểm tra báo cáo tài chính hàng năm, 06 tháng và hàng quý đệ trình Hội đồng quản trị; kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông, hoặc theo yêu cầu của cổ đông hay nhóm cổ đông sở hữu trên 10% số cổ phần phổ thông trong thời hạn liên tục ít nhất 06 tháng.

2.3.4 Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của Ban quản lý Công ty.

2.3.5 Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận.

2.3.6 Thường xuyên thông báo với Hội đồng quản trị về kết quả hoạt động, tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình các báo cáo, kết luận, kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.

2.3.7 Báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu giữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính, các báo cáo khác

của Công ty; tính trung thực, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

2.3.8 Kiến nghị biện pháp bổ sung, sửa đổi, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

2.3.9 Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán.

2.3.10 Thảo luận về những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề mà kiểm toán viên độc lập muốn bàn bạc.

2.3.11 Xem xét thư quản lý của kiểm toán viên độc lập và ý kiến phản hồi của ban quản lý Công ty.

2.3.12 Được Hội đồng quản trị tham khảo ý kiến về việc chỉ định công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập.

2.3.13 Được quyền yêu cầu các phòng, ban nghiệp vụ của Công ty cung cấp tình hình, số liệu và thuyết minh các hoạt động kinh doanh của Công ty.

2.3.14 Không được tiết lộ bí mật Công ty, không gây cản trở hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường cũng như gây gián đoạn trong điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty.

2.3.15 Ban kiểm soát chịu trách nhiệm cá nhân và tập thể trong quá trình thực hiện nhiệm vụ trước Đại hội đồng cổ đông và trước pháp luật. Trường hợp phát hiện thấy có sai phạm mà không báo cáo sẽ phải liên đới chịu trách nhiệm trước pháp luật.

2.3.16 Nhiệm vụ và quyền hạn khác theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Tổng giám đốc:

2.4.1 Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;

2.4.2 Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh thường nhật của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;

2.4.3 Kiến nghị số lượng và các loại cán bộ quản lý mà công ty cần thuê để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm khi cần thiết nhằm áp dụng các hoạt động cũng như các cơ cấu quản lý tốt do Hội đồng quản trị đề xuất, và tư vấn để Hội đồng quản trị quyết định mức lương, thù lao, các lợi ích và các điều khoản khác của hợp đồng lao động của cán bộ quản lý;

2.4.4 Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, mức lương, trợ cấp, lợi ích, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;

2.4.5 Vào ngày 31 tháng 10 hàng năm, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành phải trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm.

2.4.6 Thực thi kế hoạch kinh doanh hàng năm được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị thông qua;

2.4.7 Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;

2.4.8 Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng tháng của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả bản cân đối kế toán, báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính sẽ phải được trình để Hội đồng quản trị

thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty.

2.4.9 Thực hiện tất cả các hoạt động khác theo quy định của Điều lệ này và các quy chế của Công ty, các nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động của Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành và pháp luật.

2.4.10 Nhiệm vụ và quyền hạn khác theo quy định tại Điều lệ Công ty.

Phó Tổng giám đốc:

Trong phạm vi lĩnh vực công tác được phân công, các Phó TGĐ công ty có trách nhiệm và quyền hạn sau:

2.5.1 Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ được giao, phải tuyệt đối tuân thủ và chấp hành nghiêm chỉnh các quy định hiện hành của Pháp luật Nhà nước có liên quan trực tiếp tới lĩnh vực công tác được phân công; chịu hoàn trách nhiệm trước TGĐ Công ty và trước Pháp luật Nhà nước về các quyết định của mình.

2.5.2 Tổ chức thực hiện và kiểm tra việc triển khai thực hiện các nhiệm vụ, công việc thuộc lĩnh vực công tác được phân công một cách kịp thời, đúng tiến độ và có chất lượng.

2.5.3 Giải quyết các vấn đề cụ thể phát sinh hàng ngày trong phạm vi nhiệm vụ và lĩnh vực công tác được phân công, hoặc các vấn đề khác theo chỉ đạo của TGĐ.

2.5.4 Phát hiện, đề xuất sửa đổi, bổ sung các vấn đề về kỹ thuật sản xuất, về định mức kinh tế kỹ thuật; định mức tiêu hao nguyên, nhiên, vật liệu; định mức lao động trong sản xuất; các chế độ chính sách với người lao động.

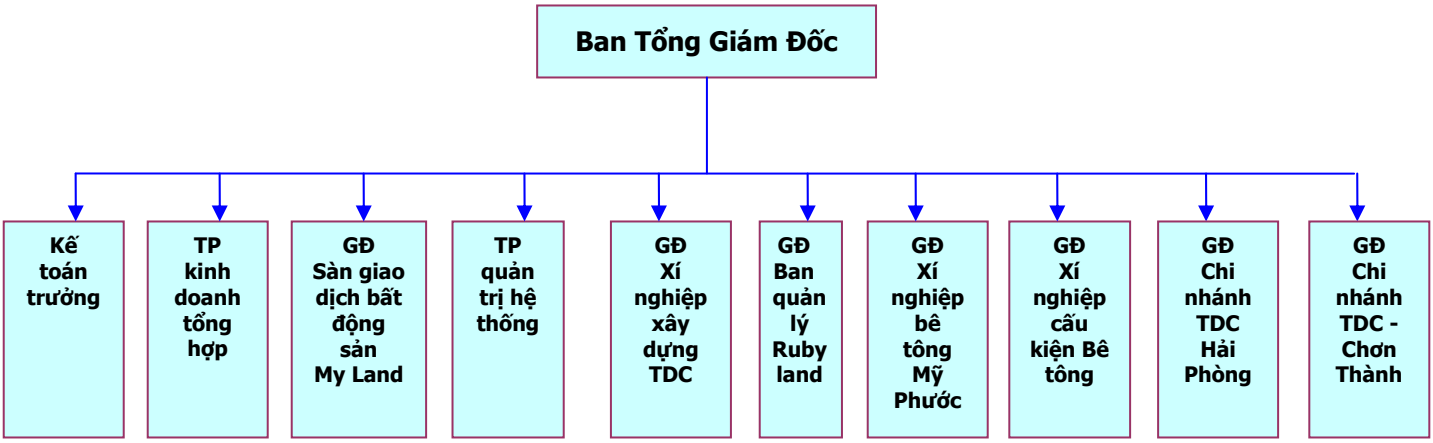
2.5.5 Báo cáo và xin ý kiến chỉ đạo của TGĐ Công ty những vấn đề phát sinh ngoài quyền hạn, ngoài phạm vi chuyên môn, ngoài các quy định, chế độ hoặc những vấn đề phức tạp, quan trọng khác.

2.5.6 Trong quá trình thực hiện nhiệm vụ và công việc thuộc lĩnh vực phân công phụ trách, nhưng có liên quan đến lĩnh vực khác, thì phải tham khảo ý kiến của người phụ trách lĩnh vực đó trước khi đi đến quyết định cuối cùng.

2.5.7 Được quyền sử dụng quyền hạn của TGĐ Công ty để chỉ đạo thực hiện, giải quyết công việc thuộc lĩnh vực công tác được phân công phụ trách.

2.5.8 Ký thay TGĐ Công ty các văn bản thuộc thẩm quyền của TGĐ khi được TGĐ ủy quyền và những văn bản trong phạm vi nhiệm vụ, lĩnh vực công tác được phân công phụ trách.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:



- **Kế toán trưởng: Trực tiếp chỉ đạo Phòng quản lý tài chính trong các công việc**

- Kiểm tra chứng từ thu chi tài chính.

- Công tác kế toán tổng hợp; kế toán quản trị và kế toán chi tiết.

- Kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản, vốn, tiền mặt, các loại chứng khoán và các tài sản khác của Công ty.

- Báo cáo đầy đủ chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, công ty thành viên.

- Phối hợp với cơ quan kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm để phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên. Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ công ty.

- Phối hợp với phòng Quản trị hệ thống thực hiện đầy đủ chế độ về lao động, tiền lương và các khoản khác cho CBCNV.

- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo quy định của pháp luật, bảo mật số liệu kế toán tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty.

- Phối hợp với các phòng chức năng lập báo cáo kế toán thống kê, phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh để phục vụ cho việc tổng kết, lập kế hoạch hàng năm phục vụ tổng kết năm và Đại hội đồng cổ đông theo định kỳ.

- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, hải quan, ngân hàng, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty.

- Quản lý cổ phiếu, theo dõi tình hình thay đổi cổ đông.

- Kiểm tra kế toán tài chính các đơn vị thành viên trong Công ty.

- **Trưởng Phòng kinh doanh tổng hợp: trực tiếp chỉ đạo Phòng kinh doanh tổng hợp**

- Thực hiện chức năng kinh doanh truyền thống của Công ty về vật liệu xây dựng (sắt, thép, xi măng, hóa chất, nhựa đường). Lập kế hoạch tổng hợp, thực hiện báo cáo thống kê, báo cáo đột xuất theo yêu cầu các ngành chức năng chịu trách nhiệm trước Ban Tổng giám đốc về việc thực hiện chức trách nhiệm vụ được giao.

- Hỗ trợ cung cấp vật liệu xây dựng cho Xí nghiệp xây dựng TDC thực hiện các dự án đầu tư xây dựng của Công ty hoàn thành đúng tiến độ.

- **Trưởng Phòng kinh doanh bất động sản: trực tiếp chỉ đạo Phòng kinh doanh bất động sản**

- Thực hiện các giao dịch môi giới bất động sản, tiếp nhận các đơn đặt hàng, tiếp nhận cơ hội đầu tư.

- Trực tiếp phân phối các sản phẩm bất động sản của công ty.

- Phối hợp với các phòng ban trong Công ty thực hiện các nhiệm vụ: khảo sát thị trường, nghiên cứu khả năng phát triển từng khu vực, phân tích hiệu quả kinh tế đầu tư và tổng hợp tình hình thị trường bất động sản. Báo cáo tình hình hoạt động các đối thủ cạnh tranh liên quan, quảng bá thương hiệu, xây dựng và phát triển mạng lưới bán hàng.

- Quản lý trực tiếp các hoạt động kinh doanh, hệ thống bán hàng tại các Chi nhánh Myland.

- **Trưởng Phòng quản trị hệ thống: trực tiếp chỉ đạo Phòng quản trị hệ thống**

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

- Chịu trách nhiệm trực tiếp trước Tổng giám đốc và được Tổng giám đốc chỉ đạo trực tiếp về việc thực hiện chức trách nhiệm vụ được giao, cụ thể như: công tác văn thư lưu trữ, giải quyết các thủ tục pháp lý, điều hành bảo vệ và đội xe, tiếp tân, tổng đài và phục vụ, quản lý cũng như bảo trì, sửa chữa tài sản của Công ty TDC.

- Hoạch định chiến lược sản xuất kinh doanh, lập kế hoạch tổng hợp, thực hiện báo cáo thống kê, các báo cáo đột xuất theo yêu cầu các ngành chức năng, phân tích tình hình hoạt động kinh doanh hàng tháng, hàng quý.

- Tham gia soạn thảo, kiểm tra, đàm phán việc ký kết các loại hợp đồng của Công ty với khách hàng. Quan hệ các cơ quan thông tin đại chúng, quan hệ cộng đồng nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu TDC.

GIỚI THIỆU CÁC ĐƠN VỊ CỦA CÔNG TY:

- **Xí nghiệp cấu kiện bê tông:**

– Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4613000210 ngày 07/09/2006 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương.

– Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban giám đốc và các phòng chức năng Phòng tài chính - kế toán, phòng kỹ thuật, xưởng sản xuất.

– Chức năng nhiệm vụ: Sản xuất gối cống, hố ga, nắp đan (được dùng trong việc xây dựng hệ thống cống thoát nước) - gạch tự chèn (dùng lót vỉa hè, lót sàn, lót công viên).

Địa chỉ: Đường vành đai khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Bến Cát. Bình Dương.

- **Xí nghiệp xây dựng TDC**

– Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4613000209 ngày 07/09/2006 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương.

– Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban giám đốc và các phòng chức năng Phòng tài chính- kế toán, phòng kinh tế kỹ thuật, phòng quản lý vật tư, các đội thi công.

– Chức năng nhiệm vụ: Chuyên thi công các công trình công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng, san lắp mặt bằng, thi công cơ giới, công trình thủy lợi.

Địa chỉ: Khu công nghiệp Mỹ Phước 2, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- **Xí nghiệp bê tông trộn sẵn Mỹ Phước:**

– Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4613000139 ngày 21/09/2005 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương.

– Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban giám đốc và các phòng chức năng Phòng tài chính- kế toán và các bộ phận: Thí nghiệm, tiếp thị, sản xuất, cơ khí sửa chữa, bảo vệ.

– Chức năng nhiệm vụ: Sản xuất vật liệu xây dựng (bê tông trộn sẵn các loại).

Địa chỉ: Đường vành đai khu công nghiệp Mỹ Phước 1, Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- **Chi nhánh TDC Hải Phòng:**

– Cơ sở thành lập: Chi nhánh được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 3700413826-007 ngày 04/08/2010 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hải Phòng.

– Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban giám đốc và các phòng chức năng Phòng tài chính- kế toán và các bộ phận: Thí nghiệm, tiếp thị, sản xuất, cơ khí sửa chữa, bảo vệ.

– Chức năng nhiệm vụ: Sản xuất vật liệu xây dựng (bê tông trộn sẵn các loại), Sản xuất cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn, sản xuất các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc. Kinh doanh bất động sản.

– Địa chỉ: Số 73 đường Bạch Đằng, phường Hạ Lý, quận Hồng Bàng, Hải Phòng.

▪ **Chi nhánh Chơn Thành:**

– Cơ sở thành lập: Chi nhánh được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 44.13.000051 ngày 08/05/2008 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Phước.

– Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban giám đốc và các phòng chức năng Phòng tài chính - kế toán và các bộ phận: bán hàng, tiếp thị, thủ kho, bảo vệ.

– Chức năng nhiệm vụ: Kinh doanh vật liệu xây dựng; Sản xuất cấu kiện bằng thép, bê tông cốt thép đúc sẵn; Xây dựng các công trình công nghiệp và dân dụng.

Địa chỉ: Ấp 2, thị trấn Chơn Thành, huyện Chơn Thành, Bình Phước.

- **Trung tâm kinh doanh vật liệu xây dựng Bình Dương**

– Cơ sở thành lập: Trung tâm được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần, giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 4613000138 ngày 21/09/2005 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương.

– Cơ cấu tổ chức: Bao gồm 01 cửa hàng trưởng, 01 phó và các nhân viên kế toán, bán hàng và bảo vệ.

– Chức năng nhiệm vụ: Kinh doanh vật liệu xây dựng và trang trí nội thất.

Địa chỉ: Đường ĐT743, phường Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- **Sàn giao dịch bất động sản Myland**

– Cơ sở thành lập: Chi nhánh được thành lập theo mô hình hoạt động của Chi nhánh Công ty cổ phần.

– Cơ cấu tổ chức: 01 Giám đốc sàn, 01 Phó giám đốc sàn và các nhân viên.

– Chức năng nhiệm vụ: Môi giới, định giá bất động sản, sàn giao dịch, tư vấn, đấu giá, quảng cáo và quản lý bất động sản.

Địa chỉ: Đường TC3, khu công nghiệp Mỹ Phước 2, thị trấn Mỹ Phước, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 20/09/2010:

Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty (20/09/2010):

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

STT	Cổ đông	Số CMND/GCNĐ KKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ lệ sở hữu
1.	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp – TNHH MTV (Becamex IDC Corp)	3700145020	230 Đại lộ Bình Dương, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.	12.140.100	60,70%

Danh sách cổ đông sáng lập đến thời điểm 20/09/2010

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Stt	Cổ đông sáng lập	Địa chỉ	Số CMND/ ĐKKD	Số lượng cổ phiếu	Tỷ trọng
1	Vốn nhà nước: Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp – TNHH MTV (Becamex IDC) *Đại diện: Bà **Bùi Thị Lan***	230 Đại lộ Bình Dương, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.	3700145020	12.140.100	60,70%
2	Nguyễn Tấn Lợi	Phú Thọ, thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.	280767701	87.000	0,44%
3	Lê Minh Tâm	20/B87 đường 3/2, phường 12, quận 10, TPHCM.	020853357	108.434	0,54%
4	Đoàn Văn Thuận	Khu phố 2, Mỹ Phước, Bến Cát, Bình Dương.	280864280	106.800	0,53%
5	Lê Thị Diệu Thanh	Khu phố 1, Mỹ Phước, Bến Cát, Bình Dương.	280775221	87.000	0,44%
	Tổng cộng			**12.529.334**	**62,65%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông chốt ngày 20/09/2010)

Do Công ty hoạt động kể từ ngày 26/03/2002, đến nay (thời điểm tháng 11/2010) các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ đông sáng lập đã không còn hiệu lực.

Cơ cấu cổ đông của Công ty (tại thời điểm 20/09/2010)

STT	Cổ đông	Số sổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ
1	Cổ đông Nhà nước	12.140.100	60,70%
2	Cổ đông trong nước: - Cổ đông cá nhân - Cổ đông tổ chức	7.688.790 7.204.330 484.460	38,44% 36,02% 2,42%
3	Cổ đông nước ngoài:	171.110	0,86%

	- Cổ đông cá nhân	84.420	0,422%
	- Cổ đông tổ chức	86.690	0,433%
Tổng cộng		**20.000.000**	**100%**

(Nguồn: Danh sách cổ đông của Công ty chốt ngày 20/09/2010)

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức phát hành:

5.1 Danh sách công ty mẹ của Công ty TDC

Hiện tại Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp – TNHH MTV (Becamex IDC Corp) nắm giữ 60,70% vốn điều lệ của Công ty TDC.

5.2 Danh sách công ty con của Công ty TDC: Không có.

5.3 Những công ty mà TDC đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

5.3.1 Công ty liên doanh TNHH SinViet:

Địa chỉ: 2B Đại lộ Tự Do – KCN Việt Nam – Singapore, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0650.3784999 Fax: 0650.3782589

Email: 999.sinviet@hcm.vnn.vn

Lĩnh vực kinh doanh: Sản xuất và kinh doanh nước uống tinh khiết.

Vốn điều lệ: 280.000 USD

Tỷ lệ góp vốn của công ty: 50% vốn điều lệ và đã góp đầy đủ vốn điều lệ tính đến thời điểm 30/09/2010.

5.3.2 Công ty CP Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex:

Địa chỉ: KCN Mỹ Phước 1 – huyện Bến Cát – tỉnh Bình Dương

Điện thoại: 0650.3565299 Fax: 0650.3565355

Lĩnh vực kinh doanh: chuyên sản xuất và kinh doanh các loại sản phẩm xi măng PCB30, PCB40 dưới dạng xá và dạng đóng bao tiêu chuẩn.

Vốn điều lệ: **22.000.000.000** đồng

Tỷ lệ góp vốn của công ty: **20% vốn điều lệ** và đã góp đầy đủ vốn điều lệ tính đến thời điểm 30/09/2010.

5.3.3 Công ty TNHH Tân Thành Mỹ:

Địa chỉ: Khu Thương mại Dịch vụ Mỹ Phước – huyện Bến Cát – tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0650.3556655 Fax: 0650.3557755

Lĩnh vực hoạt động: Nhà hàng khách sạn, ăn uống, suất ăn công nghiệp.

Vốn điều lệ: **16.000.000.000** đồng

Tỷ lệ góp vốn của công ty**:** 50% vốn điều lệ và tính đến thời điểm 30/09/2010 vốn góp thực tế là **1.800.000.000 đồng (11,25% vốn điều lệ).**

5.3.4 Công ty CP Cửa Nam Âu:

Địa chỉ: Quốc lộ 13 - Ấp 6 – xã Thới Hòa – huyện Bến Cát – tỉnh Bình Dương

Điện thoại: 0650.3556609 Fax: 0650.3556610

Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất và lắp ráp cửa các loại, san lắp mặt bằng, trang trí nội thất.

Vốn điều lệ: **6.000.000.000** đồng

Tỷ lệ góp vốn của công ty: **50% vốn điều lệ** đã góp đầy đủ vốn điều lệ tính đến thời điểm 30/09/2010.

5.3.5 Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt:

Địa chỉ: Đường D8, khu đô thị Chánh Nghĩa, Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Điện thoại: 0650.3818342 Fax: 0650.3818342

Lĩnh vực hoạt động: Xây dựng, giám sát thi công, ..v..v…

Vốn điều lệ: **8.000.000.000** đồng

Tỷ lệ góp vốn của công ty: 36,05% vốn điều lệ và tính đến thời điểm 30/09/2010, vốn góp thực tế là **865.000.000 đồng (10,8125% vốn điều lệ).**

5.3.6 Công ty CP Yamamoto – TDC:

Địa chỉ: Lô K-5A1-CN, KCN Mỹ Phước 2, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

Điện thoại: 0650.3557172 Fax: 0650.3557173

Lĩnh vực hoạt động: Sản xuất, gia công, lắp đặt và kinh doanh các loại cửa, cửa cuốn, khóa các loại và thiết bị chống trộm.

Vốn điều lệ: **600.000USD**

Tỷ lệ góp vốn của công ty: 40% vốn điều lệ và tính đến thời điểm 30/09/2010, công ty chưa tham gia góp vốn do công ty CP Yamamoto – TDC đang trong quá trình thành lập.

5.3.7 Trường Đại học Quốc tế Miền Đông:

Địa chỉ: Thành phố mới – Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ - Đô thị Bình Dương

Điện thoại: 0650.2220341 Fax: 0650.2220313

Lĩnh vực hoạt động: Đào tạo Trung cấp, Cao đẳng và Đại học theo chế độ tín chỉ, liên thông với nội dung chương trình, phương pháp giảng dạy tiên tiến, hướng theo mô hình đại học ứng dụng nghề nghiệp và trang thiết bị hiện đại nhằm đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao đạt trình độ khu vực và quốc tế để đáp ứng nhu cầu nguồn nhân lực cấp thiết cho các công ty sản xuất với công nghệ cao và các khu công nghiệp của tỉnh Bình Dương và vùng lân cận.

Vốn điều lệ: **60.000.000.000** đồng

Tỷ lệ góp vốn của công ty: **24% vốn điều lệ** đã góp đầy đủ vốn điều lệ tính đến thời điểm 30/09/2010.

5.4 Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với công ty: Không có.

6. Hoạt động kinh doanh:

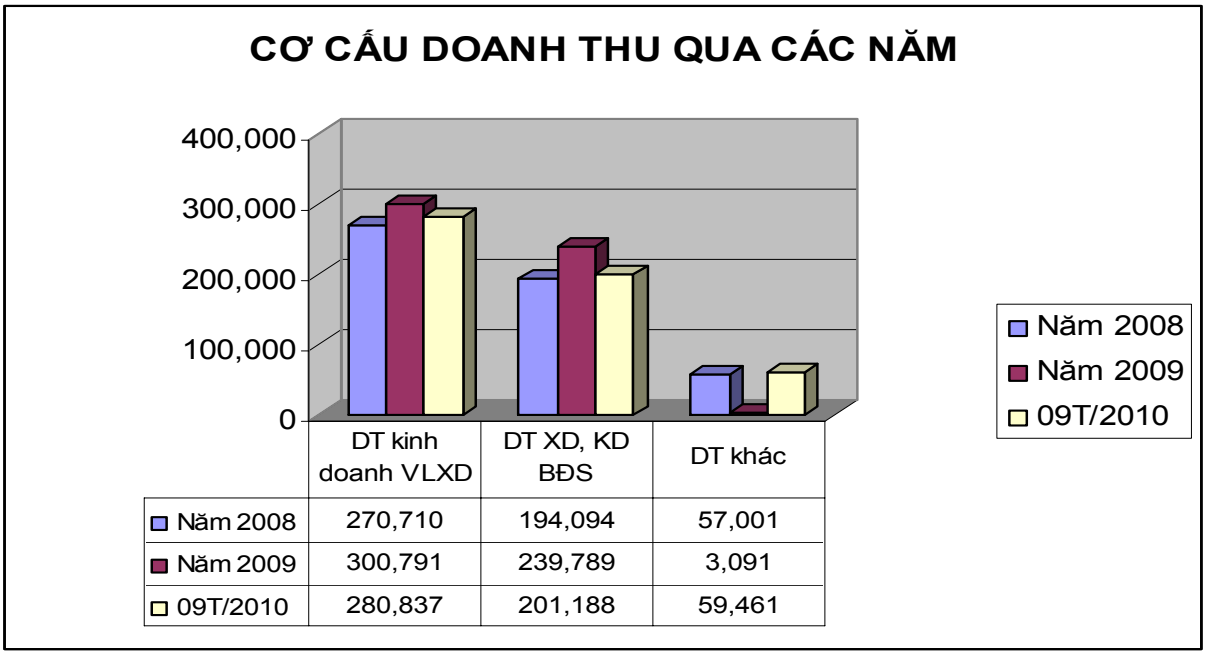
Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ qua các năm:

DOANH THU CÁC BỘ PHẬN KINH DOANH

Đơn vị : triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu thuần kinh doanh VLXD	270.710	51,88%	300.791	55,33%	280.837	54,91%
Doanh thu thuần Xây dựng, Kinh doanh BĐS	194.094	37,20%	239.789	44,11%	201.188	39,33%
Doanh thu thuần các hoạt động khác	57.001	10,92%	3.091	0,56%	59.461	5,76%
Cộng	**521.805**	**100%**	**543.671**	**100%**	**511.486**	**100%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)

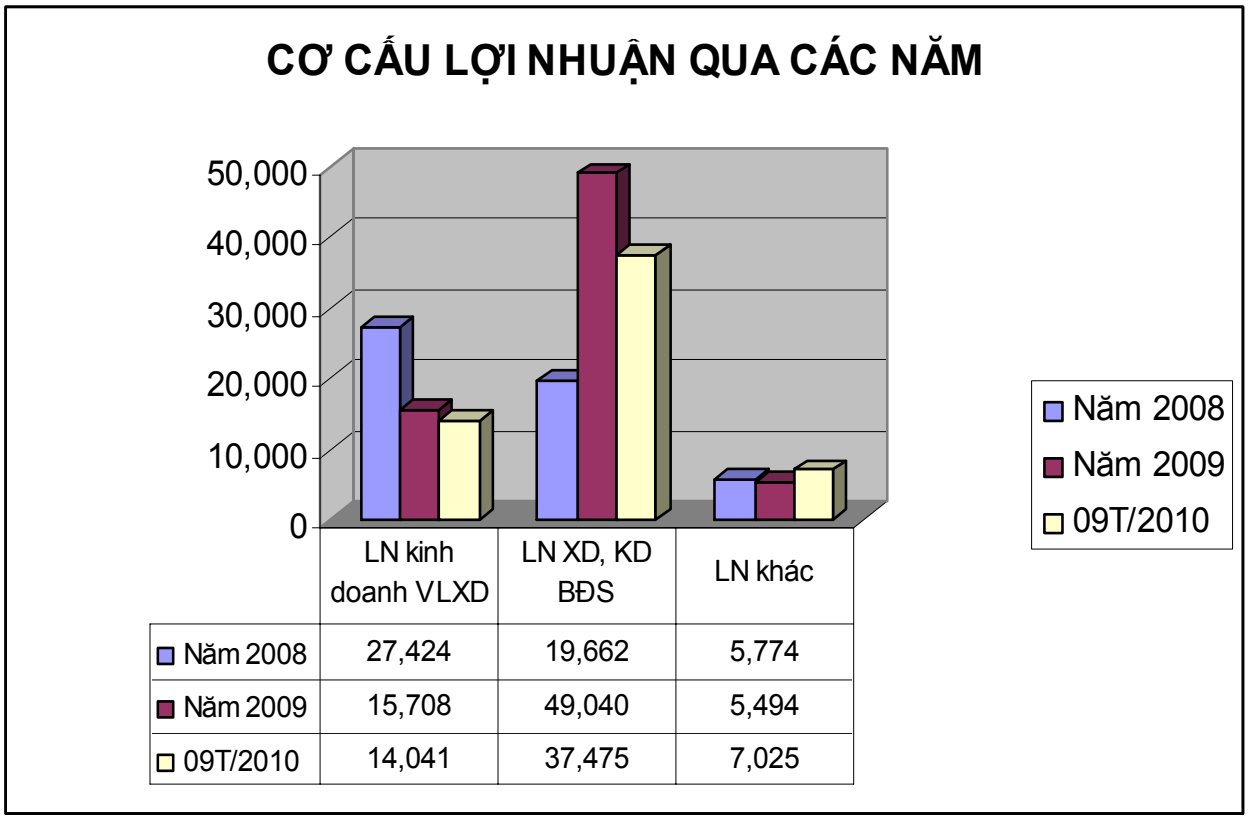


CƠ CẤU LỢI NHUẬN CỦA CÔNG TY

Đơn vị: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận từ kinh doanh VLXD	27.424	51,88%	15.708	22,36%	14.041	24%
Lợi nhuận thuần từ Xây dựng, Kinh doanh BĐS, hoạt động khác	19.662	37,20%	49.040	69,82%	37.475	64%
Lợi nhuận khác	5.774	10,92%	5.494	7,82%	7.025	12%
Lợi nhuận sau thuế	**52.860**	**100%**	**70.242**	**100%**	**58.541**	**100%**

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)



- Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng:

  Công ty hiện đang là đơn vị phân phối lớn các loại vật liệu xây dựng với những thương hiệu nổi tiếng như: xi măng Holcim, xi măng Hà Tiên Kiên Giang, Thép Việt, Thép Pomina, ..v..v… với vai trò là tổng đại lý ở khu vực Đông Nam Bộ, đặc

biệt là các tỉnh Bình Dương, tỉnh Bình Phước. Công ty là nhà phân phối ổn định, lâu dài và có độ tín nhiệm cao với khách hàng là nhà sản xuất vật liệu xây dựng nổi tiếng. Đây là lĩnh vực hoạt động mang tính chủ lực của công ty trong hơn 10 năm kể từ ngày thành lập trong năm 2002 đến nay. Ngoài ra, lĩnh vực phân phối, kinh doanh VLXD này đã hỗ trợ tích cực cho những hoạt động đầu tư, xây dựng và kinh doanh các dự án bất động sản của công ty cũng như những hoạt động đầu tư, liên doanh, liên kết của công ty với những đơn vị khác trên địa bàn. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh VLXD trong những năm qua được duy trì ổn định và chiếm tỷ trọng từ 50% đến 60% tổng doanh thu thuần của toàn công ty, cụ thể : Năm 2008 là 271 tỷ đồng (52%) , 301 tỷ đồng (55%) trong năm 2009 và 281 tỷ đồng (55%) trong 09 tháng đầu năm 2010. Về mặt hiệu quả, lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh VLXD luôn đạt được mức độ ổn định trong cơ cấu lợi nhuận của toàn công ty và luôn duy trì trên 20% trong tổng lợi nhuận, cụ thể: Năm 2008 đạt 27,4 tỷ đồng (chiếm 52%) , 15,708 tỷ đồng (chiếm 22,36%) trong năm 2009 và 14,041 tỷ đồng (24%) trong 09 tháng đầu năm 2010. Nếu so sánh lợi nhuận với doanh thu thuần, năm 2008 đạt được 10,13%, 12,92% trong năm 2009 và đạt 11,44% trong 09 tháng đầu năm 2010. Đây là mức tỷ suất khá trong lĩnh vực kinh doanh VLXD.

- Doanh thu xây dựng và kinh doanh bất động sản:

  Đây là lĩnh vực mang tính chiến lược và là nền tảng cho sự phát triển của công ty trong thời gian tới. Ngoài những dự án đã thực hiện trong năm 2007, năm 2008 như: Dự án Chánh Phú Hòa (F1, F2) (100 tỷ đồng); Dự án Rubyland (300 tỷ đồng); Dự án Westernland (400 tỷ đồng); Dự án Bàu Bàng (200 tỷ đồng) và Dự án COCOLAND (500 tỷ đồng). Công ty đã, đang và sẽ triển khai các dự án trong mới trong năm 2010 và những năm tiếp theo như: Dự án Làng Biệt thự Sinh thái Moon River (vốn đầu tư 250 tỷ đồng); Dự án Khu Chung cư cao cấp TDC Plaza (vốn đầu tư 900 tỷ đồng), Dự án Khu nhà phố liên kế UNI-TOWN giai đoạn 1 (vốn đầu tư 1.325 tỷ đồng), Dự án Phú Mỹ (vốn đầu tư 51 tỷ đồng). Với việc gia tăng phát triển các dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản trong thời gian qua, doanh thu và lợi nhuận của công ty đã tăng đều qua các năm, cụ thể như sau: Doanh thu xây dựng và

kinh doanh bất động sản trong năm 2008 đạt 194,094 tỷ đồng (tăng 363,65% so năm 2007), đạt 239,789 tỷ đồng trong năm 2009 (tăng 123,54% so năm 2008) và riêng trong 09 tháng đầu năm 2010 đạt 201,188 tỷ đồng (đạt 84% so với tổng thực hiện trong năm 2009). Đối với lợi nhuận từ hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản, trong năm 2008, đạt được 19,662 tỷ đồng (tăng 127,79% so năm 2007), đạt được 49,040 tỷ đồng trong năm 2009 (tăng 249,41%so năm 2008) và đạt 37,475 tỷ đồng trong 09 tháng đầu năm 2010 (đạt 76,4% so với thực hiện năm 2009).

