

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY 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 HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0302199864 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2000, thay đổi lần thứ 9 ngày 23 tháng 10 năm 2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ~~5.97~~UBCK-ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ~~15~~ tháng ~~4~~... năm 2010)

TỔ CHỨC TƯ VẤN và BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)



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

Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

Trụ sở: 18 Nguyễn Bình Khiêm, P.Đakao, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3823 0256

Fax: (84.8) 3829 3764

Email: intresco@intresco.com.vn

Website: www.intresco.com.vn

Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Trụ sở: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38 242 897

Fax: (84.8) 38 242 997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

từ ngày ... tháng ... năm 2010

Phụ trách công bố thông tin

Họ và tên: Ông Nguyễn Thúc Quang Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc, Thành viên HĐQT Công ty

Điện thoại: (84-8) 3823 0574

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - KINH DOANH NHÀ

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0302199864 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp ngày 28 tháng 12 năm 2000, thay đổi lần thứ 9 ngày 23 tháng 10 năm 2009)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà
Loại cổ phiếu: cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá: 10.000 (mười nghìn) đồng/cổ phần
Tổng số lượng phát hành: 46.057.792 cổ phần
Tổng giá trị phát hành: 460.577.920.000 đồng (tính theo mệnh giá)
Phương thức phát hành:

- Phát hành cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 1:1: 23.028.896 cổ phần
- Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỉ lệ 1:1 23.028.896 cổ phần

Giá chào bán: cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty với giá không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phần
Giá bảo lãnh phát hành: 22.000 đồng/cổ phần

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công Ty Ernst & Young Việt Nam (E&Y)

Địa chỉ: Tầng 8, Toà nhà Saigon Riverside, 2A - 4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38 245 252 Fax: (84.8) 38 245 250

Email: eyhcmc@vn.ey.com Website: www.ey.com

TỔ CHỨC TƯ VẤN & BẢO LÃNH PHÁT HÀNH

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38 242 897 Fax: (84.8) 38 242 997

E-mail: ssi@ssi.com.vn Website: www.ssi.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	3
1. Rủi ro về kinh tế	3
2. Rủi ro về luật pháp	3
3. Rủi ro do đặc thù ngành	3
4. Rủi ro cạnh tranh	4
5. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	4
6. Rủi ro pha loãng giá và thu nhập trên mỗi cổ phiếu Công ty sau khi chào bán	5
7. Rủi ro khác	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức chào bán	7
2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành	7
III. CÁC KHÁI NIỆM	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển	9
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	11
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty	11
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông.....	15
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;	15
6. Hoạt động kinh doanh	17
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	20
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	22
9. Chính sách đối với người lao động	24
10. Chính sách cổ tức	24
11. Tình hình tài chính.....	25
12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát	29
13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty	40
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012.....	41
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	45
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.	46
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán.....	46
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	47
1. Loại cổ phiếu	47

2.	Mệnh giá.....	47
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành.....	47
4.	Giá chào bán dự kiến.....	47
5.	Phương pháp tính giá.....	47
6.	Giá bảo lãnh phát hành.....	48
7.	Phương thức phân phối.....	48
8.	Thời gian phân phối cổ phiếu.....	48
9.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	48
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	51
11.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	52
12.	Các loại thuế có liên quan.....	52
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu.....	53
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	54
1.	Mục đích chào bán.....	54
2.	Phương án khả thi.....	54
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	62
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN.....	63
1.	Tổ chức phát hành.....	63
2.	Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành.....	63
3.	Tổ chức kiểm toán.....	64
	PHỤ LỤC.....	66

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

- Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng. Khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái, nhu cầu về nhà ở giảm làm ảnh hưởng đến sự phát triển của ngành, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Tình hình kinh tế Việt Nam trong thời gian tới có thể chịu ảnh hưởng bởi lạm phát, đặc biệt là giá cả tiêu dùng trên toàn cầu đang có xu hướng gia tăng trong thời gian tới, điều này có thể ảnh hưởng đến sự phát triển kinh tế và làm giảm khả năng mua và thuê bất động sản của cá nhân và doanh nghiệp;
- Biến động về tỷ giá của đồng Việt Nam so với các đồng tiền mạnh ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Trong lĩnh vực xây dựng, nguyên vật liệu đầu vào là thép chiếm tỷ trọng tương đối lớn, do thị trường thép trong nước vẫn phụ thuộc nhiều vào nhập khẩu, rủi ro mất giá của đồng Việt Nam ảnh hưởng trực tiếp đến giá thành các công trình của Công ty;
- Đặc trưng của ngành là một phần vốn đầu tư của các dự án sử dụng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Đất đai, Luật Chứng khoán, Luật kinh doanh bất động sản và các Luật khác. Ngoài ra Công ty cũng chịu tác động của các chính sách và chiến lược phát triển của ngành.
- Hầu hết các luật pháp cơ bản liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp đã được Quốc hội thông qua, kỳ vọng sẽ tạo môi trường đầu tư, kinh doanh, cạnh tranh thông thoáng, minh bạch, bình đẳng và lành mạnh cho các doanh nghiệp. Trong giai đoạn tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, các thay đổi của luật và văn bản dưới luật có thể tạo ra rủi ro về luật pháp.
- Ngoài ra, trong môi trường kinh doanh hội nhập, đòi hỏi công ty phải hiểu biết sâu sắc về luật pháp và thông lệ quốc tế. Đối với vấn đề này, công ty vẫn đang tích cực trang bị cho mình những thông tin cần thiết về thị trường, đối thủ và đối tác, nghiên cứu luật pháp quốc tế để thực sự hội nhập.

