

ỦY BAN CHỨNG KHOẢN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG 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 HẢM Y ĐAM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 056668 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần đầu ngày 24/12/1999, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 11/12/2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 609/DKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 07 tháng 07 năm 2010)

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



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH

Trụ sở: 550 Kinh Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP. HCM

Điện thoại: (84.8) 3875 3021

Fax: (84.8) 38753552

Website: www.bcci.com.vn



ThangLong
SECURITIES

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOẢN THĂNG LONG

Trụ sở chính: 273 Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 37262600

Fax: (84.4) 37262601

Chi nhánh: Số 1-5 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 39104611

Fax: (84.8) 39106153

Website: www.thanglongsc.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Trương Mỹ Linh

Địa chỉ: 550 Kinh Dương Vương, P. An Lạc, Q. Bình Tân, TP. HCM

Điện thoại: 84.8) 3875 3021

Fax: (84.8) 38753552

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH
(Giấy chứng nhận ĐKKD số 056668 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp lần
đầu ngày 24/12/1999, cấp thay đổi lần thứ 16 ngày 11/12/2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: cổ phiếu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chánh

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá bán: 20.000 đồng

Tổng số lượng chào bán: 18.067.000 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán: 361.340.000.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 11, P.1105. TTTM Sài Gòn, 37 Tôn Đức Thắng, Quận 1

Điện thoại: (84.8) 3910 0751

Fax: (84.8) 39100750

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THĂNG LONG

Trụ sở chính: 273 Kim Mã, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 37262600

Fax: (84.4) 37262601

Chi nhánh: Số 1-5 Lê Duẩn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 39104611

Fax: (84.8) 39106153

Website: www.thanglongsc.com.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	1
I. CÁC NHẬN TỐ RỦI RO	1
1.1 Rủi ro về kinh tế	1
1.2 Rủi ro về luật pháp.....	1
1.3 Rủi ro đặc thù.....	2
1.4 Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán.....	3
1.5 Rủi ro pha loãng cổ phiếu sau đợt phát hành	3
1.6 Rủi ro khác.....	5
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	5
1. Tổ chức phát hành	5
2. Tổ chức tư vấn	6
III. CÁC KHÁI NIỆM	6
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	8
1.1 Giới thiệu về Công ty	8
1.2 Lịch sử hình thành và phát triển.....	9
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	11
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	12
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Cơ cấu cổ đông	19
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 19/03/2010.....	19
4.2 Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/03/2010	19
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 đối với tổ chức phát hành;.....	20
5.1 Danh sách công ty mẹ	20
5.2 Danh sách công ty con, những công ty mà BCCI nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:.....	20
5.3 Danh sách công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với BCCI	21
6. Hoạt động kinh doanh.....	21
6.1 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	21
6.2 Nguyên vật liệu	22

6.3	Chi phí sản xuất.....	23
6.4	Trình độ công nghệ.....	24
6.5	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	24
6.6	Hoạt động Marketing.....	25
6.7	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền... 29	
6.8	Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	29
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất ...	31
7.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất.....	31
7.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	31
8	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	32
9	Chính sách đối với người lao động.....	38
10	Chính sách cổ tức.....	39
11	Tình hình tài chính.....	39
11.1	Các chỉ tiêu cơ bản	39
11.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	44
12	Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.....	45
12.1	Hội đồng quản trị.....	45
12.2	Ban kiểm soát	52
12.3	Ban Tổng giám đốc	54
12.4	Kế toán trưởng.....	57
13	Tài sản.....	59
14	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	59
15	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	61
16	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	62
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 (nếu có).....	62
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	63
1.	Loại cổ phiếu:	63
2.	Mệnh giá:	63
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	63
4.	Giá chào bán dự kiến:	63
5.	Phương pháp tính giá.....	63
6.	Phương thức phân phối.....	64
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu	64
8.	Đăng ký mua cổ phiếu	64
9.	Phương thức thực hiện quyền.....	64
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	67
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	67

12. Các loại thuế có liên quan.....	67
13. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu	68
VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	69
1. Mục đích chào bán.....	69
2. Phương án khả thi.....	69
VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN ...	81
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....	81
IX. PHỤ LỤC	82



NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1.1 Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam được đánh giá phát triển tốt trong những năm từ 2004 – 2007. (năm 2004 GDP tăng 7,7%, năm 2005 GDP tăng 8,4%, năm 2006 GDP tăng 8,17%, năm 2007 GDP tăng 8,48%). Năm 2008 GDP tăng 6,23%, năm 2009 GDP tăng 5,32%. do bắt đầu từ năm 2008 kinh tế thế giới bắt đầu rơi vào khủng hoảng nên các thị trường xuất khẩu của Việt Nam đều giảm mạnh việc nhập khẩu hàng hóa dẫn đến khó khăn của các doanh nghiệp xuất khẩu Việt Nam, ảnh hưởng lớn đến tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam. Mặc dù bị ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu nhưng Việt Nam vẫn được các tổ chức toàn cầu như IMF, JBIC đánh giá tốt về khả năng tăng trưởng cao với các lý do: nguồn nhân công rẻ, khả năng phát triển thị trường nội địa tốt, nguồn nhân lực chất lượng tốt... Bên cạnh đó, sự tăng trưởng thu nhập của người dân và mức độ đô thị hóa sẽ thúc đẩy sự tăng trưởng mạnh mẽ về nhu cầu nhà ở. Theo quyết định 76/2004/QĐ-TTg ngày 06 tháng 5 năm 2004 phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Chính Phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m² sàn vào năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định này có tác động khuyến khích rất lớn đối với việc phát triển nhà ở, thúc đẩy các công ty bất động sản tạo quỹ đất ở, nhà ở, tạo nên diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị. Bên cạnh đó, nền kinh tế phát triển đời sống người dân được nâng cao, nhu cầu sở hữu tài sản có giá trị bền vững được ưu tiên trong tình hình kinh tế còn nhiều chưa ổn định cao, sẽ tác động tích cực đến sự phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty. Ngược lại, khi nền kinh tế trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và ngành kinh doanh bất động sản nói chung. Tuy nhiên, với tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam hiện nay, rủi ro về kinh tế không phải là rủi ro lớn đối với hoạt động của Công ty.

1.2 Rủi ro về luật pháp

Hiện tại, hoạt động của doanh nghiệp tại Việt Nam có thể chịu sự rủi ro từ các thay đổi về luật pháp, chính sách do hệ thống pháp luật còn chưa hoàn chỉnh, đồng bộ, và luôn luôn có sự thay đổi, trong đó đặc biệt là các quy định liên quan đến đầu tư và kinh doanh bất động sản, chứng khoán, thị trường chứng khoán, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân trong hoạt động đầu tư chứng khoán. Hơn nữa, việc giải thích,



vận dụng và thực thi các quy định của pháp luật ở Việt Nam luôn có độ trễ nhất định so với việc ban hành, sửa đổi bổ sung các quy định mới, và có sự thiếu nhất quán tại các thời điểm khác nhau, giữa các giao dịch khác nhau, v.v... Vì vậy, điều này tạo ra nhiều bất cập và có thể tác động bất lợi tới hoạt động đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp.

Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận, nhưng sự không chắc chắn và những vấn đề pháp luật nảy sinh trong các văn bản luật như Bộ luật Dân sự, Luật Thương mại, Luật Chứng Khoán, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Bảo vệ môi trường, v.v... ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Khi hệ thống Pháp luật Việt Nam phát triển, người ta kỳ vọng rằng sự không nhất quán và không chắc chắn của các quy định pháp luật sẽ được giải quyết theo các quy định pháp luật mới, được giải thích và làm rõ hơn và các luật cũ sẽ được thay thế hoặc sửa đổi. Tuy nhiên, khó có thể dự đoán được khi nào hệ thống Pháp luật Việt Nam sẽ đạt được mức ổn định và có tính dự đoán được như hệ thống pháp luật của các nền kinh tế phát triển khác. Mặt khác, việc công nhận và cho thi hành các quyết định của tòa án, trọng tài và các cơ quan hành chính Việt Nam trong trường hợp có tranh chấp xảy ra vẫn còn chưa chắc chắn.

1.3 Rủi ro đặc thù

Công ty chịu các rủi ro chung liên quan đến ngành kinh doanh bất động sản. Việc xảy ra bất kỳ rủi ro nào dưới đây cũng có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính hoặc kết quả hoạt động của Công ty. Những yếu tố rủi ro đó có thể bao gồm:

- (i) Thay đổi bất lợi về tình hình chính trị hoặc kinh tế;
- (iii) Các vi phạm của các khách hàng mua bất động sản;
- (iv) Thay đổi các luật về xây dựng, kinh doanh bất động sản, nhà ở, môi trường và các quy định khác của pháp luật, dẫn đến việc có thể phát sinh các khiếu kiện, tranh chấp liên quan đến bất động sản trong tương lai;
- (v) Thay đổi của thị trường, dẫn đến dư cung hoặc giảm cầu đối với từng sản phẩm bất động sản cụ thể trong từng phân khúc sản phẩm của các dự án bất động sản;



- (vi) Cạnh tranh giữa các dự án, chủ đầu tư các dự án bất động sản ngày càng tăng, có thể gây bất lợi cho các giao dịch mua, bán, cho thuê các sản phẩm bất động sản;
- (vii) Lạm phát tăng;

Nguồn thu của Công ty phụ thuộc chủ yếu vào các dự án bất động sản đang và sẽ được khai thác thương mại, vì vậy dễ bị ảnh hưởng bởi cạnh tranh và các sự kiện khác tác động tới các dự án đó.

Vì vậy bất kỳ các rủi ro trực tiếp của dự án hay các rủi ro từ môi trường kinh doanh và thị trường bất động sản nói chung, như được trình bày ở trên đối với các dự án đó cũng sẽ ảnh hưởng tới nguồn thu mà Công ty có được từ các dự án đó, và Công ty có thể cũng không có nguồn thu nào khác để bù đắp được các thiếu hụt từ nguồn thu từ các dự án đang khai thác thương mại như trình bày ở trên.

1.4 Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Đối tượng chào bán là các cổ đông hiện hữu, giá chào bán ở mức rất hấp dẫn so với giá thị trường tại thời điểm hiện nay do vậy khả năng thành công của đợt chào bán là cao. Đợt chào bán này được thực hiện nhằm huy động vốn cho dự án nêu ở phần VI.2. Nếu đợt chào bán không thành công, số tiền thu được không như dự kiến thì Công ty sẽ tìm kiếm đối tác chiến lược để chào bán tiếp cho số lượng cổ phần chưa mua hết. Nếu không tìm được đối tác, không thu đủ số tiền phát hành như dự kiến Công ty sẽ kết thúc đợt phát hành và cân nhắc về việc phát hành trái phiếu hoặc vay vốn từ các ngân hàng thương mại hoặc đánh giá lại mức độ ưu tiên của các dự án để lựa chọn một trong các dự án để thực hiện ưu tiên đầu tư trước. Vì vậy rủi ro của đợt chào bán là không đáng kể.

Do việc huy động vốn cổ phần đợt này để sử dụng cho các dự án được đánh giá có hiệu quả rất cao. Các dự án này sẽ mang lại lợi nhuận đáng kể cho Công ty trong những năm tiếp theo, do tranh thủ được thời gian đầu tư với giá vốn thấp khi thị trường bất động sản còn đang chững lại tạo nên giá vốn của dự án ở mức thấp, vậy nên yếu tố rủi ro của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán là không đáng kể.

1.5 Rủi ro pha loãng cổ phiếu sau đợt phát hành

Sau khi phát hành thêm cổ phần tăng vốn, số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường của Công ty sẽ tăng lên so với số cổ phiếu hiện hành. Số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên sẽ dẫn đến hiện tượng cổ phiếu bị pha loãng, gây ra các ảnh hưởng đến *Thu nhập cơ*



bán trên mỗi cổ phần, Giá trị sổ sách mỗi cổ phần, Điều chỉnh kỹ thuật thị giá của cổ phiếu:

- *Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):* có thể suy giảm do số lượng cổ phiếu lưu hành lớn hơn, cụ thể:

$$EPS = \frac{\text{Lãi (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Tuy nhiên việc EPS thực tế có giảm hay không còn tùy thuộc vào hiệu quả kinh doanh của Công ty sau khi thực hiện tăng vốn, EPS trước khi thực hiện phát hành tăng vốn là 3.822 đồng/cổ phần, vào cuối năm 2010 với giả định Công ty hoàn thành kế hoạch kinh doanh theo Nghị quyết ĐHDCĐ thường niên 2009 thì EPS là 4.428 đồng/cổ phần, như vậy EPS tăng trưởng chứ không phải giảm đi.

- *Giá trị sổ sách mỗi cổ phần:* có thể bị ảnh hưởng khi Công ty thực hiện tăng vốn do số lượng cổ phiếu lưu hành tăng lên

$$\text{Giá trị sổ sách 1 CP} = \frac{\text{Vốn cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành - Cổ phiếu quỹ}}$$

Tuy nhiên, Giá trị sổ sách của Công ty trước khi phát hành tăng vốn là 21.941 đồng/cổ phiếu, giả định Công ty hoàn thành việc phát hành đúng như dự kiến và kế hoạch kinh doanh năm 2010 như Nghị quyết ĐHDCĐ thường niên 2009 thì Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu của Công ty tại thời điểm cuối năm 2010 là 29.000 đồng, như vậy Giá trị sổ sách mỗi cổ phần sẽ tăng lên.

Điều chỉnh kỹ thuật thị giá cổ phiếu: hiện nay cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết tạo Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh, vì vậy, giá tham chiếu tại ngày chốt quyền mua cổ phần phát hành thêm sẽ được điều chỉnh kỹ thuật, công thức tính như sau:

$$P = \frac{P(t-1) + (I \times Pr)}{1 + I}$$

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

P(t-1): giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng

I: tỷ lệ vốn tăng

Pr: giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm



Cụ thể, giá định giá đóng cửa cổ phiếu BCI vào ngày liền trước ngày giao dịch không hưởng quyền là 60.000/cổ phiếu. Giá điều chỉnh kỹ thuật vào ngày giao dịch ko hưởng quyền được tính như sau:

$$P = \frac{60 + 20 \times 0.333}{1 + 0.333} = 50$$

Như vậy thị giá cổ phiếu sẽ điều chỉnh kỹ thuật giảm khoảng 16,667%

Do Công ty chào bán cho cổ đông hiện hữu cho nên rủi ro suy giảm tỷ lệ sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện thời là không có. Tuy nhiên những ảnh hưởng gián tiếp khác từ đợt phát hành dẫn đến việc pha loãng cổ phiếu vẫn có thể xảy ra và ít nhiều có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến lợi ích của những nhà đầu tư sở hữu cổ phiếu Công ty. Những rủi ro này sẽ được hạn chế nếu Công ty sử dụng tối ưu nguồn vốn huy động được và duy trì tốt hiệu quả hoạt động kinh doanh sau đợt chào bán.

1.6 Rủi ro khác

Hiện tại, thay đổi khí hậu toàn cầu đang gây ra các tác động xấu tới nhiều quốc gia, tới nhiều lĩnh vực và ngành nghề kinh doanh, trong đó có Việt Nam và ngành kinh doanh bất động sản. Đối với Việt Nam, thay đổi khí hậu toàn cầu có thể làm mực nước biển đang cao, diễn biến thời tiết có nhiều thay đổi bất thường, khó dự báo, vì vậy có nhiều ảnh hưởng tới các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án được triển khai thực hiện tại các đảo, quần đảo, khu vực tiếp giáp với bờ biển, tại các vùng đất thấp nói chung.

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

1. Tổ chức phát hành

Ông Nguyễn Văn Lệ	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Nguyễn Thụy Nhân	Chức vụ: Tổng giám đốc
Ông Trần Quốc Dũng	Chức vụ: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng
Ông Trần Ngọc Tiến	Chức vụ: Trưởng ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.



2. Tổ chức tư vấn

Đại diện theo pháp luật: Bà Thẩm Thị Thúy

Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Thành Phố Hồ Chí Minh

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần chứng khoán Thăng Long Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh. 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 cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- “Công ty” hay “Công ty BCCI”: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0566668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu vào ngày 24 tháng 12 năm 1999.
- “Bản cáo bạch”: bản công bố thông tin của Công ty BCCI về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- “Vốn điều lệ”: vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- “Cổ phần”: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- “Cổ phiếu”: chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty BCCI.
- “Cổ đông”: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty BCCI và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty BCCI.
- “Cổ tức”: khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty BCCI sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty BCCI.
- “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của Công ty BCCI.