- Doanh thu khác: Doanh thu và lợi nhuận chủ yếu từ các hoạt động thanh lý TSCĐ, hàng hóa, vật tư đối chiếu thừa thiếu và thu phạt thanh lý hợp đồng, hoàn nhập bảo hành công trình xây dựng

Nguyên vật liệu:

- Đối với **hoạt động kinh doanh bất động sản**, do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính là chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất để có được các quỹ đất dùng cho kinh doanh. Tùy trường hợp, có lúc công ty phải chi đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, có lúc công ty nhận chuyển nhượng quyền sử dụng cơ sở hạ tầng từ Công ty mẹ. Theo xu hướng chung, đối với các dự án kinh doanh: các chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc đền bù đều phải theo cơ chế giá thị trường, đối với một số dự án theo quy hoạch các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của UBND tỉnh nơi có dự án. Chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường năm sau cao hơn năm trước. Vì vậy sự biến động giá đền bù, chuyển nhượng cơ sở hạ tầng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ tác động trực tiếp đến chi phí đầu vào và từ đó ảnh hưởng đến kế hoạch lợi nhuận của Công ty.

- Đối với **hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thi công xây dựng**: Chi phí để sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng cũng như giá thành sản phẩm bất động sản đều bị ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu đầu vào (gạch, đá, cát, sắt, thép, xi măng, ..v..v...). Với cơ cấu chi phí nguyên vật liệu chiếm tỷ trọng bình quân gần **70%** trong tổng giá thành xây dựng thì biến động (tăng) giá vật liệu xây dựng (tăng

14,73% trong 09 tháng đầu năm 2010 (*)) sẽ tác động lớn đến tốc độ tăng chi phí và tác động mạnh (giảm) đến lợi nhuận của Công ty.

(*) số liệu của Tổng cục Thống kê

Trình độ công nghệ:

Trong lĩnh vực sản xuất vật liệu xây dựng: Máy móc thiết bị của Công ty đều là những thiết bị đồng bộ, hiện đại được công ty đầu tư mới 100% từ năm 2007 theo công nghệ Đức, Hàn Quốc. Khi so sánh với các Công ty cùng ngành nghề như bê tông Trà My, Lê Phan, Sai Gon RDC. Công ty đã đầu tư xây dựng trạm trộn bê tông xi măng theo công nghệ hiện đại nhất hiện nay của hãng DONGZUN của Hàn Quốc với công suất 150m^3/h cùng với những thiết bị, phụ tùng hiện đại của Đức. Trình độ công nghệ của Công ty luôn thuộc hàng đầu, đủ sức cạnh tranh với các thương hiệu khác.

Trong lĩnh vực thi công xây dựng: Để đảm bảo tay nghề, Công ty luôn quan tâm đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ thi công công trình có nhiều kinh nghiệm, có trình độ quản lý, tổ chức thi công, kỹ thuật thi công. Công ty cũng thường xuyên tổ chức các khóa học, hội thảo chuyên đề về các lĩnh vực thi công, quản lý chất lượng công trình, an toàn lao động, ..v..v… nhằm nâng cao kiến thức cho cán bộ công nhân viên trước khi thi công những công trình trọng điểm nhằm tìm ra phương án, biện pháp tổ chức thi công hợp lý nhất, tối ưu nhất và đảm bảo hiệu quả kinh tế.

Ngoài ra với việc trang bị máy móc, phương tiện hiện đại dùng trong thi công xây dựng các công trình kỹ thuật cao, các chung cư cao tầng trong các dự án mà công ty thực hiện. Có thể nói, công ty đang từng bước hoàn thiện các kỹ thuật thi công tiên tiến theo công nghệ hiện đại nhất hiện nay. So sánh với các Công ty xây dựng trong cùng ngành nghề như CONTECONS, Hòa Bình, công ty đứng vào hạng khá về công nghệ.

Tình hình chi phí:

Tỷ trọng các khoản mục chi phí / Doanh thu thuần

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi phí	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng đầu năm 2010	
	Giá trị	%/DT thuần	Giá trị	%/DT thuần	Giá trị	%/DT thuần
Giá vốn hàng bán	427.883	82.00%	446.878	82,20%	425.725	83,23%
Chi phí bán hàng	47.197	9.04%	14.423	2,65%	19.097	3,73%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.411	1.80%	16.653	3,06%	14.181	2,77%
Chi phí hoạt động tài chính	5.097	0.98%	4.335	0,80%	7.467	1,46%

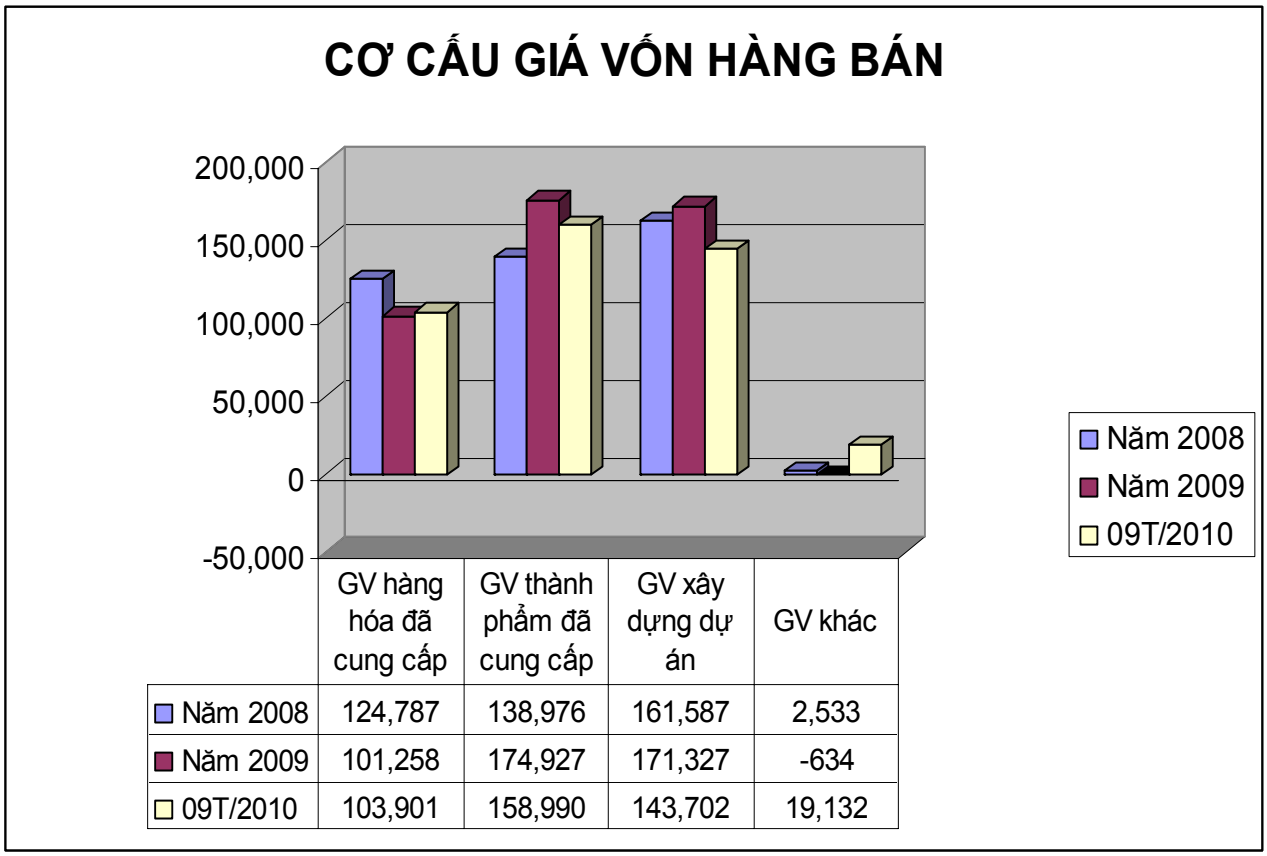
*(**Nguồn**: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)*

Giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng hơn 80% so với doanh thu thuần các năm 2008, 2009 và 09 tháng đầu năm 2010 của Công ty (năm 2008 là 82,00%, 82,20% trong năm 2009 và 83,23% trong 09 tháng đầu năm 2010).

Cơ cấu giá vốn hàng bán

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiết	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng đầu năm 2010	
Giá vốn hàng hóa đã cung cấp	124.787	29,16%	101.258	22,66%	103.901	24,41%
Giá vốn thành phẩm đã cung cấp	138.976	32,48%	174.927	39,14%	158.990	37,35%
Giá vốn xây dựng dự án	161.587	37,76%	171.327	38,34%	143.702	33,75%
Giá vốn khác	2.533	0,60%	-634	-0,14%	19.132	4,49%
Tổng giá vốn hàng bán	**427.883**	**100%**	**446.878**	**100%**	**425.725**	**100%**



	GV hàng hóa đã cung cấp	GV thành phẩm đã cung cấp	GV xây dựng dự án	GV khác
Năm 2008	124,787	138,976	161,587	2,533
Năm 2009	101,258	174,927	171,327	-634
09T/2010	103,901	158,990	143,702	19,132

Giá vốn hàng bán của công ty chủ yếu phân bổ đều cho 03 lĩnh vực chính của công ty, bao gồm: Lĩnh vực kinh doanh thương mại (mua bán vật liệu xây dựng), lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng và lĩnh vực xây dựng các dự án.

Do đặc thù của doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực sản xuất và thương mại nên tỷ trọng giá vốn hàng bán trong tổng số doanh thu luôn cao. Đối với khoản mục chi phí bán hàng thường chiếm tỷ trọng từ 1% đến 3% trong doanh thu thuần, riêng trong năm 2008 có sự đột biến tăng lên 9,04% (35,8 tỷ đồng) chủ yếu là chi phí hoa hồng môi giới kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng.

Với sự trầm lắng của thị trường bất động sản trên địa bàn trong 09 tháng đầu năm 2010, đã ảnh hưởng đến việc triển khai những dự án mới của công ty trong thời gian qua, điều đó thể hiện rõ qua biểu đồ với phần giá vốn xây dựng dự án của công ty giảm trong 09 tháng đầu năm 2010 so với năm 2008 và năm 2009, cụ thể năm 2008 (161,587 tỷ đồng), năm 2009 (171,327 tỷ đồng) và 143,702 tỷ đồng trong 09 tháng đầu năm 2010.

Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới:

Sản phẩm chính của Công ty là các công trình xây dựng, các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, các sản phẩm vật liệu xây dựng, dịch vụ cho thuê nhà xưởng, nhà ở, do đó, việc nghiên cứu phát triển sản phẩm mới của Công ty tập trung vào các điểm sau:

- Trong lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: Ngoài việc tăng cường và mở rộng việc sản xuất và cung cấp các mặt hàng vật liệu xây dựng truyền thống (bê tông tươi, cấu kiện bê tông đúc sẵn và những vật liệu xây dựng thuộc mặt hàng kinh doanh chiến lược của Công ty như sắt, thép, nhựa đường, hóa chất, ..v..v…), Công ty còn mở rộng theo hướng đầu tư liên doanh liên kết với các đối tác để sản xuất xi măng, các sản phẩm bê tông dự ứng lực vốn là các sản phẩm nhưng cũng là nguyên vật liệu dùng cho thi công của Công ty trong lĩnh vực xây dựng. Ngoài ra, công ty còn tiến hành sản xuất và kinh doanh sản phẩm gạch tự chèn, gối cống, hố ga và nắp hố ga nhằm phục vụ cho những công trình xây dựng cơ sở hạ tầng các khu dân cư, khu công nghiệp trên địa bàn.
- Trong lĩnh vực thi công xây dựng: Với thế mạnh sẵn có, Công ty từng bước mở rộng hoạt động sang tham gia đấu thầu thi công các công trình dân dụng và công nghiệp cao cấp như: chung cư cao tầng, công trình cấp thoát nước, trụ sở làm việc, hạ tầng khu công nghiệp, khu du lịch, ..v..v… Công ty tiếp tục nghiên cứu và áp dụng những kỹ thuật thi công tiên tiến nhất nhằm giảm thời gian thi công, giảm chi phí sản xuất mà vẫn đảm bảo chất lượng công trình..
- Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản: Tập trung nghiên cứu trong khâu quy hoạch, thiết kế, thi công nhằm đưa ra nhiều loại sản phẩm (nhà ở, biệt thự cao cấp, căn hộ) với chất lượng tốt, tiện nghi, sang trọng, an ninh, môi trường lành mạnh với diện tích khuôn viên, cây xanh lớn. Ngoài ra để tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp phục vụ cộng đồng và các chuyên gia trong khu vực: Công ty đã chính thức khai trương sàn giao dịch bất động sản My-Land tại làng chuyên gia Ruby Land thuộc khu công nghiệp đô thị Mỹ Phước 2 huyện Bến Cát Bình Dương với mục đích nhằm phục vụ cho khách hàng cao cấp có nhu cầu trao đổi, ký gởi, sang nhượng nhà đất trong khu vực cùng với việc giới thiệu, phân phối các bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư.

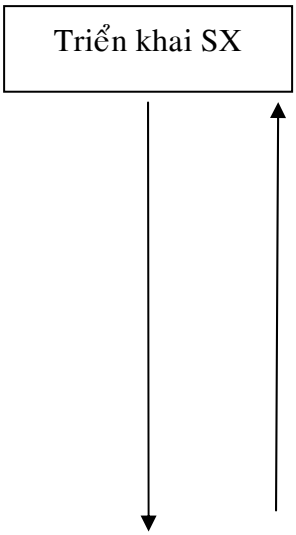
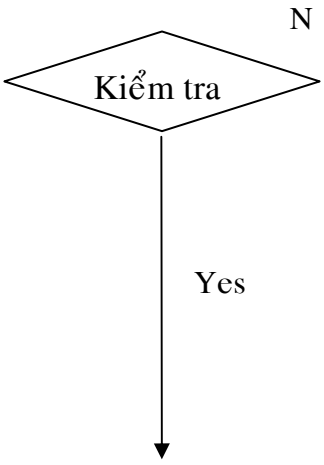
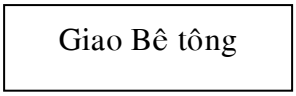
Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm:

Về quản lýchất lượng vật liệu xây dựng:

Các loại vật liệu do công ty sản xuất đều tuân thủ nghiêm ngặt chế độ quản lý chất lượng sản phẩm do công ty ban hành. Gần đây nhất – ngày 04/12/2009, Công ty đã hoàn thành chế độ kiểm tra chất lượng trong sản xuất và cung ứng sản phẩm bê tông thương phẩm theo chuẩn ISO9001 phiên bản 2008 do tổ chức Quacert cấp.

Quy trình sản xuất bê tông trộn sẵn :

STT	Trách nhiệm	Công đoạn	Nội dung
01	**Trạm trưởng**	Tiếp nhận thông tin	**- Trước 17h00, nhận:"Bảng điều phối bê tông" từ điều phối, "Bảng cấp phối bê tông hàng ngày" từ phòng Quản lý chất lượng.**
02	**Trạm trưởng** **Điều phối** **Quản lý chất lượng**	Xem xét N Yes	- Trạm trưởng xem xét năng lực và nhu cầu cấp bê tông; có thay đổi gì thì trao đổi và thống nhất với các bộ phận trên.
03	**Trạm trưởng** **Thủ kho** **Kế toán kho**	Yêu cầu vật tư	Căn cứ :"Bảng điều phối bê tông" trạm trưởng chuẩn bị nguyên vật liệu sản xuất cho ngày hôm sau (cát , đá, phụ gia từ Thủ kho; xi măng từ Kế toán kho).
04	**Nhân viên trạm**	Chuẩn bị SX	- Xe xúc vận chuyển cát, đá đổ vào phễu theo từng loại. - Xi măng được bơm sẵn chứa trong

			silo theo loại. - Phụ gia được bơm vào bồn chứa. - Nước được bơm vào bồn chứa.
05	**Nhân viên trạm**		- Căn cứ "Bảng cấp phối bê tông hàng ngày" Nhân viên trạm nhập số liệu vào máy và kiểm tra việc cập nhật. - Căn cứ vào :"Bảng điều phối bê tông" (thời gian giao), nhập khối lượng, mác... tiến hành cấp phối theo từng mẻ và theo dõi (mỗi mẻ: Thời gian trộn 45- 50 giây , khối lượng là 02m^3/ mẻ).
06	**Nhân viên trạm** **Nhân thí nghiệm**		- Xe bồn nhận bê tông thành phẩm giao khách hàng. Nhân viên trạm ghi số xe, khối lượng bê tông, số phiếu, địa điểm giao vào"Bảng điều phối bê tông" riêng của trạm. - Nhân viên thí nghiệm kiểm tra tính công tác của bê tông: đạt cho xuất; nếu không đạt thì tiến hành xử lý và phải kiểm tra lại.
07	**Nhân viên trạm** **Tài xế**		- Nhân viên trạm ra "Phiếu giao nhận Bê tông" gồm 03 liên và giao cho tài xế **.**

	Bảo vệ **Khách hàng** **Điều phối**		- Xe bồn ra cổng bảo vệ kiểm tra phiếu và bấm chì. - Tài xế khi giao bê tông yêu cầu khách hàng ký xác nhận , liên hồng gởi lại khách hàng, liên trắng và vàng đem về giao cho nhân viên điều phối.
08	**Nhân thí nghiệm**		Lấy tổ mẫu tại hiện trường, dán tem và ký xác nhận.
09	**nhân viên trạm**	Thống kê/ tổng hợp	- Cuối ngày, nhân viên trạm thống kê, tổng hợp khối lượng NVL, phụ gia và bê tông sản xuất trong ngày+"Bảng điều phối bê tông" chuyển về cho kế toán kho. - Cập nhật vào nhật ký sản xuất trạm trộn.

Về quản lý chất lượng công trình:

Với tiêu chí chất lượng sản phẩm được đặt lên hàng đầu: Công ty tiến hành quy hoạch mặt bằng theo đúng quy hoạch chi tiết 1/500 được duyệt, trong quá trình thi công thực hiện chặt chẽ việc giám sát, nghiệm thu theo đúng quy trình, quy phạm nhằm đảm bảo chất lượng công trình (trong hầu hết các dự án, Công ty đều trực tiếp cung ứng vật liệu chủ yếu đến tận công trình kết hợp với việc thuê tư vấn giám sát nhằm đảm bảo các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế). Việc nghiệm thu công trình được tiến hành từng bước từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu hoàn công toàn bộ công trình.

Hoạt động marketing:

Xây dựng thương hiệu: Trong suốt quá trình hoạt động của mình: thương hiệu TDC được dựa trên nền tảng chất lượng, uy tín và tính thẩm mỹ cao trong từng dự án đầu tư mà Công ty đã thực hiện. Có thể nói những cam kết về chất lượng sản phẩm và lợi ích thực tế từng mỗi công trình do Công ty làm chủ đầu tư hoặc đã thi công thời gian qua là công cụ tiếp thị hữu hiệu nhất đến khách hàng và các đối tác của Công ty.

Marketing: Hiện tại, Công ty TDC có bộ phận chuyên trách về marketing. Ngoài ra, hoạt động Marketing còn được ghép trong các phòng ban chức năng có cung cấp dịch vụ cho khách hàng. Công ty TDC cũng chú trọng đến vấn đề quảng cáo, quảng bá thương hiệu hình ảnh của TDC qua báo chí, Website, tổ chức sự kiện khi khởi công, động thổ, bắt thăm mua nhà phố, ..v..v…

Nhãn hiệu thương mại:

Công ty đang thực hiện đăng ký thương hiệu **MY-LAND** cho lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản. Từng bước hình thành một Công ty mạnh trong lĩnh vực kinh doanh và phân phối các sản phẩm bất động sản trong phạm vi cả nước. Thương hiệu **My - Land** được gắn với số hiệu từng khu vực để định vị sản phẩm của Công ty cụ thể:

- ***My -Land I (Khu công nghiệp Mỹ Phước 2 - Bình Dương)***
- ***My -Land II (Khu công nghiệp Bàu Bàng – Bình Dương)***
- ***My -Land III (Thành phố Hồ Chí Minh)***
- ***My -Land IV (Khu liên hợp – Bình Dương)***
- ***My Land V (Khu VSIP Hải Phòng)***

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

Những hợp đồng đầu ra:

Stt	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện	Thời gian thực hiện
1	04G/ HĐKT 2009 ngày 01/01/2009	49.199.976	Công ty TNHH xây dựng – thương mại Diệp Đình	Cung cấp bê tông tươi	01/01/2009 – 31/12/2009
2	03F-01/ HĐKT 2009 ngày 02/01/2009	83.313.643.569	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)	Cung cấp bê tông tươi	02/01/2009 – 31/12/2009
3	08D/HĐKT 2009 ngày 02/01/2009	4.206.550.483	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	Cung cấp xi măng	02/01/2009 – 31/12/2009
4	27B/HĐKT-2009 ngày 25/03/2009	314.608.483	Công ty CP đầu tư – xây dựng & kinh doanh BĐS Thành Nguyên	Cung cấp sắt thép, gạch, cát, đá	25/03/2009 – 31/12/2009
5	VSIP/P&C/09/006 ngày 24/03/2009	950.460.298	Công ty liên doanh TNHH khu công nghiệp Việt Nam SINGAPORE	Cung cấp bê tông tươi	24/03/2009 – 31/12/2009
6	61/HĐHT2009 ngày 26/05/2009	23.843.022	Công ty cp xi măng Hà Tiên Kiên Giang - Becamex	Cung cấp Gối cống, Hố ga	26/05/2009 – 31/12/2009
7	62/HĐNT – 2009 ngày 28/05/2009	14.286.907.268	Công ty cổ phần bê tông ly tâm Thủ Đức 1	Cung cấp Sắt, Thép các loại	28/05/2009 – 31/12/2009
8	02A/ HĐKT 2010 ngày 05/01/2010	490.192.479	Công ty TNHH Một thành viên cấp nước và mô trường Bình Dương	Cung cấp bê tông tươi	05/01/2010 – 31/12/2010
9	01G/ HĐKT 2010 ngày	54.986.113.365	Tổng Công ty Đầu tư và	Cung cấp bê	02/01/2010 –

Stt	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện	Thời gian thực hiện
	02/01/2009		Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC)	tông tươi	31/12/2010
10	001/HĐKT 2010 ngày 02/01/2009	14.795.348.154	Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp	Cung cấp vật tư	02/01/2010 – 31/12/2010
11	001/03201HĐ-TDC ngày 12/03/2010	351.488.651	Công ty CP Kim Lộc Phát	Cung cấp thép XD	12/03/2010 – 31/12/2010
12	131/HĐKT2010 ngày 01/01/2010	7.215.916.742	Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương	Cung cấp bê tông tươi	01/01/2010 – 31/12/2010
13	02/HĐKT2010, 22A/HĐKT 2010, 33B/HĐKT 2010	6.070.226.441	Công ty CP Lâm Sản và XNK tổng hợp Bình Dương	Cung cấp bê tông tươi	02/01/2010 – 31/12/2010
14	004/HĐNT2010 ngày 01/03/2010	686.262.874	Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ Khang Nam	Cung cấp thép XD	01/03/2010 – 31/12/2010
15	32C/HĐKT 2010	92.069.541	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước	Cung cấp bê tông trộn sẵn	24/04/2010 – 31/12/2010
16	27A1/HĐKT 2010	158.555.017	Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư XD Tín Thuận Phát	Cung cấp bê tông trộn sẵn	06/04/2010 – 31/12/2010
17	25B/HĐKT 2010	182.390.060	Công ty TNHH XD và Cầu đường Phúc Thịnh	Cung cấp bê tông trộn sẵn	29/03/2010 – 31/12/2010
18	21/HĐKT 2010	1.332.076.807	Công ty Xây dựng tư vấn đầu tư phát triển Bình Phước	Cung cấp bê tông trộn sẵn	15/03/2010 – 31/12/2010

Stt	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện	Thời gian thực hiện
19	19B/HĐKT 2010	526.870.164	Công ty CP phát triển Công nghiệp Đồng An	Cung cấp bê tông trộn sẵn	08/03/2010 – 31/12/2010
20	42/HĐKT-2010	1.482.618.554	Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Hà Nội	Cung cấp vật liệu xây dựng	02/06/2010 - 31/12/201
21	158/HĐKT -2010	54.502.551	Công ty CP phát triển Công nghiệp Đồng An	Cung cấp vật liệu xây dựng	01/03/2010 – 31/12/2010
22	41A/HĐKT 2010	435.659.965	Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Liên Đạt Thành	Cung cấp bê tông trộn sẵn	29/05/2010 – 31/12/2010
23	11/HĐKT 2010	1.110.092.328	Công ty TNHH XD cầu đường DV TM Trung Thành	Cung cấp bê tông trộn sẵn	99/05/2010 – 31/12/2010
24	02/HĐKT 2010	251.661.892	Công ty CP Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật	Cung cấp bê tông trộn sẵn	02/04/2010 – 31/12/2010
Tổng cộng		**193.367.258.684**			

Những hợp đồng đầu vào:

Stt	Hợp đồng	Giá trị (đồng)	Đối tác	Thực hiện	Thời gian thực hiện
1	10/HĐMB/ĐA/10	1.542.750.000 đồng/01 tháng	Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương	Cung cấp đá xây dựng (mỏ Phước Vĩnh)	02/01/2010 – 31/12/2010
2	11/HĐMB/ĐA/10	754.985.000 đồng/01 tháng	Công ty CP Khoáng sản và Xây dựng	Cung cấp đá xây dựng (mỏ	02/01/2010 –

Stt	Hợp đồng	Giá trị (đồng)	Đối tác	Thực hiện	Thời gian thực hiện
			Bình Dương	Tân Đông Hiệp)	31/12/2010
3	01A/2010/HĐXD	62.869.320 đồng	Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Gia	Xây dựng văn phòng ban quản lý	04/01/2010
4	05/HĐXD – 2010	29.486.160 đồng	Công ty CP cửa Nam Âu	Cung cấp và thi công lắp đặt cửa cuốn Đài Loan cho COCOLAND	28/01/2010
5	361/HĐ-2010N	18.000.000.000 đồng	Công ty TNHH TM & SX Thép Việt	Thép các loại	02/03/2010 – 31/12/2010
6	33/HĐKT	49.324.000 đồng	Công ty TNHH XD-TM-DV Quốc Khải	Di dời đường dây trung thế	25/04/2010
7	HĐĐL 2010-03		Công ty CP Sun steel	Cung cấp thép gân	01/01/2010 – 31/12/2010
8	04A/HĐXD/2010	2.628.289.000 đồng	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Diệp Đình	Thi công dãy E nhà mẫu Uni Town	Kể từ ngày 15/01/2010
9	05A/HĐXD/2010	1.722.437.496 đồng	Công ty CP Đầu tư Xây dựng An Gia	Thi công dãy D nhà mẫu 2 Uni Town	Kể từ ngày 22/03/2010

Stt	Hợp đồng	Giá trị (đồng)	Đối tác	Thực hiện	Thời gian thực hiện
10	05C/HĐXD/2010	1.295.100.030 đồng	Công ty TNHH đầu tư xây dựng và thương mại Minh Đức Trung	Lô F nhà mẫu Uni Town	Kể từ ngày 15/04/2010
11	05D/HĐXD/2010	821.143.000 đồng	Công ty TNHH MTV TM-DV và XD Hoàng Duyên	Lô D, căn 16-22 Uni Town	Kể từ ngày 06/05/2010

Những dự án đầu tư, kinh doanh bất động sản đã, đang và sẽ thực hiện trong thời gian tới:

BẢNG TỔNG HỢP I: THÔNG TIN CÁC DỰ ÁN ĐÃ VÀ ĐANG TRIỂN KHAI

	Tên dự án	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tỷ lệ vốn góp của TDC	Lợi nhuận dự kiến/Doanh thu thuần	Ghi chú
1	Dự án Làng biệt thự sinh thái Moon - River	250	08/2009-12/2010	90%	25% - 30%	Đang thực hiện
2	Dự án TDC Plaza	900	09/2009- 2015	100%	25% - 30%	Đang thực hiện
3	Dự án UNITOWN (giai đoạn 1)	1.325	18/10/2009 – 31/12/2011	100%	25% - 30%	Đang thực hiện
4	Khu chung cư Phú Mỹ	51	10/2009 – 12/2011	100%	25% - 30%	Đang thực

	Tên dự án	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tỷ lệ vốn góp của TDC	Lợi nhuận dự kiến/Doanh thu thuần	Ghi chú
						hiện
5	Dự án Khu phố Thương mại Uni Town (giai đoạn 2)	2.000	01/01/2011 – 31/12/2013	100%	25% – 30%	Thực hiện 2011
6	Dự án VSIP Hải Phòng	1.000	01/01/2011 – 31/12/2013	100%	25% - 30%	Thực hiện 2011
7	Dự án VSIP I Tân Uyên	500	01/01/2011 – 31/12/2013	100%	25% - 30%	Thực hiện 2011
8	Dự án cửa nhựa Châu Âu	30	01/01/2011 – 31/12/2011	100%	25% - 30%	Thực hiện 2011
Tổng cộng		**5.806**				

THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC DỰ ÁN CÔNG TY ĐÃ ĐANG THỰC HIỆN:

A. Làng biệt thự sinh thái Moon - River:

Moon - River nằm trong tổng thể Khu biệt thự cao cấp Western Land rộng 40 ha, Giai đoạn 2 đang được TDC triển khai với tên gọi Làng biệt thự sinh thái Moon - River, nhằm thỏa mãn nhu cầu của những khách hàng chưa mua được nhà trong gia đoạn đầu.

+ Diện tích : 14 ha.

+ Số lượng : 124 căn (28 biệt thự song lập, 96 căn đơn lập).

+ Tổng giá trị đầu tư : 240 tỷ đồng.

+ Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).

+ Đơn vị thiết kế : Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).

+ Đơn vị thi công : Xí nghiệp xây dựng TDC

+ Tiếp Thị và Phân Phối : Bất Động Sản MY-LAND.

+ Địa điểm : KCN Mỹ Phước I, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

B. Chung cư cao cấp TDC Plaza:

MẶT BẰNG TỔNG THỂ THNH PHỐ MỚI BÌNH DƯƠNG

TDC Plaza là dự án chung cư cao cấp đầu tiên do TDC làm chủ đầu tư sau những dự án biệt thự, nhà phố mà công ty đã triển khai. TDC Plaza tọa lạc ở vị trí tuyệt đẹp trong quy hoạch "Thành phố mới Bình Dương" thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp – Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương.

+ Diện tích : 24.326 m^2

+ Số lượng : 05 block nhà cao 21 tầng

+ Tổng giá trị đầu tư : 894 tỷ đồng

+ Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).

+ Đơn vị thiết kế : Công ty CP Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt

+ Đơn vị thi công : Công ty TNHH XD DV TM Trần Long

+ Địa điểm : Trung tâm Thành phố mới Bình Dương

Có được lợi thế đặc biệt cộng với cơ sở hạ tầng đồng bộ được quy hoạch chi tiết bởi đơn vị tư vấn nước ngoài là Viện nghiên cứu thiết kế thuộc đại học quốc gia Singapore (NUS). Đây chính là những yếu tố quyết định để Công ty TDC đầu tư vào dự án TDC Plaza.

C. Khu đô thị mới UNI-TOWN (giai đoạn 1):

Phối cảnh Khu đô thị mới UNI-TOWN

Với diện tích 54.503m^2 tọa lạc tại quận trung tâm của thành phố mới mới Bình Dương,

đối diện cổng chính Khu công nghiệp VSIP II, giao thông cực kỳ thuận lợi với các tuyến đường rộng 40 – 60m kết nối với quốc lộ 13, 14 và đường cao tốc Mỹ Phước – Tân Vạn. Khu đô thị mới UNI-TOWN thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp – Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương.

