

**BAN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN TRƯỜNG THỊNH
KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU
NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẦU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN**

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRƯỜNG THỊNH
(GĐKKD số 41040000187 ngày 31 tháng 07 năm 2006 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẦU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN 2 CỦA CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG TRƯỜNG THỊNH

MỤC LỤC

1. Giới thiệu doanh nghiệp Cổ phần hóa:.....	3
2. Ngành nghề kinh doanh:.....	4
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:.....	4
4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần:	4
5. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2009	4
6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp :	5
7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con:	6
8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa:.....	6
9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành :.....	9
10. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa(2009-2012).....	12
11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:.....	14
12. Rủi ro dự kiến:.....	14
13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần:	15
14. Phương án sử dụng tiền thu được từ cổ phần hoá:.....	16

Căn cứ Pháp lý:

- ❖ Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- ❖ Nghị định 110/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ về chính sách đối với người lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty nhà nước;
- ❖ Thông tư số 18/2007/TT-BLĐTBXH ngày 10/09/2007 của Bộ Lao động- Thương Binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 110/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ về chính sách đối với người lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty nhà nước;
- ❖ Thông tư số 20/2007/TT-BLĐTBXH ngày 04/10/2007 của Bộ Lao động- Thương Binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 110/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần;
- ❖ Thông tư số 146/2007/TT-BTC ngày 06/12/2007 của Bộ tài chính về hướng dẫn thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ;
- ❖ Quyết định số 149/QĐ-TLĐ ngày 22/01/2009 của Tổng liên đoàn lao động Việt Nam về việc chuyển công ty TNHH một thành viên Đầu tư & Xây dựng Trường Thịnh thuộc LĐLĐ TP. Hồ Chí Minh thành công ty cổ phần;
- ❖ Quyết định số 150/QĐ-TLĐ ngày 22/01/2009 của Liên đoàn Lao động TP. Hồ Chí Minh về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty TNHH 01 thành viên Đầu tư và Xây dựng Trường Thịnh;
- ❖ Căn cứ Công văn số 155 ngày 02/07/2010 của LĐLĐ TPHCM về việc điều chỉnh giá trị doanh nghiệp năm 2009.
- ❖ Căn cứ bảng tổng kết tài sản đến ngày 31/12/2009.
- ❖ Căn cứ Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp số 13/2010BC.DVĐG-AASC.HCM ngày 18/08/2010.

1. Giới thiệu doanh nghiệp Cổ phần hóa:

- Tên tiếng Việt : CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG TRƯỜNG THỊNH.
- Tên giao dịch :TRUONG THINH INVESTMENT CONSTRUCTION COMPANY LIMITED
- Tên viết tắt: :TRUONGTHINH ICC

- Địa chỉ : 336 An Dương Vương, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại : (08) 38390435 - 38356339
Fax : (08) 38356339.
Email : truongthinh58@yahoo.com.vn

2. Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41040000187 ngày 31 tháng 07 năm 2006 của Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh, Công ty TNHH 1 thành viên Đầu tư- Xây dựng Trường Thịnh có các chức năng hoạt động kinh doanh như sau:

- Xây dựng công trình dân dụng, nhà bao che công nghiệp.
- Kinh doanh nhà ở
- Sản xuất, gia công hàng may thêu (không: tẩy nhuộm in hồ, gia công hàng đã qua sử dụng).
- Sản xuất, mua bán: vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở); hàng trang trí nội thất, hàng mộc (không: chế biến gỗ, sản xuất gốm sứ thủy tinh, tái chế phế thải tại trụ sở).
- Đại lý mua bán hàng hoá.

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

- Nền nhà phố, biệt thự.
- Căn hộ chung cư.
- Nhà lưu trú cho công nhân thuê.
- Mua và bán nền nhà, căn hộ.
- Tư vấn, thiết kế trong lĩnh vực xây dựng.

4. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần:

Tổng số 45 người, bao gồm:

- Số lao động có trình độ đại học và trên đại học: 27
- Số lao động có trình độ cao đẳng, trung cấp: 05
- Số lao động đã được đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề: 02
- Số lao động chưa qua đào tạo: 11

5. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2009

Giá trị phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp: 34.696.736.944đ

6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp :

Tổng giá trị tài sản của Công ty theo sổ sách kế toán và kết quả thẩm định đến 31/12/2009(Do Công ty TNHH Tư vấn TC Kế toán và Kiểm toán thực hiện).

ĐVT: đồng

TT	Tên tài sản	Theo sổ KT	Đánh giá lại	Chênh lệch
1	2	3	4	5
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I +II+III+IV)	154.496.709.322	176.028.767.235	21.532.057.913
I	Tài sản dài hạn	1.778.535.057	4.253.273.170	2.474.738.113
1	Tài sản cố định	1.686.714.194	4.161.452.307	2.474.738.113
a.	a. TSCĐ hữu hình	1.686.714.194	4.158.920.147	2.472.205.953
-	Nguyên giá TSCĐ hữu hình	5.364.009.472	8.748.201.803	3.384.192.331
-	Khấu hao lũy kế TSCĐ HH	(3.677.295.278)	(4.589.281.656)	(911.986.378)
b.	TSCĐ vô hình	0	2.532.160	2.532.160
-	Nguyên giá TSCĐ VH	12.660.800	12.660.800	0
-	Khấu hao lũy kế TSCĐ VH	(12.660.800)	(10.128.640)	2.532.160
2	Các khoản đầu tư TC dài hạn	0	0	0
3	Tài sản dài hạn khác	91.820.863	91.820.863	0
II	Tài sản ngắn hạn	152.718.174.265	164.284.431.777	11.566.257.512
1	Tiền	7.469.502.125	7.469.512.125	0
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	0	0	0
3	Các khoản phải thu	35.208.399.645	35.208.399.645	0
4	Vật tư, hàng hoá tồn kho	109.784.502.403	121.350.759.915	11.566.257.512
5	Tài sản ngắn hạn khác	255.770.092	255.770.092	0
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	0	7.491.062.288	7.491.062.288
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	0	0	0
B	Tài sản không cần dùng chờ thanh lý	0	0	0
I	Tài sản dài hạn	0	0	0
II	Tài sản ngắn hạn	0	0	0
C	Tài sản chờ xử lý	0	0	0
I	Tài sản dài hạn	0	0	0
II	Tài sản ngắn hạn	0	0	0
D	Tài sản hình thành từ quỹ	0	0	0

	phúc lợi, khen thưởng			
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D)	154.496.709.322	176.028.767.235	21.532.057.913
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (Mục A)	154.496.709.322	176.028.676.235	21.532.057.913
E1.	Nợ thực tế phải trả	140.822.045.642	140.822.045.642	0
E2.	Số dư quỹ khen thưởng, phúc lợi	509.984.649	509.984.649	0
E3.	Nguồn kinh phí sự nghiệp	0	0	0
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHÂN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DN [A - (E1 + E2+E3)]	13.164.679.031	34.696.736.944	21.532.057.913

Tổng số diện tích đất đai doanh nghiệp đang sử dụng, trong đó:

+ Diện tích đất thuê

- Loại đất: đất sản xuất kinh doanh
- Thời gian sử dụng: 50 năm
- Phương án sử dụng đất: Làm văn phòng Công ty
- Giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp: **7.491.062.288đ.**

7. Danh sách những công ty mẹ và công ty con: không có

8. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa:

Đvt: đồng

STT	CHỈ TIÊU	2007	2008	2009
1	Tổng tài sản	142.947.024.651	153.583.666.424	176.028.767.235
2	Vốn nhà nước	8.524.914.683	11.859.470.185	34.696.736.944
3	Doanh thu	28.272.557.381	20.651.070.132	26.436.996.798
4	Lợi nhuận sau thuế	1.607.383.395	5.966.073.724	2.422.987.809
5	Nộp ngân sách	7.704.834.541	2.899.086.833	8.082.669.255
6	Nợ phải trả	134.605.024.651	141.694.555.221	140.822.045.642
7	Nợ phải thu	63.896.252.324	36.933.135.625	35.208.399.645
8	Lao động(người)	46	47	47
9	Thu nhập(người/tháng)	3.300.000	4.861.000	5.608.371