- ♦ “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Công ty BCCI.
- ♦ “Ban Tổng Giám đốc”: Ban Tổng Giám đốc của Công ty BCCI.
- ♦ “Tổ chức phát hành”: Công ty BCCI.
- ♦ “Tổ chức tư vấn phát hành”: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thăng Long CN TP. Hồ Chí Minh (TLS).
- ♦ “Tổ chức kiểm toán”: Công ty TNHH Deloitte Việt Nam.

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- BCCI Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- ĐHDCĐ Đại hội đồng cổ đông.
- HDQT Hội đồng quản trị.
- BKS Ban kiểm soát.
- TGD Tổng Giám đốc.
- BTGD Ban Tổng Giám đốc.
- CBCNV Cán bộ công nhân viên.
- UBND Ủy ban Nhân dân.
- TSCĐ Tài sản cố định.
- TSLĐ Tài sản lưu động.
- SGĐCK TP. HCM Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- UBCKNN Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- TP. HCM Thành Phố Hồ Chí Minh.
- CN Chi nhánh.
- BQLDA Ban quản lý dự án.
- CN BQLDA Chi nhánh ban quản lý dự án.
- KCN Khu công nghiệp.
- SG Sài Gòn.
- KDC Khu định cư.



- KDC Khu dân cư.
- XDCB Xây dựng cơ bản.
- NMXLNT Nhà máy xử lý nước thải.
- QA Đảm bảo chất lượng (quality assurance).
- QTVP Quản trị văn phòng.
- QTCL Quản trị chất lượng.
- NH Ngân hàng.
- NHTMCP Ngân hàng thương mại cổ phần.
- TNDN Thu nhập doanh nghiệp.
- TNHH Trách nhiệm hữu hạn.
- GDP Tổng sản phẩm quốc nội.
- CMND Chứng minh nhân dân.
- ĐKKD Đăng ký kinh doanh.

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

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

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.
- Tên tiếng Anh BINH CHANH CONSTRUCTION INVESTMENT SHAREHOLDING COMPANY.
- Tên viết tắt BCCL.



- Biểu tượng của Công ty
- Vốn điều lệ 542.000.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi hai tỷ đồng)
- Trụ sở chính 550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.



- Điện thoại 08. 38 753 021.
- Fax 08. 38 753 552.
- Website www.bcci.com.vn

Tầm nhìn Công ty:

Trở thành doanh nghiệp hàng đầu về đầu tư – kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Sứ mệnh Công ty:

Cung cấp giải pháp tốt nhất về đầu tư – an cư cho khách hàng.

Đầu tư và xây dựng những dự án phục vụ an cư cho cộng đồng và góp phần phát triển hạ tầng xã hội.

1.2 Lịch sử hình thành và phát triển

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh, tên tiếng Anh là Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company (BCCI), là công ty cổ phần chuyên đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh được thành lập từ việc cổ phần hóa Công Ty Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc UBND Huyện Bình Chánh.

Ngày 13/10/1999 UBND Thành Phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 6103/QĐ-UB-KT chuyển Công Ty Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh thành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh với vốn điều lệ là 18.000.000.000 đồng.

Ngày 24/12/1999 Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh chính thức đi vào hoạt động với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056668 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp.

Từ khi cổ phần hóa đến nay hoạt động của Công ty chủ yếu như sau:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong KCN.
- Đầu tư xây dựng chung cư, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo.
- Đầu tư xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thi công – lắp đặt mạng lưới điện trung hạ thế.



Đầu tư vào các liên doanh trong và ngoài nước:

- Liên doanh với tập đoàn Casino – Pháp kinh doanh siêu thị Big C – Công ty BCCI góp 4.795.000 USD chiếm 20% vốn điều lệ.
- Góp vốn trong Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú với vốn điều lệ 350 tỷ đồng BCCI góp 70%, tổng vốn đầu tư là 1.129.199.000.000 đồng.
- Góp vốn liên kết với tỷ lệ 25% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á, vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng.
- Góp vốn 69% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình, vốn điều lệ 300.000.000.000 đồng.
- Góp vốn 5% vốn cổ phần tại Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng, vốn điều lệ 100.000.000.000 đồng.
- Góp vốn đầu tư cùng với Công ty Cổ phần Thủy sản Số 1 (SJ1) đầu tư xây dựng dự án Khu phức hợp SJ1 Plaza. Quy mô khu đất 13.387m², tổng vốn đầu tư ước tính 716.000.000.000 đồng.

Ngoài những thành quả đã đạt được, Công ty BCCI còn nhận được các bằng khen và danh hiệu:

- Năm 2009 đã được Chủ tịch nước tặng Huân chương lao động hạng ba về thành tích xuất sắc trong công tác từ 2004 đến năm 2008 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Năm 2005 KCN Lê Minh Xuân đã được Thủ Tướng Chính Phủ tặng bằng khen về thành tích xuất sắc từ năm 2001 đến 2004.
- Nhận cờ thi đua của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam về thành tích xuất sắc trong phong trào xây dựng Công đoàn vững mạnh năm 2003 – 2005.
- Giấy khen về việc đạt thành tích xuất sắc phong trào thi đua chào mừng 75 năm ngày thành lập Công đoàn Việt Nam do Liên đoàn lao động Quận Bình Tân cấp ngày 26/07/2004.
- Giấy khen của Bảo hiểm xã hội Thành phố về việc thực hiện tốt chế độ chính sách cho người lao động năm 2004 – 2005.



- Bằng khen của Liên đoàn lao động Thành phố về việc đạt thành tích xuất sắc trong công tác tổ chức phong trào "Giỏi việc nước – đảm việc nhà" năm 2004 - 2005.
- Giấy khen của UBND Quận Bình Tân về việc đạt danh hiệu tập thể lao động giỏi năm 2004 – 2005.
- Bằng khen của Tổng cục thuế, bằng khen của UBND TP. HCM cấp cho KCN Lê Minh Xuân thuộc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh.
- Giấy khen của Ban quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp Thành Phố về việc góp phần phát triển hoạt động tín dụng Khu chế xuất và khu công nghiệp giai đoạn 2001 – 2005.
- Giấy khen của Ban chấp hành Đảng bộ Quận Bình Tân về việc đạt tiêu chuẩn tổ chức cơ sở Đảng trong sạch vững mạnh tiêu biểu năm 2005.
- Giấy khen của UBND Quận Bình Tân về việc đạt thành tích trong công tác vì trẻ em và ngày gia đình Việt Nam năm 2006.
- Giấy khen của UBND Quận Bình Tân về việc công tác khuyến học năm 2004 - 2006.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

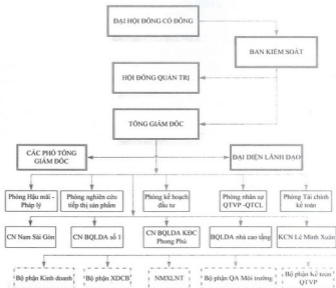


▪ Các chi nhánh và các Ban quản lý dự án:

- Thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư và đại diện Công ty quản lý các dự án theo sự phân công của Tổng Giám Đốc.
- Xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh các sản phẩm của đơn vị và kế hoạch hoạt động của đơn vị theo định kỳ quý/năm.



- Tổ chức thực hiện hoàn thành chỉ tiêu và quản lý hoạt động dịch vụ khách hàng của đơn vị.
 - Thực hiện chức năng hậu mãi trên địa bàn dự án như điện, nước, cấp số nhà, đo đạc, cắm mốc giao nền cho khách hàng, bảo đường cơ sở hạ tầng của dự án.
 - Chịu trách nhiệm thực hiện các hoạt động khác do Tổng Giám Đốc giao.
 - Áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống đảm bảo chất lượng của Công ty BCCI theo tiêu chuẩn ISO 9000.
- **KCN Lê Minh Xuân:**
- Thực hiện chức năng được Công ty ủy quyền theo giấy phép đăng ký kinh doanh của KCN.
 - Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và phát triển kinh doanh của KCN theo tháng/quý/năm.
 - Thực hiện đầu tư xây dựng, phát triển hạ tầng KCN Lê Minh Xuân.
 - Tổ chức thực hiện và phát triển kinh doanh trên lĩnh vực dịch vụ xuất nhập khẩu theo chức năng của Công ty BCCI tại KCN Lê Minh Xuân bao gồm (khai thuê hải quan, giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, thuê hộ kho bãi, tư vấn xuất nhập khẩu).
 - Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống chất lượng của KCN theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2000.
- **Các phòng chức năng:** được trình bày chi tiết trong phần cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty BCCL.
- 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty**



- **Đại Hội Đồng Cổ Đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định những vấn đề quan trọng của Công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty. ĐHĐCD là cơ quan thông qua những chủ trương chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành hoạt động của Công ty BCCI. ĐHĐCD bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty BCCI.
- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát Công ty BCCI có 03 đến 05 thành viên, do ĐHĐCD bầu, có nhiệm vụ thay mặt cổ đông và giúp ĐHĐCD giám sát, đánh giá kết quả kinh doanh và hoạt động quản trị, điều hành của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông.



- **Hội đồng quản trị:** HĐQT của BCCI có 07 thành viên, là cơ quan quản lý Công ty và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của DHDCCD. Thành viên HĐQT do DHDCCD bầu và bãi miễn.
- **Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty BCCI, do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty BCCI.
- **Các Phó Tổng Giám Đốc:** là người giúp và tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong lĩnh vực theo sự phân công của Tổng giám đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và về pháp luật về nhiệm vụ được Tổng Giám Đốc phân công.

- **Phòng kế hoạch đầu tư:**

Hạch định:

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch chung cho toàn Công ty theo định hướng của HĐQT.
- Xác định mục tiêu ngắn hạn, dài hạn của Công ty.
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc, HĐQT trong các kế hoạch xúc tiến đầu tư.

Xúc tiến đầu tư:

- Thu thập thông tin, nghiên cứu thị trường và tìm kiếm các dự án đầu tư, hợp tác đầu tư và các cơ hội đầu tư.
- Điều tra, khảo sát, lập phương án khả thi các dự án được chấp thuận đầu tư và tiến độ phát triển dự án.
- Chuyển giao dự án và theo dõi phát triển dự án; Lập điều chỉnh quy hoạch các dự án theo yêu cầu chung.

Quản lý xây dựng cơ bản:

- Kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện kế hoạch đối với hoạt động đầu tư của các đơn vị thực hiện nhằm đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra, đề xuất các biện pháp điều chỉnh kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư của Công ty BCCI và các đơn vị cho phù hợp với tình hình từng thời điểm.



- Thẩm định hồ sơ dự toán và các hồ sơ khác liên quan đến hoạt động đầu tư của các đơn vị.
 - Tổng hợp, phân tích, đánh giá việc thực hiện kế hoạch đầu tư toàn Công ty theo định kỳ và lập báo cáo tổng hợp việc thực hiện kế hoạch chung trong toàn Công ty.
 - Tổ chức giám sát công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm các công trình đầu tư của Công ty.
 - Tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong việc thẩm định, giao nhận chỉ tiêu và đánh giá thành tích thực hiện chỉ tiêu kế hoạch hàng năm, hàng quý của các phòng chức năng và các đơn vị thực hiện trong Công ty.
- **Phòng Nghiên cứu – Tiếp thị sản phẩm:**

Hoạch định:

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch hoạt động tiếp thị sản phẩm của Công ty.
- Phân tích xu hướng phát triển của thị trường, thực hiện việc nghiên cứu và đưa ra thị trường sản phẩm dịch vụ mới.
- Xác định mục tiêu dài hạn của Phòng Nghiên Cứu – Tiếp Thị Sản Phẩm.
- Quảng bá hình ảnh Công ty BCCI qua xây dựng mối quan hệ với truyền thông, báo chí.

Nghiên cứu thị trường:

- Thực hiện các nghiên cứu về thị trường, tổng hợp, phân tích đánh giá nhu cầu thị trường và báo cáo tình hình thị trường từng giai đoạn, tình hình đối thủ cạnh tranh, môi trường kinh tế, chính trị, xã hội nhằm đề xuất với Tổng Giám Đốc chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn đối với các sản phẩm của Công ty.
- Nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới phù hợp với thị trường và tình hình của Công ty.

Marketing

- Thực hiện các công tác quảng cáo, tiếp thị và hỗ trợ kinh doanh các sản phẩm của Công ty.



- Thực hiện các công tác đối ngoại, quan hệ cộng đồng với các đơn vị truyền thông, các đối tác và các cơ quan chức năng ... nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu của Công ty BCCI đối với thị trường và công chúng.
- Phát triển, duy trì và quản lý thương hiệu – hình ảnh sản phẩm, phân tích và đánh giá hiệu quả các chương trình quảng cáo, khuyến mãi và phát triển thị trường.
- **Phòng nhân sự - Quản trị văn phòng - Quản trị chất lượng:**

Hoạch định nguồn nhân lực

- Tuyển dụng, đào tạo và phát triển.
- Phân tích nhu cầu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong Công ty.
- Đánh giá kết quả đào tạo.

Lương, thưởng và phúc lợi:

- Xây dựng cấu trúc lương, thưởng.
- Phối hợp Ban chấp hành Công đoàn xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi.

Quan hệ nhân sự:

- Xây dựng nội quy Công ty, phối hợp xây dựng thỏa ước lao động tập thể.
- Thông tin về các chính sách, chế độ trong Công ty.
- Giải quyết khiếu nại liên quan đến nhân sự trong Công ty.

Quản trị văn phòng:

- Quản lý hồ sơ, tài liệu, thống kê, lưu trữ các văn bản pháp quy của Công ty, công văn đến – đi, quản lý con dấu, quản lý tài sản.
- Thực hiện các quy định về công tác an ninh, an toàn lao động, trật tự vệ sinh văn phòng.
- Xây dựng hệ thống mạng, quản lý an ninh hệ thống mạng, quản lý cơ sở dữ liệu lưu trữ trên mạng.
- Thực hiện các thủ tục pháp lý cho Công ty và nhân viên đảm bảo đúng pháp luật.

Quản trị chất lượng: Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2004 cho toàn Công ty.



• **Phòng tài chính kế toán:**

Tài chính:

- Tham mưu cho Tổng Giám Đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu.
- Quản lý nguồn vốn của các dự án liên quan đến ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác.
- Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kinh doanh của Công ty.
- Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính theo mục tiêu đầu tư của Công ty và chịu trách nhiệm nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty.
- Thẩm định dự án đầu tư phần tài chính.
- Quản lý và theo dõi hồ sơ cổ đông, theo dõi việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

Kế toán:

- Phân ánh kịp thời, đầy đủ, chính xác và khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng/quý/năm.
- Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước: báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành.
- Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Nhà nước theo luật định.
- Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của Công ty, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả.

• **Phòng Hậu mãi – Pháp lý**

- Thực hiện các chức năng quản lý Hậu mãi – Pháp lý đối với các sản phẩm của Công ty cung cấp cho khách hàng:
 - o Thẩm định, giám sát các hoạt động cung cấp dịch vụ tiện ích khu dân cư, nhà cao tầng, văn phòng làm việc;
 - o Thẩm định, giám sát các hoạt động Quản lý môi trường nhằm xác lập và duy trì chất lượng sống tại dự án;



- o Xác lập sổ nhà để tạo dựng địa vị pháp lý cho khách hàng sử dụng sản phẩm của Công ty; xác lập hạ tầng để bổ sung xác lập giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho khách hàng; bàn giao hạ tầng cho cơ quan có thẩm quyền nhằm để cho Công ty quyết toán dự án;
- o Nghiệm thu dự án nhằm khẳng định các cam kết của Công ty được triển khai đúng và theo mong đợi của khách hàng trên cơ sở các yêu cầu về nhiệm vụ thiết kế và thực hiện thiết kế bảo trì dự án;
- o Xác lập Pháp lý sau bán hàng đối với sản phẩm do Công ty cung cấp;
- o Tổ chức đánh giá nhà cung ứng với mong muốn có được danh sách nhà cung ứng tiềm năng sẵn sàng cung cấp các dịch vụ tiện ích theo yêu cầu của Công ty hoặc của khách hàng;
- Tổ chức thực hiện Hậu mãi – Pháp lý trên cơ sở các phương án được duyệt nhằm thực hiện các cam kết của Công ty đối với khách hàng thông qua những hợp đồng; duy trì hình ảnh của Công ty với mục tiêu thu hút và phát triển danh sách khách hàng tiềm năng.