+ Qui mô dự án	: 54.503m^2.
+ Giá trị đầu tư	: 1.325 tỷ đồng.
+ Qui mô nhà	: Biệt thự liên kế vườn 133 căn, nhà phố liên kế 137 căn.
+ Thời gian khởi công	: Tháng 10/ 2009.
+ Thời gian hoàn thành	: Tháng 12/2011.
+ Chủ đầu tư (TDC).	: Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương
+ Đơn vị thiết kế	: Cty CP Tư vấn Đầu Tư Xây Dựng Việt.
+ Đơn vị thi công	: Công ty TNHH XDDV TM Trần Long, Công ty TNHH XDTM Diệp Đình, Công ty TNHH MTV TMDVXD Hoàng Duyên, Công ty CP ĐTXD An Gia, ..v..v…
+ Địa điểm	: Khu liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ và Đô thị Bình Dương

D. Khu chung cư Phú Mỹ:

+ Quy mô dự án	: 32.764 m^2
+ Giá trị đầu tư	: 51 tỷ đồng
+ Quy mô nhà	: nhà chung cư với tổng số 270 căn.
+ Thời gian thi công	: Tháng 10/2009
+ Thời gian hoàn thành	: Năm 2010
+ Chủ đầu tư	: Công TDC
+ Đơn vị thiết kế	: Công ty TNHH Thiết kế – Xây dựng – Thương mại Phú Mỹ
+ Đơn vị thi công	: Công ty cổ phần Full Power
+ Địa điểm	: Ấp 6, xã Thới Hòa, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm 2008, 2009 và 09 tháng đầu năm 2010:

a. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong các năm 2008, 2009 và 09 tháng đầu năm 2010:

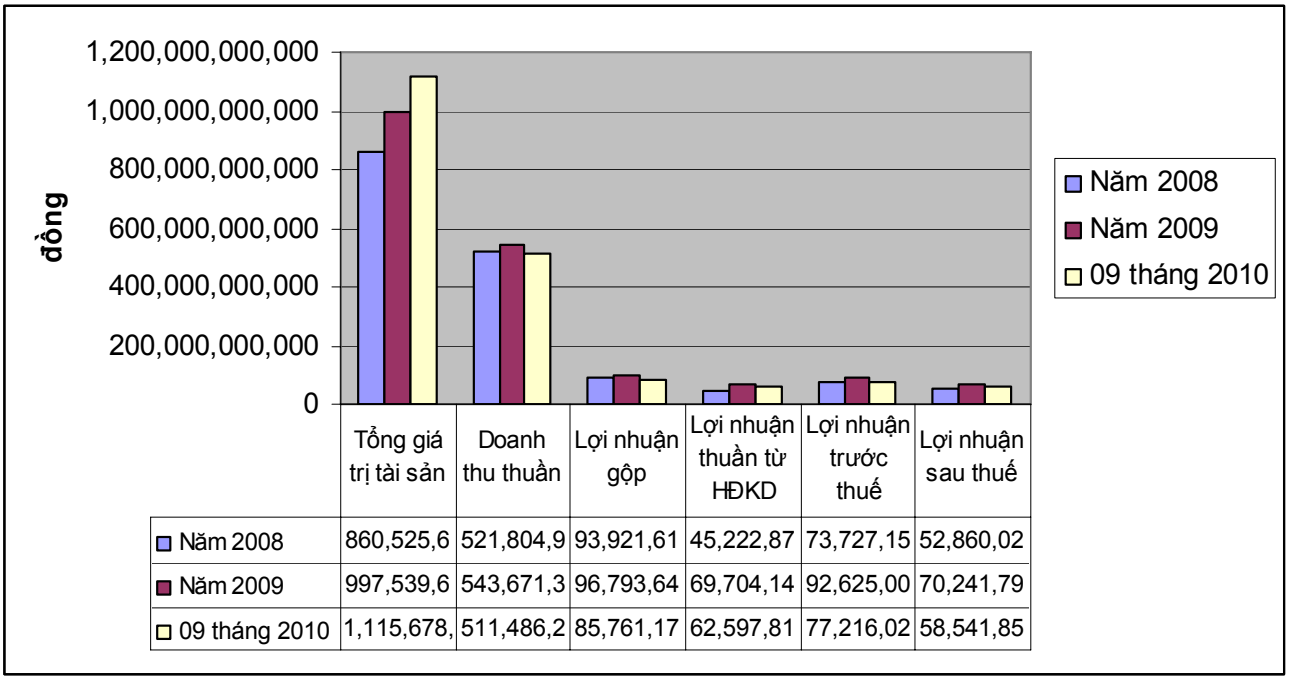
- Kết quả hoạt động kinh doanh các năm 2008 - 2009 – 09 tháng đầu năm 2010 của Công ty TDC:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Tỷ lệ % (2009/2008)	09 tháng 2010
1	Tổng giá trị tài sản	860.525.612.514	997.539.678.726	+ 15,92%	1.115.678.234.975
2	Doanh thu thuần	521.804.985.749	543.671.350.997	+ 4,19%	511.486.281.270
3	Lợi nhuận gộp	93.921.616.401	96.793.648.355	+ 3,06%	85.761.177.985
4	Lợi nhuận hoạt động tài chính	7.910.369.074	3.987.263.378	- 49,59%	10.114.271.865
5	Lợi nhuận thuần từ hoạt động KD	45.222.877.024	69.704.143.664	+ 54,13%	62.597.813.154
6	Lợi nhuận khác	28.504.274.521	22.920.865.438	- 19,59%	14.618.213.919
7	Lợi nhuận trước thuế	73.727.151.545	92.625.009.102	+ 25,63%	77.216.027.073
8	Lợi nhuận sau thuế	52.860.021.787	70.241.796.202	+ 32,88%	58.541.850.249
9	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.643	6.911	- 9,58%	2.927
10	Tỷ lệ cổ tức	30%	30%	0	25% (*)

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2008, 2009, và BCTC 09 tháng đầu năm 2010).

(*): Tỷ lệ cổ tức đã được HĐQT trình ĐHĐCĐ phê duyệt và sẽ được chi trả cho cổ đông trong Quý IV/2010 hoặc đầu năm 2011.



	Tổng giá trị tài sản	Doanh thu thuần	Lợi nhuận gộp	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	Lợi nhuận trước thuế	Lợi nhuận sau thuế
Năm 2008	860,525,6	521,804,9	93,921,61	45,222,87	73,727,15	52,860,02
Năm 2009	997,539,6	543,671,3	96,793,64	69,704,14	92,625,00	70,241,79
09 tháng 2010	1,115,678,	511,486,2	85,761,17	62,597,81	77,216,02	58,541,85

Cùng với tốc độ tăng tổng tài sản hàng năm từ 12% - 15%: doanh thu thuần năm 2009 đã tăng hơn 4% so với năm 2008, lợi nhuận gộp, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh, lợi nhuận trước thuế, và lợi nhuận sau thuế năm 2009 đều đạt và vượt cao hơn năm 2008.

Trong 09 tháng đầu năm 2010, doanh thu thuần đã đạt 511,486 tỷ đồng, (94% so với năm 2009) đạt 57% kế hoạch (so với kế hoạch năm 2010 là 899,495 tỷ đồng). Lợi nhuận trước thuế đạt hơn 77 tỷ đồng (đạt 78,95% so với kế hoạch năm 2010) và lợi nhuận sau thuế (58,542 tỷ đồng) đạt 77,82% kế hoạch năm.

Với kết quả đạt được trong 09 tháng đầu năm 2010 trong điều kiện thị trường bất động sản trên địa bàn trong thời gian qua gần như chững lại là một thành công lớn cho công ty. Với sự linh hoạt, nhạy bén nắm bắt tình hình của HĐQT, Ban TGĐ công ty, cùng với hoạt động đa lĩnh vực (từ sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, đến thương mại vật liệu xây dựng và xây dựng, kinh doanh bất động sản, ..v..v...) của công ty trong thời gian qua cũng như trong thời gian tới, khả năng hoàn thành kế hoạch 2010 là có cơ sở.

b. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo:

- Trong năm 2009, nền kinh tế nước ta cũng như các nước khác trên thế giới vẫn gánh chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính xảy ra trên phạm vi toàn thế giới. Nhằm hạn chế tối đa những ảnh hưởng bất lợi cho nền kinh tế, Chính phủ đã tiến hành thực thi nhiều biện pháp như thắt chặt chính sách tiền tệ nhằm kiềm chế lạm phát, kích thích tăng trưởng kinh tế, kiểm soát chặt chẽ các khoản cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản, thực hiện điều chỉnh, bổ sung một số sắc thuế liên quan đến bất động sản để hạn chế tình trạng đầu cơ, sốt ảo về bất động sản. Điều đó đã tác động lớn đến thị trường bất động sản trong nước, khiến thị trường bất động sản hầu như đóng băng và giá cả bất động sản suy giảm nghiêm trọng trong năm.

- Đối với hoạt động sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: Công ty đã chủ động nguồn nguyên vật liệu để cung cấp cho khách hàng một cách ổn định với mức giá hợp lý, đã tạo niềm tin, uy tín nơi khách hàng. Song song đó, để duy trì tính ổn định trong nguồn cung nguyên vật liệu, công ty đã ký kết hợp đồng mua nguyên vật liệu với những nhà cung cấp lớn ngay từ đầu năm và thực hiện cho cả năm nhằm đảm bảo tính ổn định của nguồn cung. Mặt khác, việc tiêu thụ những mặt hàng vật liệu xây dựng do công ty sản xuất cũng như do công ty làm tổng đại lý phân phối đã được phân phối, cung cấp cho Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp cũng như những doanh nghiệp khác trên địa bàn trong việc thực hiện những công trình xây dựng trên địa bàn tỉnh Bình Dương, Bình Phước và Tp.HCM cũng như những những công trình xây dựng cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp trên địa bàn. Từ đó, có tác động tích cực đến kết quả hoạt động của mảng kinh doanh vật liệu xây dựng của công ty.

- Ngoài những hoạt động sản xuất và kinh doanh chính của công ty, trong năm qua, công ty đã chủ động tham gia đầu tư tài chính một cách có chọn và vào tùy thời điểm thích hợp, và đã mang lại hiệu quả tương đối khá cho công ty.

8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành:

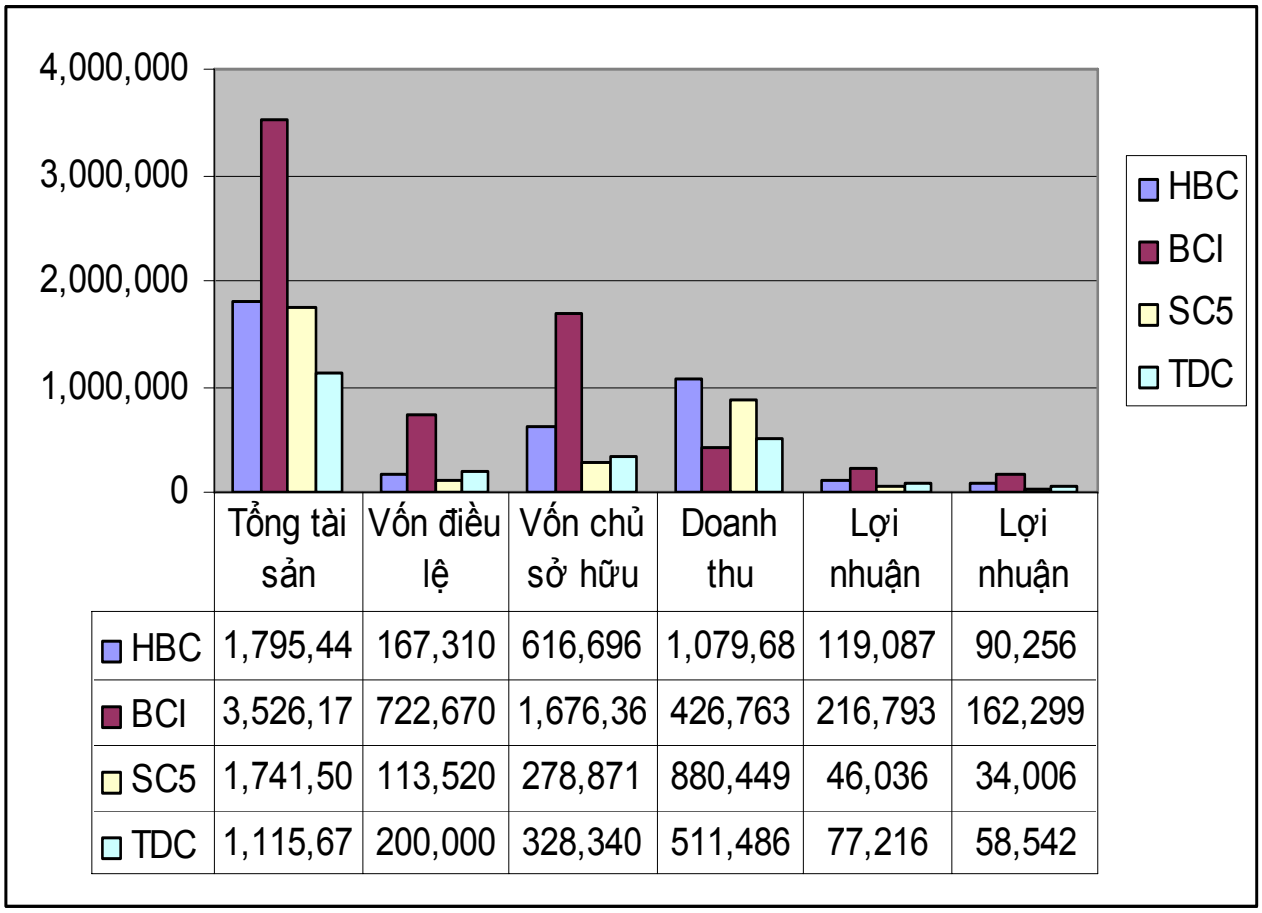
– Vị thế của công ty trong ngành:

Quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của Công ty TDC so với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành tại thời điểm 30/09/2010 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục	CT CP XD& KD Địa ốc Hòa Bình (HBC)	CT CP BCI	CT CP Xây dựng Số 5 (SC5)	CT CP TDC
1.	Tổng tài sản	1.795.441	3.526.178	1.741.507	1.115.678
2.	Vốn điều lệ	167.310	722.670	113.520	200.000
3.	Vốn chủ sở hữu	616.696	1.676.361	278.871	328.340
4.	Doanh thu thuần	1.079.683	426.763	880.449	511.486
5.	Lợi nhuận từ hoạt động KD	117.734	214.241	46.068	62.598
6.	Lợi nhuận trước thuế	119.087	216.793	46.036	77.216
7.	Lợi nhuận thuần	90.256	162.299	34.006	58.542
8.	Lợi nhuận thuần/Vốn điều lệ	53,95%	22,46%	29,96%	29,27%
9.	Lợi nhuận thuần/Vốn chủ sở hữu	14,64%	9,68%	12,19%	17,83%
10.	Lợi nhuận thuần/Doanh thu thuần	8,36%	38,03%	3,86%	11,45%

(Nguồn: BCTC của các công ty niêm yết trên Website của Sở Giao dịch chứng khoán Tp.HCM).



	Tổng tài sản	Vốn điều lệ	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu	Lợi nhuận	Lợi nhuận
HBC	1,795,44	167,310	616,696	1,079,68	119,087	90,256
BCI	3,526,17	722,670	1,676,36	426,763	216,793	162,299
SC5	1,741,50	113,520	278,871	880,449	46,036	34,006
TDC	1,115,67	200,000	328,340	511,486	77,216	58,542

Như vậy nhìn bảng so sánh trên, về tổng tài sản, vốn điều lệ, vốn chủ sở hữu của Công ty TDC đều nhỏ hơn các công ty kinh doanh trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản như Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc Hòa Bình cũng như Công ty Cổ phần Xây dựng số 5. Tuy nhiên xét về hiệu quả hoạt động thì chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ và lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần của Công ty TDC rõ ràng nói lên hiệu quả hoạt động cũng như tiềm năng của Công ty TDC nhất là trong giai đoạn tình hình kinh tế tài chính khó khăn thời gian qua.

– **Triển vọng phát triển của ngành:**

- Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây khá ổn định (năm 2007 là 8,5%, năm 2008 là 6,23%, năm 2009 là 5,32% và trong 09 tháng đầu năm 2010 là 6,52%) và dự báo sẽ duy trì ở mức từ 5,5% đến 6,5% trong những năm tới. Với tốc độ tăng trưởng như thế sẽ kéo theo sự tăng trưởng của thị trường bất động sản do việc đáp ứng các nhu cầu nhà ở cho các tầng lớp trong xã hội, nhu cầu nhà ở dành cho

chuyên gia nước ngoài làm việc tại Việt Nam, nhu cầu thuê văn phòng, khu nghỉ dưỡng cao cấp và căn hộ cao cấp.

- Trên địa bàn tỉnh Bình Dương - được xem là một trong ba điểm nóng (Tp.HCM, Bình Dương và Đồng Nai) về tốc độ tăng trưởng thị trường bất động sản trong thời gian qua (đặc biệt trong năm 2007) - do tác động của cuộc khủng hoảng kinh tế - tài chính toàn cầu đã dẫn đến sự đóng băng thị trường bất động sản trong năm 2008 như các địa phương khác trên cả nước. Tuy nhiên điểm khác biệt so với các nơi khác là việc những công trình cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp, khu đô thị và những khu nghỉ dưỡng vẫn được thi công theo đúng tiến độ. Bước qua năm 2009, nhiều công trình căn hộ cao cấp đã được động thổ xây dựng trên địa bàn Mỹ Phước (huyện Bến Cát), Thuận An (Dự án Tổ hợp dịch vụ - thương mại và đầu tư Guoco Land), Dĩ An, Tân Uyên, mà nhất là tại Khu liên hợp Công nghiệp và Dịch vụ Đô thị Bình Dương (khu thành phố mới Bình Dương). Điều đó cho thấy, tiềm năng cho sự phát triển của thị trường bất động sản trong thời gian tới trên địa bàn Bình Dương là có cơ sở.

- Từ ngày 01/01/2009, Việt Nam bắt đầu thực hiện việc thí điểm cho người nước ngoài được mua nhà và sở hữu nhà có thời hạn tại Việt Nam sẽ tác động không nhỏ đến nhu cầu nhà ở, căn hộ cao cấp dành cho những đối tượng này sẽ gia tăng trong thời gian tới.

– **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới**:

- Đối với hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng: Kể từ năm 2008 công ty đã nâng gấp đôi sản lượng bê tông tươi và đã xây xong trạm trộn bê tông tươi tại xã Chánh Phú Hòa với công suất khoảng 120m^3/h. Đồng thời công ty cũng đã tham gia góp vốn đầu tư xây dựng trạm nghiền xi măng công suất 240.000 tấn/năm phục vụ cho các công trình của Becamex IDC nói riêng và nhu cầu khách hàng trên địa bàn tỉnh Bình Dương và các tỉnh lân cận.

- Đối với hoạt động bất động sản: Công ty tiếp tục thực hiện mở rộng mạng lưới chi nhánh My Land nhằm mục đích xây dựng My Land thành thương hiệu mạnh về lĩnh vực tiếp thị và phân phối bất động sản cả nước. Công ty cũng tăng cường hoạt động môi giới bất động sản, bằng cách mở sàn giao dịch bất động sản tại khu công nghiệp

Mỹ Phước. Công ty cũng đã cử CB – CNV tham dự khóa học kiến thức về bất động sản được mở tại Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp và lớp quản lý, điều hành sàn giao dịch bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh nhằm phục vụ tốt hơn cho hoạt kinh doanh của công ty.

- Đối với hoạt động xây dựng cơ bản: Công ty tiếp tục đào tạo, nâng cao trình độ kỹ thuật đội ngũ thi công công trình của công ty, và mở rộng sang lĩnh vực xây dụng nhà cao tầng và công trình đòi hỏi kỹ thuật cao. Công ty vẫn đang tiếp tục đầu tư và hoàn thiện các dự án khu biệt thự cao cấp Coco Land, làng chuyên gia Ruby Land, dự án khu đô thị dịch vụ Bàu Bàng.
- Đối với hoạt động kinh doanh thương mại và đầu tư tài chính: Công ty tiếp tục thực hiện việc phân phối hàng vật liệu xây dựng đảm bảo cung cấp đủ vật tư cho các công trình của công ty. Đồng thời tiếp tục đầu tư góp vốn cho các công ty như: Công ty cổ phần xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex, Công ty Phát triển Hạ tầng Kỹ thuật Becamex Bình Phước, Công ty cổ phần Bê tông Becamex.

9. Chính sách đối với người lao động:

– **Số lượng người lao động trong công ty:**

Chỉ tiêu	Tính đến 30/09/2010	
	Số lượng (người)	Tỷ lệ (tính trên tổng lao động)
1. Lao động đã qua đào tạo	**167**	**36,23%**
Đại học và trên Đại học	*77*	*16,70%*
Trung Cấp, Cao đẳng	*90*	*19,53%*
2. Lao động phổ thông	**294**	**63,77%**
Tổng Cộng	**461**	**100%**

– **Chính sách đào tạo:** Người lao động trong công ty được cử đi đào tạo các khóa học về chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu của công việc. Ngoài ra, thiết lập hệ

thống kiểm định nguồn nhân lực hàng năm để làm cơ sở cho việc lập kế hoạch tuyển dụng, kế hoạch đào tạo và các yêu cầu về nhân sự.

– **Lương thưởng, trợ cấp: C**ác lao động ký hợp đồng dài hạn đều được mua bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, có sổ bảo hiểm xã hội, sổ lao động đúng theo quy định. Hàng năm Công ty TDC cấp đồng phục và bảo hộ lao động cho người lao động theo chế độ nhà nước qui định. Người lao động được hưởng chế độ tham quan du lịch hàng năm, hưởng các chế độ nghỉ theo đúng luật như: nghỉ 12 ngày phép/năm, 9 ngày lễ tết, ..v..v… Thu nhập bình quân trong năm 2009 của người lao động là 3.310.000 đồng/người/tháng, tăng hơn 6% so với năm 2008, và thu nhập bình quân trong 09 tháng đầu năm 2010 là 4.156.000 đồng/người/tháng.

10. Chính sách cổ tức:

Năm	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Tỷ lệ cổ tức	30%	30%	20% – 25%

Chi trả cổ tức năm 2009 (**30%**) được tính trên vốn điều lệ **100.000.000.000** đồng (tương đương số lượng cổ phần là 10.000.000 cổ phần). Trong tháng 12/2009, Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức cho cổ đông bằng tiền mặt với tỷ lệ là **30%**.

Năm 2010, Công ty vẫn duy trì chính sách cổ tức hàng năm từ **20%** đến **25%** (trên số lượng cổ phiếu lưu hành), nhằm duy trì tính ổn định của cổ phiếu công ty trên thị trường. HĐQT công ty đã trình ĐHĐCĐ thông qua mức cổ tức tạm ứng năm 2010 là 25% và được chi trả bằng tiền mặt, thời gian chi trả sẽ do HĐQT công ty quyết định trong quý IV/2010 hoặc đầu năm 2011.

11. Tình hình tài chính:

a. Các chỉ tiêu cơ bản:

– **Trích khấu hao TSCĐ**: Việc trích khấu hao tài sản cố định của Công ty được thực hiện theo đúng các quy định hiện hành tại Thông tư 203/2009/TT-BTC, cụ thể thời gian khấu hao của Công ty được thực hiện như sau:

Loại TSCĐ	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	20
Phương tiện vận tải	6
Máy móc, thiết bị	8
Thiết bị văn phòng	8
Tài sản cố định khác	6

– **Mức thu nhập bình quân**: Mức thu nhập bình quân năm 2009 trả cho người lao động là 3.310.000đồng/người/tháng và bình quân trong 09 tháng đầu năm 2010 là 4.156.000đồng/người/tháng, xếp hạng trung bình khá so với mặt bằng thu nhập của người lao động trên địa bàn tỉnh Bình Dương.

– **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:** Công ty không có các khoản nợ quá hạn và thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn.

– **Các khoản phải nộp theo luật định:**

Đơn vị tính: đồng

STT	Thuế	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng đầu năm 2010
1	Thuế giá trị gia tăng	2.436.187.469	8.232.790.341	11.379.694.315
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	27.191.754.651	19.704.402.693	18.674.176.824
3	Thuế thu nhập cá nhân	170.161.612	74.381.718	270.733.519
4	Phí và lệ phí, các khoản nộp khác	683.933.000	683.933.000	513.816.000
5	Các loại thuế khác	9.000.000	9.000.000	12.000.000
Tổng cộng		**30.491.036.732**	**28.704.507.752**	**30.336.604.658**

***Nguồn**: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)*

– Tình hình trích lập các quỹ: như quy định của điều lệ Công ty sau khi được Đại Hội Đồng cổ đông thường niên phê duyệt. Số dư các quỹ năm 2008, năm 2009 và 09 tháng đầu năm như sau:

Các quỹ	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng đầu năm 2010
Quỹ đầu tư phát triển	12.070.121.520	19.050.110.130	19.050.110.130
Quỹ dự phòng tài chính	5.407.200.771	8.897.195.076	8.897.195.076
Quỹ khen thưởng phúc lợi	4.748.367.663	7.683.963.275	467.267.482
Tổng cộng	**22.225.689.954**	**35.631.268.481**	**28.414.572.688**

*(**Nguồn**: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)*

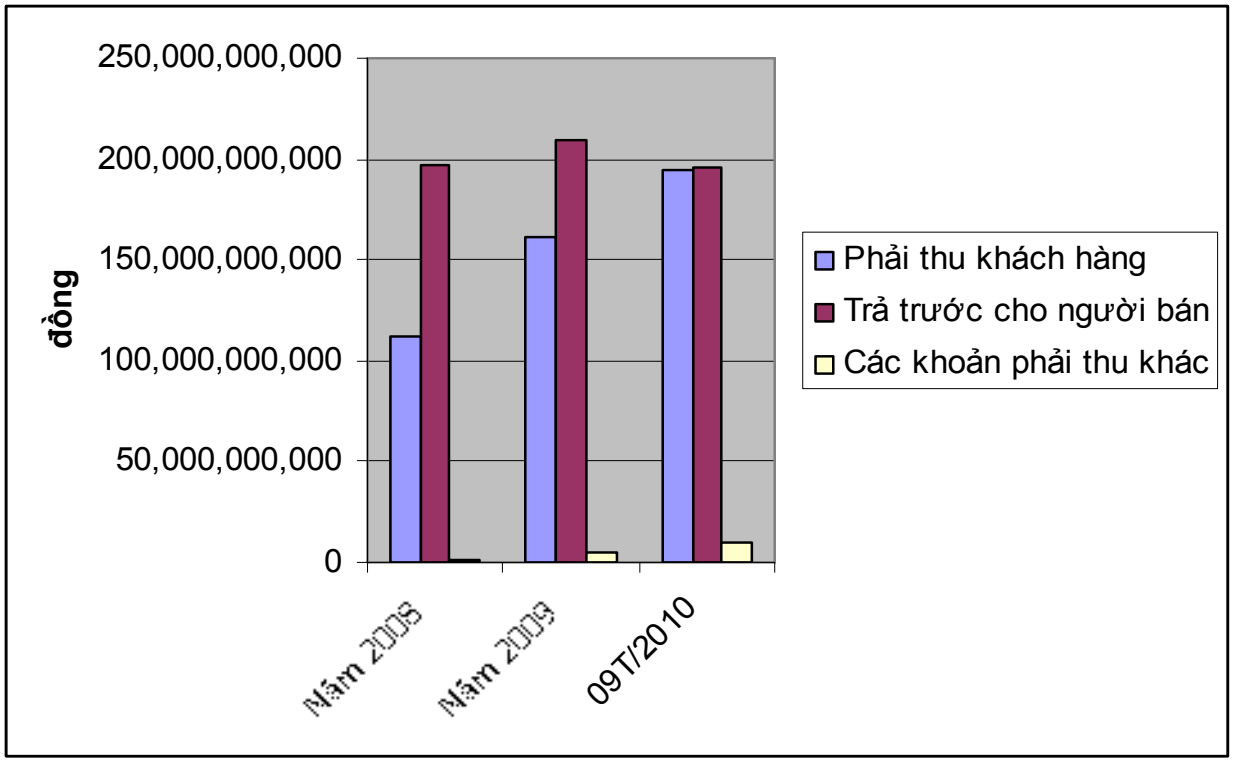
– Tình hình công nợ hiện nay:

Các khoản phải thu của Công ty:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng đầu năm 2010	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Phải thu của khách hàng	112.574.960.578	-	161.472.252.325	-	194.162.845.263	-
Trả trước cho người bán	196.515.602.892	-	209.165.853.638	-	196.259.984.195	-
Các khoản phải thu khác	1.259.023.487	-	5.132.979.579	-	9.714.297.311	-
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	-189.608.302		-338.856.469		-338.856.469	
Tổng cộng	**310.159.978.655**	-	**375.432.229.073**	-	**399.798.270.300**	-

*(**Nguồn**: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)*



- Những khoản phải thu của công ty hàng năm đều tăng, trong đó chủ yếu là khoản phải thu của khách hàng và khoản trả trước cho người bán, cụ thể:

  - Khoản phải thu khách hàng năm 2008 là 112.574.960.578 đồng, với những chi tiết: Công ty cổ phần Bê tông Becamex (1,9 tỷ đồng); Công ty cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (6,2 tỷ đồng); Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (43 tỷ đồng); Công ty cổ phần Kinh doanh Tổng hợp Bình Dương (3,8 tỷ đồng).

  - Khoản phải thu khách hàng năm 2009 là 161.472.252.325 đồng, với những chi tiết: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (39,5 tỷ đồng); Công ty cổ phần kinh doanh Tổng hợp Bình Dương (3,8 tỷ đồng); Công ty TNHH Hoàng Lâm (1,1 tỷ đồng); Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Minh Đức Trung (3,6 tỷ đồng); Ông Phạm Văn Sự (3 tỷ đồng); Công ty TNHH Xây dựng – Dịch vụ - Thương mại Trần Long (2,6 tỷ đồng); Công ty cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (15,2 tỷ đồng); Công ty TNHH Quốc Anh (1,4 tỷ đồng).

- Khoản phải thu khách hàng trong 09 tháng đầu năm 2010 là 194.162.845.263 đồng, với những chi tiết: Công ty cổ phần Bê tông Becamex (1,8 tỷ đồng); Công ty TNHH Đầu tư – Xây dựng – Thương mại Minh Đức Trung (3,3 tỷ đồng); Công ty TNHH Xây dựng – Dịch vụ - Thương mại Trần Long (41,5 tỷ đồng); Công ty cổ phần Cửa Nam Âu (7,3 tỷ đồng); Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng An Gia (1,1 tỷ đồng); Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Diệp Đình (2,3 tỷ đồng); Công ty TNHH TM XD CK và Xây dựng Đại Quang Long (3,6 tỷ đồng); Công ty cổ phần Câu lạc bộ bóng đá Bình Dương (3,8 tỷ đồng); Công ty TM DV XD Hoàng Duyên (4,7 tỷ đồng); Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (5,3 tỷ đồng); Công ty cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (4 tỷ đồng); Công ty cổ phần Lâm sản và XNK Tổng hợp Bình Dương (2,2 tỷ đồng); Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Phúc Cường (3,2 tỷ đồng); Công ty TNHH Xây dựng Thương mại Việt Phát (1,3 tỷ đồng).

- Những khoản phải thu của công ty chủ yếu là phải thu của những khách hàng tiêu thụ sản phẩm của công ty thường xuyên, lâu dài và có uy tín trong việc thanh toán nợ cho công ty, cũng như những khoản phải thu khách hàng mua bất động sản của công ty.

- Khoản trả trước cho người bán từ 196.515.602.892 đồng (năm 2008) tăng lên 209.165.853.638 đồng trong năm 2009 và 196.259.984.195 đồng trong 09 tháng đầu năm 2010, chủ yếu là những khoản mục sau:

  - Năm 2008: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (156,1 tỷ đồng); Bà Bùi Thị Tuyết Trang (8,5 tỷ đồng); Bà Bùi Thị Thu Hương (2,3 tỷ đồng); Công ty TNHH XD SX và Tư vấn C.Q.C (8,9 tỷ đồng); Công ty TNHH XD TM An Gia (1,2 tỷ đồng); Công ty TNHH XD TM DV Hoàng Anh Phát (4 tỷ đồng); Công ty TNHH XD TM Hào Thiên (2,6 tỷ đồng); Ông Nguyễn Văn Trương (2,7 tỷ đồng).