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

Trong quá trình thi công các công trình, công ty luôn tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của nhà nước trong việc thi công các công trình xây dựng. Cụ thể trong quá trình thi công, Công ty luôn có một đội ngũ giám sát viên, được thành lập tùy theo dự án của từng công trình để quản lý giám sát chất lượng cũng như tiến độ hoàn thành của dự án.

b. Các dự án công ty đã và đang thực hiện

Dự án khu dân cư Phường Bình An - Quận 2 :

- Đã hoàn thành việc xin điều chỉnh quy hoạch 1/500, qua đó Sở Quy hoạch Kiến trúc TP. UBND Quận 2 đã chấp thuận cho Công ty được xây dựng 03 block chung cư 18 tầng gắn với cơ cấu nhà liên kế vườn trong tổng thể dự án.
- Đã hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế hạ tầng kỹ thuật và đã được các Sở ngành chức năng thẩm định. Hiện nay đang triển khai thi công xây dựng hệ thống đường giao thông, thoát nước, vỉa hè và khoan thử tải tại 03 block chung cư.
- Đã hoàn thành hồ sơ thiết kế kỹ thuật để Sở XD TP cấp phép xây dựng.

Khó khăn hiện nay là còn tồn đọng 17 trường hợp của các chi gia tộc và các hộ dân với diện tích khoảng 3.390 m² tại dự án chưa đền bù được do các hộ dân đòi hỏi giá đền bù và tỷ lệ hoán đổi đất tái định cư quá cao. Công ty đang tích cực phối hợp cùng chính quyền và Ban bồi thường - GPMB Quận 2 để giải quyết

Dự án khu lưu trú công nhân tại Phường Bình Chiểu - Thủ Đức:

- Trong năm 2008, Công ty cùng LĐLĐ TP đã báo cáo xin chủ trương UBND TP cùng các Sở ngành chức năng để xin điều chỉnh quy hoạch, xây dựng 03 block chung cư cho công nhân thuê và 01 block chung cư cao tầng bán trả góp cho CB-CNVC Thành phố lấy lợi nhuận từ kinh doanh để bù đắp chi phí xây nhà cho công nhân thuê. Đề nghị trên đã được Thành phố chấp thuận, tuy nhiên do đường vào khu đất quá nhỏ (chỉ rộng 4m), không đảm bảo an toàn PCCC và mật độ lưu thông khu vực nên dự án sẽ được triển khai thành 02 giai đoạn :
 - *Giai đoạn 1:* Xây dựng 02 block chung cư cho công nhân thuê. Hiện đang thi công.
 - *Giai đoạn 2:* Phối hợp cùng Quận. Phường để đền bù, mở rộng đường giao thông và xây dựng 01 block chung cư 18 tầng bán trả góp cho CB-CNVC Thành phố
- Công ty đã thành lập Ban quản lý dự án để thực hiện chương trình này.

Dự án khu dân cư Phường Bình Trị Đông B - Quận Bình Tân :

- Sau khi được LĐLĐ TP chấp thuận cho xây dựng lại khu nội trú công nhân. Công ty đã hoàn thành phương án xin điều chỉnh quy hoạch và đã được UBND Quận Bình Tân chấp thuận chủ trương. Hiện đang trình duyệt đồ án quy hoạch chi tiết 1/500.
- Dự kiến công trình sẽ được xây dựng 01 block chung cư 18 tầng và 01 block chung cư 8 tầng kết hợp các công năng thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê, nhà lưu trú công nhân và nhà ở bán cho CNVC.
- Song song với phương án quy hoạch điều chỉnh khu lưu trú công nhân. Công ty cũng đã hoàn thành hồ sơ xin điều chỉnh cụm quy hoạch nằm trên trục đường 36 để bổ sung việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Dự án Phước Long A - Quận 9 :