3. Rủi ro do đặc thù ngành

- Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh căn hộ bắt nguồn từ giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá thép vẫn luôn có biến động bất thường, điều này ảnh hưởng đến chi phí, tăng giá vốn đối với sản phẩm căn hộ của công ty. Rủi ro của ngành xây dựng và kinh doanh căn hộ cao cấp chủ yếu còn bắt nguồn từ việc cung cấp thông tin và nhà nước đang tiếp tục có những điều chỉnh vĩ mô để khắc phục tình trạng này của thị trường. Ngoài ra, có những lúc chính phủ thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt nhằm kiềm chế lạm phát cũng phần nào tác động đến nguồn vốn đầu tư của công ty cũng như đối với các khách hàng. Về phần mình, để giảm bớt rủi ro, công ty sẽ chú trọng nghiên cứu nhu cầu khách hàng, quyết định đầu tư những dự án hiệu quả, thận trọng xử lý thông tin thị trường để làm hài hòa mang lại lợi ích của cho cả khách hàng và doanh nghiệp.

4. Rủi ro cạnh tranh

- Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Cùng với xu hướng mở cửa nên đối thủ cạnh tranh của Công ty không chỉ là các doanh nghiệp trong nước mà còn cả các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính rất mạnh. Tuy nhiên, với lợi thế về thương hiệu, khả năng chớp thời cơ, trình độ hiểu biết về thủ tục pháp lý, trình độ quản lý cùng với tiềm năng đất đai, tiềm lực về tài chính, Công ty hoàn toàn có thể tự tin vào khả năng cạnh tranh của mình trước các đối thủ trong và ngoài nước. Nhìn chung, việc ngày càng có nhiều đối thủ cạnh tranh sẽ làm giảm thị phần của Công ty nhưng với những lợi thế sẵn có của mình, Công ty có đủ năng lực để kiểm soát được rủi ro này và từng bước mở rộng hoạt động kinh doanh mũi nhọn của mình.

5. Rủi ro của đợt chào bán và của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

- Mục đích của đợt chào bán nhằm huy động vốn để đầu tư cho các dự án Khu Dân cư Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè, Cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ và Cao ốc & Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng Intresco Lý Chính Thắng của Công ty. Trong đợt chào bán này Công ty có sử dụng dịch vụ Bảo lãnh phát hành. Trong trường hợp thị trường có sự suy giảm lớn trong thời gian diễn ra đợt chào bán và dẫn đến việc các đối tượng được chào bán từ chối mua cổ phần thì tổ chức bảo lãnh phát hành – Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - sẽ thực hiện cam kết bảo lãnh phát hành, đứng ra mua toàn bộ số cổ phần còn lại với giá bảo lãnh cam kết là 22.000 đồng/cổ phần;

- Rủi ro liên quan đến dự án Cao ốc Intresco tại số 83 Lý Chính Thắng: hiện Công ty đang trong quá trình đền bù giải toả để chuẩn bị triển khai dự án. Ngày 16/06/2009 UBNDTP đã có công văn số 2848/UBND-TM gửi Bộ Tài Chính đề nghị được chuyển nhượng khu đất 278A và 280 Nam Kỳ Khởi Nghĩa với tổng diện tích 1.446,4 m² (hiện thuộc quản lý của UBNDTP) cho Công ty để hợp khối toàn bộ khu đất và tiến hành xây dựng theo quy hoạch. Trong trường hợp Bộ Tài Chính không chấp nhận đề xuất của UBNDTP về việc chuyển nhượng 02 khu đất trên Công ty sẽ phải điều chỉnh lại quy mô và thiết kế của dự án, điều này sẽ ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án của Công ty. Ngoài ra, do dự án có quy mô đầu tư lớn (với tổng vốn đầu tư khoảng 2.670 tỷ đồng) nên việc triển khai dự án trong tương lai phụ thuộc vào khả năng kêu gọi hợp tác cũng như tình hình thị trường bất động sản trong nước. Do đó những biến động liên quan đến thị trường bất động sản trong nước nếu có sẽ ảnh hưởng đến việc triển khai dự án của Công ty, ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty trong những năm sắp tới.

- Rủi ro liên quan đến dự án Cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi: do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới và những khó khăn của thị trường bất động sản trong nước trong 02 năm vừa qua đã ảnh hưởng đến tiến độ đầu tư và triển khai dự án của Công ty. Chi phí lãi vay phát sinh do việc chậm triển khai dự án trong 02 năm vừa qua (được tính vào chi phí đầu tư dự án) đã có ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án. Công ty có dự định sẽ triển khai dự án trong thời gian sớm nhất để có thể hoàn thành và đưa vào kinh doanh trong năm 2011, thu hồi vốn đầu tư để thực hiện các dự án khác có hiệu quả cao hơn.

- Rủi ro liên quan đến dự án Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè: đây là một trong những dự án trọng điểm của Công ty trong thời gian sắp tới. Tuy nhiên trong trường hợp thị

trường bất động sản có những biến động bất thường sẽ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của dự án, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

- Việc chào bán thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ của Công ty sẽ làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành trên thị trường, do đó nếu Công ty vẫn chủ trương duy trì tỷ lệ chi trả cổ tức như cũ thì cần lượng tiền chi trả cổ tức sẽ nhiều hơn và ảnh hưởng lợi nhuận giữ lại. Trong trường hợp kinh doanh có biến động lớn, Công ty có thể gặp những áp lực về việc trả cổ tức cũng như nguồn vốn cho đầu tư.