  - Năm 2009: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (175,6 tỷ đồng); Công ty TNHH XD SX và Tư vấn C.Q.C (5,2 tỷ đồng); Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại Phú Mỹ (15 tỷ đồng); Ông Lương Anh Cường (2,6 tỷ đồng); Ông Nguyễn Văn Trương (2,7 tỷ đồng).

➢ 09 tháng đầu năm 2010: Công ty cổ phần Xây dựng và Thương mại Ban Tích (7,1 tỷ đồng); Công ty TNHH Nghĩa Thành (2,3 tỷ đồng); Công ty TNHH XD DV TM Trần Long (5,6 tỷ đồng); Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (175,6 tỷ đồng); Công ty cổ phần xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex (3,3 tỷ đồng).

Đây là những khoản trả trước tiền mua nguyên vật liệu, hàng hóa kinh doanh, tiền chuyển quyền sử dụng đất, ..v..v... phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong kỳ.

- Các khoản phải thu khác: Chủ yếu là các khoản phải thu nội bộ của công ty.

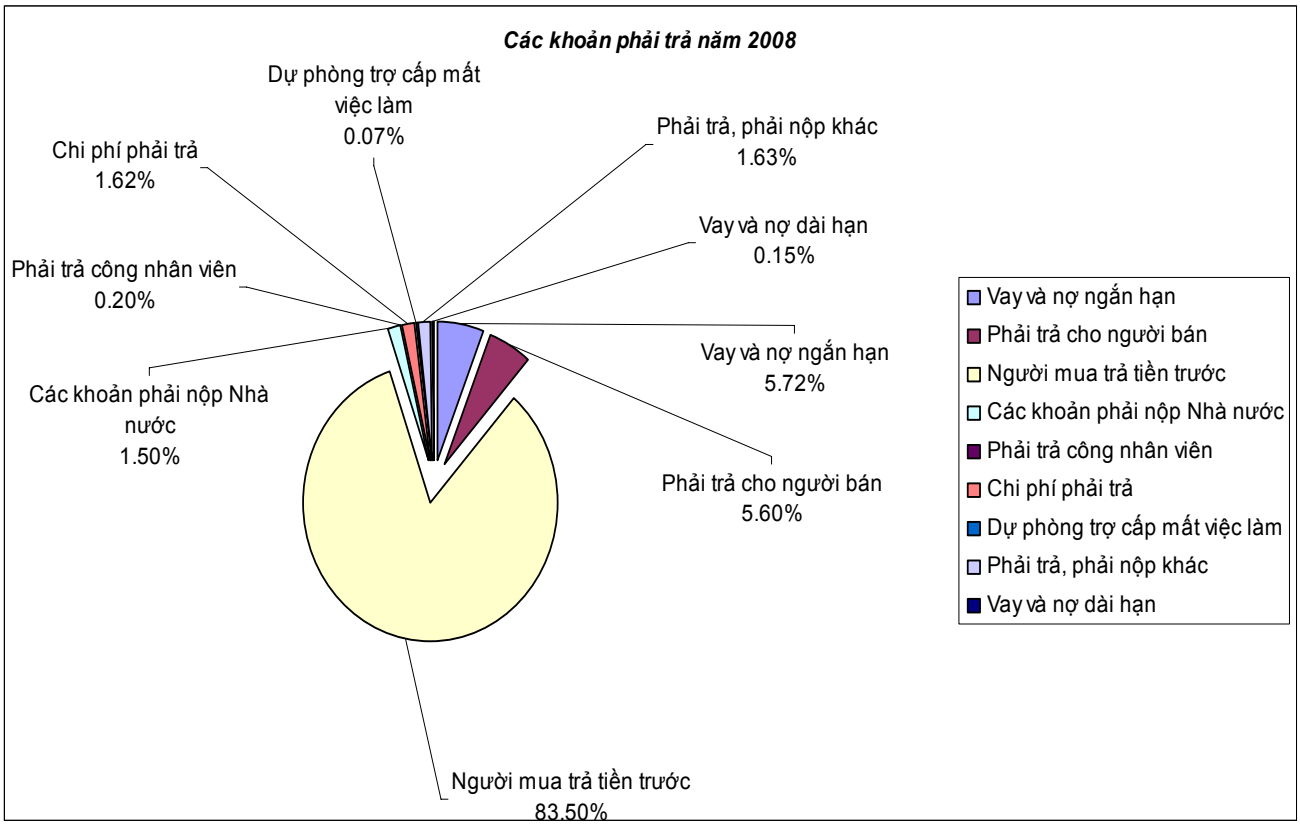
Các khoản phải trả của Công ty:

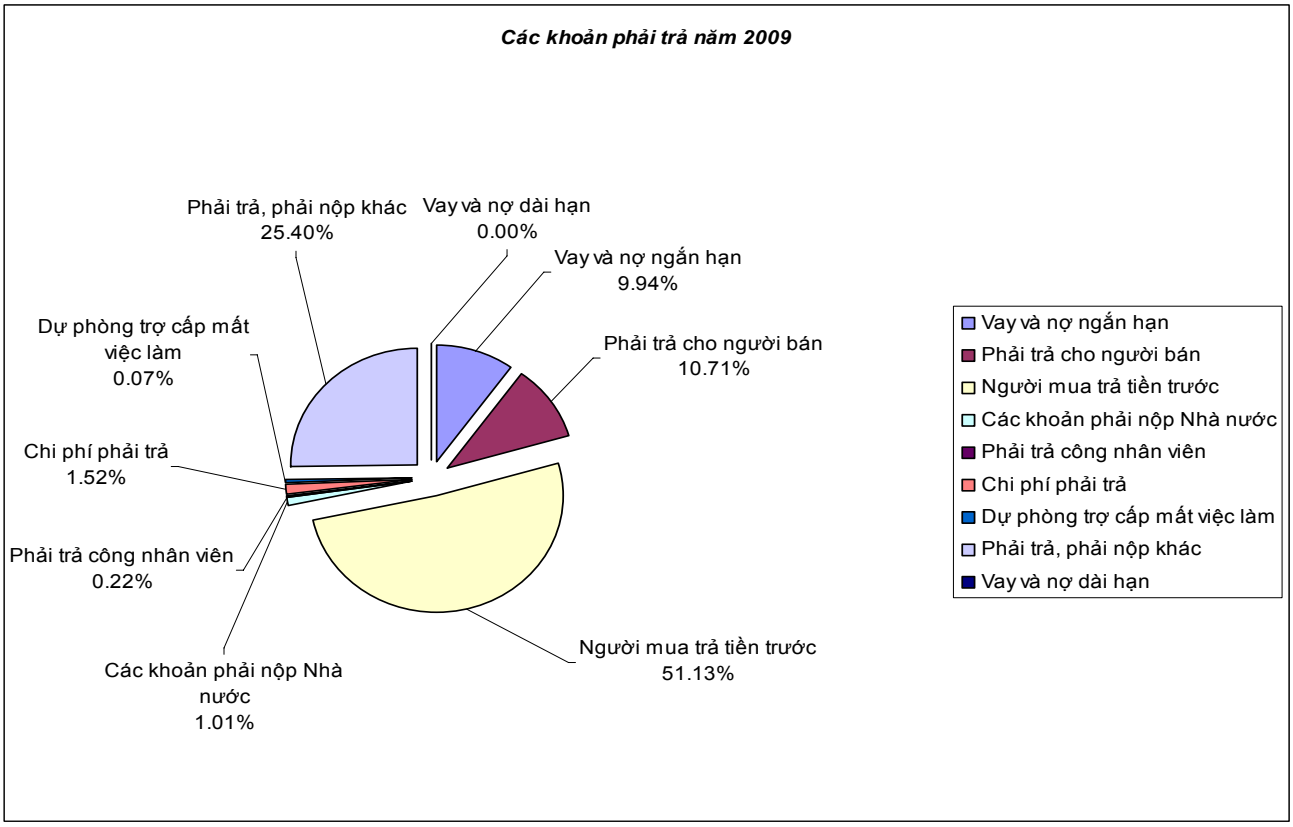
Đơn vị tính: đồng

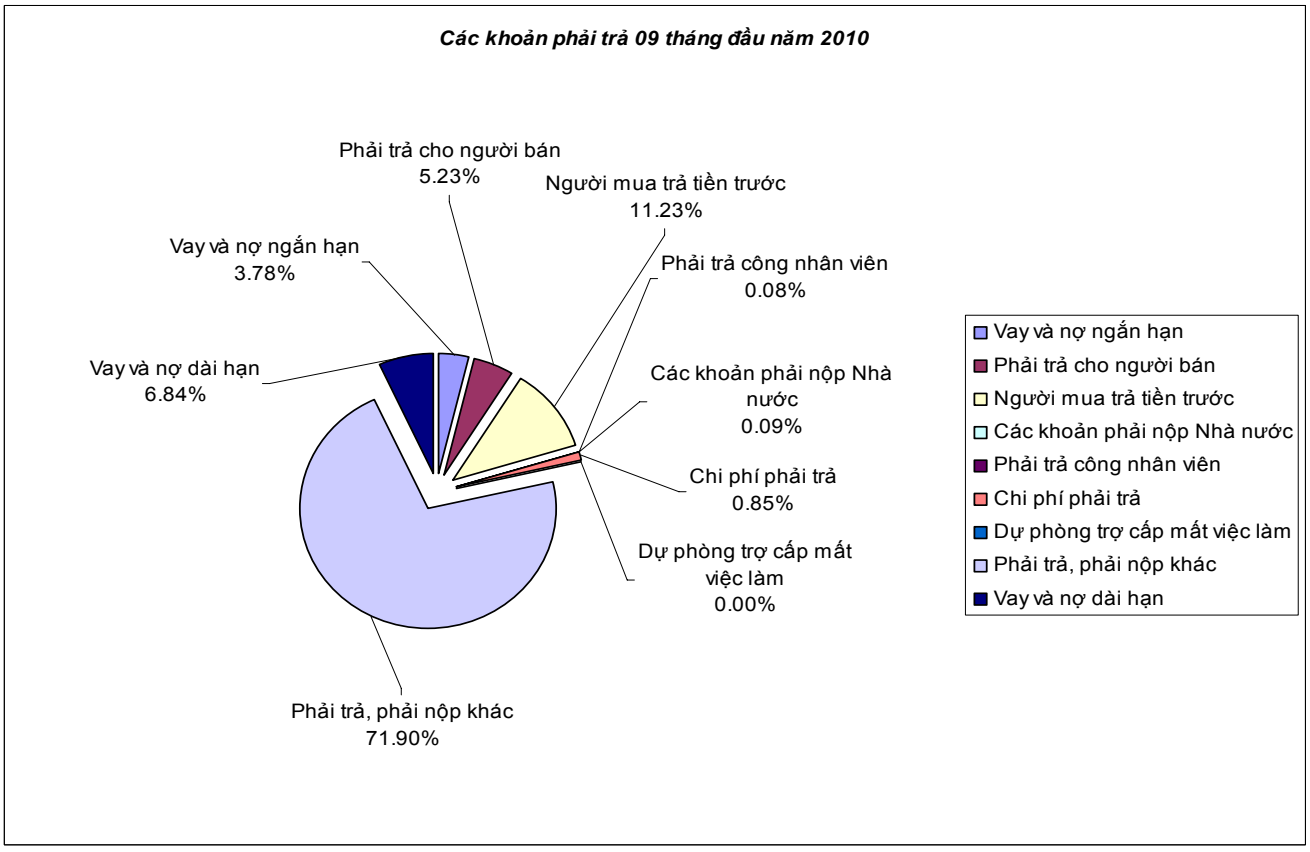
Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		09 tháng đầu năm 2010	
	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn	Tổng số	Nợ quá hạn
Vay và nợ ngắn hạn	40.231.388.785	-	70.271.117.062	-	82.929.207.370	-
Phải trả cho người bán	39.412.326.214	-	75.753.736.372	-	114.548.607.698	-
Người mua trả tiền trước	587.167.201.909	-	361.509.398.958	-	246.217.915.007	-
Các khoản phải nộp NN	10.571.865.087	-	7.129.368.407	-	1.885.313.555	-
Phải trả công nhân viên	1.380.611.122	-	1.540.595.420	-	1.699.856.529	-
Chi phí phải trả	11.419.021.055	-	10.759.433.173	-	18.551.645.109	-
Phải trả, phải nộp khác	11.434.362.557	-	179.569.173.537	-	157.583.152.462	-

Dự phòng phải trả ngắn hạn	10.491.420.725	-	12.555.601.182	-	13.017.260.683	-
Nợ ngắn hạn	**712.108.197.454**	**-**	**719.088.424.111**	**-**	**636.432.958.413**	**-**
Vay và nợ dài hạn	1.070.000.000	-	-	-	150.000.000.000	-
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	-	-	-	-	-
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	502.034.479	-	468.470.829	-	438.188.321	-
Nợ dài hạn	**1.572.034.479**	**-**	**468.470.829**	**-**	**150.438.188.321**	**-**
Tổng cộng	**713.680.231.933**	**-**	**719.556.894.940**	**-**	**786.871.146.734**	**-**

*(**Nguồn**: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)*




Các khoản phải trả năm 2009
Phải trả, phải nộp khác 25.40%
Vay và nợ dài hạn 0.00%
Vay và nợ ngắn hạn 9.94%
Phải trả cho người bán 10.71%
Dự phòng trợ cấp mất việc làm 0.07%
Chi phí phải trả 1.52%
Phải trả công nhân viên 0.22%
Các khoản phải nộp Nhà nước 1.01%
Người mua trả tiền trước 51.13%
Vay và nợ ngắn hạn
Phải trả cho người bán
Người mua trả tiền trước
Các khoản phải nộp Nhà nước
Phải trả công nhân viên
Chi phí phải trả
Dự phòng trợ cấp mất việc làm
Phải trả, phải nộp khác
Vay và nợ dài hạn


Các khoản phải trả 09 tháng đầu năm 2010
Phải trả cho người bán 5.23%
Người mua trả tiền trước 11.23%
Vay và nợ ngắn hạn 3.78%
Phải trả công nhân viên 0.08%
Vay và nợ dài hạn 6.84%
Các khoản phải nộp Nhà nước 0.09%
Chi phí phải trả 0.85%
Dự phòng trợ cấp mất việc làm 0.00%
Phải trả, phải nộp khác 71.90%
Vay và nợ ngắn hạn
Phải trả cho người bán
Người mua trả tiền trước
Các khoản phải nộp Nhà nước
Phải trả công nhân viên
Chi phí phải trả
Dự phòng trợ cấp mất việc làm
Phải trả, phải nộp khác
Vay và nợ dài hạn

- Khoản mục vay và nợ ngắn hạn: Đây là khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư và Phát triển chi nhánh Bình Dương phục vụ cho nhu cầu vốn sản xuất kinh doanh trong kỳ.
- Khoản mục phải trả cho người bán: Trong năm 2009 phát sinh tăng 36.341.410.158 đồng so với năm 2008, chủ yếu là các khoản phải trả cho: Công ty cổ phần XD và TM Ban Tích (17,4 tỷ đồng –Xi măng); Công ty TNHH Nghĩa Thành (2,8 tỷ đồng – vật liệu xây dựng); Công ty cổ phần bê tông ly tâm Thủ Đức 1 (5,2 tỷ đồng – Cọc bê tông); Chi nhánh DNTN Đại Phúc 3 (7,2 tỷ đồng –Đá, Cát); Công ty cổ phần Khoáng sản và Xây dựng Bình Dương (2,5 tỷ đồng – đá xây dựng, đá sản xuất bê tông tươi); công ty TNHH TM và SX Thép Việt (16,4 tỷ đồng - thép các loại).
- Khoản mục người mua trả tiền trước: Năm 2008 (587,1 tỷ đồng); năm 2009 (361,5 tỷ đồng) và 246,2 tỷ đồng trong 09 tháng đầu năm 2010. Đây là khoản trả trước của nhà đầu tư tham gia mua bất động sản do công ty kinh doanh.
- Khoản phải trả, phải nộp khác:

  Năm 2009 (179.569.173.537 đồng), bao gồm: Thu hộ tiền đất cho Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (155,7 tỷ đồng); khoản phải trả cổ tức năm 2008 (11,4 tỷ đồng).

  09tháng/2010 (157.583.152.462), bao gồm: Thu hộ tiền đất cho Tổng công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (153,59 tỷ đồng).
- Khoản vay và nợ dài hạn phát sinh trong 09 tháng đầu năm 2010 là 150 tỷ đồng, đây là khoản vay dài hạn đầu tư vào dự án TDC Plaza tại Thành phố mới Bình Dương.

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng đầu năm 2010
1	**Chỉ tiêu về khả năng thanh toán**			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,07	1,23	1,53
-	Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,10	0,69	0,88
2	**Chỉ tiêu về cơ cấu vốn**			

STT	Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	09 tháng đầu năm 2010
-	Hệ số nợ / Tổng tài sản	82,94%	72,13%	70,57%
-	Hệ số Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản	17,06%	27,87%	29,43%
3	**Chỉ tiêu về năng lực hoạt động**			
-	Vòng quay tổng tài sản	0,61	0,55	0,48
-	Vòng quay TSCĐ	8,28	8,49	7,04
-	Vòng quay các khoản phải trả	0,6	0,62	0,67
-	Vòng quay hàng tồn kho	1,56	2,22	1,06
4	**Chỉ tiêu về khả năng sinh lời**			
-	Hệ số LN sau thuế / DT thuần (%)	10,13%	12,92%	11,45%
-	Hệ số LN sau thuế / Vốn chủ sở hữu (%)	37,20%	25,99%	17,83%
-	Hệ số LN sau thuế / Tổng tài sản (%)	6,14%	7,04%	5,25%
-	Hệ số LN từ hoạt động SXKD / DT thuần (%)	8,67%	12,82%	12,24%
5	**Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần**			
-	Thu nhập trên mỗi cổ phần (đồng/cổ phần)	7.643	6.911	2.927
-	Giá trị sổ sách của cổ phần (đồng/cổ phần)	12.840	17.030	16.417

*(**Nguồn**: BCTC đã kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC 09 tháng đầu năm 2010)*

Qua các số liệu được phản ánh, có thể nói về hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty từ năm 2008 đến nay ngày càng đi vào ổn định và có những chuyển biến theo hướng tích cực.

Tuy nhiên, cũng như các doanh nghiệp khác: do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính thế giới kéo theo sự suy giảm của nền kinh tế trong nước năm 2009, hiệu quả hoạt động của công ty cũng bị ảnh hưởng phần nào. Tuy nhiên qua số liệu kiểm toán năm 2009, công ty đã hoàn thành vượt mức chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế.

12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:

- **Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT**

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Bà **Bùi Thị Lan**	Chủ tịch HĐQT	02/11/1959	021088084 cấp ngày 30/03/2006 tại Công an TP. HCM.
Ông **Đoàn Văn Thuận**	Thành viên HĐQT	15/06/1967	280864280 cấp ngày 22/02/2005 tại Công an Bình Dương.
Ông **Lê Minh Tâm**	Thành viên HĐQT	16/08/1962	020853357 cấp ngày 04/05/2005 tại Công an TP. HCM.
Ông **Quảng Văn Viết Cương**	Thành viên HĐQT	23/05/1970	280439297 cấp ngày 10/03/2005 tại Công an Bình Dương
Bà **Hùynh Thị Phương Thảo**	Thành viên HĐQT	06/04/1978	280712024 cấp ngày 10/06/1995 tại Công an Sông Bé

a. Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên	**BÙI THỊ LAN**
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	02/11/1959
Nơi sinh	Bình Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	021088084 cấp ngày 30/03/2006 nơi cấp Công an TP. HCM.
Quê quán	Bình Dương
Địa chỉ thường trú	595/E 13 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 26, Quận Bình Thạnh TP. HCM.
Điện thoại cơ quan	0650.3833284 – 0650.3816299.

Trình độ văn hóa 12/12.

Trình độ chuyên môn Trung cấp kế toán.

Quá trình công tác :

- ✓ *1979–1987: Phó phòng kế toán Công ty Công nghệ phẩm Sông Bé.*
- ✓ *1987–1989: Phó phòng kế toán Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Sông Bé.*
- ✓ *1989–1992: Phó phòng kế toán Công ty Thương mại Xuất nhập khẩu Bình Dương.*
- ✓ *1992–2003: Kế toán trưởng Trung tâm Thương mại thị xã Thủ Dầu Một (Becamex Corp.).*
- ✓ *2003–2005:Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Kinh doanh Tổng hợp Bình Dương.*
- ✓ *2005–đến nay là Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Chủ tịch HĐQT Công ty TDC*
- ✓ *Thành viên HĐQT Công ty CCP Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex.*

Số cổ phần đang nắm giữ : 12.140.100 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 12.140.100 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan : không có.

b. Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng giám đốc

Họ và tên	**ĐOÀN VĂN THUẬN**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	15/06/1967.
Nơi sinh	Phú Hòa, Bình Dương.
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280864280 cấp ngày 22/02/2005 nơi cấp Công an Bình Dương
Quê quán	Long An
Địa chỉ thường trú	Khu phố 1, Thị trấn Mỹ Phước, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương
Điện thoại cơ quan	0650.3833284 – 0650.3816299.
Trình độ văn hóa	12/12.
Trình độ chuyên môn	Cán bộ quản lý vật giá, cử nhân khoa học Quản trị kinh doanh, Cử nhân luật.
Quá trình công tác	:

- ✓ *1988–1989: Cán bộ cung tiêu Phòng kinh doanh Công ty Xuất nhập khẩu Huyện Bến Cát.*
- ✓ *1989–1997:Trưởng phòng kế hoạch Nông trường cao su Bàu Bàng thuộc Công ty Xuất nhập khẩu Huyện Bến Cát.*
- ✓ *1997–2002:Giám đốc bán hàng thuộc phòng kinh doanh Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển (Becamex Corp.).*
- ✓ *2002–2004: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *2004– đến nay là Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex*
- ✓ *Thành viên HĐQT Trường Đại học Quốc tế Miền Đông*
- ✓ *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Dược Becamex*
- ✓ *Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư Xây dựng Việt.*

Số cổ phần đang nắm giữ : 106.800 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 106.800 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan :

Vợ **Nguyễn Thị Ngọc Diệp** : 106.800 cổ phần

c. Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Phó Tổng giám đốc

Họ và tên	**LÊ MINH TÂM**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	16/08/1962.
Nơi sinh	Sài gòn.
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	020853357 ngày cấp 04/05/2005 nơi cấp Công an TP.HCM
Quê quán	Xã Lai Hưng, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương

Địa chỉ thường trú 20/B87 Cư xá Nguyễn Trung Trực đường 3/2, Quận 10 TP.HCM

Điện thoại cơ quan 0650.3833284 – 0650.3816299.

Trình độ văn hóa 12/12.

Trình độ chuyên môn Quản lý kinh tế

Quá trình công tác :

- ✓ *1994–2002: Nhân viên Xuất nhập khẩu Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển.*
- ✓ *2002–2004:Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *2004– đến nay thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *Phó Chủ Tịch HĐQT Công ty Liên doanh SinViet*
- ✓ *Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Cửa Nam Âu.*

Số cổ phần đang nắm giữ : 108.434 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần trong đó:

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 108.434 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan :

Vợ **Trần Thị Bạch Tuyết** : Nắm giữ 50.680 cổ phần.

d. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên	**QUẢNG VĂN VIẾT CƯƠNG**
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	23/05/1970
Nơi sinh	Bình Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280439297 ngày cấp 10/03/2005 nơi cấp Công an Bình Dương
Quê quán	Phường Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương
Địa chỉ thường trú	Phường Phú Hòa, thị xã Thủ Dầu Một, Bình Dương
Điện thoại cơ quan	0650.3833284 – 0650.3816299.
Trình độ văn hóa	12/12.
Trình độ chuyên môn	Cao đẳng sư phạm
Quá trình công tác	:

- ✓ *1992–đến nay công tác tại Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển nay là Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương.*
- ✓ *Giám đốc điều hành Phòng Đầu tư Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp.).*

Số cổ phần đang nắm giữ : 0 cổ phần.

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần.*

✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : Không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không có.

Những người có liên quan :

Vợ **Phạm Thị Lan Thảo** : Nắm giữ 40.000 cổ phần.

e. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên	**HUỲNH THỊ PHƯƠNG THẢO**
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	06/04/1978
Nơi sinh	Bến Cát-Bình Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280712024 cấp ngày 10/06/1995 nơi cấp Công an Sông Bé
Quê quán	Bến Cát, Bình Dương
Địa chỉ thường trú	432D Bình Hòa, Bình Nhâm, Thuận An, Bình Dương
Điện thoại cơ quan	0650.3833284 – 0650.3816299.
Trình độ văn hóa	12/12.
Trình độ chuyên môn	Cử nhân quản trị kinh doanh

Quá trình công tác :

✓ *2000–2002:công tác tại Công ty Thương mại Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC Corp.).*

✓ *2002-đến nay công tác tại Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Chức vụ hiện nay :

✓ *Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển*

Bình Dương (TDC).

- ✓ *Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Số cổ phần đang nắm giữ : 81.894 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 81.894 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan :

Cha **Huỳnh Văn Thu** : Nắm giữ 120.000 cổ phần.

Chồng **Huỳnh Văn Luật** : Nắm giữ 47.240 cổ phần

- **• Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát**

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Bà **Dương Thị Hồng Tỵ**	Trưởng Ban Kiểm Soát	12/08/1955	280008357 cấp ngày 11/01/2002 tại Công an Bình Dương.
Bà **Nguyễn Ngô Hướng Dương**	Thành viên Ban Kiểm Soát	29/11/1978	280645126 cấp ngày 13/12/2009 tại Công an Sông Bé.
Bà **Lê Thị Diệu Thanh**	Thành viên Ban Kiểm Soát	01/03/1982	280775221 cấp ngày 10/05/1997 tại Công an Bình Dương.

a. Trưởng Ban Kiểm Soát

Họ và tên **DƯƠNG THỊ HỒNG TỴ**

Giới tính Nữ

Năm sinh 12/08/1955

Nơi sinh	Cẩm Mỹ , Cẩm Xuyên, Hà Tĩnh
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280008357 cấp ngày 11/01/2002 nơi cấp Công an Bình Dương
Quê quán	Cẩm Mỹ, Cẩm Xuyên, Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú	648 đường Phú Lợi, khu 9, phường Phú Hòa, Thủ Dầu Một, Bình Dương
Điện thoại cơ quan	0650.3822655
Trình độ văn hóa	10/10.
Trình độ chuyên môn	Đại học kế toán thương nghiệp

Quá trình công tác :

- ✓ *1977–1989:công tác tại Trường Thương nghiệp Sông Bé.*
- ✓ *1989-1991:Công tác tại Công ty Thương mại Tổng hợp Sông Bé*
- ✓ *1991-đến nay công tác tại Công ty Xuất nhập khẩu Tổng hợp Sông Bé nay là Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Kế toán Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp (Becamex IDC).*
- ✓ *Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) từ năm 2003 đến nay.*
- ✓ *Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCC).*
- ✓ *Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị-Becamex UDJ.*

- ✓ *Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng kỹ thuật (IJC).*
- ✓ *Trưởng ban kiểm soát Công ty cổ phần Bệnh viện Mỹ Phước.*

Số cổ phần đang nắm giữ : 19.800 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 19.800 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan : Không có.

b. Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên	**NGUYỄN NGÔ HƯỚNG DƯƠNG**
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	29/11/1978
Nơi sinh	Đồng Nai
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280645126 ngày cấp 13/12/2009 nơi cấp Công an Bình Dương
Quê quán	Hà Tĩnh
Địa chỉ thường trú	23 Huỳnh Văn Nghệ, Thị xã Thủ Dầu Một, Tỉnh nh Dương
Điện thoại cơ quan	0650.3833284 – 0650.3816299.
Trình độ văn hóa	12/12.
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh doanh thương mại và dịch vụ

Quá trình công tác :

- ✓ *2001–2002: Nhân viên phòng kinh doanh Công ty thương mại Đầu tư và Phát triển Bình Dương.*

- ✓ *2002-2005: Nhân viên phòng Quản lý tài chính Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *2005-đến nay Phó phòng kinh doanh bất động sản Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Phó phòng Tư vấn Đầu tư Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*
- ✓ *Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) từ năm 2002 đến nay.*

Số cổ phần đang nắm giữ : 46.560 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 46.560 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan :

Chồng **Nguyễn Ngọc Văn** : nắm giữ 16.250 cổ phần

c. Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên	**LÊ THỊ DIỆU THANH**
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	01/03/1982
Nơi sinh	Bến Cát, Bình Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280775221 ngày cấp 10/05/1997 nơi cấp Công an Bình Dương
Quê quán	Long Nguyên, Bến Cát, Bình Dương

Địa chỉ thường trú 49/21 Phường Hiệp An, Thủ Dầu Một, Bình Dương

Điện thoại cơ quan 0650.3838200.

Trình độ văn hóa 12/12.

Trình độ chuyên môn Cung ứng vật tư

Quá trình công tác :

- ✓ *2002 - đến nay công tác tại bộ phận vật tư Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Phụ trách bộ phận vật tư Công ty Cổ phần Xây dựng và Giao thông Bình Dương (BCC).*
- ✓ *Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC) từ 25/04/2007.*

Số cổ phần đang nắm giữ : 87.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 87.000 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan : Không có.

- **• Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc, kế toán trưởng**

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Ông **Đoàn Văn Thuận**	Tổng Giám Đốc	15/06/1967	280864280 cấp ngày 22/02/2005 tại Công An Bình Dương.
Ông **Lê Minh Tâm**	Phó Tổng Giám Đốc	16/08/1962	020853357 cấp ngày 04/05/2005 tại Công An TP. HCM.

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Bà **Lý Thị Bình**	Kế toán trưởng	03/06/1964	280997123 cấp ngày 28/03/2007 tại Công an Bình Dương

a. Tổng Giám Đốc: Ông Đoàn Văn Thuận (xem ở mục 12.1 phần b)

b. Phó Tổng Giám Đốc: Ông Lê Minh Tâm (xem ở mục 12.1 phần c)

c. Kế toán trưởng

Họ và tên	**LÝ THỊ BÌNH**
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	03/06/1964
Nơi sinh	Bình Dương
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	280997123 ngày cấp 28/03/2007 nơi cấp Công an Bình Dương
Quê quán	Bình Dương
Địa chỉ thường trú	314 Thích Quảng Đức, phường Phú Cường, Thủ Dầu Một Bình Dương
Điện thoại cơ quan	0650.3833284.
Trình độ văn hóa	12/12.
Trình độ chuyên môn	Cử nhân khoa học- chuyên ngành kế toán
Quá trình công tác	:

- ✓ *1983–1987: Kế toán Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Tân Uyên – Bình Dương.*
- ✓ *1987– 1994: Kế toán trưởng Công ty kinh doanh Tổng hợp*

Tân Uyên – Bình Dương.

- ✓ *1994–1998: Kế toán trưởng Trung tâm Thương mại Tân Uyên thuộc Công ty Becamex..*
- ✓ *1998 – 2003: Kế toán Công ty Becamex.*
- ✓ *2003- nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Chức vụ hiện nay :

- ✓ *Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương (TDC).*

Số cổ phần đang nắm giữ : 27.514 cổ phần, mệnh giá 10.000 đ/cp trong đó :

- ✓ *Sở hữu cổ phần: 27.514 cổ phần.*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần.*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.