• Sản giao dịch bất động sản BCCI

Chức năng: Giao dịch bất động sản: mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh bất động sản: môi giới bất động sản, tư vấn thiết kế - xây dựng, tư vấn và dịch vụ pháp lý bất động sản, thẩm định giá bất động sản, quản lý bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản; thực hiện công việc chăm sóc khách hàng.

Nhiệm vụ

- Hoạch định chiến lược, kế hoạch, mục tiêu kinh doanh sản phẩm của Công ty; xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh sản phẩm của Công ty, xác định mục tiêu dài hạn của Sản giao dịch;
- Lập kế hoạch về hoạt động môi giới bất động sản, tư vấn thiết kế - xây dựng, tư vấn và dịch vụ pháp lý bất động sản, thẩm định giá bất động sản, quản lý bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản;



- Bán hàng: thiết lập các chính sách chương trình kinh doanh, xây dựng kế hoạch bán hàng hàng tháng/quý/năm, thực hiện các thủ tục bán hàng, quản lý các khoản nợ của khách hàng, xây dựng cập nhật và quản lý hệ thống thông tin bán hàng;
 - Chăm sóc khách hàng: xây dựng chính sách dịch vụ hậu mãi và chăm sóc khách hàng của Công ty, tiếp nhận và tổng hợp các khiếu nại phản ánh của khách hàng về sử dụng các sản phẩm và dịch vụ của Công ty, phối hợp với các đơn vị phòng ban liên quan để giải quyết các khiếu nại của khách hàng, đề xuất các biện pháp giải quyết và phòng ngừa với TGD;
 - Hoạt động của Sàn giao dịch vận hành trên cơ sở các quy trình được thiết lập hoàn chỉnh.
- 4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Cơ cấu cổ đông**
- 4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 19/03/2010**

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng
1	Quý đầu tư và phát triển Đô Thị TP. HCM (HIFU) Người đại diện: - Ông Nguyễn Văn Lệ - Ông Hoàng Đình Thắng	33 - 39 Paster Q1, TP. HCM.	15.120.000	27,90%
			10.320.000	19,04%
			4.800.000	8,86%
2	Trần Ngọc Henri.	215 Đường số 5, Khu dân cư An Lạc, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân, TP. HCM.	3.613.840	6,67%
3	NHTMCP Phương Nam	279 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, TP. HCM	4.419.240	8,15%

4.2 Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 19/03/2010

Stt	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ trọng
1	Cổ đông Nhà nước	1	15.120.000	27,89%
2	HDQT, BKS, BTGD, KTT	9	6.524.540	12,04%
3	CBCNV	74	267.580	0,49%



Cổ đông bên ngoài BCCI	2.493	32.287.880	59,57%
- Nhà đầu tư cá nhân trong nước	2.379	7.967.870	14,70%
- Nhà đầu tư tổ chức trong nước	39	8.206.100	15,14%
- Nhà đầu tư cá nhân nước ngoài	36	103.690	0,19%
- Nhà đầu tư tổ chức nước ngoài	39	16.010.220	29,54%
Tổng cộng	2.577	54.200.000	100,00%

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 đối với tổ chức phát hành;

5.1 Danh sách công ty mẹ

Không có

5.2 Danh sách công ty con, những công ty mà BCCI nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Tên công ty	Số tiền đầu tư (*000 VNĐ)	Tỷ lệ phần sở hữu của BCCI
<i>Công ty cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú Vốn điều lệ 350 tỷ đồng Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng công nghiệp, kinh doanh hạ tầng và các tiện ích KCN tại Nam Sài Gòn với KCN Phong Phú, qui mô 148 ha, thuộc xã Phong Phú huyện Bình Chánh, TP. HCM</i>	245.000.000	70%
<i>Công ty cổ phần Kinh doanh bất động sản Bách Bình Vốn điều lệ 300 tỷ đồng Đầu tư cao ốc 510 Kinh Dương Vương, P. An Lạc, Quận Bình Tân.</i>	207.000.000	69%



5.3 Danh sách công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với BCCI

Không có

6. Hoạt động kinh doanh

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

Sản phẩm chính của Công ty:

- Kinh doanh nhà ở, đất ở, hạ tầng khu công nghiệp: gồm sản phẩm là đất nền của Khu dân cư Phong Phú 4, Phong Phú 5, Khu dân cư Phong Phú 2, Khu 11A, Khu dân cư Bắc Lương Bèo, Khu Dân cư An Lạc – Bình Trị Đông – Tân Tạo, Khu dân cư Cầu Xáng, Khu dân cư Hương Lộ 5, Khu dân cư Lý Chiêu Hoàng, Khu dân cư Nam Hùng Vương – Bắc Trần Văn Kiểu, Khu dân cư Bình Hưng, Khu nhà ở Bình Hưng, sản phẩm là hạ tầng khu công nghiệp, nhà xưởng cho thuê tại khu công nghiệp Lê Minh Xuân
- Chung cư, căn hộ cao cấp: gồm sản phẩm là căn hộ cao cấp của các dự án: An Lạc Plaza, Căn hộ Tân Tạo 1, Căn hộ Nhất Lan 12 tầng, Căn hộ Nhất Lan 5 tầng, Căn hộ Đa Sà...

a. Doanh thu từng nhóm sản phẩm dịch vụ

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1- 2010
Kinh doanh bất động sản	441.220	392.565	69.067
Kinh doanh khu công nghiệp	38.985	20.259	2.777
Cung cấp dịch vụ	4.014	24.440	6.939
Hoạt động khác (xây dựng, môi giới bất động sản, thuê mặt bằng)	631	4.007	692
Tổng cộng	484.851	441.273	79.476

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010

b. Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

DVT: triệu đồng



Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1- 2010
Kinh doanh bất động sản	197.593	237.642	43.391
Kinh doanh khu công nghiệp	15.417	12.920	1.308
Cung cấp dịch vụ	2.356	2.827	1.949
Hoạt động khác (xây dựng, môi giới bất động sản, thuê mặt bằng)	478	2.755	687
Tổng cộng	215.846	256.146	47.336

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010

6.2 Nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty BCCI là đầu tư kinh doanh bất động sản, nên các yếu tố đầu vào chính là các quỹ đất nằm trong dự án, các nguyên vật liệu để xây dựng cơ sở hạ tầng như: xi măng, cát xây dựng, đá, thép, cát san lấp, nhựa đường, các sản phẩm về thiết kế, quy hoạch... Do đó chi phí đầu vào chủ yếu là chi phí giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, chi phí thi công các công trình: san lấp, đường, hệ thống thoát nước, cấp nước, hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, thiết kế, tư vấn giám sát thi công...

Trong đó yếu tố đầu vào quan trọng nhất là công tác giải phóng mặt bằng để có quyền sử dụng đất. Tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo qui định của Nhà nước nơi có các dự án đầu tư. Tùy từng khu vực, địa phương mà giá đền bù khác nhau. Từ năm 2004 đến nay công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn, do đó ngoài việc đền bù trực tiếp bằng tiền mặt theo khung giá đất UBND Thành Phố qui định, Công ty còn thực hiện đền bù theo phương thức hoán đổi đất với tỷ lệ 8%, có nghĩa là người dân có 1000 m² đất nông nghiệp sẽ được đổi 80 m² đất đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Đền bù theo phương thức hoán đổi đất thuận lợi là Công ty BCCI không phải ứng ra một số tiền đền bù ban đầu quá lớn do đó giảm áp lực trả lãi vay, tuy nhiên theo phương thức này sẽ làm giảm diện tích đất kinh doanh của các dự án. Vì vậy mà sự biến động khung giá đền bù không gây ra tác động lớn đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty BCCI. Hơn nữa giá đền bù hiện nay bị ảnh hưởng bởi thị trường bất động sản, nếu BCCI tranh thủ được thời điểm của thị trường để tiến hành đền bù thì sẽ tạo được quỹ đất với chi phí đền bù thấp nhằm tận dụng cơ hội kinh doanh khi thị trường bất động sản khởi sắc.



Hiện tại các dự án của Công ty BCCI đang triển khai hoặc sắp triển khai đều thuộc địa bàn quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh, hai địa bàn này quỹ đất nông nghiệp còn khá lớn do đó việc giải phóng mặt bằng cho các dự án còn tiềm năng rất lớn. Hơn nữa Công ty BCCI đang đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở cao tầng, với mặt bằng xây dựng đều có sẵn. Do đó công tác lập dự án, xin giấy phép xây dựng, và tiến hành xây dựng sẽ thuận lợi, đúng kế hoạch đề ra.

Chi phí các yếu tố nguyên vật liệu khác để xây dựng cơ sở hạ tầng, trong thời gian tới sẽ có những biến đổi theo chiều hướng tăng. Do đó sẽ ảnh hưởng đến chi phí đầu tư xây dựng các dự án mà Công ty BCCI chuẩn bị triển khai, điều này sẽ làm gia tăng chi phí đầu vào. Tuy nhiên chi phí xây dựng chiếm chưa đến 30% tổng chi phí của dự án, do đó mức độ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty BCCI là rất nhỏ.

6.3 Chi phí sản xuất

a. Tỷ trọng các khoản mục chi phí so với doanh thu thuần cung cấp sản phẩm, dịch vụ

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1- 2010	
	Giá trị	Tỷ lệ/DT	Giá trị	Tỷ lệ/DT	Giá trị	Tỷ lệ/DT
Giá vốn hàng bán	269.005	55,48%	185.127	41,95%	32.139	40,44%
Chi phí tài chính	37.308	7,69%	(16.516)	-3,74%	2.641	3,32%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.347	5,02%	34.807	7,89%	6.648	8,37%
Chi phí bán hàng	5.933	1,22%	15.819	3,58%	2.142	2,7%
Chi phí khác	4.636	0,96%	5.746	1,3%	132	0,17%
Tổng cộng	341.230	70,38%	224.984	50,99%	43.705	54,09%

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010

b. Cơ cấu các khoản mục chi phí

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Quý 1- 2010	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng



Giá vốn hàng bán	269.005	78,83%	185.127	82,28%	32.139	74,76%
Chi phí tài chính	37.308	10,93%	(16.516)	-7,34%	2.641	6,14%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	24.347	7,14%	34.807	15,47%	5.935	15,21%
Chi phí bán hàng	5.933	1,74%	15.819	7,03%	2.142	4,90%
Chi phí khác	4.636	1,36%	5.746	2,55%	132	0,30%
Tổng cộng	341.230	100%	224.984	100%	42.992	100%

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010

Số liệu năm 2009, Chi phí tài chính âm là do trong năm Công ty thực hiện việc hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư.

Tỷ trọng giá vốn trong tổng chi phí năm 2009 tăng so với năm 2008 là do ảnh hưởng cơ cấu chi phí tài chính âm. Công ty đang từng bước giảm dần tỷ trọng Giá vốn hàng bán trên doanh thu xuống. Do đặc thù các dự án của BCCI là kinh doanh đất nền, hơn nữa, vị trí đầu tư chủ yếu tại huyện Bình Chánh và là đất nông nghiệp cho nên chi phí đền bù thấp. Chi phí sản xuất so với doanh thu của BCCI vào loại trung bình so với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản niêm yết trên các Sở giao dịch chứng khoán.

6.4 Trình độ công nghệ

Hoạt động kinh doanh chính của BCCI là kinh doanh các dự án bất động sản, cho thuê hạ tầng khu công nghiệp cho nên không có máy móc thiết bị đặc thù, không phản ánh được trình độ công nghệ để đánh giá. Công ty có Khu công nghiệp Lê Minh Xuân với qui mô 100 ha, hiện nay có 159 doanh nghiệp hoạt động với các ngành như: dệt, nhuộm, may mặc, cơ khí, điện tử, thực phẩm ... Đối với lĩnh vực hạ tầng khu công nghiệp thì qui mô kinh doanh của Công ty thuộc loại trung bình.

6.5 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Công ty BCCI đang áp dụng hệ thống quản trị chất lượng theo bộ tiêu chuẩn ISO 9001 phiên bản 2000, được tổ chức BVQI đánh giá và cấp giấy chứng nhận từ năm 2000. Kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ luôn được Công ty BCCI sử dụng xuyên suốt trong quá trình sản xuất điều hành quản lý doanh nghiệp nhằm tạo ra những sản phẩm.



dịch vụ đạt tiêu chuẩn chất lượng để ra. Điều đó được thể hiện cụ thể thông qua các quy trình, thủ tục được Công ty BCCI áp dụng trong toàn hệ thống.

6.6 Hoạt động Marketing

Nhằm mục đích phát hiện các nhu cầu của khách hàng và phát hiện các khách hàng tiềm năng, Công ty BCCI đã áp dụng các kỹ thuật marketing hiện đại dựa trên nền tảng là định hướng hoạt động kinh doanh vào hành vi tiêu dùng của khách hàng.

Phân khúc thị trường theo nhóm khách hàng

Nhóm khách hàng đầu tư: chiếm tỷ lệ 60% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: luôn tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án có khả năng sinh lời, nhạy bén về thông tin thị trường, là nhóm khách hàng tạo chuyển dịch đầu tư, gây ra sự tăng giá trên thị trường.
- Yêu cầu: dự án thuộc các khu vực định hướng phát triển, khả năng bán lại nhanh, uy tín của chủ đầu tư.

Nhóm khách hàng an cư: chiếm tỷ lệ 40% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: tiền mua nhà được tích lũy qua nhiều năm, khả năng chi trả hạn hẹp, quyết định mua chậm, có nhiều hoạt động tìm kiếm, lựa chọn, nhiều người tham gia quyết định mua.
- Yêu cầu: pháp lý hoàn chỉnh, giá phù hợp, tiện ích xã hội như trường học, bệnh viện, chợ, phương thức thanh toán thuận tiện

Xác định khách hàng mục tiêu

Đối với các sản phẩm của Công ty BCCI, việc xác định khách hàng mục tiêu được xác định theo tiến độ dự án. Quá trình xây dựng dự án có thể chia làm 2 giai đoạn: giai đoạn đầu tư, xây dựng hạ tầng và giai đoạn hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng.

- Giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng: khách hàng mục tiêu là nhóm khách hàng đầu tư.
- Giai đoạn hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng: khách hàng mục tiêu là nhóm khách hàng an cư

Định vị sản phẩm

Sản phẩm của Công ty BCCI là **BẤT ĐỘNG SẢN VÀ DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN** bao gồm: khu dân cư, nhà cao tầng, khu công nghiệp, các dịch vụ liên quan đến bất động sản như thiết kế, xây dựng, tư vấn pháp lý, môi giới, quản lý.



Định vị sản phẩm: sản phẩm cao cấp – giá cả phù hợp – khả năng sinh lời

Xác lập mục tiêu marketing

Mục tiêu thương hiệu

- Chiều rộng: phát triển thương hiệu, tạo nhận biết tầm quốc gia. Nâng cao nhận thức về tiềm lực hiện tại và tiềm năng phát triển trong tương lai của Công ty BCCI.
- Chiều sâu: xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu, xem xét, điều chỉnh từ những chi tiết nhỏ nhất. Xây dựng ý thức về thương hiệu trong nội bộ.

Mục tiêu thị phần

- Marketing tạo sự nhận biết và ảnh hưởng đến khách hàng và tạo thuận lợi cho việc định hướng và các cơ hội đầu tư ở các thị trường khác (ngoài Bình Tân - Bình Chánh).

Mục tiêu sản phẩm

Làm tăng giá trị sản phẩm, tăng giá bán từ 3 đến 10% so với chính sách giá hiện tại

Chiến lược marketing: marketing tổng lực

Sản phẩm

- Chuẩn hóa các yêu cầu pháp lý sản phẩm ở mức cao nhất.
- Xây dựng uy tín thương hiệu và liên kết thương hiệu với các nhà cung cấp có uy tín.
- Sản phẩm cộng thêm dịch vụ trọn gói.
- Tập trung vào các sản phẩm có khả năng thu hút nhóm khách hàng đầu tư và nhóm khách hàng an cư (giá từ 500 triệu đồng đến 1,5 tỷ đồng/sản phẩm).
- Sản phẩm phải đáp ứng được thị hiếu khách hàng (hình thành từ nhu cầu thị trường).
- Sản phẩm đưa ra theo từng thời kỳ với số lượng phù hợp (không đưa hết dự án một lần) nhằm tạo lực đẩy mua hàng.