- Đây là dự án thành phần do Công ty TNHH Xây dựng kinh doanh nhà Bách Giang làm chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính.
- Trong năm 2008, Công ty đã thành lập tổ công tác chuyên trách đền bù, phối hợp cùng Ban bồi thường - GPMB Quận 9. Chủ đầu tư hạ tầng kỹ thuật chính đẩy mạnh việc thương lượng tiếp xúc với dân để thỏa thuận đền bù. Tính đến nay, công ty đã bồi thường được 22.038 m² /42.000 m² đất quy hoạch, chiếm tỉ lệ khoảng 53%.
- Công tác đền bù cho dân tuy có gặp những thuận lợi nhất định do tác động chung của tình hình kinh tế và mức hỗ trợ thỏa đáng của chủ đầu tư. Tuy nhiên, tiến độ chung của toàn dự án còn chậm, chưa đạt được kế hoạch đề ra.

Cao ốc Phúc Thịnh - Quận 5 :

- Đã hoàn thành công tác quyết toán giữa 02 công ty liên doanh. Chất lượng công trình và hiệu quả kinh tế đạt kết quả tốt.
- Việc thành lập Ban quản trị chung cư theo qui chế quản lý chung cư hiện đang gặp khó khăn. Công ty vẫn chưa tổ chức được hội nghị khách hàng vì đa số cư dân tại cao ốc từ chối tham gia trong cơ cấu thành viên Ban quản trị.

Dự án Phường Thảo Điền - Quận 2 :

Đã hoàn thành việc đầu tư nâng cấp cơ sở hạ tầng. Đang thực hiện thủ tục khấu trừ tiền sử dụng đất để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng

Dự án Phường Bình Trưng Đông - Quận 2 :

- Đã hoàn thành toàn bộ việc thi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật, giao đất giao nền cho khách hàng.

- Hoàn thành cơ bản việc bàn giao khấu trừ chi phí đầu tư với Công ty Phát triển nhà Quận 1. Công ty Cổ phần Xây dựng kinh doanh nhà Phú Nhuận.

Dự án Phường Trường Thọ - Quận Thủ Đức :

- Công ty đã dùng nguồn vốn tự có, đầu tư nâng cấp hệ thống đường giao thông (tráng nhựa), hệ thống thoát nước và vỉa hè. Đầu tư hệ thống nước máy sinh hoạt đến từng hộ dân và được cư dân đồng tình ủng hộ.
- Đã đóng góp cho Phường 100.000.000 đồng để nâng cấp đường giao thông khu vực nối kết với dự án của Công ty.
- Đã báo cáo đề xuất Sở QHKT TP. Thanh tra xây dựng Thủ Đức và UBND Quận Thủ Đức để xem xét cho Công ty được điều chỉnh quy hoạch theo hiện trạng thực tế và đang hoàn thiện hồ sơ xin điều chỉnh quy hoạch để trình duyệt.

Dự án Phường Linh Tây - Quận Thủ Đức :

Đã hoàn thành 100% giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Hiện công ty đang phối hợp cùng Phòng Công chứng để thực hiện thủ tục công chứng sang tên và bàn giao Sổ đỏ cho khách hàng, kết thúc dự án.

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

9.1 Vị thế của Công ty trong ngành

Tuy thời gian thành lập chưa lâu nhưng Trường Thịnh đã xác lập được một vị trí đáng kể trong ngành xây dựng công trình. Công ty đã từng bước khẳng định uy tín và vị thế của mình bằng quy mô và chất lượng các công trình mà đơn vị đã thi công. Xứng đáng là một trong những đơn vị mạnh và có uy tín trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh

Trường Thịnh là doanh nghiệp có sức cạnh tranh và hoạt động khá hiệu quả. Về uy tín trong ngành xây dựng công trình, Trường Thịnh không những là một trong những công ty có uy tín trên thị trường mà còn được biết đến rộng rãi vì đã biết kết hợp hoạt động kinh doanh của Công ty với việc thực hiện chương trình hành động chính của Liên đoàn lao động TP. Hồ Chí Minh, thực hiện nghị quyết của Thành ủy TP. Hồ Chí Minh và Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam với một số công trình tiêu biểu đòi hỏi chất lượng, độ an toàn, và các tiêu chuẩn kỹ thuật khắt khe như: dự án nhà ở Trường Thọ - Thủ Đức, Thảo Điền – Quận 2, Linh Tây – Thủ Đức, Phước Long A- Quận 9, dự án liên doanh xây dựng khu chung cư cao cấp với Công ty Cổ phần ĐT- XD số 8....