Những người có liên quan :

Con **Lý Thảo Nguyên** : nắm giữ 20.000 cổ phần

13. Tài sản tính đến 30/09/2010:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	**Tài sản cố định hữu hình**	**100.871.955.882**	**29.297.965.340**	**71.573.990.542**
1	Nhà cửa vật kiến trúc	10.638.278.486	2.909.554.584	7.728.723.902
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	75.013.100.926	21.318.375.720	53.694.725.206
3	Máy móc thiết bị	13.698.615.948	4.028.973.508	9.669.642.440

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
4	Thiết bị quản lý	1.438.699.437	962.836.447	475.862.990
5	TSCĐ khác	83.261.085	78.225.081	5.036.004
II	**Tài sản cố định vô hình**			
1	Quyền sử dụng đất	9.142.857.143	459.646.236	8.683.210.904
2	Phần mềm máy vi tính	107.555.743	107.555.743	0
	Tổng cộng	**9.250.412.886**	**567.201.979**	**8.683.210.907**

(Nguồn: BCTC 09 tháng đầu năm 2010)

14.Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2010, 2011 và năm 2012:

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Stt	Chỉ tiêu	2010	2011	2012
1	**Doanh thu thuần, trong đó:**	**887.997.342**	**1.355.000.000**	**1.540.000.000**
	Doanh thu thương mại, dịch vụ	268.770.800	420.000.000	464.944.649
	Doanh thu sản xuất vật liệu xây dựng	240.660.178	395.000.000	437.269.373
	Doanh thu kinh doanh bất động sản	378.566.364	540.000.000	597.785.978
2	**Lãi trước thuế**	**97.807.000**	**203.525.000**	**240.115.498**
3	**Lãi sau thuế**	**75.230.000**	**152.643.750**	**180.086.624**
4	**Vốn điều lệ**	**200.000.000**	**1.000.000.000**	**1.000.000.000**
5	**Số cổ phần**	**20.000.000**	**100.000.000**	**100.000.000**
3	**Cổ tức**	**20-25%**	**12-15%**	**15-17%**

– Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên:

➢ Về kinh doanh thương mại và sản xuất vật liệu xây dựng: Dựa trên cơ sở thị phần sẵn có và kế hoạch phát triển thêm thị trường gia tăng thị phần trong thời gian tới, cộng với việc công ty mở thêm chi nhánh tại Khu VSIP Hải Phòng nhằm cung cấp các sản phẩm bê tông trộn sẵn, vật liệu xây dựng, ..v..v… tại Khu VSIP Hải Phòng nói riêng và thị trường phía Bắc nói chung. Ngoài ra việc chủ động nguồn nguyên liệu xi măng đầu vào

trong sản xuất sản phẩm thông qua việc đầu tư xây dựng Nhà máy xi măng Hà Tiên Kiên Giang – Becamex tại Bến Cát, Bình Dương năm 2009 đã tạo thuận lợi lớn cho công ty trong thời gia vừa qua và sắp tới. Hiện có rất nhiều dự án lớn được triển khai tại khu Liên hợp Công nghiệp – Dịch vụ và Đô thị Bình Dương mà TDC là nhà cung cấp chính cho các dự án tại địa điểm này, đây là ưu thế lớn của công ty cho Công ty trong lĩnh vực này.

- Về kinh doanh Bất động sản: Mở rộng mạng lưới kinh doanh môi giới bất động sản bằng cách thành lập các chi nhánh hoạt động tại các điểm nóng ở Bình Dương, Bình Phước, Thành phố HCM và tại Khu công nghhiệp VSIP Hải Phòng. Đồng thời tiếp tục nghiên cứu các dự án mới có tiềm năng phát triển phù hợp với quy hoạch và tốc độ tăng trưởng của Bình Dương và các tỉnh lân cận. Phát triển hình ảnh My Land bằng cách phối hợp nhiều hình thức quảng cáo. Trong năm 2010 Công ty đã triển khai các Dự án lớn và thu hút rất nhiều sự chú ý của khách hàng như Dự án Chung cư cao cấp TDC Plaza; Khu chung cư phú Mỹ; Làng Biệt thự Sinh thái Moon – River; Dự án Khu nhà phố liên kế Uni – Town giai đoạn 1, ..v..v… lượng hợp đồng khách hàng đặt mua trên 75% tổng khối lượng căn hộ chào bán ra và sẽ được ghi nhận doanh thu trong năm 2011.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức:

Là doanh nghiệp cung cấp các dịch vụ tư vấn cho Công ty Cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương, Công ty cổ phần Chứng khoán Đệ Nhất đã tiến hành thu thập dữ liệu, đồng thời tiến hành phân tích để đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty: Nhìn chung kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty được xây dựng một cách khá cẩn trọng trước những diễn biến không thuận lợi của tình hình kinh tế nói chung và tình hình thị trường bất động sản nói riêng, các phương án kinh doanh đều có sự hỗ trợ từ Công ty mẹ (BECAMEX IDC) nên nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là hoàn toàn khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức như kế hoạch đã đề ra.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một đơn vị tư vấn, dựa trên những dữ liệu mà chúng tôi có được và dự báo chủ

quan dựa trên lý thuyết về tài chính mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như không khẳng định tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi ra quyết định đầu tư

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành: Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu phát hành: Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/01 cổ phiếu
3. Tổng số cổ phiếu chào bán: **80.000.000 cổ phiếu**, cụ thể như sau:
   - Đối tượng phát hành: Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông.
   - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: **800.000.000.000 đồng**.
   - Giá bán: 10.000 đồng/01 cổ phiếu.
   - Tỷ lệ thực hiện quyền: tỷ lệ 1:4 (cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được quyền mua thêm 04 cổ phiếu mới). Cổ phiếu phát hành được làm tròn đến hàng đơn vị.
   - Số cổ phiếu do cổ đông hiện hữu từ chối mua (nếu có) sẽ được ủy quyền cho Hội đồng quản trị chào bán cho cán bộ công nhân viên công ty và đối tượng khác và giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (10.000đồng/01 cổ phiếu). Ủy quyền cho Hội đồng quản trị lựa chọn đối tượng, tiêu chí, số lượng được mua số lượng cổ phần từ chối mua.
   - Quyền mua chỉ được phép chuyển nhượng 01 lần cho 01 đối tượng.
   - Phương pháp định giá: Chào bán theo mệnh giá.
   - Thời gian phân phối: Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày có Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng từ Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.

Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu:

Stt	Nội dung công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu	T	TDC, FSC
2	Công bố bản thông báo phát hành trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số liên tiếp	T + 14	TDC, FSC
3	Thông báo chốt danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu phát hành thêm		
4	Chuyển nhượng quyền mua (nếu có)	*T + 16 – T + 30*	TDC, FSC
5	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	*T + 16 – T + 42*	TDC
6	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu không đăng ký mua hết (nếu có)	*T + 30 – T + 60*	TDC
7	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	*T + 75*	TDC
8	Trả sổ Chứng nhận sở hữu cổ phần	*T + 90*	TDC

(Ghi chú: Ngày T được tính theo ngày làm việc và lịch trình phân phối cổ phiếu này sẽ được thông báo chính thức sau khi Công ty nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu từ UBCKNN)

Ghi chú: Theo Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu số 444/UBCK-QLPH ngày 30/10/2009 của Chủ tịch UBCKNN, công ty được phép phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng, tuy nhiên, trong năm 2010, HĐQT đã trình ĐHĐCĐ thông qua việc ngừng phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn từ 200 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng và thay bằng việc xin ý kiến cổ đông bằng văn bản tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng (đã được ĐHĐCĐ thông qua theo Nghị quyết số 02/NQ-ĐHĐCĐ-LYKBVB/2010 ngày 19/10/2010) nhằm huy động vốn phục vụ cho những dự án lớn đang và sẽ triển khai trong giai đoạn 2010 – 2012 với số liệu chi tiết như sau:

Stt	Nội dung	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Kế hoạch phân bổ vốn (tỷ đồng)
1	Dự án Khu phố thương mại Uni-Town (giai đoạn 1)	**1.325**	**300**
2	Dự án Khu phố thương mại Uni-Town (giai đoạn 2)	**2.000**	**300**
3	Dự án VSIP Hải Phòng	**1.000**	**100**
4	Dự án VSIP II Tân Uyên	**500**	**70**
5	Dự án Cửa nhựa Châu Âu	**30**	**30**
	Cộng	**4.855**	**800**

Những dự án theo kế hoạch sử dụng vốn phát hành tăng vốn từ 200 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng bao gồm dự án TDC Plaza, Dự án Western Land mở rộng, Góp vốn vào công ty CP Bê tông Thủ Đức 1, Dự án Khu công nghiệp Becamex Bình Phước và Dự án Trường Đại học Kỹ thuật Quốc tế - IUT với chi tiết sau:

Stt	Nội dung	Tổng vốn xây lắp (Vốn điều lệ)	Kế hoạch phân bổ vốn giai đoạn 1	Kế hoạch phân bổ vốn giai đoạn 2
1	Dự án TDC Plaza (chung cư cao cấp gồm 5 block 21 tầng)	**894.000.000.000**	**50.000.000.000**	**50.000.000.000**
2	Dự án Western Land mở rộng	**240.000.000.000**	**15.000.000.000**	**15.000.000.000**
3	Đầu tư góp vốn vào Công ty CP Bê tông Thủ Đức 1	**30.000.000.000**	**20.000.000.000**	**10.000.000.000**
4	Dự án khu công nghiệp Becamex Bình Phước.	**400.000.000.000**	**10.000.000.000**	**10.000.000.000**
5	Dự án Trường Đại học Kỹ thuật Quốc tế - IUT.	**150.000.000.000**		**15.000.000.000**
6	Góp vốn dự án sản xuất xi măng (thêm 10% vốn điều lệ)	**22.000.000.000**	**2.000.000.000**	
7	Góp vốn dự án sản xuất cửa nhựa lõi thép **SEU - WINDOW**.	**6.000.000.000**	**3.000.000.000**	
	Cộng		**100.0000.000.000**	**100.000.000.000**

Công ty đã sử dụng nguồn vốn tự có để đáp ứng nhu cầu vốn triển khai những dự án nêu trên thay vì phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 300 tỷ đồng.

4. Hướng xử lý trong trường hợp đợt phát hành không thành công:

Sau khi kết thúc đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu, nếu số cổ phần phát hành nhưng chưa phân phối hết nhưng đánh giá còn khả năng chào bán được tiếp, Hội đồng quản trị Công ty sẽ tiến hành chào bán cho cán bộ công nhân viên và đối tượng khác theo giá phù hợp nhưng đảm bảo không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu, có thể xin phép từ UBCKNN về việc gia hạn thời gian phát hành trong trường hợp cần thiết.

5. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Do cổ phiếu của công ty đã được niêm yết và giao dịch trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh (HOSE), tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài sẽ được thực hiện theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ (giới hạn tối đa là 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của công ty). Căn cứ danh sách cổ đông chốt ngày 20/09/2010, số lượng cổ phiếu do nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ là **171.110 cổ phiếu** (chiếm tỷ lệ **0,86% vốn điều lệ**). Sau đợt phát hành thêm cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 200 tỷ đồng lên 1.000 tỷ đồng, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài không vượt quá tỷ lệ cho phép.

6. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Cổ phiếu phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng kể từ ngày phân phối.

7. Các loại thuế có liên quan:

- Cổ tức được nhận và chênh lệch giá chứng khoán là đối tượng chịu thuế thu nhập cá nhân và thu nhập doanh nghiệp. Cổ đông thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp và thu nhập cá nhân theo quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008 và Luật thuế thu nhập cá nhân năm 2007 và những văn bản pháp quy về thuế hiện hành.

- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Kể từ ngày 01/01/2009, công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25% trên cơ sở Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2009.

8. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do công ty mở tại ngân hàng theo thông tin chi tiết sau:

Tên chủ tài khoản:	**Công ty cổ phần Kinh doanh và Phát triển Bình Dương**
Số tài khoản:	**1400101001440-2**
Tại ngân hàng:	**Ngân hàng TMCP Hàng hải Việt Nam – Chi nhánh tỉnh Bình Dương**
Địa chỉ ngân hàng:	Số 27 Yersin, Phường Phú Cường, Thị xã Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.
Điện thoại:	0650 3 834 168 Fax: 0650 3 848 895

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

1. Mục đích chào bán:

Bổ sung vốn cho các dự án:

A. Khu phố thương mại Uni-Town (giai đoạn 1).

B. Khu phố thương mại Uni – Town (giai đoạn 2).

C. Dự án VSIP Hải Phòng.

D. Dự án VSIP II Tân Uyên.

E. Dự án Nhà máy sản xuất cửa nhựa lõi thép Cửa sổ mùa xuân

2. Phương án khả thi:

A. KHU PHỐ THƯƠNG MẠI UNI - TOWN (giai đoạn 1).

A. 1. Giới thiệu về Dự án đầu tư:

- Tên Dự án:

KHU PHỐ THƯƠNG MẠI UNI-TOWN (giai đoạn 1)

- Quy mô: **54.503 m^2.**
- Địa điểm xây dựng: Tại Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương, tỉnh Bình Dương.
- Tổng vốn đầu tư: **1.125.990.936.810** đồng, trong đó:
  - ✓ Vốn tự có: **300.000.000.000** đồng, chiếm **: 26,64%**
  - ✓ Vốn huy động khác: **825.990.936.810** đồng, chiếm : **73,36%**

A. 2. Cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đầu tư năm 2005; Luật Doanh nghiệp năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Luật nhà ở năm 2005; Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- Nghị định của Chính phủ số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định của Chính phủ số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định của Chính phủ số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định 12/2009/NĐ-CP ban hành ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định của Chính phủ số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định 03/2008/NĐ-CP ngày 07/01/2008 của Chính Phủ v/v sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định

99/2007/NĐ-CP; Nghị định của Chính phủ số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

- Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 1751/VP-BXD ngày 14/8/2007 của Bộ Xây Dựng v/v công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình; Thông tư số 120/03/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành luật thuế GTGT; Căn cứ thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;
- Quyết định số 05/2005/QĐ-BXD ngày 15/04/2005 Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí lập dự án & thiết kế xây dựng công trình; Quyết định số 2273/ QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 2/6/2009 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương.
- Quyết định số 310/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 31/01/2008 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Quyết định số 2273/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 02/06/2009 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Quyết định số 1823/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 07/05/2009 về việc giao đất cho công ty Becamex IDC Corp thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Quyết định số 2717/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 07/07/2009 về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Becamex IDC Corp thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;

- Hợp đồng nguyên tắc số 230/DTMBD ngày 28/10/2009 giữa Becamex IDC Corp và TDC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu phố Thương mại uni-Town giai đoạn 1.

A. 3. Địa điểm, vị trí:

Khu đất đầu tư xây dựng Khu phố Thương mại Uni-Town (Giai đoạn 1) tại Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương, tỉnh Bình Dương, có diện tích sử dụng **54.503 m^2** với tứ cận như sau:

+ Bắc giáp : Đường tạo lực 5 (Thành Phố Mới Bình Dương)
+ Đông giáp: Đường DT 4B (Thành Phố Mới Bình Dương)
+ Tây giáp : Đường tạo lực GH 2 (Thành Phố Mới Bình Dương)
+ Nam giáp : Đường NT 10B (Thành Phố Mới Bình Dương)

A. 4. <u>Quy mô quy hoạch, thiết kế công trình</u>:

❖ **Quy hoạch không gian kiến trúc:**

- Khu phố Thương mại Uni-Town (Giai đoạn 1) tọa lạc ngay trung tâm Thành Phố Mới Bình Dương thuộc Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương, nơi đã có được CSHT hoàn hảo và nhiều thuận tiện như giao thông, công trình phúc lợi xã hội, an ninh, ..v..v... Khu phố Thương mại được thiết kế xây dựng trên diện tích 5 ha, gồm 285 căn nhà phố liên kế. Mỗi căn có diện tích từ 105m² đến 170m². Ngoài lợi thế quan trọng là có được CSHT hoàn chỉnh và đồng bộ của một khu vực đang phát triển công nghiệp – đô thị - dịch vụ cực nhanh, Khu phố Thương mại còn có vị trí xây dựng chiến lược, nơi đây được xem là vị trí "Vàng" rất thuận tiện cho việc sinh sống kết hợp với kinh doanh.
- Với những lợi thế ấy đã tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc thiết kế và xây dựng các khu phố Thương mại. Nhà phố liên kế Uni-Town được thiết kế với lối kiến trúc phù hợp với cảnh quan và tổng thể chung tạo nên một phong cách kiến trúc hài hòa và độc đáo, vừa đáp ứng nhu cầu về không gian sống hiện đại đẳng cấp cũng như thuận lợi trong hoạt động kinh doanh. Với quy hoạch một không gian sống xanh, thành phố mới Bình Dương là điểm đến lý tưởng và hoàn hảo cho một

cuộc sống hiện đại, năng động nhưng thân thiện với môi trường. Cùng góp phần xây dựng thành phố mới Bình Dương trở thành thành phố kiểu mẫu của cả nước, Khu phố Thương mại Uni-Town đem đến cho khu dân cư đẳng cấp với các thế mạnh vượt trội nhằm mang lại những giá trị đột phá trong tương lai.

❖ **Cơ cấu phân khu chức năng:**

Khu phố Thương mại được thiết kế với loại hình gồm:

Nhà phố liên kế thương mại: Qui cách trung bình (5 x 21): 285 căn

Nhà phố liên kế thương mại 5 tầng được xây dựng bao gồm một trệt ba lầu và một sân thượng với diện tích xây dựng trung bình khoảng 420m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong.

Nhà phố liên kế thương mại 4 tầng, được xây dựng bao gồm một trệt hai lầu và một sân thượng với diện tích trung bình khoảng 326,5m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong.

Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TOÀN KHU			
STT	NỘI DUNG	DIỆN TÍCH (m²)	GHI CHÚ (%)
1	Đất Nhà Phố Liên Kế	33.415,40	61,31
2	Đất cây xanh	252,00	0,46
3	Đất giao thông, vỉa hè	20.835,60	38,23
Tổng cộng		54.503,00	100,0

*** Bố trí phân khu chức năng:**

- Tận dụng hệ thống giao thông các tuyến đường, các dãy nhà phố được bố trí nằm dọc theo các tuyến đường nhằm tiếp xúc trực tiếp bên ngoài phù hợp với nhu cầu kinh doanh và làm tăng giá trị về kinh tế. Đặc biệt tất cả các dãy nhà phố sẽ có hai mặt tiền, các mặt tiếp giáp với các con đường liên thông với các tuyến đường chính và đường nội bộ trong khu vực.

- Các cụm dãy nhà phố được thiết kế thành nhiều mẫu khác nhau và được bố trí với các cao độ khác nhau tạo nên một không gian sinh động hơn và phong cách kiến trúc phải được đồng bộ và thống nhất và làm tăng tính hiệu quả cho từng căn phố và tổng quan của khu phố.

A. 5. **Tiến độ dự thực hiện dự án:** Dự án đã được triển khai từ 18/10/2009 và dự kiến hoàn thành ngày 31 tháng 12 năm 2012. Tính đến thời điểm 30/11/2010, Dự án đã triển khai xây dựng hoàn thành 80 căn (01 trệt + 04 lầu) lô A, B, D, E, F, giá trị 80 tỷ đồng. Và đã hoàn thành 20% cơ sở hạ tầng toàn dự án.

A. 6. <u>Phân tích tài chính</u>:

❖ **Nguyên tắc chung:**

- Phân tích tài chính dự án là nhằm đánh giá tính khả khi của dự án, xem xét nhu cầu và đảm bảo nguồn lực tài chính cho việc thực hiện dự án đầu tư một cách có hiệu quả, cũng như xác định quy mô đầu tư, cơ cấu vốn và các nguồn tài trợ của dự án.
- Xem xét nhu cầu vốn, những chi phí sẽ phải thực hiện để mang lại kết quả và hiệu quả của việc thực hiện dự án.
- Phân tích tài chính dự án phải thực hiện theo quan điểm thị trường, là phải dựa trên các chỉ số trên tình hình thực tế ngoài thị trường.
- Ngoài lợi ích mà một dự án có thể mang về kinh tế - chính trị - xã hội, thì dự án đó cũng phải mang lại lợi ích về tài chính. Để đánh giá những lợi ích này tức là đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án, cần tính toán trên nhiều chỉ tiêu. Ở đây ta phân tích những chỉ tiêu tài chính chủ yếu sau:
  - ✓ Hiện giá thu nhập thuần của dự án: **NPV**
  - ✓ Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ của dự án: **IRR**

❖ **Chi phí thực hiện dự án và cơ cấu nguồn vốn:**

- Chủ yếu là chi phí từ chuyển nhượng QSDĐ để làm dự án và các khoảng chí phí để đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Hệ thống giao thông, cống rãnh, cây xanh, cấp nước, thoát nước và hệ thống cấp điện, ..v..v....

- Chi phí xây dựng công trình Khu phố Thương mại và các chi phí khác liên quan đến việc triển khai dự án đầu tư.
- Tổng các khoản chi phí đầu tư của các hạng mục công trình: 1**.125.990.936.810** đồng được xác định cụ thể ở Bảng tính 01.

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Diện tích sàn (m^2)	Đơn giá/ 1 m^2 sàn	Đơn giá hạng mục	Số lượng	Đvt	Thành tiền, chưa VAT (đồng)	Thành tiền bao gồm VAT (đồng)
A	**CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT**			16.500.000	54.503,00	M2	**817.545.000.000**	**899.299.500.000**
B	**PHẦN XÂY DỰNG**				**285**	Căn	**265.790.636.364**	**292.369.700.000**
C	**PHẦN CÂY XANH**						**1.486.363.636**	**1.635.000.000**
D	**PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**						**19.919.350.909**	**21.911.286.000**
E	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**						5.186.970.948	**5.705.668.043**
F	**CHI PHÍ QLDA**			**F=((B + C + D) x 1,436%)/3**			**1.374.713.200**	**1.512.184.520**
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)							**293.758.035.057**	**323.133.838.563**
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)							**14.687.901.753**	***16.156.691.928***
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)							**1.125.990.936.810**	**1.238.590.030.491**

- Các chi phí đầu tư xây dựng được lấy trên cơ sở giá nguyên vật liệu xây dựng tại thời điểm dự kiến triển khai. Các chi phí được xây dựng trên cơ sở quy định của nhà nước. Chi phí và cơ cấu nguồn vốn sẽ được phân bổ đều cho từng giai đoạn thực hiện dự án theo Bảng tính 02; Bảng tính 03

Bảng tính 02:

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Diện tích sàn (m^2)	Đơn giá/ 1 m^2 sàn	Đơn giá hạng mục	Sớ lượng	Đvt	Tổng cộng	Thành tiền bao gồm VAT (đồng)
A	**CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT**			16.500.000	54.503,00	M2	**817.545.000.000**	**899.299.500.000**
B	**PHẦN XÂY DỰNG**				**285**	Căn	**265.790.636.364**	**292.369.700.000**

C	PHẦN CÂY XANH						1.486.363.636	1.635.000.000
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT						19.919.350.909	21.911.286.000
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG						5.186.970.948	5.705.668.043
F	CHI PHÍ QLDA			F=((B + C + D) x 1,436%)/3			1.374.713.200	1.512.184.520
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)							293.758.035.057	323.133.838.563
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)							14.687.901.753	16.156.691.928
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)							1.125.990.936.810	1.238.590.030.491

Stt	Tên hạng mục- Diễn giải	Năm 1	Năm 2	Năm 3
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT			163.509.000.000
B	PHẦN XÂY DỰNG	138.317.454.545	127.473.181.818	-
C	PHẦN CÂY XANH	713.454.545	772.909.091	
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT	19.919.350.909		
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	3.733.964.237	1.453.006.711	-
F	CHI PHÍ QLDA	760.841.911	613.871.288	-
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)		163.445.066.148	130.312.968.909	-
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)		8.172.253.307	6.515.648.445	-
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)		171.617.319.456	136.828.617.354	163.509.000.000

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT	163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000
B	PHẦN XÂY DỰNG				
C	PHẦN CÂY XANH				
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT				
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG				
F	CHI PHÍ QLDA				
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)		-	-	-	-
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)		-	-	-	-
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)		163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000

Bảng tính 03:

Stt	Khoản Mục	Tỷ trọng	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3
1	Vốn tự có	**26,64%**	**300.000.000.000**	61.523.701.826	49.052.176.563	58.616.921.612
2	Vốn huy động từ khách hàng	**73,36%**	**825.990.936.810**	110.093.617.630	87.776.440.791	104.892.078.388
Tổng cộng vốn đầu tư		**100%**	**1.125.990.936.810**	**171.617.319.456**	**136.828.617.354**	**163.509.000.000**

Stt	Khoản Mục	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
1	Vốn tự có	32.701.800.000	32.701.800.000	32.701.800.000	32.701.800.000
2	Vốn huy động từ khách hàng	130.807.200.000	130.807.200.000	130.807.200.000	130.807.200.000
Tổng cộng vốn đầu tư		163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000

❖ **Doanh thu**

Căn cứ vào nhu cầu và tình hình thị trường, công ty sẽ tiến hành bán hàng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường và nhà ở cho người dân tại tỉnh Bình Dương và các Khu vực lân cận. Công ty sẽ tiến hành thông tin quảng cáo cho các khách hàng có nhu cầu để đăng ký chuyển nhượng các loại nhà ở theo kiểu mẫu.

✓ **Kế hoạch thanh toán của khách hàng:**

Dự kiến công ty sẽ đưa ra chính sách về tài chính để chuyển nhượng như sau: Là khách hàng ứng trước tiền theo từng năm, nhằm giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng theo nguyên tắc khách hàng nào đăng ký trước thì ứng tiền trước theo yêu cầu lịch thanh toán của công ty và lịch thanh toán được chia thành nhiều đợt một cách hợp lý.

Đây là hình thức giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho mọi tầng lớp người dân có nhu cầu.

✓ **Doanh thu:**

Công ty dự kiến giá chuyển nhượng cho m^2 với giá trung bình phù hợp với giá trên thị trường cụ thể như sau:

DOANH THU DỰ KIẾN							
Stt	**LOẠI NHÀ**	**Đvt**	**DIỆN TÍCH ĐẤT**	**DIỆN TÍCH XD**	**GIÁ ĐẤT**	**GIÁ XD**	**THÀNH TIỀN (Đồng)**

1	**Nhà liên kế phố 5 tầng**	m^2	15.641,55	59.640,00	30.734.617	2.272.727	616.282.507.753
2	**Nhà liên kế phố 4 tầng**	m^2	17.229,38	56.075,30	29.585.688	2.272.727	637.186.929.807
Tổng Cộng			**32.870,93**	**115.715,30**			**1.253.469.437.560**

Qua đánh giá các yếu tố chủ quan và khách quan cũng như nhu cầu nhà ở của khách hàng, và các chiến lược của công ty đưa ra. Công ty dự kiến lượng khách hàng đăng ký mua và thanh toán, doanh thu đem về theo từng năm được thể hiện ở ***Bảng tính 04***

Stt	Loại nhà	Đvt	Doanh thu Năm 1	Doanh thu Năm 2	Doanh thu Năm 3	Doanh thu Năm 4
1	**Nhà liên kế phố 5 tầng**	**Đồng**	61.628.250.775	92.442.376.163	92.442.376.163	92.442.376.163
2	**Nhà liên kế phố 4 tầng**	**Đồng**	63.718.692.981	95.578.039.471	95.578.039.471	95.578.039.471
Tổng Cộng			**125.346.943.756**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**

Stt	Loại nhà	Đvt	Doanh thu Năm 5	Doanh thu Năm 6	Doanh thu Năm 7	Tổng Cộng
1	**Nhà liên kế phố 5 tầng**	**Đồng**	92.442.376.163	92.442.376.163	92.442.376.163	**616.282.507.753**
2	**Nhà liên kế phố 4 tầng**	**Đồng**	95.578.039.471	95.578.039.471	95.578.039.471	**637.186.929.807**
Tổng Cộng			**188.020.415.634**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**	**1.253.469.437.560**

❖ Hiệu quả đầu tư:

Qua doanh thu và chi phí đầu tư xây dựng như đã phân tích ở trên ta xác định hiệu quả đầu tư của dự án, cụ thể ở đây là lợi nhuận mà dự án đem lại là:

95.608.875.563 Đồng cho thấy dự án đem lại lợi nhuận nên tính khả thi rất cao, cụ thể được thể hiện ở ***Bảng tính 05*** kèm theo.

STT	HẠNG MỤC	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4
I	**Doanh thu**	**125.346.943.756**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**
II	Chi phí đầu tư	171.617.319.456	136.828.617.354	163.509.000.000	163.509.000.000
1	Vốn đầu tư	171.617.319.456	136.828.617.354	163.509.000.000	163.509.000.000
III	**Thu nhập**	**(46.270.375.700)**	**51.191.798.280**	**24.511.415.634**	**24.511.415.634**
1	Thu nhập chịu thuế	(46.270.375.700)	4.921.422.580	24.511.415.634	24.511.415.634
2	Thuế TNDN (25%)		1.230.355.645	6.127.853.909	6.127.853.909
3	**Thu nhập thuần**	**(46.270.375.700)**	**49.961.442.635**	**18.383.561.726**	**18.383.561.726**

STT	HẠNG MỤC	NĂM 5	NĂM 6	NĂM 7	Tổng cộng
I	**Doanh thu**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**	**188.020.415.634**	**1.253.469.437.560**
II	Chi phí đầu tư	163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000	1.125.990.936.810
1	Vốn đầu tư	163.509.000.000	163.509.000.000	163.509.000.000	**1.125.990.936.810**
III	**Thu nhập**	**24.511.415.634**	**24.511.415.634**	**24.511.415.634**	**127.478.500.750**
1	Thu nhập chịu thuế	24.511.415.634	24.511.415.634	24.511.415.634	**127.478.500.750**
2	Thuế TNDN (25%)	6.127.853.909	6.127.853.909	6.127.853.909	**31.869.625.188**
3	**Thu nhập thuần**	**18.383.561.726**	**18.383.561.726**	**18.383.561.726**	**95.608.875.563**

*** Các chỉ tiêu tài chính:**

Giá trị hiện tại ròng NPV = **51.345.063.515**

Hiện giá NPV >0 khi hệ số chiết khấu là 12% (lãi suất ngân hàng). Chứng tỏ dự án có tính khả thi về mặt tài chính, thể hiện ở ***Bảng tính 06***

Năm	Thu nhập		HSCK	PV1
1	(46.270.375.700)	1,12	0,893	(41.312.835.446,06)

2	49.961.442.635	1,25	0,797	39.828.956.181,98
3	18.383.561.726	1,40	0,712	13.085.056.120,67
4	18.383.561.726	1,57	0,636	11.683.085.822,03
5	18.383.561.726	1,76	0,567	10.431.326.626,81
6	18.383.561.726	1,97	0,507	9.313.684.488,22
7	18.383.561.726	2,21	0,452	8.315.789.721,63
Hiện giá (NPV)				**51.345.063.515**

Suất thu hồi nội bộ IRR* = 50,72 %** > Rmin (lãi suất tín dụng), chứng tỏ dự án có tính hiệu quả về mặt kinh tế. thể hiện ***Bảng tính 07

Năm	Thu nhập	Lãi suất	HSCK	64% PV1	Lãi suất	HSCK	65% PV1
1	-46.270.375.700	1,64	0,61	-28.213.643.719	1,65	0,606	-28.042.651.939
2	49.961.442.635	2,69	0,372	18.575.789.201	2,72	0,367	18.351.310.426
3	18.383.561.726	4,41	0,227	4.167.715.964	4,49	0,223	4.092.397.635
4	18.383.561.726	7,23	0,138	2.541.290.222	7,41	0,135	2.480.240.991
5	18.383.561.726	11,86	0,084	1.549.567.209	12,23	0,082	1.503.176.358
6	18.383.561.726	19,46	0,051	944.858.054	20,18	0,05	911.015.975
7	18.383.561.726	31,91	0,031	576.132.960	33,3	0,03	552.130.894
	95.608.875.563		**NPV1=**	**141.709.890**		**NPV2=**	**-152.379.661**

B. KHU PHỐ THƯƠNG MẠI UNI - TOWN (giai đoạn 2).

A. 1. Giới thiệu về Dự án đầu tư:

- Tên Dự án:

KHU PHỐ THƯƠNG MẠI UNI-TOWN (GIAI ĐOẠN 2)

- Quy mô: **64.049 m^2**.
- Địa điểm xây dựng**:** Tại Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương, tỉnh Bình Dương.
- Tổng vốn đầu tư**:** **1.317.318.314.598** đồng

  - Vốn tự có: 300.000.000.000 đồng, chiếm : **22,77%**

  - Vốn huy động khác: 1.017.318.314.598 đồng, chiếm : **77,23%**

A. 2. Cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đầu tư năm 2005; Luật Doanh nghiệp năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Luật nhà ở năm 2005; Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- Nghị định của Chính phủ số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định của Chính phủ số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định của Chính phủ số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định 12/2009/NĐ-CP ban hành ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định của Chính phủ số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định 03/2008/NĐ-CP ngày 07/01/2008 của Chính Phủ v/v sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 99/2007/NĐ-CP; Nghị định của Chính phủ số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;
- Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 1751/VP-BXD ngày 14/8/2007 của Bộ Xây Dựng v/v công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình; Thông tư số 120/03/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành luật thuế GTGT; Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn

thực hiện một số nội dung Của nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

- Quyết định số 05/2005/QĐ-BXD ngày 15/04/2005 Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí lập dự án & thiết kế xây dựng công trình; Quyết định số 2273/QĐ-UBND ngày 2/6/2009 về việc qui hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương;
- Quyết định số 310/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 31/01/2008 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Quyết định số 2273/QĐ-UBND của UBND Tỉnh Bình Dương ngày 02/06/2009 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Quyết định số 1823/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 07/05/2009 về việc giao đất cho công ty Becamex IDC Corp thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Quyết định số 2717/QĐ-UBND của UBND tỉnh Bình Dương ngày 07/07/2009 về việc phê duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty Becamex IDC Corp thực hiện dự án Khu đô thị mới thuộc Khu LH-CN-DV-ĐT BD;
- Hợp đồng nguyên tắc số 237/DTMBD ngày 18/10/2010 giữa Becamex IDC Corp và TDC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện dự án Khu phố Thương mại uni-Town giai đoạn 2.