Giá

- Nghiên cứu thị trường, xây dựng giá bán mới cho hàng tồn kho.
- Có chiến lược giá tăng dần theo tiến độ dự án và điều chỉnh theo tình hình thị trường nhằm thu hút khách hàng đầu tư.



- Phương pháp: định giá tổng hợp.

Định giá từ bên trong: căn cứ các tiêu chí như giá thành sản phẩm, lợi thế cạnh tranh của sản phẩm, lợi nhuận tối thiểu để xác định giá sản.

Định giá từ bên ngoài: căn cứ các tiêu chí như giá thị trường sản phẩm tương ứng, tình hình và xu thế thị trường, lợi thế cạnh tranh của sản phẩm, lợi nhuận kỳ vọng của Công ty BCCI để xác định giá trần.

Định giá bán: theo tình hình thị trường và mục tiêu cụ thể của Công ty BCCI tại thời điểm để định giá bán.

Chiến lược phân phối

- Showroom: mở Showroom tại văn phòng Công ty BCCI, xây dựng sản giao dịch chuẩn với dịch vụ trọn gói. Mở thêm phòng giao dịch tại Quận 1 (trung tâm kinh tế - tài chính).
- Tổ chức bộ phận bán hàng tại dự án mới.
- Phân phối: tạo cơ hội cho các công ty đầu tư thứ cấp, mở đại lý tại các công ty môi giới có uy tín, xây dựng đội ngũ cộng tác viên bằng chính sách thưởng cho người giới thiệu.

Chiến lược chiêu thị: chiến lược đối thoại tổng lực (IMC)

- Xây dựng lại hệ thống nhận diện thương hiệu.
- Quảng cáo:

Quảng cáo thương hiệu: Định vị thương hiệu "BẮT ĐỘNG SẢN BCCI".

Quảng cáo sản phẩm: có chiến lược cụ thể cho từng sản phẩm. Trước mắt tập trung dự án Khu căn hộ Nhất Lan (12 tầng), Tân Tạo 1, An Lạc Plaza, KDC Phong Phú 4..

Kênh truyền thông: Quảng cáo báo, truyền hình cáp, POSM (tờ rơi, brochure, banner, poster, tủ kệ trưng bày ...).

- Quan hệ cộng đồng (PR):

Báo chí: quảng bá thương hiệu trên các báo mạnh (Tuổi Trẻ, Thanh Niên, Người Lao Động, Thời báo kinh tế Sài Gòn). Các báo ngành như Phụ trương địa ốc, Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Thị trường bất động sản và Tài sản. Đầu tư chứng khoán.



Thông tin chứng khoán. Báo điện tử (Vnexpress, sanOTC, Horea.org.vn, vneconomic ...).

- Truyền hình cáp: các chương trình chuyên đề về thương hiệu, doanh nhân trên kênh VTC, HTV, VTV. Các Phóng sự về hoạt động của Công ty BCCI, bản tin về các hoạt động.
- Tài trợ: các hoạt động từ thiện, các hoạt động văn hóa xã hội có ảnh hưởng rộng trong xã hội.
- Tổ chức sự kiện: hoạt động kỷ niệm, công bố dự án, lễ động thổ ...

Khuyến mãi

- Miễn phí các dịch vụ gia tăng như dịch vụ pháp lý, chuyển nhượng, tư vấn thiết kế...
- Mua nhà có thưởng.
- Chiết khấu cho khách hàng mua từ sản phẩm thứ 2 trở đi.
- Chương trình tích lũy điểm để có cơ hội sở hữu ngôi nhà miễn phí (mục tiêu cho nhà đầu tư).

Công cụ marketing bán hàng

- Sa bàn các dự án.
- Brochure, tờ rơi, thư chào hàng, Poster, Banner, Banron, Pano tại dự án.
- Trang phục cho nhân viên giao dịch. Cẩm nang bán hàng (sales kit).

Website

- Đầu tư xây dựng giao diện mới, tăng khối lượng và chất lượng nội dung, thông tin nội bộ, bên ngoài được cập nhật thường xuyên. Quản lý thông tin và xử lý thông tin tốt. Chú trọng thư điện tử.
- Thư chào hàng điện tử.
- Liên kết các trang website liên quan.
- Quảng cáo có kết nối về bcci.com.vn.
- Giới thiệu sản phẩm giao dịch trên mạng.

Đội ngũ nhân viên bán hàng



- Huấn luyện kỹ năng giao tiếp khách hàng.
- Trang phục.
- Cơ sở vật chất, môi trường làm việc.
- Thường xuyên huấn luyện về sản phẩm, pháp lý, kiến thức về thiết kế xây dựng, phong thủy.
- Kỹ năng tìm kiếm, khai thác khách hàng.
- Văn hóa doanh nghiệp

Định vị thương hiệu

Định vị: *Bất động sản BCCI.*

- Thông điệp: Nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp.
- Slogan: **VÌ AN CƯ CỘNG ĐỒNG.**
- Tầm nhìn: trở thành 1 trong những công ty Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.
- Sứ mệnh: *Cung cấp giải pháp tốt nhất về đầu tư – an cư cho khách hàng.*

Đầu tư và xây dựng những dự án phục vụ an cư cho cộng đồng và góp phần phát triển hạ tầng xã hội.

6.7 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Công ty BCCI đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký nhân hiệu hàng hóa số 41002 có hiệu lực từ 06/05/2002 đến 06/05/2012



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

- a. Hợp đồng đầu ra



Stt	Loại sản phẩm đất ở	SL	Thời gian thực hiện	Tổng giá trị (triệu đồng)
1	Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông – Tân Tạo	5.412	01/1998 - 2008	1.132.122
2	Khu dân cư Phong Phú 5	1.716	09/2001 - 2010	804.425
3	Khu dân cư Bình Hưng	1.600	08/1998 - 2007	247.388
4	Khu dân cư Nam Hùng Vương Bắc Trần Văn Kiếu	1.409	03/2000 – 2010	329.142
5	Khu dân cư Phong Phú 4	717	01/2002 - 2012	422.890
	Tổng cộng	10.854		2.935.968

Nguồn: BCCI

b. Hợp đồng đầu vào

Stt	Tên công trình	Thời gian thực hiện	Tổng giá trị (triệu đồng)
1	Thi công xây lắp Khu căn hộ Nhất Lan 2	2/2009 - 10/2010	108.992
2	Thi công phần ép cọc và móng An Lạc Plaza	10/2009-6/2010	56.201
3	Thi công khu căn hộ Tân Tạo 1	12/2009 – 6/2011	135.057
4	Xây dựng nhà máy XLNT KCN LMX	03/2010 - 12/2010	14.500
5	Hệ thống thoát nước mưa đường số 3-4-5-6-30 KDC Phong Phú 4	03/2010 -07/2010	11.490
6	Đường giao thông HT thoát nước mưa tuyến đường 24-40-41-42	04/2010– 08/2010	23.513
7	Trạm hạ thế, trung thế cáp ngầm cấp điện T13 KDC Phong Phú 4	03/2010 -06/2010	9.102
	Tổng cộng		358.857

Nguồn: BCCI



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

7.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất

Kết quả hoạt động kinh doanh 2008 - 2010

DVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Tăng/giảm 2009 so với 2008	Quý 1 - 2010
Tổng giá trị tài sản	2.470.275	3.024.610	+22,44%	3.064.481
Doanh thu thuần	484.851	441.273	- 8,98%	79.476
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	177.126	230.514	+30,14%	37.993
Lợi nhuận khác	(419)	1.088	+360%	1.117
Lợi nhuận trước thuế	183.683	247.857	+34,94%	39.110
Lợi nhuận sau thuế	125.530	207.029	+64,92%	29.006
<i>Lợi ích cổ đông Công ty mẹ</i>	<i>125.414</i>	<i>207.357</i>	<i>+65,53%</i>	<i>29.173</i>
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	64,13%	44,44%	-30,70%	

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

a. Khó khăn

- Khủng hoảng kinh tế tài chính toàn cầu đã có nhiều ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế Việt nam cũng như các doanh nghiệp;
- Thời điểm cuối năm 2009, với chính sách kiềm chế tăng trưởng tín dụng đã làm cho thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn;
- Rất nhiều nguồn cung làm cho thị trường bất động sản trở nên dư thừa sản phẩm bán ra trong khi nguồn tài chính lại hạn hẹp.



b. Thuận lợi

- Với chính sách kích cầu nền kinh tế, thị trường vốn Việt Nam dễ dàng hơn trong việc huy động vốn;
- Huy động gói trái phiếu 300 tỉ với lãi suất thấp tạo lợi thế cạnh tranh cho Công ty về giá vốn;
- Nhiều ngân hàng thương mại tham gia tài trợ vốn cho các dự án đầu tư của Công ty với nhiều ưu đãi;

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

➤ Vị thế của công ty trong ngành

Về sản phẩm nhà ở

Chiến lược *Vi an cư cộng đồng*, là một trong 04 nhóm chiến lược chính của BCCI không chỉ có nhà ở tại các dự án đầu tư, BCCI đều dành quỹ đất cho những công trình phúc lợi xã hội như trường học, trạm xá, công viên. Công ty luôn xác định mục tiêu của mình qua mỗi công trình là tạo dựng một nơi an cư, lạc nghiệp cho người dân. Do vậy hàng năm Công ty đều xây dựng các chương trình bán hàng qui mô lớn với chính sách khuyến mãi hấp dẫn thông qua hệ thống phân phối là các sàn giao dịch bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Với phân khúc thị trường ở mức trung bình, các sản phẩm nhà ở của BCCI vẫn tiêu thụ tốt dù thị trường bất động sản có chiều hướng biến động xấu, điều đó phản ánh lợi thế cạnh tranh của Công ty, với quỹ đất lớn và chi phí đền bù thấp, BCCI sẽ tạo nên sự đột phá trong thị trường bất động sản về các sản phẩm từ các dự án tiêu biểu:

- Khu đô thị Tân Tạo với diện tích đất là 3.200.000 m²
- KDC Phong Phú 2 với diện tích đất là 1.329.200 m²
- KDC Phong Phú 4 với diện tích đất là 839.997 m²
- KDC thuộc khu dân cư và Công trình công cộng 11A với diện tích đất là 166.400 m²
- Cao ốc An Lạc Plaza với diện tích đất là 7.990 m²
- Cao ốc văn phòng cho thuê BCCI với diện tích đất là 2.526 m²

Về sản phẩm hạ tầng khu công nghiệp



Hiện nay Khu công nghiệp Lê Minh Xuân thuộc huyện Bình Chánh Tp. HCM đã khai thác hết, Công ty đang thực hiện thu hồi đất và xây dựng hạ tầng tại KCN Lê Minh Xuân mở rộng với diện tích 109ha. Hoạt động chủ yếu gồm: cho thuê nền đất xây dựng nhà xưởng, cho thuê hoặc bán nhà xưởng, chuyển giao quyền sử dụng đất... với các tiện ích khu công nghiệp như các dịch vụ bảo hiểm, y tế, ngân hàng...

Nhằm tạo được sự phát triển bền vững, các hoạt động kinh doanh của Công ty được xây dựng dựa trên các tôn chỉ và mục tiêu hành động cụ thể. Công ty xây dựng các nhóm chiến lược phù hợp với từng thời kỳ phát triển, giai đoạn 2009 – 2013, Công ty xác định 05 nhóm chiến lược phát triển:

- **Tập trung nguồn lực:** tập trung tối đa nguồn lực của mình vào các phân khúc mục tiêu, đầu tư có chọn lọc vào phân khúc khác
- **Gia tăng hiệu quả đầu tư:** Đầu tư chọn lọc và đầu tư có chiều sâu sản phẩm gia tăng hiệu quả đầu tư, tránh đầu tư dàn trải làm phân tán nguồn lực
- **Nâng cao năng lực cạnh tranh:** tập trung nâng cao năng lực cạnh tranh trong marketing – phân phối sản phẩm nhằm gia tăng tỷ lệ lợi nhuận gộp
- **Hợp tác chiến lược:** gia tăng tìm kiếm các đối tác có các lợi thế bổ sung để cùng đầu tư theo từng dự án
- **Triển khai nhất quán:** triển khai chiến lược cạnh tranh một cách tập trung và nhất quán trong suốt quá trình hoạt động.

➤ **Triển vọng phát triển của ngành**

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

Về thị hiếu và thói quen mua sắm: nhận thức và yêu cầu của người tiêu dùng về sản phẩm nhà ở, đất ở ngày càng cần nhắc hơn trước khi quyết định mua món hàng có giá trị lớn nên đòi hỏi những nhà cung cấp sản phẩm cần nghiên cứu về tình hình thị trường, tính cạnh tranh của sản phẩm, hệ thống phân phối, xúc tiến bán hàng, thị hiếu của người tiêu dùng, và các dịch vụ trước, trong và sau khi bán hàng.

Tình hình cung cầu trên thị trường: dự báo nhu cầu về văn phòng cho thuê, căn hộ, đất khu công nghiệp, tại các TP. HCM, Hà Nội sẽ tiếp tục tăng nhanh trong vài năm tới.



Tuy vậy nguồn cung cũng sẽ tăng mạnh do các nhà đầu tư trong nước sẽ tham gia đầu tư vào lĩnh vực xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê. Hơn nữa, làn sóng đầu tư mới trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam hiện nay là sự liên doanh giữa các công ty trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài để xây dựng trung tâm thương mại, căn hộ cao tầng, văn phòng làm việc.

Giá cả: một số nhà đầu tư nước ngoài quan tâm nhiều đến “thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp”. Vì nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp rất lớn nhưng giá cả quá cao so với khu vực. Giá đất dự án thời gian sắp tới không giảm vì các loại thuế, phí, tiền sử dụng đất ... hiện tăng rất cao. Do vậy giá cả có xu hướng tăng trong tương lai.

Riêng giá văn phòng cho thuê, căn hộ chung cư sẽ có khả năng giảm vì ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư vào lĩnh vực này. Các ngân hàng tham gia nhiều hơn trong việc quản lý nguồn vốn cho vay đối với các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời tự lập ra các công ty kinh doanh, đầu tư bất động sản.

➤ **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:**

Môi trường bên ngoài có nhiều ảnh hưởng đến các hoạt động của Công ty BCCI. Đó là yếu tố quản lý nhà nước có tác động đến thị trường mục tiêu của Công ty BCCI - thị trường bất động sản, các yếu tố kinh tế khác. Môi trường bên ngoài mang đến những cơ hội phát triển cho Công ty BCCI đồng thời cũng đem lại các nguy cơ cho hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI.

Dưới đây sẽ phân tích môi trường bên ngoài theo hướng phân định thành hai nhóm chính là nhóm các cơ hội và nhóm các nguy cơ.

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.

Các cơ hội cho Công ty BCCI

Các yếu tố kinh tế:

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao kéo theo sự đô thị hóa và công nghiệp hóa càng cao. Nhu cầu về nhà ở, đất phục vụ sản xuất kinh doanh lớn.
- Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng cao chủ yếu tập trung vào ngành công nghiệp và xây dựng.



- Việt Nam ngày càng mở rộng quan hệ kinh tế với thế giới và khu vực, điển hình Việt Nam đã gia nhập vào Tổ chức Thương Mại thế Giới (WTO) năm 2006 đã thu hút nhiều nhà đầu tư đầu tư vào các trung tâm Thành phố lớn nên nhu cầu đất phục vụ sản xuất kinh doanh, đất xây dựng nhà xưởng làm văn phòng sẽ tăng vọt.
- Tỷ giá hối đoái ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp.
- Thị trường chứng khoán của Việt Nam trong những năm gần đây đã phát huy tác dụng là một kênh huy động vốn hữu hiệu cho các công ty cổ phần muốn tăng vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hệ thống pháp luật:

- Thị trường bất động sản đã có những bước phát triển mạnh trong những năm qua. Chính Phủ, các cơ quan quản lý nhà nước và đặc biệt là cơ quan quản lý địa phương - UBND Thành Phố đã có định hướng cơ bản cho thị trường này. Điển hình là Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở. Đây là một trong những tiền đề để phát triển toàn diện thị trường nhà ở.
- Theo quy định của Luật đất đai 2003, Nhà nước sẽ tăng cường việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các hộ dân. Điều này tạo thuận lợi cho Công ty BCCI trong việc nhanh chóng hoàn tất các thủ tục pháp lý của sản phẩm hiện có.
- Các quy định về khung giá đất, phương pháp định giá đất để bình ổn thị trường bất động sản. Đồng thời, khung giá quy định được tính toán gần đến giá thị trường góp phần gia tăng nguồn thu của ngân sách từ đất, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp, các nhà đầu tư có cơ sở vững chắc trong việc tính toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng. Đây là cơ hội cho các dự án đang bồi thường giải phóng mặt bằng của Công ty BCCI.
- UBND Thành Phố đã công bố chương trình 30.000 căn nhà cho người có thu nhập thấp trên toàn thành phố với đầu mỗi là Sở Xây Dựng. Đây là một trong những chương trình có tính cách thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản của TP. HCM, đồng thời, định hướng đến những đối tượng có thu nhập thấp (đối tượng có số lượng chiếm đa số). Đối với Công ty BCCI, cơ hội này được cụ thể thông qua các dự án là khu căn hộ Da Sà, khu căn hộ Nhất Lan 1 và 2 và khu căn hộ Tân Tạo 1.