6. Rủi ro pha loãng giá và thu nhập trên mỗi cổ phiếu Công ty sau khi chào bán

6.1 Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu Công ty sau khi chào bán

- Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành: 46.057.792 cổ phiếu, trong đó
 - ❖ Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu: 23.028.896 cổ phiếu
 - ❖ Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 23.028.896 cổ phiếu với giá không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phiếu
- Nhà đầu tư nên lưu ý đến việc điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu của cổ phiếu ITC tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu mới

$$\text{Giá tham chiếu ngày XR} = \frac{(\text{Giá đóng cửa trước ngày XR} \times \text{Khối lượng cổ phiếu được nhận quyền mua}) + (\text{Giá phát hành} \times \text{Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm})}{\text{Tổng khối lượng cổ phiếu sau khi phát hành}}$$

XR: ngày giao dịch không hưởng quyền

Ví dụ:

- ❖ Phát hành 23.028.896 cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và chào bán 23.028.896 cổ phiếu với giá 20.000 đồng/cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu;
- ❖ Giả sử giá cổ phiếu ITC phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền mua của đợt phát hành là 70.000 đồng/cổ phiếu;
- ❖ Giá tham chiếu cổ phiếu ITC trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua là

$$\frac{70.000 \times 23.028.896 + 20.000 \times 23.028.896}{69.086.688} = 30.000 \text{ đồng/cổ phiếu}$$
- ❖ Giá tham chiếu cổ phiếu ITC trong ngày giao dịch không hưởng quyền mua giảm 40.000 đồng/cổ phiếu so với giá đóng cửa phiên giao dịch trước đó

6.2 Rủi ro pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần Công ty sau khi chào bán

- Nhà đầu tư nên lưu ý đến ảnh hưởng của việc phát hành thêm cổ phiếu mới lên thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty
 - ❖ Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 23.028.896 cổ phiếu
 - ❖ Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành thêm: 46.057.792 cổ phiếu
 - ❖ Tổng số cổ phiếu sau khi phát hành: 69.086.688 cổ phiếu

$$\text{Thu nhập trên mỗi cổ phần trong kỳ kế toán} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Khối lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Ví dụ:

- ❖ Giả sử lợi nhuận sau thuế của ITC cho năm tài chính 2010 là 190 tỷ đồng
- ❖ Thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty trong trường hợp không phát hành thêm cổ phiếu là

$$\text{Thu nhập trên mỗi cổ phần} = \frac{190.000.000.000}{23.028.896} = 8.250 \text{ đồng/cổ phần}$$

- ❖ Thu nhập trên mỗi cổ phần của Công ty sau khi phát hành thêm 46.057.792 cổ phiếu (giả sử thời điểm phát hành là ngày 01/04/2010) là

$$\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2010} = \frac{23.028.896 + 69.086.688 \times 3}{4} = 57.572.240 \text{ cổ phần}$$

$$\text{Thu nhập trên mỗi cổ phần} = \frac{190.000.000.000}{57.572.240} = 3.300 \text{ đồng/cổ phần}$$

- Thu nhập trên một cổ phiếu trong năm 2010 của ITC sau khi Công ty phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (làm tăng số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2010) giảm 4.950 đồng so với trong trường hợp Công ty không thực hiện phát hành thêm cổ phiếu.

7. Rủi ro khác

- Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến công ty như các hiện tượng thiên tai, chiến tranh, hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất đối với Công ty.
- Thành công và phát triển của công ty phụ thuộc rất lớn vào việc tìm kiếm đào tạo và duy trì đội ngũ nhân viên có năng lực và trình độ bao gồm cả đội ngũ quản lý. Theo như vậy, ban giám đốc và đội ngũ quản lý được xem là các nhân tố quan trọng để duy trì mọi hoạt động kinh doanh của công ty một cách hiệu quả. Chính vì vậy việc giảm bớt hay sự ra đi của các thành viên ban giám đốc sẽ ảnh hưởng không tốt lên việc kinh doanh và hoạt động của Công ty.

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

1. Tổ chức chào bán

Ông Nguyễn Văn Khởi	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Trương Minh Thuận	Chức vụ: Tổng giám đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Chức vụ: Kế toán trưởng
Bà Phạm Thị Anh Trang	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 và bảo lãnh phát hành

Ông Nguyễn Hồng Nam	Chức vụ: Giám đốc điều hành
---------------------	-----------------------------

- Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà (Intresco). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- ❖ UBCKNN: Ủy ban chứng khoán nhà nước;
- ❖ ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông;
- ❖ HĐQT: Hội đồng quản trị;
- ❖ SGDC: Sở giao dịch chứng khoán;
- ❖ TTLK: Trung tâm lưu ký;
- ❖ TVLK: Thành viên lưu ký;
- ❖ TP.HCM: Thành phố Hồ Chí Minh;
- ❖ UBND: Ủy ban nhân dân
- ❖ BGĐ: Ban giám đốc;
- ❖ BKS: Ban kiểm soát;
- ❖ Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- ❖ Điều lệ Công ty: Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;;
- ❖ Tổ chức phát hành: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- ❖ Tổ chức tư vấn: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI);
- ❖ Tổ chức bảo lãnh phát hành: Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI);
- ❖ CBCNV: Cán bộ công nhân viên;
- ❖ CP: Cổ phần;
- ❖ KDC: Khu dân cư.

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển

1.1 Giới thiệu về Công ty

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà
- Tên tiếng anh: Investment and Trading of Real Estate Joint stock Company
- Tên viết tắt: INTRESCO
- Trụ sở chính: 18 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP. HCM
- Điện thoại: (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 – 3910 5960 – 3910 5961
- Fax: (84.8) 3829 3764
- Website: www.intresco.com.vn
- E-mail: intresco@intresco.com.vn
- Giấy CNĐKKD số 0302199864 do Sở Kế hoạch và đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 28 tháng 12 năm 2000, thay đổi lần 09 ngày 23 tháng 10 năm 2009;
- Vốn điều lệ hiện tại: 230.288.960.000 đồng;
- Tài khoản giao dịch:

Bảng 1: *Danh sách tài khoản giao dịch của Công ty*

Stt	Số tài khoản	Tên tài khoản	Ngân hàng	Loại tài khoản
1	007.1.00.070.470.7	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà	Ngân hàng Vietcombank - CN Bến Thành	VNĐ
2	310.10.00000.1862	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà	Ngân hàng Đầu tư và phát triển VN – CN TPHCM	VNĐ
3	001.394.350.002	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà	Ngân hàng TMCP Đông Á - CN Quận 4	VNĐ
4	5093 9089	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà	Ngân hàng TMCP Á Châu - CN Sài Gòn	VNĐ