A. 3. <u>Địa điểm, vị trí</u>:

Khu đất đầu tư Xây dựng Khu phố Thương mại Uni-Town (Giai đoạn 2) tại Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương, tỉnh Bình Dương, có diện tích sử dụng **64.049 m^2** với tứ cận như sau:

+ Bắc giáp : Đường tạo lực 5 (Thành Phố Mới Bình Dương)

+ Đông giáp: Khu phố thương mại Uni-Town Giai Đoạn 1 hiện hữu và đường ĐT 4B (Thành Phố Mới Bình Dương).

+ Tây giáp : Tuyến Đường tàu điện trên không (Thành Phố Mới Bình Dương)

+ Nam giáp : Đường NT 10B (Thành Phố Mới Bình Dương)

A. 4. Quy mô quy hoạch, thiết kế công trình:

❖ **Quy hoạch không gian kiến trúc:**

- Khu phố Thương mại Uni-Town (Giai đoạn 2) tọa lạc ngay trung tâm Thành Phố Mới Bình Dương thuộc Khu LH CN – DV - ĐT Bình Dương, nơi đã có được CSHT hoàn hảo và nhiều thuận tiện như giao thông, công trình phúc lợi xã hội, an ninh, ..v..v.... Khu phố Thương mại được thiết kế xây dựng trên diện tích 64.049 ha, gồm 363 căn nhà phố. Mỗi căn có diện tích từ 95m² đến 210m². Ngoài lợi thế quan trọng là có được CSHT hoàn chỉnh và đồng bộ của một khu vực đang phát triển công nghiệp – đô thị - dịch vụ cực nhanh, Khu phố Thương mại còn có vị trí xây dựng chiến lược, nơi đây được xem là vị trí "Vàng" rất thuận tiện cho việc sinh sống kết hợp với kinh doanh.
- Với những lợi thế ấy đã tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc thiết kế và xây dựng các Khu phố Thương mại. Nhà phố liên kế Uni-Town (Giai Đoạn 2) được thiết kế với lối kiến trúc phù hợp với cảnh quan và tổng thể chung tạo nên một phong cách kiến trúc hài hòa và độc đáo, vừa đáp ứng nhu cầu về không gian sống hiện đại đẳng cấp cũng như thuận lợi trong hoạt động kinh doanh. Với quy hoạch một không gian sống xanh, thành phố mới Bình Dương là điểm đến lý tưởng và hoàn hảo cho một cuộc sống hiện đại, năng động nhưng thân thiện với môi trường. Cùng góp phần xây dựng Thành Phố Mới Bình Dương trở thành Thành Phố kiểu mẫu của cả nước, Khu phố Thương mại Uni-Town (Giai đoạn 2) đem đến cho khu dân cư đẳng cấp với các thế mạnh vượt trội nhằm mang lại những giá trị đột phá trong tương lai.

❖ **Cơ cấu phân khu chức năng:**

Khu phố Thương mại được thiết kế với loại hình gồm:

Nhà phố liên kế thương mại với qui cách trung bình (7 x 19): 358 căn

Nhà phố liên kế thương mại được xây dựng bao gồm một trệt hai lầu và một sân thượng với diện tích xây dựng trung bình khoảng 350 m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong.

Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TOÀN KHU			
STT	**NỘI DUNG**	**DIỆN TÍCH (m^2)**	**GHI CHÚ (%)**
1	Đất Nhà Phố Liên Kế	39.200,29	61,2
2	Đất giao thông, vỉa hè	24.848,71	38,8
Tổng cộng		64.049	100

*** Bố trí phân khu:**

- Tận dụng lợi thế sẵn có của khu đất mặt tiếp giáp với các con đường chính liên thông với các khu vực trọng điểm trong khu vực, các dãy phố sẽ được bố trí dọc theo các trục đường này và phía bên trong khu, các dãy phố sẽ được bố trí dọc theo các con đường được phân lô theo hình bàn cờ trong khu vực rất thuận tiện trong giao thông.
- Khu nhà phố đều có hai mặt tiền đường rất thuận lợi cho việc kinh doanh và sinh sống tại nơi đây và làm tăng thêm giá trị kinh tế trong khu vực.

A. 5. Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến triển khai trong giai đoạn từ 01/01/2011 đến 31/12/2013.

A. 6. <u>Phân tích tài chính</u>:

❖ **Nguyên tắc chung:**

- Phân tích tài chính dự án là nhằm đánh giá tính khả thi của dự án, xem xét nhu cầu và đảm bảo nguồn lực tài chính cho việc thực hiện dự án đầu tư một cách có hiệu quả, cũng như xác định quy mô đầu tư, cơ cấu vốn và các nguồn tài trợ của dự án.
- Xem xét nhu cầu vốn, những chi phí sẽ phải thực hiện để mang lại kết quả và hiệu quả của việc thực hiện dự án.
- Phân tích tài chính dự án phải thực hiện theo quan điểm thị trường, là phải dựa trên các chỉ số trên tình hình thực tế ngoài thị trường.
- Ngoài lợi ích mà một dự án có thể mang về kinh tế - chính trị - xã hội, thì dự án đó cũng phải mang lại lợi ích về tài chính. Để đánh giá những lợi ích này tức là đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án, cần tính toán trên nhiều chỉ tiêu. Ở đây ta phân tích những chỉ tiêu tài chính chủ yếu sau:

- ✓ Hiện giá thu nhập thuần của dự án: **NPV**
- ✓ Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ của dự án: **IRR**

❖ **Chi phí và cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án:**

- Chủ yếu là chi phí từ chuyển nhượng QSDĐ để làm dự án và các khoảng chi phí để đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Hệ thống giao thông, cống rãnh, cây xanh, cấp nước, thoát nước và hệ thống cấp điện, ..v..v...
- Chi phí xây dựng công trình Khu phố Thương mại và các chi phí khác liên quan đến việc triển khai dự án đầu tư.
- Tổng các khoản chi phí đầu tư của các hạng mục công trình: **1.317.318.314.598** đồng được xác định ở Bảng tính 01

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Diện tích sàn (m^2)	Đơn giá/1 căn	Đơn giá hạng mục	Số lượng	Đvt	Thành tiền chưa VAT (đồng)	Thành tiền bao gồm VAT (đồng)
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT			16.500.000	64.049	M^2	960.735.000.000	1.056.808.500.000
B	PHẦN XÂY DỰNG						308.731.818.182	339.605.000.000
C	PHẦN CÂY XANH						1.746.790.909	1.921.470.000
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT						21.453.755.895	23.599.131.485
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XD						6.081.942.187	6.690.136.406
F	CHI PHÍ QLDA			F=((B + C + D) x 1,436%)/3			1.588.849.587	1.747.734.546
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)							339.603.156.760	373.563.472.436
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)							*16.980.157.838*	*18.678.173.622*
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)							1.317.318.314.598	1.449.050.146.058

Các chi phí đầu tư xây dựng được lấy trên cơ sở giá nguyên vật liệu xây dựng tại thời điểm dự kiến triển khai. Các chi phí được xây dựng trên cơ sở quy định của Nhà nước. Các khoản chi phí và cơ cấu nguồn vốn sẽ được phân bổ theo từng giai đoạn thực hiện dự án được thể hiện cụ thể ở Bảng tính 02; Bảng tính 03:

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT	960.735.000.000	480.367.500.000	144.110.250.000	144.110.250.000	192.147.000.000
B	PHẦN XÂY DỰNG	308.731.818.182	173.345.454.545	135.386.363.636		

C	PHẦN CÂY XANH	1.746.790.909	978.202.909	768.588.000		
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT	21.453.755.895	21.453.755.895			
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XD	6.081.942.187	4.661.087.625	1.420.854.562		
F	CHI PHÍ QLDA	1.588.849.587	937.121.219	651.728.368		
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)		339.603.156.760	201.375.622.193	138.227.534.567		
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)		*16.980.157.838*	*10.068.781.110*	*6.911.376.728*		
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)		1.317.318.314.598	691.811.903.303	289.249.161.296	144.110.250.000	192.147.000.000

Bảng tính 03:

Stt	Khoản Mục	Tỷ trọng	Tổng cộng	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
1	Vốn tự có	**22,77%**	**300.000.000.000**	268.724.679.436	14.462.458.065	7.205.512.500	9.607.350.000
2	Vốn huy động từ khách hàng	**77,23%**	**1.017.318.314.598**	423.087.223.867	274.786.703.231	136.904.737.500	182.539.650.000
Tổng cộng vốn đầu tư		**100%**	**1.317.318.314.598**	**691.811.903.303**	**289.249.161.296**	**144.110.250.000**	**192.147.000.000**

❖ **Doanh thu**

Căn cứ vào nhu cầu và tình hình thị trường, công ty sẽ tiến hành bán hàng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường và nhà ở cho người dân tại tỉnh Bình Dương và các Khu vực lân cận. Công ty sẽ tiến hành thông tin quảng cáo cho các khách hàng có nhu cầu để đăng ký chuyển nhượng các loại nhà ở theo kiểu mẫu.

✓ **Kế hoạch thanh toán của khách hàng:**

Dự kiến công ty sẽ đưa ra chính sách về tài chính để chuyển nhượng như sau: Là khách hàng ứng trước tiền theo từng năm, nhằm giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng theo nguyên tắc khách hàng nào đăng ký trước thì ứng tiền trước theo yêu cầu lịch thanh toán của công ty và lịch thanh toán được chia thành nhiều đợt một cách hợp lý.

Đây là hình thức giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho mọi tầng lớp người dân có nhu cầu.

✓ **Doanh thu:**

Công ty dự kiến giá chuyển nhượng cho mỗi m^2 của từng loại nhà ở với giá trung bình cụ thể như sau:

DOANH THU DỰ KIẾN

STT	LOẠI NHÀ	ĐVT	DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH XD	GIÁ ĐẤT	GIÁ XD	THÀNH TIỀN (đồng)
1	**Nhà phố liên kế 4 tầng**	m^2	39.200,29	135.842,00	30.315.059	2.272.727	1.497.090.909.091
Tổng Cộng			**39.200,29**	**135.842,00**			1.497.090.909.091

(Giá chưa bao gồm thuế VAT)

Qua đánh giá các yếu tố chủ quan và khách quan cũng như nhu cầu nhà ở của khách hàng, và các chiến lược của công ty đưa ra. Công ty dự kiến lượng khách hàng đăng ký mua và thanh toán theo từng năm được thể hiện ở ***Bảng tính 04***

Stt	Loại nhà	Đvt	Doanh thu Năm 1	Doanh thu Năm 2	Doanh thu Năm 3	Doanh thu Năm 4	Tổng cộng
1	**Nhà phố liên kế 4 tầng**	**Đồng**	449.127.272.727	449.127.272.727	299.418.181.818	299.418.181.818	**1.497.090.909.091**
Tổng Cộng			**449.127.272.727**	**449.127.272.727**	**299.418.181.818**	**299.418.181.818**	**1.497.090.909.091**

❖ **Hiệu quả đầu tư:**

Qua doanh thu và chi phí đầu tư xây dựng như đã phân tích ở trên ta xác định hiệu quả đầu tư của dự án, cụ thể ở đây là lợi nhuận mà dự án đem lại là: **134.829.445.870 đồng** cho thấy dự án đem lại lợi nhuận nên tính khả thi, cụ thể được thể hiện ở ***Bảng tính số 05*** kèm theo.

STT	HẠNG MỤC	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	Tộng cộng
I	Doanh thu	449.127.272.727	449.127.272.727	299.418.181.818	299.418.181.818	1.497.090.909.091

II	Chi phí đầu tư	691.811.903.303	289.249.161.296	144.110.250.000	192.147.000.000	1.317.318.314.598
1	Vốn đầu tư	691.811.903.303	289.249.161.296	144.110.250.000	192.147.000.000	**1.317.318.314.598**
III	**Thu nhập**	**(242.684.630.575)**	**159.878.111.432**	**155.307.931.818**	**107.271.181.818**	**179.772.594.493**
1	Thu nhập chịu thuế	(242.684.630.575)	(82.806.519.144)	72.501.412.675	107.271.181.818	**179.772.594.493**
2	Thuế TNDN (25%)			18.125.353.169	26.817.795.455	**44.943.148.623**
3	**Thu nhập thuần**	**(242.684.630.575)**	**159.878.111.432**	**137.182.578.650**	**80.453.386.364**	**134.829.445.870**

*** Các chỉ tiêu tài chính:**

Giá trị hiện tại ròng NPV = **59.544.577.047**

Hiện giá NPV >0 khi hệ số chiết khấu là 12% (lãi suất ngân hàng). Chứng tỏ Dự án có tính khả thi về mặt tài chính. thể hiện ở ***Bảng tính 06:***

Năm	Thu nhập		HSCK	PV1
1	(242.684.630.575)	1,12	0,893	(216.682.705.870,82)
2	159.878.111.432	1,25	0,797	127.453.851.587,76
3	137.182.578.650	1,40	0,712	97.643.849.826,86
4	80.453.386.364	1,57	0,636	51.129.581.502,98
5	-	1,76	0,567	-
Hiện giá (NPV)				**59.544.577.047**

Suất thu hồi nội bộ IRR* = 27,40 %** > Rmin (lãi suất tín dụng), chứng tỏ dự án có tính hiệu quả về mặt kinh tế, thể hiện ở ***Bảng tính 07:

Năm	Thu nhập	Lãi suất	HSCK	29% PV1	Lãi suất	HSCK	30% PV1
1	(242.684.630.575)	1,29	0,775	(188.127.620.601)	1,30	0,769	(186.680.485.058)
2	159.878.111.432	1,66	0,601	96.074.822.085	1,69	0,592	94.602.432.800

3	137.182.578.650	2,15	0,466	63.904.263.100	2,20	0,455	62.440.864.201
4	80.453.386.364	2,77	0,361	29.052.632.297	2,86	0,350	28.168.966.900
5	-	3,57	0,280	-	3,71	0,269	-
	134.829.445.870		**NPV1=**	**904.096.881**	**NPV2=**		**(1.468.221.157)**

C. DỰ ÁN VSIP HẢI PHÒNG.

A. 1. Giới thiệu về Dự án đầu tư:

- Tên Dự án:

  KHU DỰ ÁN NHÀ PHỐ BẮC SÔNG CẤM (CAM RIVER - TOWN)

- Quy mô: **101.857,80 m^2** .
- Địa điểm xây dựng: Tại Khu Đô Thị, Công nghiệp và Dịch Vụ VSIP Hải Phòng, Huyện Thủy Nguyên, Thành phố Hải Phòng.
- Tổng vốn đầu tư: **618.432.432.306** đồng
  - ✓ Vốn tự có: **200.000.000.000 đồng,** chiếm **: 32,34%**
  - ✓ Vốn huy động khác: **418.432.432.306 đồng,** chiếm **: 67,66%**
- **Hình thức đầu tư:**

  Công ty sẽ đầu tư xây dựng Khu Dự án Nhà phố Bắc Sông Cấm (Cam River - Town) với hình thức hoàn chỉnh trên toàn bộ khu đất theo quy hoạch và thiết kế được duyệt. Nên hình thức đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng mới. Sau đó sẽ bán cho các đối tượng có nhu cầu.

A. 2. Cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đầu tư năm 2005; Luật Doanh nghiệp năm 2005;
- Luật đất đai năm 2003; Luật nhà ở năm 2005; Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- Nghị định của Chính phủ số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất,

trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định của Chính phủ số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định của Chính phủ số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định 12/2009/NĐ-CP ban hành ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định của Chính phủ số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định 03/2008/NĐ-CP ngày 07/01/2008 của Chính Phủ v/v sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 99/2007/NĐ-CP; Nghị định của Chính phủ số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

- Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 1751/VP-BXD ngày 14/8/2007 của Bộ Xây Dựng v/v công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình; Thông tư số 120/03/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành luật thuế GTGT; Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở; Thông tư 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;
- Quyết định số 05/2005/QĐ-BXD ngày 15/04/2005 Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí lập dự án & thiết kế xây dựng công trình;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu VSIP Hải Phòng giữa VSIP và TDC ngày 22/10/2010 về việc thực hiện Dự án Khu phố Bắc Sông Cấm (Cam River Town).

A. 3. Địa điểm, vị trí:

❖ **Vị trí Dự án:**

Khu đất đầu tư Xây dựng Khu Dự án Nhà Phố Bắc Sông Cấm (Cam River – Town) tại Tại Khu Đô Thị, Công Nghiệp và Dịch Vụ VSIP Hải Phòng, Huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng, có diện tích sử dụng **101.857,80 m^2** với tứ cận như sau:

+ Bắc giáp : Đường N6 (Khu VSIP Hải Phòng)

+ Đông giáp: Đường D1 (Khu VSIP Hải Phòng)

+ Tây giáp : Đường 42m2 (Khu VSIP Hải Phòng)

+ Nam giáp : Đường N9 (Khu VSIP Hải Phòng)

A. 4. Quy mô quy hoạch, thiết kế công trình:

❖ **Quy hoạch không gian kiến trúc:**

- Khu Dự án Nhà Phố Bắc Sông Cấm (Cam River – Town) tọa lạc ngay trung tâm Khu Đô Thị, Công Nghiệp - Dịch Vụ VSIP Hải Phòng, nơi đã có được CSHT hoàn hảo và nhiều thuận tiện như giao thông, công trình phúc lợi xã hội, an ninh, ..v..v... Khu Dự án được thiết kế xây dựng trên diện tích 10 ha, 249 căn bao gồm nhà phố thương mại, biệt thự song lập và biệt thự đơn lập. Ngoài lợi thế quan trọng là có được CSHT hoàn chỉnh và đồng bộ của một khu vực đang hình thành và phát triển đô thị, công nghiệp và dịch vụ, khu Dự án còn có vị trí xây dựng chiến lược, nơi đây được xem là vị trí rất thuận tiện cho việc sinh sống.
- Với những lợi thế ấy đã tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc thiết kế và xây dựng khu Dự án Nhà Phố Bắc Sông Cấm (Cam River – Town). Khu Dự án được thiết kế với lối kiến trúc phù hợp với cảnh quan và tổng thể chung, tạo nên một phong cách kiến trúc hài hòa và độc đáo, đáp ứng nhu cầu về không gian sống hiện đại đẳng cấp cũng như thuận lợi trong hoạt động kinh doanh. Với quy hoạch một không gian sống xanh. Là điểm đến lý tưởng và hoàn hảo cho một cuộc sống hiện đại, năng động nhưng thân thiện với môi trường. Cùng góp phần xây dựng một Khu Đô thị, Công Nghiệp và Dịch Vụ VSIP Hải Phòng hiện đại.

❖ **Cơ cấu phân khu chức năng:**

Khu Dự án Nhà Phố Bắc Sông Cấm (Cam River – Town) được thiết kế với loại hình gồm:

*** Nhà phố liên kế gồm:** 169 căn

Nhà phố liên kế được xây dựng bao gồm một trệt hai lầu và một sân thượng với diện tích khoảng 330m^2 – 429m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong, với mục đích tiện lợi vừa để sinh sống và kinh doanh nên các dãy phố sẽ được xây dựng mặt tiếp giáp với các trục đường chính và đường lớn của khu vực.

*** Biệt thự song lập gồm:** 29 căn

Khu biệt thự được xây dựng gồm một trệt một lầu với diện tích trung bình 580m^2, với hình thức xây dựng hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong, khu biệt thự được xây dựng một mặt tiếp giáp với các trục đường, một mặt tiếp giáp với khu khuôn viên và cây xanh, tạo nên một không gian tiện ích, thông thoáng cho mội trường sống nơi đây.

*** Khu biệt thự đơn lập gồm:** 51 căn.

Khu biệt thự được xây dựng gồm một trệt một lầu và một sân thượng với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong với diện tích trung bình khoảng 320m^2, với mặt độ xây dựng thấp, chủ yếu được thiết kế với không gian xanh, được bố trí và sắp xếp một cách hài hoà phù hợp với quy hoạch chung của toàn khu.

Các dãy biệt thự được bố trí dọc theo các tuyến đường và liền kề với khu khuôn viên và cây xanh tạo nên một mảng xanh dày đặc kết hợp với lối kiến trúc độc đáo và hiện đại. Nơi đây sẽ mang đến một cuộc sống hiện đại và sinh thái.

*** Khu công trình công cộng:**

Bao gồm các công trình nhà trẻ, siêu thị mini, nhà hàng được bố trí và sắp xếp ở giữa của khu vực, gần kề khu khuôn viên cây xanh và bãi đậu xe rất thuận tiện cho nhu cầu sinh hoạt nơi đây.

*** Khu Công viên cây xanh và bãi đậu xe:**

Khu công viên và cây xanh được bố trí theo các dạng như: Từng điểm, dãy và các mảng: được bố trí dọc theo các tuyến đường với khoảng cách thích hợp và lựa

chọn những cây trồng hợp lý, đối với các khu nhà biệt thự sẽ được bố trí các mảng xanh phù hợp theo từng điểm và từng cụm kết nối đang xen lẫn nhau. Khu khuôn viên được thiết kế uốn lượn dọc theo chiều hướng của địa hình và theo quy hoạch được thiết kế.

Bãi đậu xe được bố trí với diện tích và lưu lượng vừa đủ chỗ để đáp ứng nhu cầu cho khu vực, được bố trí kế bên khu khuôn viên gần kề khu nhà hàng, siêu thị và nhà trẻ rất thuận tiện cho khu dân cư.

Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TOÀN KHU			
STT	**NỘI DUNG**	**DIỆN TÍCH (m^2)**	**TỶ LỆ (%)**
1	**Công trình công cộng**	**3.710,39**	**3,64**
	Nhà trẻ	1.924,90	**1,89**
	Siêu thị mini	942,50	**0,93**
	Nhà hàng	842,99	**0,83**
2	**Cây Xanh và Thể thao**	**30.263,82**	**29,71**
3	**Đất ở**	**44.775,68**	**43,96**
	Biệt thự song lập	9.157,72	**8,99**
	Biệt thự đơn lập	16.975,46	**16,67**
	Nhà phố thương mại	18.642,50	**18,30**
4	**Giao thông**	**21.801,64**	**21,40**
5	**Bãi đậu xe**	**1.306,27**	**1,28**
Tổng cộng		**101.857,80**	**100,00**

A. 5. Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến triển khai trong giai đoạn từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2013.

A. 6. <u>Phân tích tài chính</u>:

❖ **Nguyên tắc chung:**

- Phân tích tài chính dự án là nhằm đánh giá tính khả khi của dự án, xem xét nhu cầu và đảm bảo nguồn lực tài chính cho việc thực hiện dự án đầu tư một cách có hiệu quả, cũng như xác định quy mô đầu tư, cơ cấu vốn và các nguồn tài trợ của dự án.
- Xem xét nhu cầu vốn, những chi phí sẽ phải thực hiện để mang lại kết quả và hiệu quả của việc thực hiện dự án.
- Phân tích tài chính dự án phải thực hiện theo quan điểm thị trường, là phải dựa trên các chỉ số trên tình hình thực tế ngoài thị trường.
- Ngoài lợi ích mà một dự án có thể mang về kinh tế - chính trị - xã hội, thì dự án đó cũng phải mang lại lợi ích về tài chính. Để đánh giá những lợi ích này tức là đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án, cần tính toán trên nhiều chỉ tiêu. Ở đây ta phân tích những chỉ tiêu tài chính chủ yếu sau:
  - ✓ Hiện giá thu nhập thuần của dự án: **NPV**
  - ✓ Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ của dự án: **IRR**

❖ **Chi phí thực hiện dự án:**

Chủ yếu là chi phí từ chuyển nhượng QSDĐ để làm dự án và các khoản chi phí để đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật như: Hệ thống giao thông, cống rãnh, cây xanh, cấp nước, thoát nước và hệ thống cấp điện, ..v..v…

Tổng các khoản chi phí đầu tư của các hạng mục công trình: 618.432.432.306 đồng được xác định cụ thể ở Bảng tính 01.

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Diện tích sàn (m^2)	Đơn giá/ 1 m^2 sàn	Đơn giá hạng mục	Sớ lượng	Đvt	Thành tiền chưa VAT (đồng)	Thành tiền bao gồm VAT (đồng)
A	**CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT**			3.927.000	101.857,80	M^2	**363.632.346.000**	**399.995.580.600**
	PHẦN XÂY DỰNG				**249**	Căn	**212.889.936.364**	**234.178.930.000**
C	**PHẦN CÂY XANH**						**1.176.000.000,00**	**1.293.600.000**
D	**PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT**						**17.564.525.000**	**19.320.977.500**
E	**CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**						**9.306.361.114**	**10.236.997.225**

F	CHI PHÍ QLDA	F=((B + C + D + E) x 1,436%)/2	1.729.926.385	1.902.919.024
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)			242.666.748.863	266.933.423.749
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)			12.133.337.443	13.346.671.187
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)			618.432.432.306	680.275.675.536

Các chi phí đầu tư xây dựng được lấy trên cơ sở giá nguyên vật liệu xây dựng tại thời điểm dự kiến triển khai. Các chi phí được xây dựng trên cơ sở quy định của Nhà nước. Chi phí và cơ cấu nguồn sẽ được phân bổ theo từng giai đoạn thực hiện dự án được thể hiện ở ***Bảng tính 02; Bảng tính 03:***

STT	TÊN HẠNG MỤC - DIỄN GIẢI	TỔNG CỘNG	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT	363.632.346.000	72.726.469.200	109.089.703.800	163.634.555.700	18.181.617.300
	PHẦN XÂY DỰNG	212.889.936.364		150.167.330.545	62.722.605.818	
C	PHẦN CÂY XANH	1.176.000.000,00		611.520.000	564.480.000	
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT	17.564.525.000		17.564.525.000	-	
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	9.306.361.114		9.306.361.114		
F	CHI PHÍ QLDA	1.729.926.385		899.561.720	830.364.665	
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)		242.666.748.863		178.549.298.379	64.117.450.483	
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)		12.133.337.443		*8.927.464.919*	*3.205.872.524*	
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)		618.432.432.306	72.726.469.200	296.566.467.098	230.957.878.707	18.181.617.300

Bảng tính 03:

Stt	Khoản mục	Tỷ trọng	Tổng cộng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3
1	Vốn tự có	**32,34%**	**200.000.000.000**	72.726.469.200	69.167.397.713	53.865.683.493	4.240.449.594
2	Vốn huy động từ khách hàng	**67,66%**	**418.432.432.306**		227.399.069.385	177.092.195.214	13.941.167.706
Tổng cộng vốn đầu tư		**100%**	**618.432.432.306**	**72.726.469.200**	**296.566.467.098**	**230.957.878.707**	**18.181.617.300**

❖ Doanh thu

Căn cứ vào nhu cầu và tình hình thị trường, công ty sẽ tiến hành bán hàng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường và nhà ở cho người dân tại Hải Phòng và các Khu vực

lân cận. Công ty sẽ tiến hành thông tin quảng cáo cho các khách hành có nhu cầu để đăng ký chuyển nhượng các loại đất xây dựng nhà ở theo kiểu mẫu.

✓ **Kế hoạch thanh toán của khách hàng:**

Dự kiến công ty sẽ đưa ra chính sách về tài chính để chuyển nhượng như sau: Là khách hàng ứng trước tiền theo từng năm, nhằm giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng theo nguyên tắc khách hàng nào đăng ký trước thì ứng tiền trước theo yêu cầu lịch thanh toán của công ty và lịch thanh toán được chia thành nhiều đợt một cách hợp lý.

Đây là hình thức giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho mọi tầng lớp người dân có nhu cầu.

✓ **Doanh thu:**

Công ty dự kiến giá chuyển nhượng cho mỗi loại nhà với giá trung bình cụ thể như sau:

DOANH THU DỰ KIẾN

STT	LOẠI NHÀ	ĐVT	DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH XD	GIÁ ĐẤT	GIÁ XD	THÀNH TIỀN (đồng)
1	**Nhà liên kế phố**	m^2	18.642,50	58.542,00	13.466.054	2.272.727	384.090.909.091
2	**Nhà biệt thự song lập**	m^2	8.329,50	8.410,00	11.223.417	2.363.636	113.363.636.364
3	**Nhà biệt thự đơn lập**	m^2	16.975,46	16.000,00	10.742.783	3.090.909	231.818.181.818
4	**Nhà biệt thự đơn lập mẫu đặc biệt**	m^2	828,22	550,00	10.742.783	3.500.000	10.822.387.552
Tổng cộng			**44.775,68**	**83.502,00**			**740.095.114.825**

Giá chưa bao gồm thuế VAT

Qua đánh giá các yếu tố chủ quan và khách quan cũng như nhu cầu nhà ở của khách hàng, và các chiến lược của công ty đưa ra. Công ty dự kiến lượng khách hàng đăng ký mua và thanh toán theo từng năm được thể hiện ở ***Bảng tính 04:***

Stt	Loại nhà	Đvt	Doanh thu Năm 1	Doanh thu Năm 2	Doanh thu Năm 3	Tổng Cộng
1	**Nhà liên kế phố**	Đồng	134.431.818.182	134.431.818.182	115.227.272.727	**384.090.909.091**
2	**Nhà biệt thự song lập**	Đồng	39.677.272.727	39.677.272.727	34.009.090.909	**113.363.636.364**
3	**Nhà biệt thự đơn lập**	Đồng	81.136.363.636	81.136.363.636	69.545.454.545	**231.818.181.818**
4	**Nhà biệt thự đơn lập mẫu đặc biệt**	Đồng	3.787.835.643	3.787.835.643	3.246.716.266	**10.822.387.552**
	Tổng Cộng		**259.033.290.189**	**259.033.290.189**	**222.028.534.448**	**740.095.114.825**

❖ **Hiệu quả đầu tư:**

Qua doanh thu và chi phí đầu tư xây dựng như đã phân tích ở trên ta xác định hiệu quả đầu tư của dự án, cụ thể ở đây là lợi nhuận mà dự án đem lại là: **91.247.011.889** đồng cho thấy dự án đem lại lợi nhuận nên tính khả thi rất cao, cụ thể được thể hiện ở.

Bảng tính số 05 kèm theo.

STT	HẠNG MỤC	NĂM 0	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	Tổng cộng
I	**Doanh thu**	**-**	**259.033.290.189**	**259.033.290.189**	**222.028.534.448**	**740.095.114.825**
II	Chi phí đầu tư	72.726.469.200	296.566.467.098	230.957.878.707	18.181.617.300	618.432.432.306
1	Vốn đầu tư	72.726.469.200	296.566.467.098	230.957.878.707	18.181.617.300	**618.432.432.306**
III	**Thu nhập**	**(72.726.469.200)**	**(37.533.176.910)**	**28.075.411.481**	**203.846.917.148**	**121.662.682.519**
1	Thu nhập chịu thuế	(72.726.469.200)	(110.259.646.110)	(82.184.234.628)	121.662.682.519	**121.662.682.519**
2	Thuế TNDN (25%)				30.415.670.630	**30.415.670.630**
3	**Thu nhập thuần**	**(72.726.469.200)**	**(37.533.176.910)**	**28.075.411.481**	**173.431.246.518**	**91.247.011.889**

*** Các chỉ tiêu tài chính:**

Giá trị hiện tại ròng NPV = **39.588.247.470**

Hiện giá NPV > 0 khi hệ số chiết khấu là 12% (lãi suất ngân hàng). Chứng tỏ Dự án có tính khả thi về mặt tài chính. Thể hiện ở ***Bảng tính 06:***

Năm	Thu nhập		HSCK	PV1
0	(72.726.469.200)	1,00	1,000	(72.726.469.200,00)
1	(37.533.176.910)	1,12	0,893	(33.511.765.097,95)

2	28.075.411.481	1,25	0,797	22.381.546.142,73
3	173.431.246.518	1,40	0,712	123.444.935.624,96
Hiện giá (NPV)				**39.588.247.470**

Suất thu hồi nội bộ IRR = **27,12 %** > Rmin (lãi suất tín dụng), chứng tỏ dự án có tính hiệu quả về mặt kinh tế. Thể hiện ở ***Bảng tính 07:***

Năm	Thu nhập	Lãi suất		26%	Lãi suất		27%
			HSCK	PV1		HSCK	PV1
0	(72.726.469.200)	1,00	1,000	(72.726.469.200)	1,00	1,000	(72.726.469.200)
1	(37.533.176.910)	1,26	0,794	(29.788.235.643)	1,27	0,787	(29.553.682.606)
2	28.075.411.481	1,59	0,630	17.684.184.607	1,61	0,620	17.406.789.932
3	173.431.246.518	2,00	0,500	86.699.323.786	2,05	0,488	84.667.392.044
	91.247.011.889		**NPV1=**	**1.868.803.550**	**NPV2=**		**(205.969.830)**

D. Dự án VSIP II Tân Uyên.

A. 1. Giới thiệu về Dự án đầu tư:

- Tên Dự án:

KHU DÂN CƯ VSIP TÂN UYÊN

- Quy mô: **133.897,61 m^2**.
- Địa điểm xây dựng: Khu dân cư ấp 5, xã Vĩnh Tân, Huyện Tân Uyên, Tỉnh Bình Dương.
- Tổng vốn đầu tư: **710.623.531.802 đồng**
  - ✓ Vốn tự có: 200.000.000.000 đồng, chiếm **28,14%**
  - ✓ Vốn huy động khác: **510.623.531.802** đồng, chiếm: **71,86%**
- Hình thức đầu tư:

  Công ty sẽ đầu tư xây dựng Khu Dân Cư VSIP Tân Uyên với hình thức hoàn chỉnh trên toàn bộ khu đất theo quy hoạch và thiết kế đươc duyệt. Nên hình thức

đầu tư xây dựng công trình: Xây dựng mới. Sau đó sẽ bán cho các đối tượng có nhu cầu.