Nhằm đẩy mạnh năng lực cạnh tranh của công ty trong thời kỳ hội nhập kinh tế thế giới, đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh. Công ty cũng đã chuyển đổi mô hình hoạt động của mình sang hình thức Công ty TNHH một thành viên. Việc chuyển đổi mô hình công ty là một bước đi quan trọng nhằm đa dạng hoá ngành nghề kinh doanh của đơn vị, nâng cao năng lực cạnh tranh tiến tới xây dựng đơn vị thành một công ty đa ngành nghề và đa chức năng, hoạt động kinh doanh trên tất cả các lĩnh vực.

✓ **Về kinh nghiệm:** Qua nhiều năm phát triển, Công ty đã tích lũy nhiều kinh nghiệm trong công tác xây dựng nhà ở và các công trình công cộng, uy tín của Công ty ngày càng được nâng cao. Công ty được các ngành chức năng đánh giá tốt về việc thi công công trình đạt chất lượng, nhiều dự án đầu tư do Công ty thực hiện đã được đưa vào khai thác và đạt được hiệu quả cao.

✓ **Về nhân lực,** mặc dù có số lượng nhân viên khiêm tốn khoảng 50 người nhưng với một đội ngũ cán bộ kỹ sư công trình có nhiều kinh nghiệm, Trường Thịnh đã xây dựng cho mình một tập thể vững mạnh, có nhiều hoài bão và tham vọng xây dựng những công trình lớn. Lãnh đạo công ty cũng là cán bộ chủ chốt có nhiều kinh nghiệm và trình độ cao. Nhờ đó, Trường Thịnh có mối quan hệ sâu rộng với các đối tác khách hàng lớn, các nhà cung cấp vật liệu, nhà thầu phụ cũng như với chính quyền địa phương. Đội ngũ kỹ sư công ty đã được trải qua nhiều công trình, tại nhiều vùng khác nhau của Việt Nam, có tinh thần cầu thị học hỏi và nắm bắt những giải pháp thi công tiên tiến và hiệu quả.

Chính sách nhân sự của Trường Thịnh là ưu tiên phát triển nguồn nhân lực nhằm tăng cường năng lực cạnh tranh trong ngành. Kèm theo là chế độ đãi ngộ tốt, ngày càng có nhiều nhân sự có trình độ cao và kinh nghiệm thực tiễn dày dặn về đầu quân cho Trường Thịnh. Sự kết hợp giữa bề dày kinh nghiệm của lãnh đạo Trường Thịnh, đội ngũ nhân sự có kinh nghiệm, nhiệt huyết và chính sách thu hút nguồn nhân lực sẽ là lợi thế vượt trội của Trường Thịnh so với các đối thủ cạnh tranh trong ngành xây dựng công trình.

✓ **Về công nghệ thi công:** Trường Thịnh luôn đặt yếu tố chất lượng công trình lên hàng đầu chính vì vậy ngay từ khi ra đời Ban lãnh đạo luôn duy trì chính sách chất lượng thống nhất xuyên suốt quá trình công việc. Bên cạnh việc đầu tư trang thiết bị máy móc hiện đại đủ năng lực thi công các công trình phức tạp, Trường Thịnh luôn chú trọng vào việc cải thiện quy trình làm việc. Mọi thành viên của Trường Thịnh đều tham gia vào việc cải thiện quy trình nghiệp vụ của công ty. Trường Thịnh đã xây dựng được một môi trường làm việc vui vẻ, trong sạch, lành mạnh, có tính tự giác và kỷ luật cao. Để giữ vững thế cạnh tranh trong dài hạn, Trường Thịnh đang triển khai áp dụng các phương pháp thi công công trình

tiên tiến. Với lợi thế này công ty có thể tin tưởng vào kế hoạch đầu tư phát triển kinh doanh của mình để đi trước đón đầu, trở thành một công ty không chỉ đi đầu trong lĩnh vực xây dựng mà còn phát triển mạnh mẽ trong nhiều ngành nghề khác nhau.