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - ❖ Đầu tư kinh doanh bất động sản;
 - ❖ Thực hiện các dịch vụ về bất động sản;
 - ❖ Tư vấn lập dự án đầu tư, thiết kế qui hoạch;
 - ❖ Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
 - ❖ Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội thất;
 - ❖ Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và trang trí nội thất; thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước;
 - ❖ Xuất nhập khẩu trực tiếp vật tư, máy móc thiết bị ngành xây dựng;
 - ❖ Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

- ❖ Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- ❖ Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê ; thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- ❖ Đầu tư xây dựng các công trình công cộng, khu du lịch, vui chơi giải trí, sân golf;
- ❖ Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản

1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà tiền thân là Doanh nghiệp nhà nước Đầu tư - Kinh doanh nhà thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn được cổ phần hóa theo Quyết định số 23/2000/QĐ-TTg ngày 18/02/2000 của Thủ tướng Chính phủ;
- Ngày 29/11/2000 Công ty đã tổ chức thành công Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty và chính thức đi vào hoạt động theo hình thức Công ty Cổ phần vào tháng 01/2001;

Bảng 2: Quá trình tăng vốn điều lệ

Thời điểm	Vốn tăng thêm (đồng)	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đồng)
Khi thành lập			25.000.000.000
Lần 1 : 7/2006	11.253.000.000	Phát hành cổ phiếu thưởng	36.253.000.000
Lần 2 : 4/2007	64.000.000.000	Chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu theo tỉ lệ 2 : 1 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ ngày 09/2/2007	100.253.000.000
Lần 3 : 11/2007	100.000.000.000	Phát hành cổ phiếu ra công chúng theo giấy phép số 168/UBCK - ĐKCB do UBCKNN cấp ngày 09/10/2008	200.253.000.000
Lần 4: 11/2008	30.035.960.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức 2007 theo tỉ lệ 15%, Nghị quyết ĐHĐCĐ số 54A ngày 09/10/2008	230.288.960.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

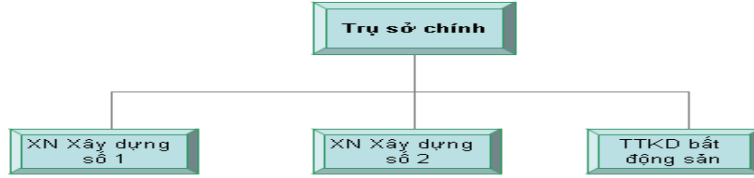
1.3 Các thành tựu Công ty đạt được trong những năm qua

- Huân chương lao động hạng I về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 2003-2007 theo Quyết định số 1139/QĐ-CTN ngày 27/08/2008.
- Huân chương lao động hạng II về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1998-2002 theo Quyết định số 568/2003/QĐ/CTN ký ngày 28/08/2003;
- Huân chương lao động hạng III về thành tích công tác sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 1990-1995 theo Quyết định số 625 KT/CT ký ngày 12/10/1995;
- Cờ thi đua của Thủ tướng Chính phủ về việc đã hoàn thành xuất sắc toàn diện nhiệm vụ công tác, dẫn đầu phong trào thi đua yêu nước của Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 443/QĐ-TTg ngày 28/04/2008;
- Bằng khen của Thủ tướng chính phủ về thành tích trong công tác góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa xã hội và Bảo vệ tổ quốc số 1164/ QĐ-TTg ngày 06/09/2007;
- Huy chương vàng chất lượng cao công trình sản phẩm xây dựng Việt Nam cho công trình:

- ❖ Trụ sở văn phòng Công ty.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty



Trụ sở chính

Trụ sở chính: 18 Nguyễn Bình Khiêm - Phường Đakao - Quận 1 - TP. HCM
 Điện thoại : (84.8) 3823 0256 – 3822 5985 Fax: (84.8) 3829 3764

Trung tâm Kinh doanh bất động sản

Số 18 Nguyễn Bình Khiêm - Quận 1 - TP. HCM
 Điện thoại: (84.8) 3822 8511 - 3824 4070 Fax: (84.8) 3911 1956

Xí nghiệp Xây dựng Số 1

235 Xô Viết Nghệ Tĩnh - Phường 17 - Quận Bình Thạnh - TP. HCM
 Điện thoại: (84.8) 3899 4144 - 3512 6445 Fax: (84.8) 3982 2206

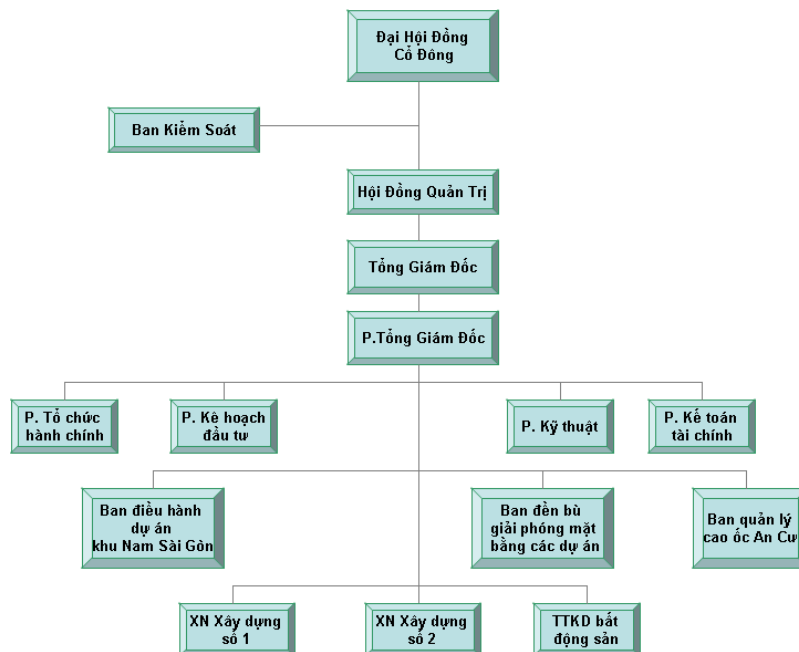
Xí nghiệp Xây dựng Số 2

83 Lý Chính Thắng - Phường 8 - Quận 3 - TP. HCM
 Điện thoại: (84.8) 3848 4852 - 3848 0744 Fax: (84.8) 3843 5833

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty

- Bộ máy quản lý của Công ty được tổ chức theo mô hình của công ty cổ phần

Sơ đồ 2: Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



Đại hội đồng Cổ đông

- Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty, có toàn quyền quyết định mọi hoạt động của Công ty. ĐHĐCĐ có trách nhiệm bầu, bãi nhiệm Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và các chức vụ khác theo quy định của Điều lệ.