Xu hướng phát triển thị trường bất động sản:



- Mở rộng và tạo điều kiện thuận lợi cho Việt kiều mua nhà cũng là lợi thế cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung.
- Việc phát triển các dự án ở vùng ven của các Liên doanh nước ngoài là một trong những cơ hội làm nóng thị trường.
- Nhu cầu về nhà ở của khách hàng trong khu vực vẫn đang có và chờ được khai thác mạnh mẽ hơn.
- Việc phát triển của các cụm công nghiệp trong khu vực cũng làm tăng nhu cầu nhà ở cho thuê cho các chuyên gia nước ngoài.
- Xu hướng ngân hàng tài trợ, hợp tác cho các chủ đầu tư xây dựng cao ốc là cơ hội cho các doanh nghiệp giảm bớt gánh nặng về vốn.
- Nhu cầu về văn phòng làm việc, căn hộ để ở, đất khu công nghiệp tại các thành phố trung tâm sẽ tăng vì có nhiều nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.
- Thị trường về nhà ở cho người thu nhập thấp còn rất lớn. Đây là một phân khúc rất tiềm năng. Công ty BCCI cần xem xét và nghiên cứu để có thể bỏ sung vào nguồn hàng hóa trong thời gian sắp tới.

Đối với việc phát triển đất công nghiệp và các sản phẩm có liên quan:

- Do chủ trương đi đôi các cơ sở sản xuất vào các Khu công nghiệp tập trung của UBND Thành Phố nên nhu cầu về đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn sẽ rất lớn.

Việc hạn chế xe vận tải lưu thông trong khu vực nội thành, các khu công nghiệp cần phải xây dựng nhà máy xử lý nước thải đáp ứng tiêu chuẩn bảo vệ môi trường, giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp khác tạo ra cơ hội cho KCN Lê Minh Xuân do KCN Lê Minh Xuân đã cơ bản giải quyết được các vấn nạn này.

Các nguy cơ ảnh hưởng tới BCCI

Cùng với các cơ hội, môi trường bên ngoài cũng đem đến các nguy cơ cần nhận diện. Có thể nhận thấy các nguy cơ như sau:

- Các quy định mới về thu tiền sử dụng đất và các chi phí khác của Chính phủ đang ngày càng chi tiết và được đánh giá là có tăng. Vì vậy, nguy cơ về việc tăng giá sản phẩm là điều khó tránh khỏi.



- Các quy định mới về bảo trì nhà cao tầng làm rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư. Tuy không làm tăng giá thành sản phẩm nhưng gián tiếp làm tăng chi phí cho khách hàng tạo nên tâm lý e ngại của khách hàng.
- Việc xã hội hóa ngành phát triển các dự án nhà ở đất ở, khu công nghiệp hình thành nên nhiều đối thủ cạnh tranh. Đây là nguy cơ có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty BCCI.
- Ngoài ra, các doanh nghiệp nhỏ đang phát triển mạnh mẽ về số lượng có tính cạnh tranh cục bộ với hoạt động của Công ty BCCI trên một số địa bàn, cụ thể là trên các khu vực thuộc Quận mới Bình Tân.
- Nguy cơ về nhà ở cao tầng. Hiện nay làn sóng xây dựng nhà ở cao tầng đang phát triển rất mạnh mẽ, và dự báo sắp tới sẽ xảy ra khủng hoảng thừa trên thị trường này. Vì vậy, việc tham gia phát triển nhà cao tầng có thể tạo thành nguy cơ cho hoạt động của Công ty BCCI nếu không được đánh giá và nghiên cứu đúng mức, đặc biệt là về vấn đề kỹ thuật, chất lượng.
- Các nhà đầu tư nước ngoài đang chiếm thị trường trong việc khai thác các dự án lớn như cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao ... và đưa các nhà đầu tư trong nước vào các phân khúc vừa và nhỏ. Nguy cơ thị trường bị thu hẹp.
- Một số nhà đầu tư trong nước đã liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài để tăng lợi thế cạnh tranh về vốn và công nghệ cũng là nguy cơ cho Công ty BCCI.
- Thị trường bất động sản trong những năm gần đây ở trạng thái trầm lắng đã gây khó khăn rất lớn cho các nhà đầu tư kinh doanh trong nước.
- Giá đất tăng cao sẽ thu hẹp thị phần người mua, đối với người có thu nhập trung bình và thấp cơ hội để tạo nhà ở càng khó khăn.

Tóm lại, môi trường bên ngoài đã đem lại không ít những cơ hội cho Công ty BCCI. Vấn đề còn lại là phải tranh thủ tận dụng triệt để các cơ hội đó vào đúng mục đích, đúng thời điểm nhằm đạt được những mục tiêu đã đề ra. Tuy nhiên, bên cạnh rất nhiều những cơ hội là những nguy cơ có khả năng gây ảnh hưởng không tốt cho hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI. Do đó song song việc tận dụng cơ hội là việc theo dõi thị trường, tự đánh giá lại năng lực của mình để có những đối sách cụ thể cho những nguy cơ tiềm ẩn cản trở quá trình hoạt động của công ty



9 Chính sách đối với người lao động

➤ Số lượng người lao động trong công ty:

Yếu tố	Quý 1- 2010	Tỷ lệ
Số lượng nhân viên	217	
Trong đó lao động nhận khoán sản phẩm	32	
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	6,389	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học	83	38%
- Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	28	12%
- Khác	106	50%

➤ Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

- Chính sách lương – thưởng:
 - Ban lãnh đạo Công ty luôn luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của cán bộ và nhân viên. Thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ công nhân viên tăng hàng năm, năm 2007 là 5.237.000 đồng đến năm 2009 là 6.389.000 đồng.
 - Chính sách thưởng của Công ty luôn khuyến khích người lao động tăng năng suất.
 - Ngoài ra, Công ty BCCI còn có chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân và tập thể có thành tích đóng góp cho Công ty, đồng thời có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành vi gây thiệt hại về uy tín và tài sản của Công ty.
- Chính sách phúc lợi – ưu đãi:
 - Toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty BCCI đều được ký hợp đồng lao động, đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế đầy đủ theo quy định của Nhà nước.
 - Hàng năm, Ban lãnh đạo Công ty phối hợp cùng Ban chấp hành Công đoàn thực hiện việc ký thỏa ước lao động tập thể với các điều khoản có lợi hơn cho người lao động. Một số hoạt động chủ yếu như sau: tổ chức các chương trình khám sức khỏe



cho cán bộ và nhân viên Công ty BCCI, qua đó kịp thời phát hiện các bệnh cần điều trị, đảm bảo sức khỏe tốt phục vụ hoạt động của Công ty. Ban chấp hành Công đoàn cũng thường xuyên phối hợp cùng Phòng Nhân Sự - Quản Trị Văn Phòng – Quản Trị Chất Lượng, xem xét và cấp kinh phí nghỉ dưỡng sức cho nhân viên công ty theo quy định của bảo hiểm xã hội. Chương trình tặng quà sinh nhật, nghỉ mát tham quan du lịch hàng năm ...

- Thực hiện các chính sách ưu đãi về nhà, đất cho cán bộ công nhân viên Công ty, tặng học bổng cho con cán bộ công nhân viên.

- Đào tạo:

Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm, hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để nhân viên được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp với tình hình phát triển của Công ty BCCI.

10 Chính sách cổ tức

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty BCCI đã được ĐHĐCĐ thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- Công ty BCCI chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty BCCI kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần góp vốn.

Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động của các năm tới

11 Tình hình tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản

- Trích khấu hao TSCĐ:

- Tài sản cố định trên Bảng cân đối tài sản được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.
- Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao theo khung thời gian qui định tại Quyết định



206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003 và Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009. Số năm khấu hao của các loại tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
Máy móc và thiết bị	03 - 10 năm
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 07 năm

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn: Công ty BCCI luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay, cũng như nợ của khách hàng
- Các khoản phải nộp theo luật định: Công ty luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các qui định của Nhà nước
- Trích lập các quỹ theo luật định: Theo qui định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty BCCI, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty BCCI phải trích các quỹ theo quy định như sau:

Quỹ đầu tư phát triển: 20% Lợi nhuận sau thuế

Quỹ dự phòng tài chính: 10% Lợi nhuận sau thuế

Quỹ bổ sung Vốn điều lệ: 2% Lợi nhuận sau thuế

Quỹ khen thưởng phúc lợi: tỉ lệ trích tùy thuộc vào kết quả kinh doanh hàng năm

- Tổng dư nợ vay:

Vay và nợ ngắn hạn

DVT: triệu đồng

TT	Ngân hàng	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1 - 2010
1	NH NNo&PTNT	50.000	49.200	49.200
2	NH TMCP Quốc Tế		54.171	39.000
3	Phòng Tài chính huyện Bình Chánh	1.350	1.350	1.350
4	Nợ tiền thuê đất xây dựng siêu thị An Lạc	20.856	73.468	73.468
5	NH Đầu tư & PT VN CN KCN Tân Tạo	1.372	1.739	1.396
6	Quỹ Đầu tư phát triển đô thị TP. HCM	2.622	13.053	10.398



7	NHTMCP Quân Đội CN Chợ Lớn		10.000	10.000
8	NHTMCP Thương Tín Việt Nam			23.836
9	Công ty Cp phát triển Nam Sài Gòn	26.250		
10	NHTMCP Công Thương Việt Nam – SGD 2	5.200		
	Cộng	107.650	202.982	208.649

Nguồn: BCCI

Vay dài hạn và nợ dài hạn

DVT: triệu đồng

TT	Ngân hàng	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1 – 2010
1	Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP. Hồ Chí Minh	1.803	24.581	24.581
2	NH Đầu tư phát triển Việt Nam	1.739		
3	Nợ tiền thuê đất xây dựng Siêu thị An Lạc	48.664		
4	Trái phiếu phát hành		150.000	150.000
5	NHTMCP Quân Đội CN Chợ Lớn		41.316	80.528
6	NHTMCP Sài Gòn CN 20-10		31.840	31.840
7	Cty CP phát triển Nam Sài Gòn		26.250	26.250
8	Cty Cp phát triển công nghiệp Tân Thuận		5.250	5.250
9	NHTMCP Công Thương Việt Nam – SGD 2	32.487		
	Cộng	84.694	279.238	318.449

Nguồn: BCCI

- Tình hình công nợ hiện nay:

Các khoản phải thu ngắn hạn



DVT: triệu đồng

TT	Khoản mục	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1 - 2010
1	Phải thu khác hàng	57.147	103.535	84.230
2	Trả trước cho người bán	22.173	43.393	48.989
3	Các khoản phải thu khác	27.470	35.085	33.656
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(10.881)	(8.882)	(8.882)

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010

Các khoản nợ phải trả

DVT: triệu đồng

TT	Khoản mục	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1 - 2010
	Nợ phải trả ngắn hạn			
1	Vay và nợ ngắn hạn	107.650	202.982	208.649
2	Phải trả người bán	10.330	30.252	8.081
3	Người mua trả tiền trước	593.329	209.502	130.358
4	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	30.996	53.653	53.866
5	Phải trả cho người lao động	90	3.641	264
6	Chi phí phải trả	85.145	118.197	118.155
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	28.647	20.609	17.334
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.369	621	353
	Nợ phải trả dài hạn			
1	Phải trả dài hạn khác	24.649	26.051	26.051
2	Vay và nợ dài hạn	84.694	279.238	318.449
3	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	1.180	1.074	976
4	Doanh thu chưa thực hiện	230.119	704.357	780.017

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010



• Hàng tồn kho

DVT: triệu đồng

TT	Khoản mục	Năm 2009	Quý 1 - 2010
I	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	1.548.145	1.603.625
1	Khu dân cư Bình Hưng 11A	59.428	69.557
2	Khu dân cư Phong Phú 2	144.910	144.910
3	Khu dân cư Phong Phú 4	402.694	421.552
4	Khu dân cư ấp I Tân Tạo	136.734	136.179
5	Khu dân cư ấp 4 Tân Tạo	3.394	4.370
6	Khu đầu tư Nam Hùng Vương - Bắc Trần Văn Kiểu	21.591	6.877
7	Chi phí xây dựng nhà tiểu khu 1,2 Công ty TNXP	640	1.061
8	Khu phố chợ Đa Sà	13.189	13.393
9	Chi phí đầu tư dự án ấp 2 Tân Tạo (TKBL)	401.382	410.446
10	Chi phí khu nhà thờ An Lạc (An Lạc Plaza)	690.974	72.747
11	Chung cư BCCI	2.326	2.326
12	Chung cư Bắc Lương Bèo	32.262	32.477
13	Chi phí khu phức hợp Đầm Sen	3.050	3.050
14	Khu dân cư Lý Chiêu Hoàng	177	177
15	Chung cư Nhất Lan 12 tầng	67.974	89.071
16	Khu đất Học viện Hàng Không	72	72
17	Khu đất 158 An Dương Vương	195.118	195.118
18	Chi phí dự án khác	233	233
II	Thành phẩm	6.583	6.583
	Tổng cộng	1.554.729	1.610.209

Nguồn: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng Bình Chính



Các khoản mục thuộc Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trên các Báo cáo tài chính của Công ty là các khoản chi phí đầu tư các dự án bất động sản của Công ty, chưa thực hiện hoàn thành việc đầu tư.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1/2010
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLD/Nợ ngắn hạn	1,70	3,02	3,58
+ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLD - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,23	0,59	0,25
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,485	0,5455	0,5425
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,112	1,3876	1,366
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	0,23	0,13	0,02
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,19	0,16	0,026
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	25,89%	46,92%	36,5%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	11,70%	18,27%	2,38%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	5,07%	7,53%	0,95%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	36,53%	52,24%	47,80%

Nguồn: BCTC hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, BCTC hợp nhất quý 1/2010



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

12.1 Hội đồng quản trị

12.1.1 Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Văn Lệ			
Giới tính	Nam	Quê quán	Bắc Giang
Ngày tháng năm sinh	24/4/1955	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	A4/8 Cư xá 307, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM		
Nơi sinh	Bắc Giang	Điện thoại	(08) 3821 4246
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 022313365	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 11/11/2009 tại CA TP.HCM	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính Kế toán Thạc sĩ Quản trị kinh doanh		
<p>Quá trình công tác</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1978 – 1980 : Cán bộ - Bộ tài chính • 1981 – 1992 : Cán bộ – Cục thuế TP.HCM • 1993 – 1997: Phó Phòng - Cục thuế – TP.HCM. • 1997 đến nay: Trưởng phòng Tài chính – kế toán - Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP.HCM nay là Công ty đầu tư tài chính nhà nước TP. HCM (HFIC) 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Chủ tịch HĐQT	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		Chủ tịch HĐQT Cty Cp KD BDS Bách Bình Thành viên HĐQT Cty Cp KCN Phong Phú Kế Toán Trưởng kiêm Trưởng phòng Tài Chính – Kế Toán Cty đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM Thành viên HĐQT Cty Cp Cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không có	



Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có
Số cổ phần nắm giữ	10.320.000 cổ phần (tỷ lệ 19,041 %)
Trong đó	
Sở hữu cá nhân	0 Cổ phần
Đại diện phần vốn của Cty đầu tư tài chính nhà nước TP. HCM	10.320.000 cổ phần (tỷ lệ 19,041 %)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có	

12.1.2 Thành viên Hội đồng quản trị

Ông: Trần Ngọc Henri			
Giới tính	Nam	Quê quán	Sài Gòn
Ngày tháng năm sinh	22/6/1955	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	215 Đường số 5, Khu dân cư An Lạc, P. Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, Tp. HCM		
Nơi sinh	Sài Gòn	Điện thoại	08.38753021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 020831884	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 22/6/1995 tại CA TP.HCM	
Trình độ chuyên môn	Quản lý doanh nghiệp.		
Quá trình công tác <ul style="list-style-type: none"> • 1994 – 1999: Thành viên Ban QLDA Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông • 1999 - nay: Thành viên Hội đồng quản trị Công ty CP Đầu tư Xây dựng Bình Chính 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Phó Chủ tịch HĐQT		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần KCN Phong Phú - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp - Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và bất động sản Sài Gòn Á Châu.		



	- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Chánh (Biresco) - Chủ tịch HĐQT Bệnh Viện Triều An
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có
Số cổ phần nắm giữ	3.618.840 cổ phần (tỷ lệ 6,67%)
Trong đó: <i>Sở hữu cá nhân</i>	<i>3.618.840 cổ phần (tỷ lệ 6,67%)</i>
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có	

12.1.3 Thành viên Hội đồng quản trị

Ông: Phạm Minh Đức			
Giới tính	Nam	Quê quán	Nam Định
Ngày tháng năm sinh	20/08/1952	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	107 Vành đai trong, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. HCM		
Nơi sinh	Nam Định	Điện thoại	(08) 38753021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 020204442	
Trình độ văn hóa		Cấp ngày 11/01/2005 tại CA TP.HCM	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, Cao cấp lý luận chính trị		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none"> • 1995 – 1999 : Phó Giám đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh - Giám đốc Khu Công Nghiệp Lê Minh Xuân. • 1999 – 2002: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Liên doanh Đô thị SingViệt • 2002 đến tháng 5/2007: Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị – Tổng Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh • Từ tháng 07/2007 đến 12/2009: Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh • Từ tháng 07/2007 đến nay: Thành viên Hội đồng quản trị BCCI 			



Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Chủ tịch HĐQT Công ty vàng bạc đá quý Phương Nam Thành viên HĐQT Bệnh viện Triều An Thành viên HĐQT NHTMCP Phương Nam
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có
Số cổ phần nắm giữ	1.660.840 cổ phần (tỷ lệ 3,064 %)
Trong đó: Sở hữu cá nhân	1.660.840 cổ phần (tỷ lệ 3,064 %)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có	

12.1.5 Thành viên Hội đồng quản trị

Bà: Nguyễn Thị Kim Thoa			
Giới tính	Nữ	Quê quán	Sài Gòn
Ngày tháng năm sinh	0/07/1973	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	8/11 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM		
Nơi sinh	Sài Gòn	Điện thoại	(08) 3821 4246
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 022739400	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 09/9/2003 tại CA TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ kinh tế		
<p>Quá trình công tác</p> <ul style="list-style-type: none"> 1997 - 2009: Chuyên viên Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP. HCM (HIFU). 2009 đến nay: Phó phòng TCKT Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP.HCM (HIFU) nay là Công ty đầu tư tài chính nhà nước TP. HCM (HFIC) 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên hội đồng quản trị		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Phó phòng TCKT Công ty đầu tư tài chính nhà nước TP.HCM (HFIC).		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		



Quyền lợi mẫu thuẫn với Công ty	Không có
Số cổ phần nắm giữ	0 cổ phần (tỷ lệ 0%)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có	

12.1.6 Thành viên Hội đồng quản trị

Ông: Hoàng Đình Thắng			
Giới tính	Nam	Quê quán	Hà Nội
Ngày tháng năm sinh	13/01/1962	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	666/56 Đường 3-2, Phường 14, Quận 10, TP.HCM		
Nơi sinh	Hà Nội	Điện thoại	(08) 3821 4246
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 022777118	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 27/4/2005 tại CA TP. HCM	
Trình độ chuyên môn	Tiến sĩ kinh tế		
<p>Quá trình công tác</p> <ul style="list-style-type: none"> • 1990 – 1993: Phó phòng Đầu tư Công ty Liksin TP.HCM • 1993 - 1997: Chuyên viên tư vấn đầu tư Công ty IMC • 1997 - 2003: Phó phòng Kế Hoạch HIFU • 2003 – nay: Trưởng phòng Kế Hoạch Xúc Tiến Đầu Tư HIFU nay là Công ty đầu tư tài chính Nhà nước TP. HCM (HFIC) 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên HĐQT	
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác		<ul style="list-style-type: none"> - Trưởng phòng Kế Hoạch Xúc Tiến Đầu Tư Cty đầu tư tài chính nhà nước TP. HCM - Chuyên gia phân tích tài chính của PIU (DONRE) – Dự án cải thiện môi trường TP.HCM - Thành viên HĐQT Công ty Cp CK TP. Hồ Chí Minh 	



Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có
Số cổ phần nắm giữ	4.800.000 cổ phần (tỷ lệ 8,856%)
Trong đó: Đại diện phần vốn của Cty đầu tư tài chính nhà nước TP. HCM	4.800.000 cổ phần (tỷ lệ 8,856%)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không	

12.1.7 Thành viên Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Hoàng Thúc			
Giới tính	Nam	Quê quán	Tiền Giang
Ngày tháng năm sinh	07/02/1955	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	Số 178/22 đường Hậu Giang, Quận 6		
Nơi sinh	Sài Gòn	Điện thoại	(08) 3758 1176
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 021930238	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày : 27/7/2000 tại CA. TPHCM	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none"> • 1975 – 1978: Cán bộ đoàn Phường 19, Quận 6, Bí thư phường đoàn • 1978 - 1982: Đi Nghĩa Vụ Quân Sự (chiến trường K và phía Bắc) • 1982 – 1997: Công tác đoàn thể, chính quyền tại Quận 6: Bí thư Quận đoàn, Trưởng Phòng Thể Dục Thể Thao, Phó Giám Đốc Xi Nghiệp Hợp Doanh Dầu Tự Lực (Quận ủy Quận 6) • 1998 – 2009: công tác tại BCCI với các chức vụ sau: Trưởng Phòng Chính Sách Đền Bù, Giám Đốc Chi Nhánh Nam Sài Gòn, Phó Tổng giám đốc BCCI • 2009 – nay: Tổng giám đốc Công ty Cp Kinh doanh Bất động sản Bách Bình 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Thành viên HĐQT		
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Cty Cp Kinh doanh Bất động sản Bách Bình		



	Thành viên HĐQT KCN Phong Phú		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có		
Số cổ phần nắm giữ	441.000 cổ phần (tỷ lệ 0,81%)		
Trong đó: <i>Sở hữu cá nhân</i>	441.000 Cổ phần (tỷ lệ 0,81%)		
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:			
TT	Họ tên	Quan hệ	Số cổ phần
1	Võ Thị Hoàng Yến	Vợ	32.400

12.2 Ban kiểm soát

12.2.1 Trưởng Ban kiểm soát

Ông: Trần Ngọc Tiến			
Giới tính	Nam	Quê quán	Tiền Giang
Ngày tháng năm sinh	03/06/1971	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	95/32 Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, TP.HCM		
Nơi sinh	Hà Nội	Điện thoại	(08) 3875 3021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND	022317578
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 26/01/2005 tại CA. TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quản trị kinh doanh Cử nhân ngoại ngữ		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none"> 1995 - 2000: Chuyên viên Cục quản lý vốn Thành Phố. 2000 - nay: Ban kiểm soát Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chính. 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Trưởng Ban kiểm soát		
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có		
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có		



Số cổ phần nắm giữ	38.000 cổ phần (tỷ lệ 0,07%)
Trong đó: Sở hữu cá nhân	38.000 cổ phần (tỷ lệ 0,07%)
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có	

12.2.2 Thành viên Ban kiểm soát

Ông: Đỗ Văn Cường			
Giới tính	Nam	Quốc quán	Nam Định
Ngày tháng năm sinh	14/06/1952	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	151 Cao Thắng, P. 11, Q. 10, TP. HCM		
Nơi sinh	Nam Định	Điện thoại	0909008456
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 020221216	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 11/07/2003 tại CA TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư dệt, Thạc sỹ kinh tế.		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none"> Tháng 6/1976 – tháng 6/2008: làm việc tại Tập đoàn dệt may Việt Nam. 6/2008 – nay: nghỉ hưu 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên Ban kiểm soát	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không có	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty		Không có	
Số cổ phần nắm giữ		0 Cổ phần (tỷ lệ 0%)	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:			
TT	Họ tên	Quan hệ	Số cổ phần
1	Hoàng Thị Vui	Vợ	9.000

12.2.3 Thành viên Ban kiểm soát



Bà: Trần Nguyễn Ngọc Thiên Hương			
Giới tính	Nữ	Quê quán	TP.HCM
Ngày tháng năm sinh	14/03/1981	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	226/19 Lê Văn Sỹ, Phường 1, Quận Tân Bình, TP.HCM		
Nơi sinh	TP.HCM	Điện thoại	(08) 38753021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 023339281	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 24/8/1996 tại CA TP. HCM	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế, chuyên ngành Quản trị kinh doanh		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none"> • 2005 – 9/2007 : Chuyên viên thanh toán – Ngân hàng TMCP Phát triển nhà. • 10/2007 – nay : Kế toán tổng hợp Công ty CP Đất Việt. 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Thành viên Ban kiểm soát	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không có	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty		Không có	
Số cổ phần nắm giữ		122.000 cổ phần (tỷ lệ 0,225%)	
Trong đó: <i>Sở hữu cá nhân</i>		<i>122.000 cổ phần (tỷ lệ 0,225%)</i>	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:			
TT	Họ tên	Quan hệ	Số cổ phần
1	Nguyễn Thị Mỹ	Mẹ	200.070

12.3 Ban Tổng giám đốc

12.3.1 Tổng giám đốc

Ông: Nguyễn Thụy Nhân			
Giới tính	Nam	Quê quán	Đà Nẵng
Ngày tháng năm sinh	29/08/1972	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	A2 Châu Thới, Cư xá Bắc Hải, F.15, Q.10, TP.HCM		



Nơi sinh	Đà Nẵng	Điện thoại	(08) 3875 3021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 022598386	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 31/10/2002 tại CA TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none">• 1997 – 2000: công tác tại Phòng đầu tư CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh.• 2000 –2001: Trưởng bộ phận XD CB Ban QLDA Khu định cư Phong Phú CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 2001 –2003: Trợ lý Tổng giám đốc CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 2003 –2004: Phó Giám đốc ban QLDA số 1 CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 2004 –2005: Giám đốc ban QLDA số 1 CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 2005 –2007: Giám đốc ban QLDA Nhà cao tầng CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 2007 – 7/2009: Giám đốc Kế hoạch- Đầu tư CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 7/2009 – 12/2009: Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Kế hoạch CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh• 1/2010 – nay: Tổng giám đốc BCCI			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Tổng Giám đốc	
Chức vụ tại các tổ chức khác		Thành viên HĐQT Cty TNHH TMDV Siêu thị Big C An Lạc	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không có	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty		Không có	
Số cổ phần nắm giữ		18.000 cổ phần (tỷ lệ 0,033%)	
Trong đó: Sở hữu cá nhân		18.000 cổ phần (tỷ lệ 0,033%)	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan			
TT	Họ tên	Quan hệ	Số cổ phần
1	Vũ Thị Thanh Thảo	Vợ	82.390



12.3.2 Phó Tổng giám đốc

Ông: Mai Hữu Tài			
Giới tính	Nam	Quê quán	Ninh Bình
Ngày tháng năm sinh	18/04/1966	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	205/16A Tân Lập, F.8, Q.Tân Bình, TP.HCM		
Nơi sinh	TP.HCM	Điện thoại	(08) 3875 3021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 021767112	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 31/03/2005 tại CA TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế chuyên ngành quản trị kinh doanh ngoại thương; Cử nhân Luật		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none"> • 1994 -1999: Phó giám đốc Công ty Ngân Thành • 1999 –2001: Giám đốc ban QLDA số 3 CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chính • 2001 – 2006: Giám đốc kế hoạch CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chính • 2006 – nay: Phó Tổng giám đốc CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chính 			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Phó Tổng giám đốc Giám đốc KCN Lê Minh Xuân	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không có	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty		Không có	
Số cổ phần nắm giữ		146.500 cổ phần (tỷ lệ 0,27 %)	
Trong đó: Sở hữu cá nhân		146.500 cổ phần (tỷ lệ 0,27 %)	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có			

12.3.3 Phó Tổng giám đốc

Bà: Trương Mỹ Linh			
Giới tính	Nữ	Quê quán	TP.HCM
Ngày tháng năm sinh	10/11/1969	Dân tộc	Kinh



Địa chỉ thường trú	444 Vĩnh Viễn, F.8, Q.10, TP.HCM		
Nơi sinh	TP.HCM	Điện thoại	(08) 3875 3021
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 022230285	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 08/11/2007 tại CA TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Đại học		

Quá trình công tác

- 7/1993 – 12/1994 : Trợ lý Giám đốc trung tâm dịch vụ kỹ thuật Thương mại Sài Gòn
- 1/1995 – 9/1997 : Nhân viên phòng kinh doanh Công ty đặc sản rừng xuất khẩu
- 10/1997 – 1/2000 : Thư ký tổng giám đốc Công ty liên doanh M.E.I Việt Nam
- 2/2000 – 12/2001: Thư ký Tổng Giám đốc CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh
- 1/2002 – 7/2006: Phó Giám đốc Phòng nhân sự - QTVP - QTCL CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh
- 8/2006 – 8/2009 : Giám đốc Phòng nhân sự - QTVP-QTCL CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh
- 9/2009 – nay: Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc nhân sự QTVP - QTCL

Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc nhân sự
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty	Không có
Số cổ phần nắm giữ	4.000 cổ phần (tỷ lệ 0,0074%)
Trong đó: <i>Sở hữu cá nhân</i>	<i>4.000 cổ phần (tỷ lệ 0,0074%)</i>

Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan:

TT	Họ tên	Quan hệ	Số cổ phần
1	Trần Văn Thắng	Chồng	1.800

12.4 Kế toán trưởng



Ông: Trần Quốc Dũng			
Giới tính	Nam	Quê quán	Nam Định
Ngày tháng năm sinh	27/05/1968	Dân tộc	Kinh
Địa chỉ thường trú	23/54 Khiếu Năng Tĩnh, P. An Lạc A, Q. Bình Tân, TP. HCM		
Nơi sinh	TP.HCM	Điện thoại	0903617655
Quốc tịch	Việt Nam	Số CMND 021989874	
Trình độ văn hóa	12/12	Cấp ngày 25/02/2003 tại CA TP. HCM.	
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ kinh tế		
Quá trình công tác			
<ul style="list-style-type: none">• 1993 –1997: kế toán trưởng Công ty CP cơ khí điện Lữ Gia• 1998 – 2007: Ban kiểm soát Tổng công ty địa ốc Sài Gòn• 2008 – nay : Giám đốc tài chính CTCP Đầu tư xây dựng Bình Chánh			
Chức vụ công tác hiện nay tại Công ty		Giám đốc Tài chính kiêm kế toán trưởng	
Hành vi vi phạm pháp luật		Không có	
Quyền lợi mâu thuẫn với Công ty		Không có	
Số cổ phần nắm giữ		0 cổ phần (tỷ lệ 0%)	
Số lượng cổ phiếu đang nắm giữ của những người có liên quan: không có			



13 Tài sản

Tài sản cố định tại ngày 31/03/2010

DVT: triệu đồng

Str	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	66.854	26.213	40.640
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	20.965	4.043	16.923
2	Máy móc và thiết bị	29.129	15.660	13.469
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	12.989	3.728	9.261
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.770	2.783	987
II	Tài sản cố định vô hình	1.128	703	425
	Cộng	67.982	26.917	41.065

Nguồn: BCCI

Bất động sản đầu tư tại ngày 31/03/2010

DVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Nhà xưởng	7.146	4.910	2.236
2	Cơ sở hạ tầng cho thuê	139.091	33.704	105.387
	Tổng cộng	146.237	38.614	107.623

Nguồn: BCCI

14 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

DVT: triệu đồng

STT	Khoản mục	2010	2011	2012
1	Doanh thu thuần	900.000	1.390.976	1.899.000
2	Lợi nhuận trước thuế	368.667	515.884	688.182
3	Thuế TNDN	88.667	128.971	172.046
4	Lợi nhuận sau thuế	280.000	386.913	516.137