A. 2. <u>Cơ sở pháp lý:</u>

- Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đầu tư năm 2005; Luật Doanh nghiệp năm 2005; Luật đất đai năm 2003; Luật nhà ở năm 2005; Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;
- Nghị định của Chính phủ số 108/2006/NĐ-CP ngày 22/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai; Nghị định 198/2004/NĐ-CP ngày 03/12/2004 của Chính phủ về thu tiền sử dụng đất; Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định bổ sung v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thu hồi đất, thực hiện quyền sử dụng đất, trình tự thủ tục bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất và giải quyết khiếu nại về đất đai; Nghị định của Chính phủ số 90/2006/NĐ-CP ngày 06/9/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở; Nghị định của Chính phủ số 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật kinh doanh bất động sản; Nghị định 12/2009/NĐ-CP ban hành ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định của Chính phủ số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định 03/2008/NĐ-CP ngày 07/01/2008 của Chính Phủ v/v sửa đổi bổ sung một số điều của nghị định 99/2007/NĐ-CP; Nghị định của Chính phủ số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của chính phủ về quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;
- Thông tư 117/2004/TT-BTC ngày 07/12/2004 hướng dẫn nghị định 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất; Thông tư 1751/VP-BXD ngày 14/8/2007 của Bộ Xây Dựng v/v công bố định mức chi phí quản lý dự án và tư vấn đầu tư xây dựng công trình; Thông tư số 120/03/TT-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài Chính hướng dẫn thi hành luật thuế GTGT; Thông tư 16/2010/TT-

BXD ngày 01 tháng 09 năm 2010 của Bộ Xây dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 06 năm 2010 của chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành luật nhà ở;

- Quyết định số 05/2005/QĐ-BXD ngày 15/04/2005 Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí lập dự án & thiết kế xây dựng công trình;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư ấp 5, xã Vĩnh Tân, huyện Tân uyên, tỉnh Bình Dương giữa VSIP và TDC về việc thực hiện dự án Khu dân cư VSIP Tân Uyên.

A. 3. Địa điểm, vị trí:

❖ **Vị trí Dự án:**

- Khu đất đầu tư Xây dựng Khu Dân Cư VSIP Tân Uyên tại Khu Dân Cư ấp 5, xã Vĩnh Tân, Huyện Tân Uyên, liền kề với Khu VSIP 2 hiện hữu, thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ - Đô Thị Bình Dương, tỉnh Bình Dương, có diện tích sử dụng **133.897,61 m^2** với tứ cận như sau:

+ Bắc giáp : Đường VD 4

+ Đông giáp : Khu đất của dân

+ Tây giáp : Đường DB 1B

+ Nam giáp : Trạm cấp nước số 1

A. 4. Quy mô quy hoạch, thiết kế công trình:

❖ **Quy hoạch không gian kiến trúc:**

- Khu Dân Cư Vsip Tân Uyên tọa lạc ngay khu Dân Cư Ấp 5, xã Vĩnh Tân, Huyện Tân Uyên, Bình Dương liền kề trung tâm Thành Phố Mới Bình Dương thuộc Khu Liên Hợp Công Nghiệp - Dịch Vụ – Đô Thị Bình Dương, nơi đã có được CSHT hoàn chỉnh và nhiều thuận tiện như giao thông, công trình phúc lợi xã hội, an ninh, ..v..v... Khu Dân Cư được thiết kế xây dựng trên diện tích 133.897m^2, 354 căn bao gồm nhà phố liên kế, biệt thự đơn lập và song lập. Mỗi căn có diện tích từ 105m^2 đến 553m^2. Với những lợi thế ấy đã tạo điều kiện rất thuận lợi cho việc thiết kế và xây dựng cho Khu dân cư. Khu dân cư được thiết kế với lối kiến trúc phù hợp với cảnh quan và tổng thể chung tạo nên một phong cách kiến trúc hài hòa và độc đáo, được phân bố từng khu một cách hợp lý với nhiều chức năng khác

nhau như: Các công trình công cộng: Trường mẫu giáo, siêu thị, khách sạn, công viên cây xanh, ..v..v... vừa đáp ứng nhu cầu về không gian sống hiện đại đẳng cấp cũng như thuận lợi trong hoạt động kinh doanh.

- Với quy hoạch một không gian sống xanh, Khu dân cư cao cấp là điểm đến lý tưởng và hoàn hảo cho một cuộc sống hiện đại, năng động nhưng thân thiện với môi trường. Cùng góp phần xây dựng Thành Phố Mới Bình Dương trở thành Thành Phố kiểu mẫu của cả nước, Khu Dân cư đem đến cho khu dân cư đẳng cấp với các thế mạnh vượt trội nhằm mang lại những giá trị đột phá trong tương lai không xa.

❖ **Cơ cấu phân khu chức năng:**

Khu Dân Cư VSIP Tân Uyên được thiết kế với các loại hình gồm:

*** Nhà phố liên kế thương mại gồm:** 177 căn

Nhà phố liên kế thương mại được xây dựng bao gồm một trệt hai lầu và một sân thượng với diện tích xây dựng trung bình khoảng 338m^2 – 439,4m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong.

Nhà phố liên kế thương mại được bố trí dọc theo các tuyến đường thuận lợi cho việc kinh doanh và sinh sống.

*** Nhà phố liên kế vườn gồm:** 103 căn

Nhà phố liên kế vườn được xây dựng bao gồm một trệt một lầu và một sân thượng với diện tích xây dựng trung bình khoảng 303 m^2 – 393,9m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong. Được xây dựng mặt tiếp giáp với các tuyến đường và được bố trí song song với các dãy phố thương mại.

*** Biệt thự song lập gồm :** 39 căn đôi

Được xây dựng bao gồm một trệt một lầu với diện tích xây dựng trung bình khoảng 580m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong. Khu biệt thự được bố trí không gian khá tiện ích có không gian xanh cải thiện khí hậu và môi trường. Các dãy nhà tạo nên một nét sinh động cho bộ mặt của đô thị.

*** Biệt thự đơn lập gồm :** 35 căn

Khu biệt thự được xây dựng bao gồm một trệt một lầu với diện tích xây dựng trung bình khoảng 320 m^2, với hình thức xây hoàn thiện bên ngoài và xây thô bên trong.

Khu biệt thự là một mảng xanh, mặt độ xây dựng thấp là một điểm nhấn của các khối kiến trúc độc đáo và hài hoà, thống nhất với độ cao thích hợp, điều này tạo nên sự sinh động cho bộ mặt kiến trúc khu biệt thự và khu dân cư. Dựa trên hình thể của khu đất, các lô đất khu biệt thự được chia một cách phù hợp và hài hòa.

*** Các công trình công cộng:**

Gồm có khu siêu thị và khách sạn được bố trí ở hai đầu của khu dân cư tạo nên một điểm nhấn của khu vực. Trường mẫu giáo được bố trí gần với khu công viên và nằm ở giữa của khu dân cư rất phù hợp và thuận tiện cho khu vực. Các khu trên nhằm đảm bảo đáp ứng nhu cầu cần thiết cho các dân cư trong khu vực.

*** Khu công viên và cây xanh:**

Cây xanh được bố trí theo các dạng: điểm, dãy và mảng, được phân bố phù hợp cho từng dạng nhà ở và công trình công cộng làm nền tảng cho cảnh quan, tạo không gian xanh và cải thiện môi trường khí hậu cho khu vực.

Các loại cây xanh được lựa chọn một cách linh hoạt và hợp lý cho từng vị trí thích hợp, được kết nối với nhau tạo thành một khối không gian xanh.

Cơ cấu sử dụng đất:

BẢNG THỐNG KÊ DIỆN TÍCH TOÀN KHU			
STT	**NỘI DUNG**	**DIỆN TÍCH (m^2)**	**TỶ LỆ (%)**
1	**Công trình công cộng**	**11.177,57**	**8,35**
	Trường mẫu giáo	2.742,47	**2,05**
	Siêu thị	5.475,39	**4,09**
	Khách sạn	2.959,71	**2,21**
2	**Công viên – Cây Xanh**	**8.650,48**	**6,46**
3	**Đất ở**	**72.610,02**	**54,23**
	Biệt thự song lập	22.857,73	**17,07**
	Biệt thự đơn lập	14.570,89	**10,88**

	Nhà phố thương mại	20.238,23	**15,11**
	Nhà liên kế vườn	14.943,17	**11,16**
4	**Giao thông**	**39.690,38**	**29,64**
5	**Bãi đậu xe**	**1.769,16**	**1,32**
Tổng cộng		**133.897,61**	**100,00**

A. 5. **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự kiến triển khai trong giai đoạn từ ngày 01/01/2011 đến ngày 31/12/2013.

A. 6. <u>Phân tích tài chính</u>:

❖ **Nguyên tắc chung:**

- Phân tích tài chính dự án là nhằm đánh giá tính khả khi của dự án, xem xét nhu cầu và đảm bảo nguồn lực tài chính cho việc thực hiện dự án đầu tư một cách có hiệu quả, cũng như xác định quy mô đầu tư, cơ cấu vốn và các nguồn tài trợ của dự án.
- Xem xét nhu cầu vốn, những chi phí sẽ phải thực hiện để mang lại kết quả và hiệu quả của việc thực hiện dụ án.
- Phân tích tài chính dự án phải thực hiện theo quan điểm thị trường, là phải dựa trên các chỉ số trên tình hình thực tế ngoài thị trường.
- Ngoài lợi ích mà một dự án có thể mang về kinh tế - chính trị - xã hội, thì dự án đó cũng phải mang lại lợi ích về tài chính. Để đánh giá những lợi ích này tức là đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án, cần tính toán trên nhiều chỉ tiêu. Ở đây ta phân tích những chỉ tiêu tài chính chủ yếu sau:
  - ✓ Hiện giá thu nhập thuần của dự án: **NPV**
  - ✓ Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ của dự án: **IRR**

❖ **Chi phí và cơ cấu nguồn vốn thực hiện dự án:**

- Chủ yếu là chi phí từ chuyển nhượng QSDĐ để làm dự án và các khoản chi phí để đầu tư các công trình hạ tầng kỹ thuật như: hệ thống giao thông, cống rãnh, cây xanh, cấp nước, thoát nước và hệ thống cấp điện, ..v..v...
- Tổng các khoản chi phí đầu tư của các hạng mục công trình: 710.623.531.802 đồng được xác định cụ thể ở Bảng tính 01.

Stt	Tên hạng mục – Diễn giải	Diện tích sàn (m^2)	Đơn giá/ 1 m^2 sàn	Đơn giá hạng mục	Số lượng	Đvt	Thành tiền chưa VAT (đồng)	Thành tiền bao gồm VAT (đồng)
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT			2.772.000	133.897,61	M^2	337.421.977.200	371.164.174.920
B	PHẦN XÂY DỰNG				354	Căn	318.607.905.000	350.468.695.500
C	PHẦN CÂY XANH						1.176.000.000	1.293.600.000
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT						20.545.036.364	22.599.540.000
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG						12.567.315.514	13.824.047.065
F	CHI PHÍ QLDA	F=((B + C + D + E) x 1,436%)/2					2.533.795.124	2.787.174.637
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)							355.430.052.002	390.973.057.202
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)							17.771.502.600	*19.548.652.860*
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)							710.623.531.802	781.685.884.982

- Các chi phí đầu tư xây dựng được lấy trên cơ sở giá nguyên vật liệu xây dựng tại thời điểm dự kiến triển khai. Các chi phí được xây dựng trên cơ sở quy định của Nhà nước. Chi phí và nguồn vốn sẽ được phân bổ điều theo từng giai đoạn của dự án được thể hiện ở ***Bảng tính 02; Bảng tính 03.***

STT	TÊN HẠNG MỤC - DIỄN GIẢI	TỔNG CỘNG	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3
A	CHI PHÍ ĐẦU TƯ ĐẤT	337.421.977.200	67.484.395.440	101.226.593.160	151.839.889.740	16.871.098.860
B	PHẦN XÂY DỰNG	318.607.905.000		139.239.616.545	179.368.288.455	
C	PHẦN CÂY XANH	1.176.000.000		470.400.000	705.600.000	
D	PHẦN HẠ TẦNG KỸ THUẬT	20.545.036.364		20.545.036.364	-	
E	CHI PHÍ TƯ VẤN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG	12.567.315.514		12.567.315.514		
F	CHI PHÍ QLDA	2.533.795.124	-	1.240.864.605	1.292.930.519	-
CỘNG (Gtdt=B+C+D+E+F)		355.430.052.002	-	174.063.233.028	181.366.818.974	-
CHI PHÍ DỰ PHÒNG (Gdp=Gtdtx5%)		17.771.502.600	-	8.703.161.651	9.068.340.949	-
TỔNG DỰ TOÁN XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH: (Gxd=A+Gtdt+Gdp)		710.623.531.802	67.484.395.440	283.992.987.839	342.275.049.662	16.871.098.860

Bảng tính 03:

Stt	Khoản mục	Tỷ trọng	Tổng cộng	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3
1	Vốn tự có	**28,14%**	**200.000.000.000**	67.484.395.440	58.515.335.713	70.524.063.250	3.476.205.596

2	Vốn huy động từ khách hàng	71,86%	510.623.531.802		225.477.652.126	271.750.986.412	13.394.893.264
Tổng cộng vốn đầu tư		**100%**	**710.623.531.802**	**67.484.395.440**	**283.992.987.839**	**342.275.049.662**	**16.871.098.860**

❖ **Doanh thu**

Căn cứ vào nhu cầu và tình hình của thị trường, công ty sẽ tiến hành bán hàng nhằm đáp ứng nhu cầu thị trường và nhà ở cho người dân tại tỉnh Bình Dương và các Khu vực lân cận. Công ty sẽ tiến hành thông tin quảng cáo cho các khách hàng có nhu cầu để đăng ký chuyển nhượng các loại nhà ở theo kiểu mẫu.

✓ **Kế hoạch thanh toán của khách hàng:**

Dự kiến công ty sẽ đưa ra chính sách về tài chính để chuyển nhượng như sau: Là khách hàng ứng trước tiền theo từng năm, nhằm giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng theo nguyên tắc khách hàng nào đăng ký trước thì ứng tiền trước theo yêu cầu lịch thanh toán của công ty và lịch thanh toán được chia thành nhiều đợt một cách hợp lý.

Đây là hình thức giảm nhẹ áp lực về tài chính cho khách hàng, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở cho mọi tầng lớp người dân có nhu cầu.

✓ **Doanh thu:**

Công ty dự kiến giá chuyển nhượng cho mỗi m^2 nhà ở với giá trung bình, cụ thể như sau:

DOANH THU DỰ KIẾN

STT	LOẠI NHÀ	ĐVT	DIỆN TÍCH ĐẤT	DIỆN TÍCH XD	GIÁ ĐẤT	GIÁ XD	THÀNH TIỀN
1	**Nhà liên kế phố**	m^2	20.238,23	62.259,60	8.909.825	2.272.727	321.818.181.818
2	**Nhà liên kế vườn**	m^2	14.943,17	32.481,60	8.218.775	2.272.727	196.636.363.636
3	**Nhà biệt thự song lập**	m^2	22.857,73	22.620,00	9.139.061	2.363.636	262.363.636.364
4	**Nhà biệt thự đơn lập**	m^2	14.570,89	11.200,00	8.542.562	3.090.909	159.090.909.091
Tổng Cộng			**72.610,02**	**128.561,20**			**939.909.090.909**

Giá trên chưa bao gồm thuế VAT

Qua đánh giá các yếu tố chủ quan và khách quan cũng như nhu cầu nhà ở của khách hàng, và các chiến lược của công ty đưa ra. Công ty dự kiến lượng khách hàng đăng ký mua và doanh thu đem về cho từng năm như sau: ***Bảng tính 04***

Stt	Loại nhà	Đvt	Doanh Thu Năm 1	Doanh Thu Năm 2	Doanh Thu Năm 3	Tổng Cộng
1	Nhà liên kế phố	**Đồng**	112.636.363.636	112.636.363.636	96.545.454.545	**321.818.181.818**
2	Nhà liên kế vườn	**Đồng**	68.822.727.273	68.822.727.273	58.990.909.091	**196.636.363.636**
3	Nhà biệt thự song lập	**Đồng**	91.827.272.727	91.827.272.727	78.709.090.909	**262.363.636.364**
4	Nhà biệt thự đơn lập	**Đồng**	55.681.818.182	55.681.818.182	47.727.272.727	**159.090.909.091**
Tổng Cộng			**328.968.181.818**	**328.968.181.818**	**281.972.727.273**	**939.909.090.909**

❖ Hiệu quả đầu tư:

Qua doanh thu và chi phí đầu tư xây dựng như đã phân tích ở trên ta xác định hiệu quả đầu tư của dự án, cụ thể ở đây là lợi nhuận mà dự án đem lại là: **171.964.169.331** đồng.cho thấy dự án đem lại lợi nhuận khả thi. cụ thể được thể hiện ở ***Bảng tính số 05*** kèm theo.

STT	HẠNG MỤC	NĂM 0	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	Tổng cộng
I	**Doanh thu**		**328.968.181.818**	**328.968.181.818**	**281.972.727.273**	**939.909.090.909**
II	Chi phí đầu tư	67.484.395.440	283.992.987.839	342.275.049.662	16.871.098.860	710.623.531.802
1	Vốn đầu tư	67.484.395.440	283.992.987.839	342.275.049.662	16.871.098.860	**710.623.531.802**
III	**Thu nhập**	**(67.484.395.440)**	**44.975.193.979**	**(13.306.867.844)**	**265.101.628.413**	**229.285.559.107**
1	Thu nhập chịu thuế	(67.484.395.440)	(22.509.201.461)	(35.816.069.305)	229.285.559.107	**229.285.559.107**
2	Thuế TNDN (25%)				57.321.389.777	**57.321.389.777**
3	**Thu nhập thuần**	**(67.484.395.440)**	**44.975.193.979**	**(13.306.867.844)**	**207.780.238.636**	**171.964.169.331**

*** Các chỉ tiêu tài chính:**

- ***Giá trị hiện tại ròng NPV =*** **109.957.743.928**

Hiện giá NPV > 0 khi hệ số chiết khấu là 12% (lãi suất ngân hàng). Chứng tỏ Dự án có tính khả thi về mặt tài chính. Thể hiện ở ***Bảng tính 06:***

Năm	Thu nhập		HSCK	PV1
0	(67.484.395.440)	1,00	1,000	(67.484.395.440,00)
1	44.975.193.979	1,12	0,893	40.156.423.195,34
2	(13.306.867.844)	1,25	0,797	(10.608.153.574,74)
3	207.780.238.636	1,40	0,712	147.893.869.746,98
Hiện giá (NPV)				**109.957.743.928**

- ***Suất thu hồi nội bộ IRR* = 65,60 %** > Rmin (lãi suất tín dụng), chứng tỏ dự án có tính hiệu quả về mặt kinh tế. thể hiện ở ***Bảng tính 07***

Năm	Thu nhập	Lãi suất		66%	Lãi suất		67%
			HSCK	PV1		HSCK	PV1
0	(67.484.395.440)	1,00	1,000	(67.484.395.440)	1,00	1,000	(67.484.395.440)
1	44.975.193.979	1,66	0,602	27.093.490.349	1,67	0,599	26.931.253.880
2	(13.306.867.844)	2,76	0,363	(4.829.027.378)	2,79	0,359	(4.771.367.867)
3	207.780.238.636	4,57	0,219	45.423.435.352	4,66	0,215	44.612.321.909
	171.964.169.331		**NPV1=**	**203.502.882**	**NPV2=**		**(712.187.518)**

E. DỰ ÁN SẢN XUẤT CỬA NHỰA THEO CÔNG NGHỆ CHÂU ÂU.

A. 1. Giới thiệu về Dự án đầu tư:

- Tên dự án: **Nhà máy sản xuất cửa nhựa lõi thép Cửa Sổ Mùa Xuân**
- Quy mô công suất: 60.000 m^2 sản phẩm/năm
- Địa điểm xây dựng: Đường NC – Khu Công Nghiệp Bàu Bàng - Huyện Bến Cát - Tỉnh Bình Dương.
- Tổng vốn đầu tư: 37.057.455.000 đồng

❖ Công ty cổ phần Cửa Sổ Mùa Xuân được thành lập từ Công ty cổ phần Kinh Doanh và Phát Triển Bình Dương (TDC), một trong những công ty có uy tín trên thương trường và có năng lực thực sự để triển khai dự án.

A. 2. Cơ sở pháp lý:

- Luật Xây dựng năm 2003; Luật Đầu tư năm 2005; Luật Doanh nghiệp năm 2005; Luật đất đai năm 2003;
- Nghị định của Chính phủ số 108/2006/NĐ-CP ngày 22 tháng 9 năm 2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; Nghị định 12/2009/NĐ-CP ngày 12/02/2009 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình; Nghị định của Chính phủ số 99/2007/NĐ-CP ngày 13/6/2007 về quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình; Nghị định của Chính phủ số 209/NĐ-CP ngày 16/12/2004 về quản lý chất lượng công trình xây dựng; Nghị định của Chính phủ số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 quy định chi tiết thi hành Luật thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định của Chính phủ số 149/2005/NĐ-CP ngày 06 tháng 12 năm 2005 quy định chi tiết thi hành Luật Thuế xuất khẩu, Thuế nhập khẩu;
- Quyết định số 05/2005/QĐ-BXD ngày 15/04/2005 Bộ Xây dựng về việc ban hành định mức chi phí lập dự án & thiết kế xây dựng công trình;
- Thông tư 02/2007/TT-BXD ngày 14/2/2007 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn một số nội dung về lập, thẩm định phê duyệt dự án đầu tư xây dựng công trình, giấy cấp phép xây dựng và tổ chức quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình;
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư ấp 5B, xã Lai Uyên, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương giữa Becamex IDC và TDC số 354/HĐNT/2007 ngày 16/10/2007.

A. 3. Địa điểm, vị trí:

❖ **Vị trí xây dựng Nhà máy:**

Công ty Cổ phần Cửa Sổ Mùa Xuân, có diện tích khoảng 2.000 m^2, được thuê tại Đường NC, Khu Công Nghiệp Bàu Bàng, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương. Vị trí rất thuận lợi cho việc phát triển sản xuất và vận chuyển sản phẩm bằng đường bộ đến tất cả các khu vực đang có tốc độ xây dựng cao như Bến Cát, Bàu Bàng,

Mỹ Phước, Thành Phố Mới Bình Dương, Các khu Dân Cư, Khu Công Nghiệp và người tiêu dùng trong Tỉnh và ngoài Tỉnh, ..v..v...

Nằm tại Đường NC, Khu Công Nghiệp Bàu Bàng, Huyện Bến Cát, Tỉnh Bình Dương.

+ Đông giáp: Nhà máy (thuộc KCN Bàu Bàng)

+ Tây giáp : Đường nội bộ (thuộc KCN Bàu Bàng)

+ Nam giáp : Nhà máy (thuộc KCN Bàu Bàng)

+ Bắc giáp : Đường NC (thuộc KCN Bàu Bàng)

Nhà máy cách Trung Tâm Thị Xã Thủ Dầu Một, Bình Dương khoảng 35 km.

A. 4. <u>Quy mô quy hoạch, thiết kế công trình</u>:

❖ **Qui mô, công suất đầu tư**

- Trên cơ sở phân tích nhu cầu sử dụng cửa nhựa lõi thép chất lượng cao theo tiêu chuẩn Châu Âu. Căn cứ vào các điều kiện hiện có về địa điểm và mặt bằng dự kiến đầu tư xây dựng công trình, xác định thị trường đầu ra của sản phẩm cũng như khả năng đáp ứng các nhu cầu đầu vào như nguồn nguyên liệu, điện năng, ..v..v...
- Dự án Nhà máy sản xuất cửa nhựa lõi thép với công suất 60.000 m^2 sản phẩm/năm tại Khu Công Nghiệp Bàu Bàng, huyện Bết Cát, tỉnh Bình Dương của Công ty cổ phần cửa Sổ Mùa Xuân được đầu tư trên diện tích đất 2.000 m^2, sản phẩm chủ yếu là cửa sổ mở, cửa sổ trượt và cửa đi, ..v..v...

❖ **Phương án sản phẩm của dự án:**

Dự án Xây dựng Nhà máy sản xuất cửa nhựa lõi théo với công suất 60.000m^2/năm tại Khu công Nghiệp Bàu Bàng, huyện Bết Cát, tỉnh Bình Dương. Chủng loại cửa thương phẩm của nhà máy là các loại cửa mở, cửa sổ trượt và cửa đi.

25% sản lượng là cửa sổ trượt, tương đương 15.000 m^2.

25% sản lượng là cửa sổ mở, tương đương 15.000 m^2.

50% sản lượng là cửa đi mở, tương đương 30.000 m^2.

❖ **Phạm vi đầu tư của dự án:**

Công ty sẽ thuê nhà xưởng xây sẵn trong KCN Bàu Bàng với Các hạng mục chính của nhà máy bao gồm: Nhà xưởng sản xuất, hệ thống kho nguyên vật liệu, Nhà văn phòng làm việc và Showroom.

❖ **Cơ sở lựa chọn công nghệ và các thiết bị chính.**

Để phù hợp với xu hướng phát triển của công nghiệp sản xuất cửa nhựa trong khu vực và trên thế giới, nhằm đảm bảo tính cạnh tranh trong cơ chế thị trường, đủ khả năng cung cấp các sản phẩm cửa nhựa lõi thép có chất lượng cao và ổn định theo yêu cầu của khách hàng, đảm bảo an toàn, vệ sinh công nghiệp và bảo vệ môi trường, công nghệ và thiết bị cho dự án Nhà máy sản xuất cửa nhựa lõi thép được lựa chọn dựa trên các cơ sở chủ yếu sau:

- Công nghệ sản xuất và thiết bị phải hiện đại, tiên tiến nhằm tạo ra sản phẩm có chất lượng cao, giá thành hạ nhằm tăng sức cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường.
- Công nghệ áp dụng nhằm tiết kiệm tối đa nguyên liệu và năng lượng tiêu thụ cũng như dễ dàng chuyển đổi các nguồn nguyên liệu sử dụng khi cần thiết hoặc mở rộng dây chuyền sản xuất khi có nhu cầu.
- Lựa chọn công nghệ phải phù hợp với điều kiện mặt bằng cho phép, nhằm giảm chi phí đầu tư và chi phí sản xuất.
- Lựa chọn công nghệ và bố trí thiết bị không được làm ảnh hưởng tới môi trường trong khu vực. Các chỉ tiêu về nồng độ bụi, tiếng ồn, chất thải, ..v..v… phải nằm trong giới hạn cho phép của các tiêu chuẩn hiện hành.

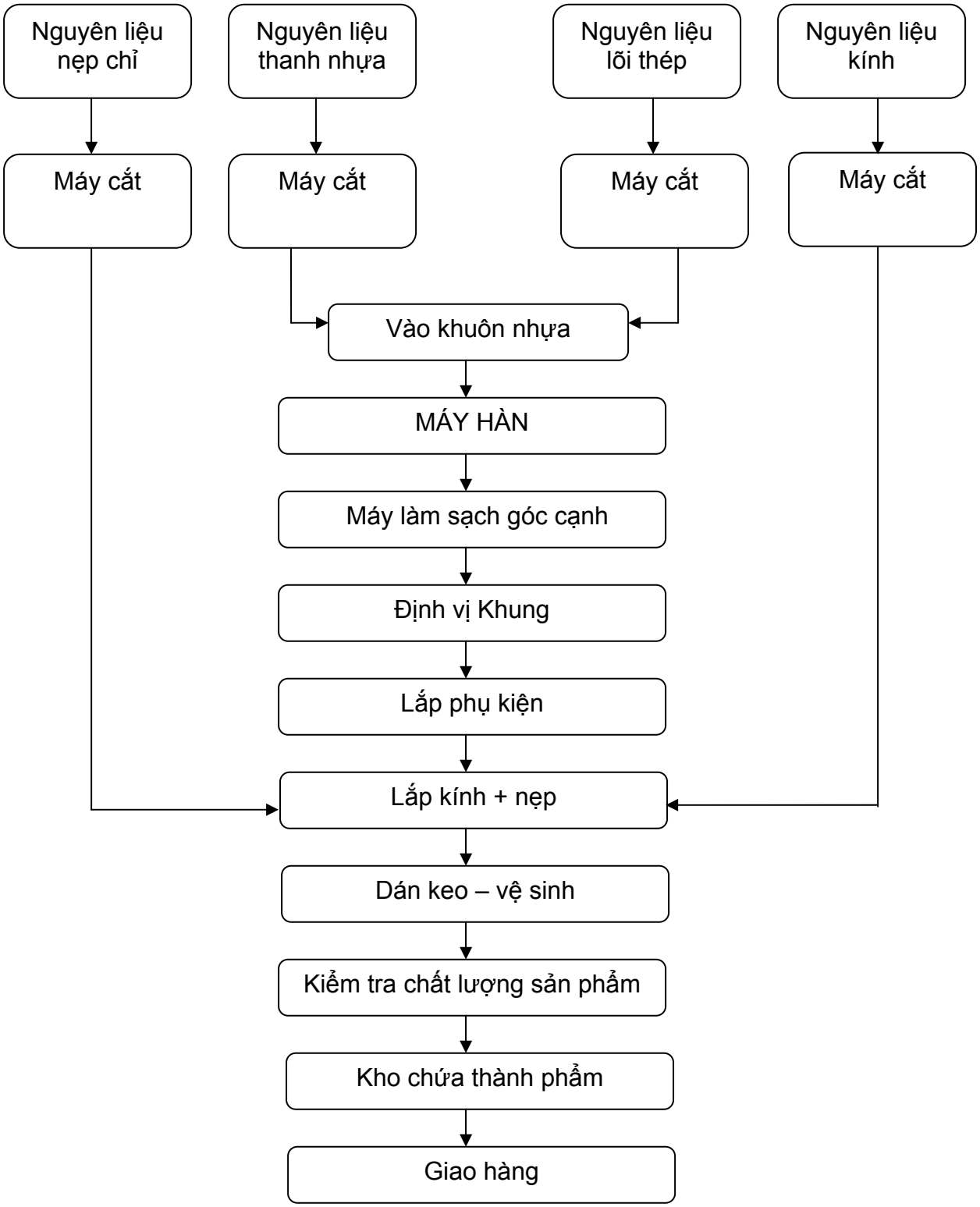
❖ **Công nghệ sản xuất.**

Các sản phẩm cửa nhựa lõi thép chất lượng cao được sản xuất trên dây chuyền công nghệ bao gồm các giai đoạn sau đây.

1) Gia công nguyên liệu: Bằng dây chuyền thiết bị tự động hoặc bán tự động; đòi hỏi vật tư đưa vào phải đảm bảo chất lượng tốt nhất và yêu cầu gia công có mức độ chuẩn xác cao nhất.
2) Máy cắt: Máy sẽ tự động cắt các thanh profile và phụ liệu theo lập trình tự động khi nhập số liệu kích cỡ trước đó, đảm bảo kích cỡ chính xác nhất.