Hội đồng Quản trị

- Hội đồng Quản trị (HĐQT) là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 07 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên HĐQT nhóm họp và bầu Chủ tịch HĐQT. Cơ cấu HĐQT nhiệm kỳ II (2006 – 2010) của Công ty như sau:

Ông Nguyễn Văn Khởi	Chủ tịch HĐQT
Ông Nguyễn Thúc Quang	Ủy viên HĐQT
Ông Trương Minh Thuận	Ủy viên HĐQT
Ông Lê Văn Trường	Ủy viên HĐQT
Ông Trần Vũ Anh	Ủy viên HĐQT
Bà Dương Thanh Thủy	Ủy viên HĐQT
Bà Lê Thị Khánh Xương	Ủy viên HĐQT

Ban kiểm soát

- Ban kiểm soát là tổ chức giám sát, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; trong ghi chép sổ sách kế toán và tài chính của Công ty. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ là 05 (năm) năm do ĐHĐCĐ bầu ra. Cơ cấu Ban kiểm soát hiện nay của Công ty như sau:

Bà Phạm Thị Anh Trang	Trưởng Ban kiểm soát
Bà Phan Thị Hồng Liên	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Lang	Thành viên Ban kiểm soát

Ban điều hành

- Ban điều hành của Công ty gồm Tổng giám đốc Công ty, 03 Phó Tổng giám đốc và Kế toán trưởng Công ty. Tổng giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng), là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm (hoặc tuyển dụng).

Ông Trương Minh Thuận	Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Thúc Quang	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Lê Văn Trường	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Bá Đài	Phó Tổng Giám Đốc
Ông Đoàn Hữu Chí	Kế toán trưởng

Tổng giám đốc

- Tổng giám đốc là người điều hành và đại diện theo pháp luật của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về các nhiệm vụ và quyền hạn được giao phó.

Phòng kế hoạch đầu tư

- Định hướng các chiến lược đầu tư, kinh doanh và đề xuất các kế hoạch dài và ngắn hạn cho toàn Công ty;

- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong công tác đấu thầu, quản lý kinh tế trong xây dựng cơ bản, đảm bảo các yếu tố pháp lý cho các hợp đồng kinh tế;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc lựa chọn tính hiệu quả của đầu tư dự án;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc thực hiện triển khai các dự án đầu tư theo quy định hiện hành của Nhà nước;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc thực hiện các hoạt động đầu tư tài chính.

Phòng kỹ thuật

- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành mọi hoạt động về chuyên môn nghiệp vụ trong lĩnh vực kỹ thuật, dịch vụ kỹ thuật, quản lý đầu tư xây dựng phục vụ cho công tác đầu tư kinh doanh, xây dựng và sản xuất vật liệu xây dựng của Công ty;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc về trình tự, thủ tục pháp lý và các quy định trong hoạt động xây dựng, về các giải pháp quy hoạch, kiến trúc, kỹ thuật;
- Tham mưu và giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc áp dụng, nghiên cứu khoa học kỹ thuật, sáng kiến cải tiến kỹ thuật và quản lý về kỹ thuật xây dựng trên các lĩnh vực hoạt động của Công ty;
- Thực hiện các nghiệp vụ về kỹ thuật trong công tác đầu tư, xây dựng, kinh doanh trong tất cả các dự án, công trình Công ty quản lý và thực hiện;
- Tư vấn thiết kế xây dựng công trình.

Phòng kế toán tài chính

- Phản ánh và kiểm tra tình hình vận động của các loại tài sản, quá trình sử dụng vốn, tài sản và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về việc điều hành, quản lý các hoạt động kinh tế, tính toán nguồn vốn cho các hoạt động kinh tế của đơn vị;
- Tham mưu về việc phân phối thu nhập và tích lũy vốn theo điều lệ và chế độ nhà nước;
- Thông qua hoạt động nghiệp vụ kiểm tra việc thực hiện chế độ, chính sách quản lý kinh tế tài chính của đơn vị;

Phòng Tổ chức hành chính

- Tham vấn cho tổng giám đốc về xây dựng bộ máy tổ chức, bố trí nhân sự của công ty đáp ứng với các yêu cầu sản xuất kinh doanh trong từng thời kỳ;
- Tham vấn cho Tổng giám đốc trong việc thực hiện các chế độ chính sách, lao động, tiền lương, tiền thưởng cho người lao động;
- Tham vấn cho Tổng giám đốc các công tác: tăng cường thực hiện nội quy công ty, các biện pháp nâng cao năng suất lao động, sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hoá sản xuất của Công ty.

Xí nghiệp xây dựng số 1

- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất;
- Thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Xí nghiệp xây dựng số 2

- Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
- Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công trình công nghiệp và trang trí nội thất;
- Thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, san lấp mặt bằng, cầu đường và hệ thống thoát nước;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Trung tâm kinh doanh bất động sản

- Kinh doanh địa ốc: mua – bán, thuê – cho thuê các sản phẩm của Công ty và Trung tâm;
- Thực hiện các loại dịch vụ: môi giới, đánh giá hiện trạng và định giá bất động sản, tư vấn và hỗ trợ khách hàng vay tín dụng, uỷ thác thanh toán;
- Thực hiện hoạt động tiếp thị quảng cáo các sản phẩm Công ty giao và các sản phẩm của trung tâm.