<i>STT</i>	<i>Khoản mục</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
5	Lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	31,2%	27,82%	27,18%
6	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	16 %	19%	23%
7	Cổ tức	17%	20%	21%

Nguồn: BCCI

- Nền căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.
 - + Phần lớn các dự án của BCCI đã, về cơ bản, vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất đó là đền bù, giải phóng mặt bằng. Đây là một lợi thế lớn vì ngay khi thị trường bất động sản khởi sắc trở lại, BCCI có thể ngay lập tức đưa các sản phẩm bất động sản của mình vào kinh doanh.
 - + Kinh nghiệm của BCCI trong việc triển khai các dự án bất động sản trong thời gian vừa qua, cũng như kinh nghiệm về việc xin cấp phép của các dự án đầu tư và việc áp dụng hiệu quả các chính sách quản lý, điều hành, quản trị rủi ro, đào tạo và phát triển nhân lực, sẽ giúp cho BCCI có sự chuẩn bị tốt về các nguồn lực cần thiết và có thể đưa ra được phương hướng, biện pháp xử lý đối với các rủi ro, tác động xấu có thể phát sinh.
 - + Năm bắt được thời cơ kinh doanh là vấn đề then chốt trong kinh doanh của ngành kinh doanh bất động sản, thời gian qua BCCI đã chuẩn bị khá kỹ lưỡng các nguồn lực để chuẩn bị cho giai đoạn kinh doanh mới khi nền kinh tế Việt nam đã thoát khỏi khủng hoảng và phát triển mạnh mẽ.
 - + Dự kiến doanh thu của các dự án:

ĐTV: triệu đồng

<i>STT</i>	<i>Dự án</i>	<i>2010</i>	<i>2011</i>	<i>2012</i>
1	Dự án đất ở	741.109	850.000	955.000
1	Khu dân cư 11A		300.000	400.000
2	KDC Phong Phú 5	76.490		
3	KDC Phong Phú 4	562.000	550.000	555.000



STT	Dự án	2010	2011	2012
4	KDC Nam HV – BTVK	102.619		
II	Dự án căn hộ	128.000	397.976	690.000
1	Khu căn hộ Nhất Lan 12 tầng	128.000	147.976	
2	Cao ốc An Lạc Plaza		100.000	500.000
3	Khu căn hộ BCCI			40.000
4	Khu căn hộ Tân Tạo 1		150.000	150.000
III	Dự án khu công nghiệp	25.794	136.000	246.000
1	KCN Lê Minh Xuân	25.794	26.000	26.000
2	KCN Lê Minh Xuân mở rộng		30.000	100.000
3	KCN Phong Phú		80.000	120.000
IV	Dịch vụ điện nước	5.097	7.000	8.000
	Cộng	900.000	1.390.976	1.899.000

Nguồn: BCCI

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

Dưới góc độ của một tổ chức tư vấn tài chính chuyên nghiệp, Công ty cổ phần Chứng khoán Thăng Long đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh đang hoạt động. Căn cứ vào tốc độ tăng trưởng kinh tế, đặc biệt là tốc độ tăng trưởng ngành kinh doanh bất động sản nói chung và thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh nói riêng, chúng tôi cho rằng thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh trong thời gian tới sẽ tăng trưởng đột biến. Do đó, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ duy trì tốt trong những năm tới, các dự án Công ty BCCI đầu tư đều được đánh giá là có khả năng sinh lời tốt. Tuy nhiên, Công ty BCCI cần phải lưu ý đến tiến độ triển khai của các dự án để bảo đảm kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đề ra. Nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong 3 năm 2010-2012 là có tính khả thi và như vậy thì Công ty sẽ đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức cho cổ đông như kế hoạch hàng năm.



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

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

Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2009, Công ty sẽ thực hiện chào bán 3.000.000 cổ phần cho nhân viên trong Công ty với giá 20.000/cổ phần. Thời gian thực hiện chào bán sẽ được thực hiện sau khi hoàn thành việc chào bán cho cổ đông hiện hữu.

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 (nếu có)

Không có



V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu:

- Cổ phiếu phổ thông
- Mã chứng khoán: BCI

2. Mệnh giá: 10.000 đồng (mười ngàn đồng)

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

- Đối tượng chào bán: Cổ đông hiện hữu
- Khối lượng chào bán: 18.067.000 cổ phần
- Tỷ lệ thực hiện quyền: mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phần được hưởng 01 quyền mua, mỗi 03 quyền mua được mua 01 cổ phần phát hành mới

4. Giá chào bán dự kiến: 20.000 đồng/cổ phần

5. Phương pháp tính giá

Giá bán cho cổ đông hiện hữu được xác định trên cơ sở phù hợp với các quy định của Luật Doanh nghiệp đồng thời đảm bảo tối đa hóa lợi ích cổ đông.

Giá trị sổ sách một cổ phiếu của BCCI tại thời điểm 31/12/2009 được xác định như sau:

$$\begin{aligned} \text{Giá trị sổ sách 1 CP} &= \frac{\text{Vốn cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu đã phát hành} - \text{Cổ phiếu quỹ}} \\ &= \frac{1.189.208.703.209}{54.200.000} \\ &= 21.941 \text{ đồng} \end{aligned}$$

Để tạo sự gắn bó giữa cổ đông hiện hữu với sự phát triển của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2009 đã phê duyệt mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 20.000 đồng/cổ phần phát hành thêm.



6. Phương thức phân phối

Thực hiện phân phối thông qua hệ thống giao dịch của Sở GD&ĐT TP.HCM, các công ty chứng khoán là thành viên lưu ký của Trung tâm lưu ký.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Ngay sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận, Công ty sẽ thực hiện ngay các thủ tục cần thiết để phân phối cổ phiếu. Phân phối cổ phiếu trong vòng 90 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng do UBCKNN cấp cho Công ty.

Dự kiến thực hiện: Quý II năm 2010

8. Đăng ký mua cổ phiếu

- Đối với các cổ đông đã thực hiện lưu ký chứng khoán: đăng ký qua các thành viên lưu ký
- Đối với các cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán: đăng ký và nộp tiền mua tại Công ty BCCI

9. Phương thức thực hiện quyền

Tỷ lệ phát hành cho cổ đông hiện hữu là 3:1. Căn cứ vào ngày phân bổ quyền, cổ đông sở hữu 3 (ba) cổ phiếu được quyền mua thêm 01 (một) cổ phiếu phát hành thêm.

Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán (TTLKCK) cung cấp.

Nguyên tắc làm tròn cổ phiếu là: Số cổ phiếu mua của từng cổ đông được tính đến số nguyên, phần lẻ chưa đủ để mua 01 cổ phiếu sẽ không được làm tròn lên.

Ví dụ: Một cổ đông hiện hữu nắm giữ 10 cổ phiếu cũ sẽ được mua 3,33 cổ phiếu mới. Nguyên tắc là tròn là: Số cổ phiếu cổ đông hiện hữu được mua là 3 cổ phiếu, phần cổ phiếu lẻ là 0,33 sẽ không được làm tròn lên.

Số cổ phiếu không được cổ đông hiện hữu đặt mua hết theo phương thức thực hiện quyền mua (nếu có) sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các đối tác khác



theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Lộ trình thực hiện

STT	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu	T	TLS, BCCI
2	Thông báo chốt danh sách cho Trung tâm lưu ký và Sở giao dịch chứng khoán	T+1	TLS, BCCI
3	Công bố thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng	T+1 – T+3	TLS, BCCI
4	Chốt danh sách cổ đông	T+10	TTLKCK
5	Các TVLK nộp danh sách lên TTLK	T+15	TVLK
4	Trung tâm lưu ký chứng khoán (TTLKCK) gửi danh sách phân bổ quyền cho các thành viên lưu ký (TVLK)	T + 20	TTLKCK
5	Đăng ký và nộp tiền mua cho cổ phần TVLKCK.	T + 20 – T + 40	TVLK
6	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho TTLKCK	T+41	TVLKCK, TTLKCK
7	Thực hiện phân bổ cổ phiếu cho cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có)	T + 42 - T+45	BCCI, TTLKCK
8	TTLKCK chuyển tiền cho tổ chức phát hành	T+ 43	TTLKCK
9	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+ 49	TLS, BCCI

• Công bố thông tin

Trong thời hạn 7 ngày kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận chào bán thêm cổ phiếu của UBCKNN, tổ chức phát hành sẽ công bố thông tin về việc chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo qui định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và thời gian thực hiện quyền.



- **Các cổ đông hiện hữu đang ký mua**

- Xác định danh sách cổ đông sở hữu cổ phiếu cuối cùng:

Công ty sẽ phối hợp với TTLKCK lập Danh sách cổ đông sở hữu cổ phiếu vào ngày chốt danh sách cổ đông.

- Phân bổ và thông báo quyền mua cổ phiếu

BCCI sẽ phối hợp cùng TTLKCK phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua cổ phiếu cho các cổ đông thông qua thành viên lưu ký, trường hợp cổ đông chưa thực hiện lưu ký cổ phiếu, BCCI có trách nhiệm thông báo phân bổ quyền trực tiếp đến từng cổ đông.

- Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu

Trên cơ sở Danh sách phân bổ quyền mua cổ phần do TTLKCK cung cấp, các thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành.

Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần trong vòng 20 ngày, kể từ ngày TTLKCK phân bổ quyền mua đến các thành viên lưu ký, sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

- Kết thúc thực hiện quyền

Kết thúc thời gian đăng ký thực hiện quyền ưu tiên mua trước cổ phần, thành viên lưu ký lập Báo cáo tình hình thực hiện quyền mua chứng khoán tại thành viên lưu ký và Danh sách cổ đông thực hiện quyền mua sau một ngày làm việc kể từ ngày kết thúc thời hạn thực hiện quyền.

Đồng thời thành viên lưu ký chuyển ngay tiền thanh toán mua chứng khoán của người đầu tư và tài khoản tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của Trung tâm lưu ký chứng khoán tại ngân hàng chỉ định để Trung tâm lưu ký chuyển cho BCCI

- Báo cáo kết quả phát hành và đăng ký niêm yết bổ sung

Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, BCCI sẽ gửi báo cáo phát hành cho UBCKNN, Trung tâm lưu ký, Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh. BCCI sẽ tiến hành các thủ tục niêm yết bổ sung đối với cổ phiếu phát hành thêm.



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

Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty BCCI không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài, vì vậy cổ đông là người nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phần của Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành.

Do cổ phiếu của Công ty đang niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh nên theo qui định chung, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định hiện hành là 49% theo Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

12. Các loại thuế có liên quan

> Đối với nhà đầu tư cá nhân

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, thì:

- Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán).
- Mức thuế suất đối với từng loại như sau:
 - Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
 - Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán): 20% thu nhập (đối với trường hợp xác định được giá mua) hoặc 0,1% giá trị chuyển nhượng (đối với trường hợp không xác định được giá mua) và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài
- Kỳ tính thuế:
 - Kỳ tính thuế đối với cá nhân không cư trú được tính theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với tất cả thu nhập chịu thuế.

Kỳ tính thuế đối với cá nhân cư trú được quy định như sau: Kỳ tính thuế theo từng lần phát sinh thu nhập áp dụng đối với thu nhập từ đầu tư vốn; thu nhập từ chuyển



nhượng vốn. Kỳ tính thuế theo từng lần chuyển nhượng hoặc theo năm đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán..

➤ **Đối với nhà đầu tư tổ chức**

Thuế thu nhập doanh nghiệp Việt Nam được áp dụng đối với mọi tổ chức thực hiện hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh tại Việt Nam có lợi nhuận phát sinh tại Việt Nam từ hoạt động thương mại, dịch vụ hoặc kinh doanh đó.

Theo Luật Thuế thu nhập Doanh nghiệp số 14/2008/QH12, ngày 3 tháng 6 năm 2008, và các văn bản hướng dẫn thi hành, Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán

Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chủ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam, phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau:

Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%

➤ **Đối với Công ty**

Hiện nay, Công ty đang áp dụng các chính sách thuế theo quy định hiện hành của các luật thuế được quốc hội thông qua và không có ưu đãi về các chính sách thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp Công ty áp dụng theo tỷ lệ 25%

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh mở tại Ngân hàng TMCP Quân Đội - Chi nhánh Chợ Lớn. Số tài khoản: 7015100046008



VI. MỤC ĐÍCH CHẢO BÁN

1. Mục đích chào bán

Nhằm cơ cấu lại các nguồn vốn, nâng cao tiềm lực tài chính của Công ty và tập trung nguồn vốn đầy mạnh đầu tư xây dựng các dự án bất động sản của Công ty tạo sự tăng triển đột biến trong các năm tiếp theo, với khoảng 361 tỷ vốn Điều lệ bổ sung. Công ty dự triển sử dụng cho các dự án:

- Xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư 11A: 200 tỷ đồng
- Thu hồi đất và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Phong Phú 2: 161,34 tỷ đồng

2. Phương án khả thi

2.1. Dự án Khu dân cư Phong Phú 2

➢ Cơ sở pháp lý dự án

- Căn cứ Quyết định số 202/KTST-QH ngày 18/01/2002 của Kiến trúc sư trưởng thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu dân cư Phong Phú 2, xã Phong Phú, huyện Bình Chánh, thành phố Hồ Chí Minh;
- Căn cứ văn bản số 1295/VP-DA ngày 31/05/2002 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh về dự án đầu tư khu dân cư Phong Phú 2 tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;
- Căn cứ thông báo số 18/TB-UB ngày 09/01/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về việc thông qua quy hoạch xây dựng khu dân cư Phong Phú 2 tại xã Phong Phú do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh làm chủ đầu tư;
- Căn cứ Thông báo số 121/TB-UB ngày 17/02/2003 của Ủy ban nhân dân huyện Bình Chánh về việc chia tách 5 tiểu khu của khu dân cư Phong Phú 2;
- Căn cứ công văn số 115/QHKT-QH ngày 07 / 01 / 2004 của Sở Quy hoạch - Kiến trúc Thành phố có ý kiến về địa điểm quy hoạch khu dân cư Phong Phú 2 xã Phong Phú, huyện Bình Chánh;
- Căn cứ công văn số 2092/UBND-ĐTMT ngày 14/05/2009 của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh về việc chấp thuận địa điểm đầu tư cho Công ty cổ phần Đầu tư xây



dựng Bình Chánh được đầu tư xây dựng khu dân cư Phong Phú 2 tại xã Phong Phú huyện Bình Chánh.

➤ **Tiến độ thực hiện dự án :**

- Đến ngày 31/03/2010 đã đền bù được 565.036 m² đạt 42,5% diện tích đất dự án.