3) Vào lõi: Các thanh profile và phụ liệu đã được cắt sẵn sẽ ráp vào lõi bằng cơ và bằng hệ thống điều khiển điện tử.
4) Máy Hàn: Sau khi vào lõi xong, khung cửa sẽ được đưa vào máy hàn và máy hàn sẽ vận hành tạo ra khung cửa chắc chắn.
5) Máy làm sạch góc cạnh: Sau khi qua máy hàn, khung cửa đã được định hình, khung cửa sẽ được chuyển qua máy làm sạch góc, cạnh nhằm loại bỏ những phần dư thừa không cần thiết, tạo thẩm mỹ cho khung cửa.
6) Định vị khung: Khung cửa được đưa vào máy định vị khung nhằm định vị chính xác những số liệu đã được tính toán trước.
7) Lắp phụ kiện: Sau khi định vị khung xong, sẽ đưa qua công đoạn lắp phụ kiện bao gồm: nẹp chỉ, lõi thép.
8) Lắp kính – nẹp: Công đoạn này nhằm lắp kính và nẹp kính vào khung cửa.
9) Dán Keo- Vệ Sinh: Khi khung cửa đã hoàn thành, công đoạn dán keo và vệ sinh một lần nữa nhằm làm tăng độ chắc chắn và tính thẩm mỹ của khung cửa.
10) Kiểm tra thành phẩm: Sản phẩm sẽ được kiểm tra chất lượng một cách rất nghiêm ngặt nhằm loại bỏ những sản phẩm không đạt chất lượng trước khi cho nhập kho.

Sơ đồ quy trình công nghệ như sau:



❖ **Thiết bị sản xuất.**

Các thiết bị, máy móc sản xuất sau đây được nhập khẩu từ Cộng Hoà Liên Bang Đức có chất lượng tốt và công nghệ tiên tiến hiện nay.

STT	Tên danh mục	ĐVT	SLượng	Đơn giá	Thành tiền (1.000 đồng)
1	Máy cắt hai đầu	*Cái*	2	1.777.501	3.555.002
1.1	ống xã tự động	*Cái*	2	93.954	187.907
2	Máy cắt kim loại	*Cái*	2	188.119	376.238
3	Bệ đỡ máy	*Cái*	4	25.393	101.571
3.1	Máy bắn vít tự động vào thanh thép gia cường	*Cái*	2	299.424	598.849
3.2	Máy khoan	*Cái*	2	300.482	600.965
3.3	Chân đỡ băng chuyền	*Cái*	4	4.148	16.590
3.4	Băng chuyền	*Cái*	6	7.618	45.707
4	Máy phay rãnh thoát nước	*Cái*	2	302.598	605.197
5	Máy phay ổ khoá 3 trục bán thủy lực	*Cái*	2	285.670	571.340
6	Máy hàn một đầu	*Cái*	2	421.945	843.890
6.1	Một bộ giá đỡ đi kèm với các trục đỡ profile	*Cái*	2	4.148	8.295
7	Máy hàn hai đầu	*Cái*	2	1.434.856	2.869.712
8	Máy làm sặch góc mối hàn	*Cái*	2	1.483.367	2.966.734
9	Máy phay đố	*Cái*	2	308.947	617.893
10	Máy lắp kính	*Cái*	2	212.930	425.860
11	Máy lắp ráp phụ kiện	*Cái*	2	813.630	1.627.260
12	Máy cắt kẹp kính	*Cái*	2	396.764	793.527
12.1	Bộ dụng cụ nẹp thanh profile đơn	*Cái*	2	40.629	81.257
12.2	Giá đỡ profile 3m	*Cái*	2	54.171	108.343

STT	Tên danh mục	ĐVT	SLượng	Đơn giá	Thành tiền (1.000 đồng)
12.3	Hệ thống đo đạt bằng tay	*Cái*	2	19.045	38.089
12.4	Thước đo bằng tay	*Cái*	2	38.089	76.179
13	Máy cắt + phay	*Cái*	2	226.208	452.416
13.1	Bệ đỡ máy	*Cái*	2	26.663	53.325
13.2	Kẹp vật liệu	*Cái*	2	30.133	60.266
13.3	Phanh thủy lực	*Cái*	2	15.871	31.741
13.4	Bộ phận bảo trì khí thuỷ lực	*Cái*	2	11.765	23.531
13.5	Đường băng chuyền	*Cái*	2	37.708	75.417
13.6	Băng chuyền	*Cái*	2	86.759	173.518
14	Máy uốn profile	*Cái*	2	793.527	1.587.055

❖ **Giải pháp cung cứng nguyên liệu.**

Các nguyên liệu để sản xuất nên sản phẩm cửa nhựa lõi thép chủ yếu được nhập khẩu, chủng loại nguyên vật liệu thanh nhựa được cung cấp theo tiêu chuẩn Châu Âu, tính thẩm mỹ và chất lượng tương đương với các loại cửa nhựa cao cấp Châu Âu. Ngoài ra, nguyên vật liệu, phụ kiện đi kèm cũng được nhập khẩu từ các Công ty sản xuất nguyên liệu tại Châu Âu, như Cộng Hoà Liên Bang Đức, ..v..v... theo các hợp đồng ký kết từ trước nhằm đảm bảo nguồn nguyên liệu để sản xuất cho nhà máy.

A. 5. **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự kiến triển khai từ ngày 01/01/2011 đến 31/03/2012.

A. 6. <u>Phân tích tài chính</u>:

❖ **Nguyên tắc chung:**

Phân tích tài chính dự án là nhằm xác định để dự kiến được mức độ hiệu quả của tài chính dự án, trong đó phân tích các khía cạnh liên quan về dự án như nguồn vốn để xây dựng nhà xưởng, thiết bị, nhu cầu vốn lưu động để thực hiện dự án, ..v..v… dự kiến khả năng tiêu thụ sản phẩm hàng hoá, xác định doanh thu, chi phí trong quá trình sản xuất, trả lãi vay cố định, lưu động. Từ đó xác định mức độ lợi nhuận, hiệu quả

của dự án thông qua các chỉ tiêu về tài chính sẽ được làm rõ dưới đây. Các phân tích tài chính dự án thực hiện theo quan điểm thị trường, nghĩa là các thông số được đưa vào để làm cơ sở cho việc phân tích tài chính được xác định trên cơ sở số liệu được xác định từ tình hình thực tế ngoài thị trường. Vốn đầu tư vào dự án được lấy trên cơ sở nhu cầu vốn kinh tế của dự án và được tính theo thị trường đảm bảo đầu ra của dự án Lợi ích mà một dự án có thể mang lại thể hiện trên hai mặt: Lợi ích về tài chính và lợi ích kinh tế – xã hội. Để đánh giá những lợi ích này tức là đánh giá hiệu quả kinh tế tài chính của dự án, cần tính toán trên nhiều chỉ tiêu. Ở đây ta phân tích những chỉ tiêu chủ yếu sau:

- ✓ Hiện giá thu nhập thuần của dự án: **NPV**
- ✓ Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ của dự án: **IRR**
- ✓ Thời gian hoàn vốn.

❖ **Chi phí các hạng mục nhà xưởng và máy móc thiết bị:**

Chủ yếu là các khoản chi phí đầu tư thuê nhà xưởng và các hạng mục phụ trợ của nhà máy. Chi phí các thiết bị máy móc chủ yếu được nhập khẩu từ Cộng Hòa Liên Bang Đức, ..v..v… được thể hiện cụ thể ở ***Bảng 1***.

Đơn vị tính: 1.000 đồng

STT	Tên danh mục	ĐVT	SLượng	Đơn giá	Thành tiền
A	**MÁY MÓC THIẾT BỊ**				**21.173.673**
I	**Dây chuyền sản xuất**				**19.573.673**
II	**Phương tiện + Đồ dùng VP**				**1.600.000**
B	**TIỀN THUÊ NHÀ XƯỞNG**	***m2***	2	**60.450,00**	**14.508.000**
C	**CÁC CHI PHÍ KHÁC**				**1.375.782**
	Tổng cộng A+B+C				**37.057.455**

❖ **Xác định nhu cầu vốn của Nhà máy .**

Nhu cầu vốn lưu động được tính toán trên cơ sở chi phí sản xuất hoạt động sản xuất kinh doanh bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, phụ, dự trữ để đảm bảo cho sản xuất và chi phí sản phẩm tồn kho, lưu hành trong quá trình phân phối đến người tiêu dùng, chi phí trả lương cho nhân viên, ..v..v… Với đặc điểm là Nhà

máy sản xuất vật liệu xây dựng, nên dự kiến nhu cầu vốn lưu động của Nhà máy sẽ được xác định trên cơ sở của vòng quay đồng vốn sản phẩm trong thời gian của năm đó của tổng chi phí sản xuất trực tiếp được thể hiện ở ***Bảng 2*** ; ***Bảng 3.***

Bảng 2

Đơn vị tính:1000đ

STT	Sản phẩm	Ngày dự trữ	HS luân chuyển	Nhu cầu VLĐ
I	VỐN KHÂU SẢN XUẤT			
1	Vật liệu chính	30	12	6.732.595
II	VỐN KHÂU DỰ TRỮ			
1	Thành phẩm tồn kho	0	0	0
2	Hàng bán chịu	90	4	30.061.313
	Tổng cộng I+II			**36.793.908**
	Phân tích			
1	Vốn lưu động định mức			36.793.908
2	Vốn lưu động chiếm dụng			6.732.595
3	Vốn tự có			22.235.884
4	Vốn lưu động thiếu phải vay ngân hàng			**7.825.429**

Bảng 03

Đơn vị tính: 1.000 đồng

Năm	Nợ gốc	Trả gốc	Dư nợ gốc	Trả lãi 12%/NĂM	Tổng số phải trả
2011	14.821.571	7.285.137	14.821.571	1.778.589	9.063.725
2012		7.536.434	7.536.434	904.372	8.440.806
2013		-	-	-	-
2014		-	-	-	-
2015			-	-	-
2016			-	-	-
2017			-	-	-
2018					
Cộng		**14.821.571**	**22.358.005**	**2.682.961**	**17.504.531**

❖ **Hiệu quả kinh tế:**

4.1 Chi phí khấu hao tài sản cố định:

Trên cơ sở giá trị đầu tư xây dựng và thiết bị theo như dự toán ở trên, thời gian khấu hao dự kiến là 10 năm cho toàn bộ máy móc thiết bị và nhà xưởng, với phương pháp khấu hao đều, giá trị khấu hao cho mỗi năm được thể hiện ở ***Bảng 4***.

Bảng 4

STT	HẠNG MỤC	SỐ NĂM KH	GIÁ TRỊ TSCĐ	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5
I	TIỀN THUÊ NHÀ XƯỞNG	10	14.508.000	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800
II	MÁY MÓC THIẾT BỊ							
1	Dây chuyền sản xuất	10	19.573.673	1.957.367	1.957.367	1.957.367	1.957.367	1.957.367
2	Phương tiện + Văn phòng	10	1.600.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
III	KT CƠ BẢN KHÁC	7	1.375.782	196.540	196.540	196.540	196.540	196.540
	CỘNG		**37.057.455**	**3.764.708**	**3.764.708**	**3.764.708**	**3.764.708**	**3.764.708**

Bảng 4

STT	HẠNG MỤC	SỐ NĂM KH	GIÁ TRỊ TSCĐ	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
I	TIỀN THUÊ NHÀ XƯỞNG	10	14.508.000	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800
II	MÁY MÓC THIẾT BỊ							
1	Dây chuyền sản xuất	10	19.573.673	1.957.367	1.957.367	1.957.367	1.957.367	1.957.367
2	Phương tiện + Văn phòng	10	1.600.000	160.000	160.000	160.000	160.000	160.000
III	KT CƠ BẢN KHÁC	7	1.375.782	196.540	196.540			
	CỘNG		**37.057.455**	**3.764.708**	**3.764.708**	**3.568.167**	**3.568.167**	**3.568.167**

4.2 Chi phí nguyên nhiên vật liệu trực tiếp và tiền lương.

Chi phí nguyên nhiên vật liệu chính, phụ, tiền lương nhân công trực tiếp sản xuất được tính toán và đưa ra chi phí đơn vị cho 01 m^2 đơn vị sản phẩm, cụ thể được thể hiện ở ***Bảng 5*** - ***Bảng 6***.

Bảng 5

Đvt: 1000đ

STT	SẢN PHẨM	ĐVT	ĐƠN GIÁ	SỐ LƯỢNG	THÀNH TIỀN
1	Cửa sổ trượt	m^2	1.287	15.000	19.303.245
2	Cửa sổ mở	m^2	1.981	15.000	29.714.895
3	Cửa đi mở	m^2	1.059	30.000	31.773.000
	Tổng cộng			**60.000**	**80.791.140**

Bảng 6

Đvt: 1000đ

STT	SẢN PHẨM	Đvt	ĐƠN GIÁ	SỐ LƯỢNG	THÀNH TIỀN
1	Cửa sổ trượt	m^2	58	15.000	870.000
2	Cửa sổ mở	m^2	58	15.000	870.000
3	Cửa đi mở	m^2	72	30.000	2.160.000
	Tổng cộng			**60.000**	**3.900.000**

4.3 Đơn giá bán và tổng doanh thu: Dự kiến doanh được tính toán cụ thể trong ***Bảng 7***

Bảng 7

Đơn vị tính:1000đ

STT	Sản phẩm	Đvt	Đơn giá	Số lượng	Thành tiền
1	Cửa sổ trượt	m^2	1.650	15.000	24.747.750
2	Cửa sổ mở	m^2	2.130	15.000	31.951.500
3	Cửa đi mở	m^2	2.118	30.000	63.546.000
	Tổng cộng			**60.000**	**120.245.250**

4.4 Chi phí sản xuất chung: Được thể hiện cụ thể ở bảng tính ***Bảng 8***, ***Bảng 9***

Bảng 8:

	Sản phẩm	Đvt	Công suất 100%	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Cửa sổ trượt	m^2	15.000	6.000	7.500	7.500	9.000	9.000	7.500	7.500	7.500	7.500	6.000
2	Cửa sổ mở	m^2	15.000	6.000	7.500	7.500	9.000	9.000	7.500	7.500	7.500	7.500	6.000
3	Cửa đi mở	m^2	30.000	12.000	15.000	15.000	18.000	18.000	15.000	15.000	15.000	15.000	12.000

	Sản phẩm	Đvt	Công suất 100%	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng cộng			**60.000**	**24.000**	**30.000**	**30.000**	**36.000**	**36.000**	**30.000**	**30.000**	**30.000**	**30.000**	**24.000**
C.S Bình quân Trạm			**100%**	40%	50%	50%	60%	60%	50%	50%	50%	50%	40%

Bảng 9:

Đơn vị tính: 1000 đồng

NỘI DUNG	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5
	40,00%	**50,00%**	**50,00%**	**60,00%**	**60,00%**
NGUYÊN VẬT LIỆU	32.316.456	40.395.570	40.395.570	48.474.684	48.474.684
TIỀN LƯƠNG	1.560.000	1.950.000	1.950.000	2.340.000	2.340.000
BHXH, BHYT, KPCĐ(20% TL)	312.000	390.000	390.000	468.000	468.000
KHẤU HAO CƠ BẢN	3.764.708	3.764.708	3.764.708	3.764.708	3.764.708
BẢO TRÌ TB 1% NG TSCĐ	370.575	370.575	370.575	370.575	370.575
CHI PHÍ SCL 2% TSCĐ		741.149	741.149	741.149	741.149
CP BÁN HÀNG 2% DTHU	961.962	1.202.453	1.202.453	1.442.943	1.442.943
CP QUẢN LÝ 5% CPTT	1.964.285	2.440.723	2.440.723	2.880.103	2.880.103
LÃI VAY NGẮN HẠN	375.621	469.526	469.526	563.431	563.431
LÃI VAY TRUNG HẠN	1.778.589	904.372	-	-	-
TỔNG CỘNG	**43.404.194**	**52.629.074**	**51.724.702**	**61.045.592**	**61.045.592**

NỘI DUNG	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
	50/00%	**50/00%**	**50/00%**	**50/00%**	**40/00%**
NGUYÊN VẬT LIỆU	40.395.570	40.395.570	40.395.570	40.395.570	32.316.456
TIỀN LƯƠNG	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.560.000
BHXH, BHYT, KPCĐ(20% TL)	390.000	390.000	390.000	390.000	312.000
KHẤU HAO CƠ BẢN	3.764.708	3.764.708	3.568.167	3.568.167	3.568.167
BẢO TRÌ TB 1% NG TSCĐ	370.575	370.575	370.575	370.575	370.575
CHI PHÍ SCL 2% TSCĐ	741.149	741.149	741.149	741.149	741.149
CP BÁN HÀNG 2% DTHU	1.202.453	1.202.453	1.202.453	1.202.453	961.962
CP QUẢN LÝ 5% CPTT	2.440.723	2.440.723	2.430.896	2.430.896	1.991.515

LÃI VAY NGẮN HẠN	469.526	469.526	469.526	469.526	375.621
LÃI VAY TRUNG HẠN	-	-			
TỔNG CỘNG	**51.724.702**	**51.724.702**	**51.518.335**	**51.518.335**	**42.197.445**

4.5 Lợi nhuận sau thuế: Trong 10 năm sản xuất, lợi nhuận sau thuế được thể cụ thể ở ***Bảng 10:***

Đơn vị tính: 1.000 đồng

NỘI DUNG	NĂM 1	NĂM 2	NĂM 3	NĂM 4	NĂM 5
	40,00%	**50,00%**	**50,00%**	**60,00%**	**60,00%**
NGUYÊN VẬT LIỆU	32.316.456	40.395.570	40.395.570	48.474.684	48.474.684
TIỀN LƯƠNG	1.560.000	1.950.000	1.950.000	2.340.000	2.340.000
BHXH, BHYT, KPCĐ(20% TL)	312.000	390.000	390.000	468.000	468.000
KHẤU HAO CƠ BẢN	3.764.708	3.764.708	3.764.708	3.764.708	3.764.708
BẢO TRÌ TB 1% NG TSCĐ	370.575	370.575	370.575	370.575	370.575
CHI PHÍ SCL 2% TSCĐ		741.149	741.149	741.149	741.149
CP BÁN HÀNG 2% DTHU	961.962	1.202.453	1.202.453	1.442.943	1.442.943
CP QUẢN LÝ 5% CPTT	1.964.285	2.440.723	2.440.723	2.880.103	2.880.103
LÃI VAY NGẮN HẠN	375.621	469.526	469.526	563.431	563.431
LÃI VAY TRUNG HẠN	1.778.589	904.372	-	-	-
TỔNG CỘNG	**43.404.194**	**52.629.074**	**51.724.702**	**61.045.592**	**61.045.592**

NỘI DUNG	NĂM 6	NĂM 7	NĂM 8	NĂM 9	NĂM 10
	50,00%	**50,00%**	**50,00%**	**50,00%**	**40,00%**
NGUYÊN VẬT LIỆU	40.395.570	40.395.570	40.395.570	40.395.570	32.316.456
TIỀN LƯƠNG	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.950.000	1.560.000
BHXH, BHYT, KPCĐ(20% TL)	390.000	390.000	390.000	390.000	312.000
KHẤU HAO CƠ BẢN	3.764.708	3.764.708	3.568.167	3.568.167	3.568.167
BẢO TRÌ TB 1% NG TSCĐ	370.575	370.575	370.575	370.575	370.575
CHI PHÍ SCL 2% TSCĐ	741.149	741.149	741.149	741.149	741.149
CP BÁN HÀNG 2% DTHU	1.202.453	1.202.453	1.202.453	1.202.453	961.962
CP QUẢN LÝ 5% CPTT	2.440.723	2.440.723	2.430.896	2.430.896	1.991.515

LÃI VAY NGẮN HẠN	469.526	469.526	469.526	469.526	375.621
LÃI VAY TRUNG HẠN	-	-			
TỔNG CỘNG	**51.724.702**	**51.724.702**	**51.518.335**	**51.518.335**	**42.197.445**

Bảng tính 10: *Đơn vị tính: 1.000 đồng*

Stt	Khoản mục chi phí	Tổng	2015	2016	2017	2018	2019	2020
I	Nguồn vốn đầu tư	37.057.455	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	-
II	CHI PHÍ ĐẦU TƯ	37.057.455	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	-
A	Chi phí thiết bị	21.173.673						
B	Tiền thuê nhà xưởng	14.508.000	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	
C	Chi phí khác	1.375.782						
III	Chi phí hàng năm	518.532.673	61.045.592	51.724.702	51.724.702	51.518.335	51.518.335	42.197.445
D	Doanh thu	601.226.250	72.147.150	60.122.625	60.122.625	60.122.625	60.122.625	48.098.100
E	Lợi nhuận gộp	82.693.577	11.101.558	8.397.923	8.397.923	8.604.290	8.604.290	5.900.655
F	Thuế TNDN(25%)	20.673.394	2.775.390	2.099.481	2.099.481	2.151.073	2.151.073	1.475.164
G	Lợi nhuận ròng	62.020.183	8.326.169	6.298.442	6.298.442	6.453.218	6.453.218	4.425.491
H	Thu nhập	99.077.637	12.090.876	10.063.150	10.063.150	10.021.385	10.021.385	7.993.659
I	Trả nợ gốc Ngân hàng	14.821.571	-					
K	Dư nợ ngân hàng	7.536.434	-					
L	Hòa vốn tự có	22.235.884	-					
M	Dư nợ vốn tự có	51.099.191	-					
	Lợi nhuận ròng quy về hiện giá	34.521.042	4.724.492	3.190.987	2.849.095	2.606.346	2.327.095	1.424.890

❖ Phân tích các chỉ số tài chính:

5.1 Chỉ số giá trị hiện tại ròng *(NPV với tỷ suất chiếc khấu 12% - lãi suất Ngân hàng)*

HIỆN GIÁ THUẦN NPV

Lãi suất chiết khấu 12,00% Đơn vị tính:1.000đ

Năm	Vốn đầu tư ban đầu	Hệ số	PV1	Thu nhập	Hệ số	PV2
0	(24.000.255)	1,0000	(24.000.255)	-	1,000	-
1	(1.450.800)	0,8929	(1.295.357)	7.285.137	0,893	6.504.587

2	(1.450.800)	0,7972	(1.156.569)	9.384.871	0,797	7.481.561
3	(1.450.800)	0,7118	(1.032.651)	10.063.150	0,712	7.162.751
4	(1.450.800)	0,6355	(922.010)	12.090.876	0,636	7.683.970
5	(1.450.800)	0,5674	(823.223)	12.090.876	0,567	6.860.688
6	(1.450.800)	0,5066	(735.020)	10.063.150	0,507	5.098.305
7	(1.450.800)	0,4523	(656.268)	10.063.150	0,452	4.552.058
8	(1.450.800)	0,4039	(585.954)	10.021.385	0,404	4.047.469
9	(1.450.800)	0,3606	(523.173)	10.021.385	0,361	3.613.812
10		0,3220		7.993.659	0,322	2.573.744
	(37.057.455)		**(31.730.479)**	**99.077.637**		**40.791.862**

NPV = PV2+PV1 = **9.061.383**

Giá trị NPV = 9.061.383 đồng > 0 Chứng tỏ dự án khả thi

5.2 Suất thu hồi nội bộ:

TỶ SUẤT THU HỒI NỘI BỘ

Năm	Thu nhập	Lãi suất	27%	Lãi suất	28%
		HSCK	PV1	HSCK	PV1
0	-	1,00000	-	1,00000	-
1	7.285.137	0,78740	5.736.328	0,78125	5.691.513
2	9.384.871	0,62000	5.818.631	0,61035	5.728.070
3	10.063.150	0,48819	4.912.729	0,47684	4.798.484
4	12.090.876	0,38440	4.647.751	0,37253	4.504.202
5	12.090.876	0,30268	3.659.647	0,29104	3.518.908
6	10.063.150	0,23833	2.398.345	0,22737	2.288.095
7	10.063.150	0,18766	1.888.460	0,17764	1.787.574
8	10.021.385	0,14776	1.480.805	0,13878	1.390.747

9	10.021.385	0,11635	1.165.988	0,10842	1.086.521
10	7.993.659	0,09161	732.333	0,08470	677.089
	99.077.637	**NPV1=**	**710,539**	**NPV2=**	**(259.275)**
	IRR=	**27,73**	%		

Vậy với IRR = 27,73 % > 12% > Rmin lãi suất tín dụng ngân hàng chứng tỏ dự án có tính khả thi cao về mặt tài chính.

5.3 Thời gian hoàn vốn

Thời gian hoàn vốn của dự án là 4 năm 6 tháng được thể hiện cụ thể ở ***Bảng 11***

Stt	Hạng Mục	Năm 0	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5
		1,000	1,120	1,254	1,405	1,574	1,762
1	Hệ số Chiết khấu	1,000	0,893	0,797	0,712	0,636	0,567
2	Vốn đầu tư ban đầu	24.000.255	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800
3	Hiện giá vốn đầu tư ban đầu (1*2)	24.000.255	1.295.357	1.156.569	1.032.651	922.010	823.223
4	Tổng hiện giá vốn đầu tư	**31.730.479**					
5	Thu nhập		7.285.137	9.384.871	10.063.150	12.090.876	12.090.876
6	Hiện giá thu nhập (1*5)	-	6.504.587	7.481.561	7.162.751	7.683.970	6.860.688
7	Tổng hiện giá thu nhập	-	6.504.587	13.986.148	21.148.899	28.832.869	35.693.557

Stt	Hạng Mục	Năm 6	Năm 7	Năm 8	Năm 9	Năm 10
		1,974	2,211	2.47596318	2.77307876	3.10584821
1	Hệ số Chiết khấu	0,507	0,452	0,404	0,361	0,322
2	Vốn đầu tư ban đầu	1.450.800	1.450.800	1.450.800	1.450.800	-
3	Hiện giá vốn đầu tư ban đầu (1*2)	735.020	656.268	585.954	523.173	-
4	Tổng hiện giá vốn đầu tư					
5	Thu nhập	10.063.150	10.063.150	10.021.385	10.021.385	7.993.659
6	Hiện giá thu nhập (1*5)	5.098.305	4.552.058	4.047.469	3.613.812	2.573.744
7	Tổng hiện giá thu nhập	40.791.862	45.343.920	49.391.389	53.005.201	55.578.945

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH:

Tổng số tiền thu được dự kiến cho đợt phát hành này là 800 tỷ đồng Công ty sẽ sử dụng để bổ sung vốn cho các dự án Khu phố thương mại Uni-Town (giai đoạn 1); Dự án Khu phố thương mại Uni – Town (giai đoạn 2); Dự án Khu dân cư VSIP Tân Uyên; Dự án Nhà phố Bắc Sông Cấm (VSIP Hải Phòng); Dự án sản xuất cửa nhựa theo công nghệ Châu Âu, cụ thể như sau:

1- Dự án Khu phố thương mại Uni Town (giai đoạn 1).

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
Năm 2010	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	-	-
	Xây dựng hạ tầng cơ sở, xây dựng cơ bản	171.617.319.456		171.617.319.156
Năm 2011	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	490.527.000.000	190.527.000.000	300.000.000.000

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
	Xây dựng cơ bản	136.828.617.354	109.473.000.000	27.355.617.354
Năm 2012	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	163.509.000.000	-	163.509.000.000
Năm 2013	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	163.509.000.000	-	163.509.000.000
Tổng cộng		**1.125.990.936.810**	**300.000.000.000**	**825.990.936.810**

2- Dự án Khu phố thương mại Uni – Town (giai đoạn 2)

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
Năm 2011	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	528.404.250.000	228.404.250.000	300.000.000.000
	Xây dựng hạ	259.481.153.303	71.595.750.000	187.885.403.303

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
	tầng cơ sở, xây dựng cơ bản			
Năm 2012	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	192.021.500.000	-	192.021.500.000
	Xây dựng cơ bản	145.389.911.296	-	145.389.911.296
Năm 2013	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	192.021.500.000	-	192.021.500.000
Tổng cộng		**1.317.318.314.598**	**300.000.000.000**	**1.017.318.314.598**

3- Dự án Khu dân cư VSIP Tân Uyên;

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
Năm 2011	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	167.710.988.600	50.000.000.000	117.710.988.600
	Xây dựng hạ tầng cơ sở, xây dựng cơ bản	182.766.394.679	20.000.000.000	162.766.394.679
Năm 2012	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	151.839.889.740	-	151.839.889.740
	Xây dựng cơ bản	190.435.159.922	-	190.435.159.922
Năm 2013	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	16.871.098.860	-	16.871.098.860
Tổng cộng		**710.623.531.802**	**70.000.000.000**	**640.623.531.802**

4- Dự án Nhà phố Bắc Sông Cấm (VSIP Hải Phòng)

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
Năm 2011	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	181.816.173.000	50.000.000.000	131.816.173.000
	Xây dựng hạ tầng cơ sở, xây dựng cơ bản	187.476.763.298	50.000.000.000	72.476.763.298
Năm 2012	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	163.634.555.700	-	163.634.555.700
	Xây dựng cơ bản	67.323.323.007	-	67.323.323.007
Năm 2013	Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất	18.181.617.300	-	18.181.617.300
Tổng cộng		**618.432.432.306**	**100.000.000.000**	**518.432.432.306**

5- Dự án CỬA NHỰA CÔNG NGHỆ CHÂU ÂU.

Giai đoạn	Công việc thực hiện	Nhu cầu vốn	Vốn huy động từ đợt chào bán	Vốn huy động khác (vay ngân hàng, khách hàng, nhà thầu)
Năm 2011	Máy móc thiết bị	21.173.673.000	20.000.000.000	1.173.673.000
	Tiền thuê nhà xưởng	14.508.000.000	10.000.000.000	4.508.000.000
	Các chi phí khác	1.375.782.000		1.375.782.000
Tổng cộng		**37.057.455.000**	**30.000.000.000**	**7.057.455.000**

Công ty sẽ đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án, hoàn thành xây dựng và dự kiến đưa vào sử dụng các dự án nêu trên trong năm 2011, năm 2012. Do vậy nhu cầu vốn trong năm 2011 sẽ tăng mạnh. Tuy nhiên việc phân chia nguồn vốn thu được từ đợt phát hành phục vụ cho các dự án (nêu trên), tùy thuộc vào tiến độ thực hiện các dự án Hội đồng quản trị sẽ xem xét tiến độ giải ngân cho phù hợp và mang lại hiệu quả sử dụng vốn tốt nhất. Đồng thời công ty cũng luôn chủ động sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng và các nguồn vốn khác để bù đắp các khoản vốn còn thiếu hụt trong tổng giá trị đầu tư chi tiết của từng dự án.

Trong trường hợp vốn huy động từ đợt phát hành không đủ như dự kiến của đợt chào bán Công ty sẽ huy động nguồn vốn từ khách hàng và ứng trước của các nhà thầu để thực hiện dự án.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT PHÁT HÀNH:

Tổ chức tư vấn phát hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT.

Trụ sở chính: Số 9, Hoàng Văn Thụ, Khu Đô Thị Chánh Nghĩa, Thị xã Thủ Dầu Một Tỉnh Bình Dương.

Điện thoại:	0650. 3832615	Fax: 0650. 3832616
Website :	http://www.fsc.com.vn	
Chi nhánh:	**Số 521, Hồng Bàng , F14, Q5, Tp. Hồ Chí Minh**	
Điện thoại:	08. 38537923	Fax: 08. 38537932
Chi nhánh:	**Tầng 3, Số 81-83 Lò Đúc, Q.Hai Bà Trưng, Tp.Hà Nội**	
Điện thoại:	04.39728302	Fax: 04.39728301

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN (A&C).

Địa chỉ: 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: (08) 38 272 295 Fax : (84.8) 38 272 300.

Website: www.auditconsult.com.vn

IX. PHỤ LỤC:

A. *Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.*

B. *Phụ lục 2: Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty.*

C. *Phụ lục 3: Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BKS, BTGĐ, KTT.*

D. *Phụ lục 4: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, năm 2009 và Báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2010.*

E. *Phụ lục 5: Hồ sơ Dự án Khu phố Thương mại Uni-Town (giai đoạn 1 và 2); Dự án VSIP Hải Phòng; Dự án VSIP Tân Uyên; Dự án cửa nhựa theo công nghệ Châu Âu.*

Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH và PHÁT TRIỂN BÌNH DƯƠNG

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Bùi Thị Lan

TỔNG GIÁM ĐỐC

Đoàn Văn Thuận

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Dương Thị Hồng Tỵ

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Lý Thị Bình

Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐỆ NHẤT

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trần Thiện Thể