Các ban điều hành dự án khu Nam Sài Gòn

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc thực hiện và triển khai dự án đầu tư theo quy định hiện hành;
- Phối hợp với các ban ngành chức năng, với địa phương trong quá trình thực hiện dự án;
- Thực hiện công tác quản lý, giám sát quá trình đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật, xây dựng nhà ở, các công trình công cộng, phúc lợi xã hội v.v... theo đúng quy hoạch được duyệt của dự án;
- Ban điều hành dự án được thành lập với chức năng triển khai, thực hiện dự án. Ban điều hành sẽ kết thúc hoạt động khi dự án kết thúc và thành lập ban điều hành dự án mới..

Ban quản lý cao ốc An Cư - An Khang

- Thực hiện dịch vụ quản lý an ninh và các hoạt động dịch vụ hậu mãi tại các khu dự án đã hoàn chỉnh và tổ chức khai thác kinh doanh các khu công cộng;
- Quản lý xây dựng trong quá trình chưa bàn giao dự án cho các ngành chức năng;

Ban điều hành giải phóng mặt bằng các dự án

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong công tác đền bù giải toả về các chính sách chế độ, phương án đền bù, tiến độ đền bù;
- Tiến hành khảo sát thống kê số liệu về đất đai, các hộ dân có đất trong dự án, nắm giá đất tại các dự án và các khu tiếp giáp;
- Lập kế hoạch, tiến trình và phối hợp với các phòng ban liên quan thực hiện công tác đền bù giải toả theo kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty.

Sàn giao dịch bất động sản

- Sàn giao dịch BĐS Intresco thực hiện các dịch vụ: giao dịch mua bán chuyển nhượng cho thuê, cho thuê mua và môi giới bất động sản.
- Ngoài ra sàn còn thực hiện các dịch vụ như: định giá bất động sản, tư vấn bất động sản, quảng cáo bất động sản, đấu giá bất động sản, quản lý bất động sản.

Ban Tây Ninh

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc triển khai thực hiện dự án khu công nghiệp Trảng Bàng -Tây Ninh theo quy định hiện hành.
- Phối hợp với các Ban, Ngành, Chức năng tại địa phương trong quá trình thực hiện dự án.
- Thực hiện công tác quản lý, giám sát quá trình đầu tư xây dựng dự án.

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

- Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

Bảng 3: Danh sách các cổ đông nắm giữ trên 5% Vốn cổ phần của Công ty đến ngày 20/01/2010

Stt	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Phần vốn góp (Đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tổng công ty địa ốc Sài Gòn	41 Sương Nguyệt Anh, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM	3.719.531	37.195.310.000	16,15%
2	Vietnam Azalea Fund Limited (Mekong Capital)	Capital Place Building, lầu 8, 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp.HCM	1.400.000	14.000.000.000	6,08%
			5.119.531	51.195.310.000	22,23%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

- Cơ cấu cổ đông Công ty

Bảng 4: Tỷ lệ sở hữu cổ phần của các cổ đông của Công ty đến ngày 20/01/2010

Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Cơ cấu cổ đông (%)	
			Tổ chức	Cá nhân
Nhà nước	3.719.531	16,15	16,15	-
Cổ đông trong Công ty	2628.460	11,42	-	7,59
Cổ đông ngoài doanh nghiệp	14.268.581	61,96	16,84	45,12
Cổ đông nước ngoài	2.412.324	10,47	10	0,47
Tổng cộng	23.028.896	100	42,99	57,01

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

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;

- Hiện tại Intresco không có công ty mẹ và cũng không nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với bất kỳ công ty nào;

Bảng 5: Danh sách các đơn vị Intresco góp vốn đến ngày 31/12/2009

Stt	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Vốn góp của Intresco (theo mệnh giá)	Tỷ lệ góp vốn
1	Cty CP Bê tông Hải Âu	21.725.000.000	8.800.000.000	40,51%
2	Cty CP Hiệp Phú 9	100.000.000.000	40.000.000.000	40,00%
3	Cty CP An Đông - Liksin	80.000.000.000	32.000.000.000	40,00%

4	Cty CP SX-TM-XD Long Bình	55.000.000.000	20.000.000.000	36,36%
5	Cty CP phát triển hạ tầng Sài Gòn	12.200.000.000	2.200.000.000	18,03%
6	Cty CP đầu tư - XD Chánh Phú Hoà	167.925.000.000	26.350.000.000	15,69%
7	Cty CP Phát triển nhà Bắc Trung Nam	50.000.000.000	5.466.000.000	10,93%
8	Cty CP Đầu tư - XD - Điện SG	50.000.000.000	5.000.000.000	10,00%
9	Cty CP Đầu tư Phát triển Gia Đình (GDI)	400.000.000.000	21.250.000.000	5,31%
10	Quỹ tầm nhìn SSI	1.700.000.000.000	30.000.000.000	1,76%
11	Cty CP Sài Gòn Măng Đen	192.000.000.000	3.100.000.000	1,61%
12	Ngân hàng TMCP Liên Việt	3.300.000.000.000	21.000.000.000	0,64%
Tổng cộng		215.166.000.000		

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

- **Công ty CP Bê tông Hải Âu:** Bê tông Hải Âu tiền thân là đơn vị trực thuộc Intresco và được cổ phần từ tháng 09 năm 2006. Intresco nắm giữ 40,51% vốn điều lệ tương đương 8,8 tỉ đồng trên 21,725 tỉ đồng vốn điều lệ của công ty. Bê tông Hải Âu là công ty chuyên về sản xuất bê tông tươi thương phẩm, cấu kiện bê tông đúc sẵn và lắp ghép, thi công các công trình dân dụng – công nghiệp - hệ thống cấp thoát nước v.v...