✓ **Về thương hiệu,** Công ty đã được khẳng định được thương hiệu của mình trong thời gian qua bằng việc hoàn thành những công trình có chất lượng cao, cụ thể hóa đúng đắn đường lối, chủ trương, chính sách của nhà nước qua đó đáp ứng nhu cầu cấp bách của công nhân viên chức thành phố và người lao động có thu nhập thấp, nhà ở cho công nhân thuê. Điều này đã góp phần đưa vị thế của công ty lên một tầm cao mới.

✓ **Về bộ máy quản lý,** hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển công ty và hội nhập nền kinh tế. Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Công ty là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực xây dựng, quản trị các dự án, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Nhìn vào diện mạo đô thị Việt Nam hôm nay phần nào cho thấy sự lớn mạnh của ngành xây dựng trong nỗ lực suốt nửa thế kỷ qua để khẳng định vị trí của một nền kinh tế mũi nhọn trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Mạng phát triển nhà ở - văn phòng đô thị là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hoá của cả nước nên rất có tiềm năng.

Mặc dù cuộc khủng hoảng tài chính và suy thoái kinh tế toàn cầu đã và đang có những ảnh hưởng rất lớn đến nền kinh tế các nước, trong đó có Việt Nam. Tuy nhiên nhìn vào chiến lược trong tương lai, có thể thấy rằng triển vọng phát triển cho ngành xây dựng vẫn còn rất lớn

Thực tế đã cho thấy rằng, mặc dù thị trường bất động sản đóng băng, sau đó là những khó khăn về lạm phát nhưng nhiều doanh nghiệp trong lĩnh vực này vẫn duy trì hoạt động kinh doanh bình thường, thậm chí không ít doanh nghiệp chỉ tiêu lợi nhuận còn vượt kế hoạch. Thêm vào đó, những chính sách cụ thể để vực dậy thị trường bất động sản đã và đang được Chính phủ ban hành và phát huy tích cực trên thực tế

Chính dự báo lạc quan về sự phát triển của nền kinh tế trong tương lai đã tạo ra những dấu hiệu tích cực trong nhu cầu và cuộc sống của mọi người. Vì vậy cùng với sự phát triển này thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng.

Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 7% như mấy năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp và khu biệt thự chất lượng cao nên thị trường kinh doanh bất động sản sẽ rất có tiềm năng. Bên cạnh đó, ngành xây dựng cũng đã huy động mọi nguồn vốn cho việc đầu tư và phát triển các khu đô thị mới nhằm tạo bước đột phá trong việc giải quyết nhu cầu bức xúc về nhà ở cho nhân dân đô thị

Theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15 m² sàn vào năm 2010 và 20m² vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia.

Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Cùng với sự hình thành các khu vực dân cư mới trong những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các công ty như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và sẽ kéo theo nhu cầu thuê văn phòng của các công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.

10. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa(2009-2012).

10.1 Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty

- Lĩnh vực đầu tư

a. *Nền nhà*: Dự án Phước Long A Quận 9, Bình An Quận 2, Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi

b. *Nhà phố xây thô*: Dự án Phước Long A Quận 9, Bình An Quận 2

c. *Nhà chung cư cao cấp*:

- Cao ốc An Thịnh Phát, Bình An Quận 12, 18 tầng, đầu tư xây dựng trong năm 2010-2012.
- Nhà công nhân thuê Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, 08 tầng diện tích sàn xây dựng 1520 m², đầu tư xây dựng trong năm 2009-2010.
- Nhà cho CBCNV Thành phố tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, 18 tầng diện tích sàn xây dựng 24.192 m², 260 căn hộ, đầu tư xây dựng trong năm 2010-2012.
- Nhà công nhân thuê Bình Chiểu, Quận Thủ Đức, 05 tầng diện tích sàn xây dựng 5730 m², 56 căn, đầu tư xây dựng trong năm 2009-2011.
- Tiếp tục xin hiệu chỉnh quy hoạch và xây dựng chung cư 18 tầng.

d. *Xây dựng trụ sở Công ty Cổ phần*: 900 m2 sàn xây dựng, xây dựng trong năm 2011-2012

- Lĩnh vực thi công xây dựng

a. *Xây dựng nhà phố*: Tổ chức 3-5 đội thi công xây dựng

b. *Xây dựng nhà chung cư*: Phân hoàn thiện (Xây tô, lát gạch, đóng trần sơn nước...) tổ chức 2-3 đội thi công xây dựng

c. *San lấp nền đất các dự án đầu tư*: Tổ chức 01 đội liên kết với các đối tác chiến lược

- Lĩnh vực tư vấn thiết kế - Thi công trang trí nội thất

Thành lập các xí nghiệp (hoặc công ty con) hạch toán độc lập

- Tư vấn thiết kế nội thất
- Thi công trang trí nội thất
- Thi công gia công đồ gỗ: tủ, giường, bàn ghế, sa long nội thất văn phòng, kệ bếp...

-Lĩnh vực kinh doanh – dịch vụ

a. *Lập trung tâm giao dịch bất động sản (Theo luật kinh doanh bất động sản)*

- Mua bán nền đất
- Mua bán nhà phố, căn hộ chung cư
- Tư vấn dịch vụ Pháp lý về bất động sản

b. *Lập trung tâm dịch vụ chăm sóc khách hàng*

- Quản lý cung cấp các dịch vụ cho các chung cư do công ty đầu tư.
- Bảo trì sửa chữa, duy tu các chung cư do công ty đầu tư xây dựng.
- Khai thác các mặt bằng thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê.

10.2 Các chỉ tiêu hoạt động kinh doanh 03 năm sau cổ phần hoá

TT	Chỉ tiêu	Đvt	2010	2011	2012
1	Vốn điều lệ	Tr.đồng	34,700	50,000	60,000
2	Tổng số lao động	Người	47	60	80
3	Tổng quỹ lương	Tr.đồng			
4	Tổng doanh thu	Tr.đồng	66,000	100,000	120,000
5	Tổng chi phí	Tr.đồng	60,000	90,000	108,000
6	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	6,000	10,000	12,000
7	Lợi nhuận trước thuế/Vốn điều lệ	%	17,3	20	20
8	Thuế thu nhập doanh nghiệp	Tr.đồng	1,500	2,500	3,000
9	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	4,500	7,500	9,000
10	Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	%	13	15	15
11	Phân phối lợi nhuận				

	- Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%)	Tr.đồng	225	375	450
	- Quỹ đầu tư phát triển (5%)	Tr.đồng	225	375	450
	- Quỹ dự phòng tài chính (5%)	Tr.đồng	225	375	450
	- Chia cổ tức	Tr.đồng	3.825	6.375	7.650
	- Tỷ lệ cổ tức				
12	Thu nhập bình quân của NLĐ/tháng	Tr.đồng	6	6.5	7

11. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ:

- Vốn điều lệ công ty: **34.696.736.944đ**
- Mệnh giá một cổ phần: **10.000đ**
- Số lượng cổ phần : **3.469.674 cổ phần.**
- Cơ cấu vốn điều lệ:

TT	Đối tượng	Tỷ lệ/Vốn điều lệ	Số cổ phiếu
1	Liên đoàn Lao động TP	49%	1.700.140
2	CB-CNV tại doanh nghiệp	1,35%	46.800
3	Tổ chức Công đoàn tại doanh nghiệp	03%	104.090
4	Nhà đầu tư chiến lược	20%	693.935
5	Nhà đầu tư phổ thông	26,65%	924.709
	Tổng cộng	100%	3.469.674

12. Rủi ro dự kiến:

Rủi ro kinh tế

Cuộc khủng hoảng tài chính thế giới đã và đang có những tác động tiêu cực đến nền kinh tế hế giới, trong đó có cả Việt Nam. Điều này đã ảnh hưởng không nhỏ đến tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam đòi hỏi Chính phủ phải có những chính sách và quyết tâm cải cách nền kinh tế.