➤ **Khát quát về dự án:**

- Vị trí đầu tư: Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, Tp. Hồ Chí Minh
- Chức năng dự án: Khu dân cư mới với mật độ xây dựng thấp. Xây dựng mới các khu nhà ở đồng bộ với các công trình công cộng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật đô thị:
- Qui mô dự án: 133,6 ha

Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ (%)		CHỈ TIÊU (M ² /NGƯỜI)
1	ĐẤT KHU Ở	609.800		45,88%	32,96
	Khu nhà phố liền kề	52.000	3,91%		
	Khu nhà dạng liền kề có sân vườn	127.200	9,57%		
	Khu nhà vườn	430.600	32,40%		
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	94.600		7,12%	5,11
	Nhà trẻ mẫu giáo	26.500	1,99%		
	Trường phổ thông cơ sở cấp 1,2	38.000	2,86%		
	Trường phổ thông trung học cấp 3	11.000	0,83%		
	Thương nghiệp, hành chính, y tế	19.100	1,44%		
3	CÔNG VIÊN CÂY XANH CẢNH QUAN	190.900		14,36%	10,32
	Cây xanh cảnh quan	102.000	7,67%		
	Cây xanh thể dục thể thao	70.000	5,27%		
	Cây xanh cách ly tuyến điện	18.900	1,42%		
4	ĐẤT GIAO THÔNG	433.900		32,64%	23,45



Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (M2)	TỶ LỆ (%)	CHỈ TIÊU (M2/NGƯỜI)
	Giao thông trục chính toàn khu	244.400	18,39%	
	Giao thông nội bộ khu dân cư	189.500	14,26%	
5	ĐẤT KÊNH RẠCH KHÔNG THUỘC QUY HOẠCH	6.804		
	TỔNG CỘNG	1.336.004		71,85

- Tổng mức đầu tư

DVT: ngàn đồng

Stt	Hạng mục	Giá trị trước thuế	Dự phòng phí và trượt giá	Thuế VAT	Giá trị đầu tư
I	Bồi thường giải phóng mặt bằng	1.787.923.586	178.792.359		1.966.715.945
1	Chi phí bồi thường - giải phóng mặt bằng	1.787.923.586	178.792.359		1.966.715.945
II	Chuẩn bị đầu tư	26.347.598	2.634.760	2.898.236	31.880.593
1	Đo đạc địa chính, khảo sát địa chất - địa hình	468.317	46.832	51.515	566.663
2	Chi phí thiết kế tính toán theo quyết định 11/2005/QĐ-BXD ngày 15/04/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây Dựng	7.544.272	754.427	829.870	9.128.569
3	Chi phí quản lý dự án và chi phí khác	18.335.009	1.833.501	2.016.851	22.185.361
III	Đầu tư - xây lắp	678.941.400	67.894.140	74.683.554	821.519.094
1	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật (san nền, thoát nước mưa, thoát nước thải, điện sinh hoạt, chiếu sáng và đường)	504.431.400	50.443.140	55.487.454	610.361.994



	nội bộ)				
2	Hệ thống cấp nước sạch đường ống chính	1.250.000	125.000	137.500	1.512.500
3	Hệ thống cấp điện	26.620.000	2.662.000	2.928.200	32.210.200
4	Hệ thống giao thông	146.640.000	14.664.000	16.130.400	177.434.400
IV	Kết thúc đầu tư - chuyển giao	215.020.000	19.502.000	2.000.000	236.522.000
1	Tiền sử dụng đất	195.020.000	19.502.000		214.522.000
2	Chi phí khác	20.000.000		2.000.000	22.000.000
V	Lãi vay ngân hàng	90.000.000			90.000.000
	TỔNG CỘNG	2.798.232.584	268.823.258	79.581.790	3.146.637.632

- Kế hoạch nguồn vốn

DVT: ngàn đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Tỷ trọng
1	Vốn chủ sở hữu	500.000.000	15,89%
2	Vốn ứng trước của khách hàng	2.447.000.000	77,76%
3	Vốn vay thương mại	200.000.000	6,36%
	Cộng	3.146.637.000	100%

- Phương án kinh doanh

+ Sản phẩm đất xây dựng nhà ở :

Chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng từng nhóm lô đất có hạ tầng cho chủ đầu tư cấp 2 hoặc trực tiếp triển khai xây dựng nhà theo điều lệ quy hoạch của toàn khu. Khi đã hoàn tất xây dựng nhà, chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư cấp 2 sẽ chuyển nhượng cho các cá nhân, pháp nhân có nhu cầu.



Tuy nhiên, để dễ tính toán, phương án chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp 2 sẽ được sử dụng trong tính toán lưu kim của dự án. Trong trường hợp chủ đầu tư đóng vai trò chủ đầu tư cấp 2, hiệu quả tài chính của dự án sẽ càng tăng cao.

Dự kiến đơn giá chuyển nhượng trung bình của đất xây dựng nhà ở là 10.000.000 đồng/m². Với khả năng tăng giá như hiện nay cùng với mức lạm phát thông thường, vào thời điểm năm thứ 3 của dự án mức giá sẽ chắc chắn vượt mức 14 triệu đồng/m²

+ Sản phẩm đất xây dựng khu thương nghiệp:

Khu thương nghiệp có khả năng khai thác kinh doanh, vì vậy, chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp 2 có chuyên môn nhằm phát triển dự án này theo đúng quy hoạch được phê duyệt, phù hợp với nhu cầu thực tế.

Dự kiến đơn giá chuyển nhượng đất khu thương nghiệp này tương đương với 50% giá trị đất xây dựng nhà ở là 5 triệu đồng/m²

+ Sản phẩm đất xây dựng khu thể dục thể thao:

Tương tự khu thương nghiệp, khu xây dựng công trình thể dục thể thao có khả năng khai thác kinh doanh, vì vậy, chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp 2 có chuyên môn nhằm phát triển dự án này theo đúng quy hoạch được phê duyệt, phù hợp với nhu cầu thực tế.

Dự kiến đơn giá chuyển nhượng đất khu thể dục thể thao tương đương với 30% giá trị đất xây dựng nhà ở là 3 triệu đồng/m²

- Hiệu quả dự án

DVT: ngàn đồng

TT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng doanh thu	6.353.930.000
2	Thuế giá trị gia tăng	498.048.210
3	Thuế giá trị gia tăng đầu vào	79.581.790
4	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	577.630.000
5	Tổng vốn đầu tư trước thuế	3.067.055.842
6	Lãi gộp	2.788.825.948



7	Thuế thu nhập doanh nghiệp	697.206.487
8	Lãi ròng của dự án	2.091.619.461
9	Tỷ lệ VAT trên doanh thu	7,84%
10	Tỷ lệ thuế TNDN trên doanh thu	10,97%
11	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	32,92%
12	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn đầu tư	68,20%

2.2. Dự án Khu 11A Khu Đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh

➤ Cơ sở pháp lý dự án

- Căn cứ quyết định 5080/QĐ-UB-QLĐT ngày 04/09/1999 của UBND TP phê duyệt nhiệm vụ thiết kế điều chỉnh quy hoạch Khu Đô thị Nam Thành phố.
- Căn cứ công văn số 38/QĐ -BQLKN ngày 12/09/2001 của Ban Quản Lý Khu Nam về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất/2000 – Khu CTCC và Dân Cư Lô 11a Đô thị Nam Thành Phố;
- Căn cứ Quyết định số 3248/QĐ-UB ngày 30/06/2004 của UBND TP. HCM về việc tạm giao đất cho Công ty Cp Đầu tư Xây dựng Bình Chánh để thực hiện giải phóng mặt bằng xây dựng Khu nhà ở và công trình công cộng tại xã Bình Hưng huyện Bình Chánh, TP. HCM;
- Căn cứ quyết định 36/QĐ-BQLKN ngày 15/04/2009 của Ban quản lý đầu tư xây dựng Nam Thành phố về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu dân cư 1 Khu chức năng 11A – Đô thị mới Nam thành phố Hồ Chí Minh, xã Bình hưng, huyện Bình Chánh.

➤ Tiến độ thực hiện dự án :

- Đến ngày 31/03/2010 đã đền bù được 151.628 m2 đạt 91,00% diện tích đất dự án.

➤ Khái quát về dự án:

- Vị trí đầu tư: xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh
- Chức năng của dự án: là một dự án trong khu 11A, có chức năng dân cư và công trình công cộng;



- Quy mô dự án: 18,16 ha, dân số 3.975 người

Stt	LOẠI ĐẤT	DIỆN TÍCH (m ²)	TỶ LỆ (%)		CHỈ TIÊU (m ² /người)
			Tỷ lệ riêng	Toàn khu	
1	ĐẤT DẪN DỤNG	131.800			
1	ĐẤT KHU Ở	67.536,5		51,24%	16,99
	Khu nhà liên kế vườn	30.983,5	23,51%		
	Khu nhà biệt thự	8.613,0	6,53%		
	Khu chung cư	27.940,0	21,20%		
2	ĐẤT CÔNG TRÌNH CÔNG CỘNG	19.163,0		14,54%	4,82
	Trường mầm non	5.824	4,42%		
	Trường trung học cơ sở	13.339	10,12%		
3	CÔNG VIÊN CÂY XANH	21.183,5		16,07%	5,33
	Công viên cây xanh	21.183,5	16,07%		
4	ĐẤT GIAO THÔNG	23.917		18,15%	6,02
	Giao thông nội bộ khu dân cư	23.917	18,15%		
	II ĐẤT NGOÀI DẪN DỤNG	49.800			12,53
1	Giao thông đối ngoại	30.100		60,44%	
2	Cây xanh cách ly	19.700		39,56%	
	TỔNG CỘNG	181.600		100%	45,69

- Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc các khu chức năng

+ Nhóm nhà ở

- o Nhóm nhà liên kế vườn: tổng cộng 282 căn
- o Tổng diện tích đất: 30.983,5 m²



Mật độ xây dựng:	75%
Tầng cao xây dựng tối đa: 04 tầng	
Hệ số sử dụng đất:	3,0
○ Nhóm nhà ở biệt thự:	tổng cộng 36 căn
Tổng diện tích đất:	8.613 m ²
Mật độ xây dựng:	60%
Tầng cao xây dựng tối đa: 03 tầng	
Hệ số sử dụng đất:	1,8
○ Nhóm nhà ở chung cư cao tầng:	587 căn hộ
Chung cư nhóm 1:	
Diện tích đất:	15.087 m ²
Mật độ xây dựng tối đa:	40%
Tầng cao xây dựng tối đa :	25 tầng
Hệ số sử dụng đất:	5,0
Tổng diện tích sàn xây dựng:	75.435 m ²
Số căn hộ:	318 căn
Chung cư nhóm 2:	
Diện tích đất:	12.852 m ²
Mật độ xây dựng tối đa:	40%
Tầng cao xây dựng tối đa :	25 tầng
Hệ số sử dụng đất:	5,0
Tổng diện tích sàn xây dựng:	64.260 m ²
Số căn hộ:	269 căn
+ Công trình công cộng:	
○ Trường mầm non:	
Diện tích đất:	5.824 m ²



Mật độ xây dựng: 40%

Tầng cao xây dựng tối đa: 2 tầng

Hệ số sử dụng đất: 0,8

o Trường trung học cơ sở:

Diện tích đất: 13.339 m²

Mật độ xây dựng: 40%

Tầng cao xây dựng tối đa: 4 tầng

Hệ số sử dụng đất: 1,6

+ Công viên cây xanh:

Mật độ xây dựng: 5%

Tầng cao xây dựng tối đa: 1 tầng

Hệ số sử dụng đất: 0,05

- Tổng mức đầu tư

DVT: ngàn đồng

STT	Hạng mục	Giá trị trước thuế
I	Bồi thường giải phóng mặt bằng	278.637.413
1	Chi phí bồi thường - giải phóng mặt bằng	278.637.413
II	Chuẩn bị đầu tư	12.598.436
1	Đo đạc địa chính, khảo sát địa chất - địa hình	1.397.640
2	Chi phí thiết kế tính toán theo Công văn 1751/BXD-VP ngày 14/08/2007 của Bộ Xây dựng	10.450.796
3	Chi phí quản lý dự án và chi phí khác	750.000
III	Đầu tư - xây lắp	222.066.384
1	San lấp	57.291.224



2	Hệ thống thoát nước mưa	7.873.560
3	Hệ thống thoát nước bản	1.753.400
4	Hệ thống cấp nước sạch	4.540.000
5	Hệ thống máy biến áp	25.500.000
6	Hệ thống cáp cáp điện	26.200.000
7	Hệ thống chiếu sáng đường khu vực	7.500.000
8	Hệ thống giao thông	33.915.200
9	Cây xanh và công viên	42.367.000
10	Trạm khai thác và cấp nước tính đến năm 2020	8.210.000
11	Trạm xử lý nước thải tính đến năm 2020	6.916.000
IV	Kết thúc đầu tư - chuyển giao	166.606.395
1	Tiền sử dụng đất	150.606.395
2	Chi phí khác	16.000.000
V	Lãi vay trong thời gian xây dựng	33.750.000
	Tổng vốn đầu tư xây lắp	713.658.628
	Dự phòng phí và trượt giá	67.990.863
	Thuế giá trị gia tăng	27.573.130
	TỔNG CỘNG	809.222.621

- Kế hoạch nguồn vốn

DVT: ngàn đồng

TT	Nội dung	Giá trị	Tỷ trọng
1	Vốn chủ sở hữu	365.000.000	45,11%



2	Vốn ứng trước của khách hàng	344.222.621	42,54%
3	Vốn vay thương mại	100.000.000	12,36%
	Cộng	809.222.621	100%

- Phương án kinh doanh

+ Cơ chế sử dụng đất

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh được giao toàn bộ diện tích đất của dự án để giải phóng mặt bằng, tiến hành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và phát triển khu đất. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh đảm bảo thực hiện các thủ tục về giao nhận đất theo quy định hiện hành. Chủ đầu tư tiến hành xây dựng các hạng mục hạ tầng kỹ thuật như quy hoạch được duyệt.

Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh thực hiện việc chuyển nhượng đất có hạ tầng kỹ thuật để hoàn vốn đầu tư hoặc sử dụng đất có hạ tầng để tiếp tục đầu tư phần kiến trúc bên trên, đưa vào kinh doanh để thu hồi vốn

Khu đất sau khi xây dựng xong phần cơ sở hạ tầng được sử dụng như sau:

(i) *Phần dùng cho tiện ích công cộng*: bao gồm các đường giao thông, cây xanh công viên và công trình công cộng

- **Đối với đất giao thông**. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh tiến hành đầu tư hạ tầng kỹ thuật như làm lòng, lề đường, bó vỉa hè, xây dựng đường cấp nước, cấp điện, thoát nước mưa, nước bẩn, hệ thống chiếu sáng theo quy hoạch và bán giao cho các ngành chức năng quản lý.
- **Đối với đất xây dựng khu hành chính và khu công trình kỹ thuật đầu môi**. Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh sẽ chuyển giao cho các ngành chức năng quản lý sau khi đã hoàn tất hạ tầng kỹ thuật.

(ii) *Phần đất ở*

- Chủ đầu tư sẽ chuyển nhượng từng nhóm lô đất có hạ tầng cho chủ đầu tư cấp 2 hoặc trực tiếp triển khai xây dựng nhà theo điều lệ quy hoạch của toàn khu. Khi đã hoàn tất xây dựng nhà, chủ đầu tư hoặc chủ đầu tư cấp 2 sẽ chuyển nhượng cho các cá nhân, pháp nhân có nhu cầu.



- Tuy nhiên, để dễ tính toán, phương án chuyển nhượng cho chủ đầu tư cấp 2 sẽ được sử dụng trong tính toán lưu kim của dự án. Trong trường hợp chủ đầu tư đóng vai trò chủ đầu tư cấp 2, hiệu quả tài chính dự án sẽ tăng cao.
- Hiệu quả dự án đầu tư

Stt	Chỉ tiêu	Giá trị (ngàn đồng)
1	Tổng doanh thu	1.485.803.000
2	Thuế giá trị gia tăng	107.499.870
3	Thuế giá trị gia tăng đầu vào	27.573.130
4	Thuế giá trị gia tăng đầu ra	135.073.000
5	Tổng vốn đầu tư trước thuế	781.649.491
6	Lãi gộp	596.653.639
7	Thuế thu nhập doanh nghiệp	149.163.410
8	Lãi ròng của dự án	447.490.230
9	Tỷ lệ VAT trên doanh thu	7,24%
10	Tỷ lệ thuế TNDN trên doanh thu	10,04%
11	Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu	30,12%
12	Tỷ suất lợi nhuận/ vốn đầu tư	57,25%



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

Với số tiền thu được từ đợt chào bán Công ty dự kiến sử dụng để làm vốn đối ứng cho cho 2 dự án đầu tư:

- (1) Xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư 11A: 200 tỷ đồng
- (2) Thu hồi đất và đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư Phong Phú 2: 161,34 tỷ đồng

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Deloitte Việt nam: kiểm toán báo cáo tài chính năm 2008, 2009

Trụ sở: Tầng 11, P.1105 Trung tâm TM Sài Gòn, 37 Tôn Đức Thắng, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 39100751

Fax: (84.8) 39100750

2. Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần chứng khoán Thăng Long

Trụ sở chính: 273 Kim Mã, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 37262600

Fax: (84.4) 37262601

Chi nhánh TP Hồ Chí Minh: số 1 -5 Lê Duẩn, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 39106411

Fax: (84.8) 39106413

Website: www.thanglongsc.com.vn



IX. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty;
3. **Phụ lục III:** Báo cáo tài chính hợp nhất được kiểm toán năm 2008, 2009, Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 1 năm 2010;
4. **Phụ lục V:** Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGD, BKS;
5. **Phụ lục VI:** Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên 2009, Nghị quyết HĐQT thông qua hồ sơ chào bán;
6. **Các phụ lục khác:** Dự án đầu tư;

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 5 năm 2010

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CHỦ TỊCH HĐQT



NGUYỄN VĂN LỆ

TỔNG GIÁM ĐỐC

NGUYỄN THỤY NHẬN

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

TRẦN NGỌC TIÊN

GIÁM ĐỐC TÀI CHÍNH KIỂM
KÊ TOÁN TRƯỞNG

TRẦN QUỐC DŨNG