- **Công ty CP An Đông – Liksin:** được thành lập tháng 08/2007 chuyên về đầu tư kinh doanh bất động sản và các dịch vụ về bất động sản. Tổng vốn điều lệ của công ty hiện nay là 80 tỉ đồng, trong đó Intresco góp 32 tỉ đồng tương đương 40% vốn điều lệ. Công ty chủ yếu đầu tư vào các mặt bằng sẵn có như cao ốc văn phòng tại An Dương Vương, Quận 5, Tp.HCM được xây dựng 15 tầng lầu và 3 tầng hầm trên diện tích khuôn viên 2.417,9 m²; Khu chung cư đường Luỹ Bán Bích, Quận Tân Phú, Tp.HCM trên diện tích khuôn viên là 7.890m², các dự án này đang trong giai đoạn lập thủ tục đầu tư.

- **Công ty CP Đầu tư – Xây dựng Chánh Phú Hoà:** vốn điều lệ của Công ty đã tăng từ 120 tỉ đồng lên 168 tỉ đồng trong năm 2009, trong đó Intresco góp 26,35 tỉ (15,69% vốn điều lệ) với tư cách là cổ đông sáng lập. Công ty được thành lập năm 2006 với chức năng hoạt động là đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công viên nghỉ trang nhân dân, khu công nghiệp, khu dân cư và các dịch vụ liên quan đến mai táng. Hiện Công ty đang đầu tư công viên nghĩa trang 190ha tại xã Chánh Phú Hoà, huyện Bến Cát, tỉnh Bình Dương và đã đưa vào khai thác kinh doanh từ tháng 11/2007. Hoạt động kinh doanh đã có hiệu quả và chia cổ tức năm 2009 là 12%.

- **Công ty CP SX-TM-XD Long Bình (Satic):** Satic được chuyển sang hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 1999 với chức năng sản xuất kinh doanh gạch ngói, thi công các công trình công nghiệp và dân dụng, đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh dịch vụ nhà hàng – khách sạn, dịch vụ giao nhận, dịch vụ kho bãi v.v... Vốn điều lệ hiện tại của công ty là 55 tỉ đồng, trong đó phần vốn góp của Intresco là 20 tỉ đồng (tương đương 36,36% vốn điều lệ). Hiện nay, Satic đang xin chuyển mục đích sử dụng đất các khu nhà xưởng diện tích gần 2,5 ha ở Phường Long Bình, Quận 9 để xây dựng khu chung cư cao tầng. Ngoài ra công ty cũng có một số dự án như: dự án đầu tư 100 ha khu công nghiệp Tây Ninh (đã được được chấp thuận chủ trương đầu tư); dự án khu nhà vườn sinh thái ở Củ Chi trên diện tích 5 ha đất sẵn có; dự án đầu tư xây dựng 1 lò Tuynel nung gạch công suất 30 triệu viên gạch ngói/ năm có tổng vốn đầu tư ước tính là 5 tỉ đồng (đang thực hiện); và dự án xây dựng cao ốc văn phòng 10 tầng trên diện tích đất 139 m² tại đường Nguyễn Trãi, P.14, Quận 5, Tp.HCM với tổng vốn đầu tư khoảng 15 tỉ đồng;

- Công ty CP Phát triển hạ tầng Sài Gòn: được thành lập năm 2002 với tổng vốn điều lệ là 12,2 tỉ đồng để hoạt động với chức năng đầu tư xây dựng và phát triển kỹ thuật hạ tầng các dự án khu dân cư, khu công nghiệp, đường xá,...Intresco góp 18% vốn điều lệ tương đương 2,2 tỉ đồng.
- Công ty CP Sài Gòn – Măng Đen: Intresco góp 3,1 tỉ vốn điều lệ. Công ty được thành lập tháng 06/2007 với chức năng chính là đầu tư bất động sản, nhà hàng - dịch vụ ăn uống, khu nhà nghỉ dưỡng – khách sạn, các dịch vụ giải trí khác, trồng hoa – cây cảnh - rừng, chăn nuôi động vật, khai thác - chế biến gỗ v.v... Hiện nay, Công ty đang lập dự án để xin đầu tư 10.000 ha rừng ở huyện KonPlong tỉnh Kontum để làm khu du lịch sinh thái, 1.000 ha đất để trồng rừng ở huyện KonPlong, khai thác khu đồi 320ha của Công ty Vietceo để xây dựng biệt thự, khu khách sạn 4 sao và nuôi thú;

6. Hoạt động kinh doanh

Bảng 6: Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	2007	Tỉ trọng	2008	Tỉ trọng	2009	Tỷ trọng
Kinh doanh nhà	584.646	72,42%	356.799	55,97%	601.539	84,27%
Xây lắp	164.384	20,36%	189.650	29,75%	69.566	9,75%
Dịch vụ	17.968	2,23%	13.771	2,16%	14.029	1,97%
Khác	40.310	4,99%	77.284	12,12%	27.953	4,01%
Tổng cộng	807.308	100%	637.504	100%	713.807	100%

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

6.1 Nguyên vật liệu

a. Nguồn nguyên vật liệu

- Một số các nguyên vật liệu chính Công ty đang sử dụng hiện nay:

- ❖ Ximăng: Sao Mai, Hà Tiên
- ❖ Cát, đá: Hoá An
- ❖ Gạch: Long Bình, Tân Vạn
- ❖ Sắt, thép: Công ty Thép Miền Nam, Thép liên doanh

- Công ty chủ yếu sử dụng nguồn nguyên vật liệu từ những nhà cung cấp lớn, có uy tín trong nước để sử dụng trong các công trình của Công ty. Bên cạnh đó, tùy vào vị trí thi công của công trình mà Công ty sẽ lựa chọn nhà cung cấp thích hợp nhằm giảm thiểu tối đa chi phí vận chuyển, nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp

- Để hạn chế tối đa những ảnh hưởng do biến động giá cả của nguyên vật liệu đến hoạt động xây lắp và lợi nhuận, Công ty duy trì quan hệ tốt với các nhà cung cấp nhằm đảm bảo nguồn nguyên vật liệu đầu vào được cung cấp với giá cả hợp lý, chất lượng ổn định.

c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận.