Thêm vào đó với sự kiện Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO, Công ty đang đứng trước nhiều cơ hội kinh doanh và thách thức với yêu cầu phải cải tổ và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tầm nhìn để có thể đứng vững trong quá trình hội nhập. Do vậy rủi ro kinh tế cũng là một yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động SXKD của Công ty.

Rủi ro về pháp luật:

Việc thay đổi các văn bản pháp luật và các chính sách có liên quan có ảnh hưởng lớn đến tốc độ hoàn thành các dự án của Công ty đồng thời ảnh hưởng đến nhu cầu đầu tư vào thị trường bất động sản. Hiện nay, hệ thống luật pháp của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn chỉnh nên sẽ không tránh khỏi sự thay đổi sẽ diễn ra thường xuyên, gây ra các ảnh hưởng tiêu cực và tích cực đến hoạt động của Công ty.

Rủi ro cạnh tranh

Hiện nay, ngành xây dựng trong khu vực và trên thế giới đang ở mức cao và tốc độ phát triển rất nhanh. Trong xu thế hội nhập với nền kinh tế thế giới, đòi hỏi Công ty phải nhạy bén trong việc nắm bắt các công nghệ mới, tiếp thu có chọn lọc để phù hợp với xu thế của thị trường. Bên cạnh đó, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong cùng ngành nghề ngày càng gia tăng. Đối thủ cạnh tranh với Công ty ngày càng nhiều. Đây là rủi ro cạnh tranh lớn đối với công ty.

Rủi ro đặc thù:

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Rủi ro khác

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do biến động giá cả nguyên vật liệu, sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch ...làm cho thị trường bị giảm sút và các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này có thể sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của công ty.

13. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần:

- Cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV trong công ty (có danh sách kèm theo)

- | | |
|-------------------------------------|----------------|
| ▪ Tổng số lao động được mua ưu đãi: | 47 người |
| ▪ Tổng số năm công tác: | 468 năm |
| ▪ Tổng số cổ phần được mua ưu đãi: | 46.800 cổ phần |

- Giá bán: theo quy định tại khoản 2 Điều 37 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ thì “ *Giá bán ưu đãi là giá bán cổ phần cho người lao động trong doanh nghiệp bằng 60% giá đấu thành công bình quân*”

- Cổ phần bán ưu đãi cho Công đoàn:

- Tổng số cổ phần công đoàn mua: 104.090 cổ phần
- Giá bán: theo quy định tại khoản 4 Điều 37 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ thì “ *Giá cổ phần bán cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hoá là giá bán ưu đãi cho người lao động quy định tại khoản 2 Điều này*” tức “ *bằng 60% giá đấu thành công bình quân*”.

- Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược:

- Tổng số cổ phần: 693.935 cổ phần
- Giá bán: theo quy định tại điểm c, khoản 3 Điều 6 Nghị định số 109/2007/NĐ-CP ngày 26/06/2007 của Chính phủ thì “ *Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược được mua cổ phần theo giá không thấp hơn giá đấu thành công bình quân*”.

- Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài:

Số cổ phần thực hiện bán cho các nhà đầu tư bên ngoài như sau:

- Tổng số cổ phần : 924.709 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000đ
- Giá khởi điểm : 16.000đ
- Thời gian đấu giá : Dự kiến 01/2010
- Cơ quan tổ chức bán đấu giá: Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Phương án sử dụng tiền thu được từ cổ phần hoá:

Số tiền thu được từ việc bán cổ phần sẽ được sử dụng đúng theo quy định tại Điều 45 Nghị định 109/2007/NĐ- CP ngày 26/06/2007.

Thành phố HCM, ngày 27 tháng 12 năm 2010

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