- Nguyên vật liệu xây dựng cơ bản (sắt thép, xi măng v.v...) là yếu tố đầu vào quan trọng ảnh hưởng đến giá thành của sản phẩm trong hoạt động kinh doanh xây lắp của Công ty. Sự biến động giá nguyên vật liệu xây dựng cùng với việc giá xăng dầu trong thời gian qua đã có tác động phần nào lên hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh mảng xây lắp của Công ty.

- Trong năm 2009, tỉ trọng doanh thu của hoạt động xây lắp trong cơ cấu doanh thu của Công ty chỉ còn 24% và trong năm 2008 là 30%, nên biến động giá cả nguyên vật liệu ảnh hưởng không lớn đến lợi nhuận hoạt động của Công ty.

6.2 Chi phí sản xuất

a. Chi phí sản xuất

- Việc kiểm soát chi phí sản xuất sản phẩm dịch vụ, thời gian đầu tư các dự án là hết sức quan trọng vì nó ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

- Hiện nay, chi phí sản xuất của Công ty là hợp lý và có khả năng cạnh tranh trên thị trường. Tất cả các chi phí sản xuất phát sinh cũng liên tục được kiểm soát, điều chỉnh, cải tiến để giảm thiểu các chi phí hao hụt, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Bảng 7: Cơ cấu chi phí sản xuất của Công ty trong những năm gần đây của Công ty

Chỉ tiêu	2008	2008*	2009
Doanh thu bán hàng, cung cấp DV	560.219.762.560	431.412.847.394	685.133.319.464
Gía vốn hàng bán	446.073.503.714	314.667.830.948	424.543.025.398
Chi phí bán hàng	10.578.877.386	10.578.877.386	9.823.550.748
Doanh thu hoạt động tài chính	6.278.956.180	6.278.956.180	18.126.377.705
Chi phí hoạt động tài chính	22.478.400.883	22.477.685.686	76.965.352.022
Chi phí quản lý doanh nghiệp	36.407.299.738	37.162.808.770	60.705.890.317
Lợi nhuận khác	53.968.351.944	55.580.652.250	7.573.798.758
Lợi nhuận trước thuế	104.928.988.963	108.385.253.034	138.795.677.442
Lợi nhuận sau thuế	76.076.993.745	74.579.879.862	109.488.647.639
Tỷ suất LNST / Doanh thu (%)	13,57%	17,29%	15,98%
Tỷ suất LNST / Vốn CSH (%)	6,19%	6,04%	8,28%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 của Công ty Đầu tư Kinh doanh nhà

2008: đây là số liệu năm 2008 được trình bày lại trong Báo cáo kiểm toán năm 2009 được thực hiện bởi Công ty kiểm toán Ernst & Young, chi tiết xem Mục IV 11.3 của Bản cáo bạch)*

b. Chính sách quản lý chi phí

- Công ty chọn những nhà cung cấp nguyên liệu, dịch vụ có uy tín và có vị trí gần những khu vực dự án đầu tư của Công ty để giảm tối đa chi phí vận chuyển, nâng hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh;

- Chọn vị trí thực hiện dự án, kiểm tra tính khả thi dự án, tránh kéo dài thời gian về các thủ tục pháp lý dự án, cũng như thời gian triển khai dự án và nhất là đầu ra của dự án. Và một yếu tố quan trọng là quản lý sử dụng vốn đầu tư trong từng giai đoạn thực hiện dự án theo phương án tốt nhất;

- Công ty đã thành lập 02 xí nghiệp xây lắp, đảm nhận thi công các công trình trong dự án của Công ty và nhận thầu ngoài nhằm chuyên môn hóa và giảm lãng phí trong lĩnh vực xây lắp, giúp Công ty chủ động về tiến độ thực hiện dự án.

6.3 Trình độ công nghệ

- Đội ngũ kỹ sư và nhân viên được đào tạo theo đúng chuyên ngành, giàu kinh nghiệm, thường xuyên được đào tạo nâng cao tay nghề, trình độ chuyên môn nghiệp vụ có thể đáp ứng được mọi yêu cầu của công tác. Cùng với phòng thí nghiệm được trang bị đầy đủ và được hiệu chuẩn phù hợp, có thể thiết kế theo các tiêu chuẩn Anh, Mỹ, Úc v.v... đáp ứng được yêu cầu của khách hàng;
- Máy móc, phương tiện thi công cơ giới tốt và khá đầy đủ, bảo đảm yêu cầu thi công tại các công trình lớn, áp dụng các phương pháp công nghệ tiên tiến.

6.4 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ

- Chất lượng sản phẩm dịch vụ luôn được Công ty chú trọng nhằm tạo dựng uy tín và niềm tin lâu dài đối với khách hàng. Trong suốt quá trình từ tổ chức lập hồ sơ dự án đến khi kết thúc bàn giao công trình Công ty đều có tổ chức kiểm tra chất lượng công việc theo quy định hiện hành;
- Hiện nay, Công ty triển khai xây dựng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2000 nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động, đảm bảo chất lượng sản phẩm dịch vụ của Công ty. Đã được cấp giấy chứng nhận của tổ chức URS – Anh ngày 02 tháng 07 năm 2009.

6.5 Hoạt động Marketing

a. Quảng bá

- Công ty tham gia các hội thảo, hội chợ chuyên về bất động sản, hội thảo các nhà đầu tư để giới thiệu các sản phẩm đến khách hàng đồng thời tìm kiếm cơ hội đầu tư từ các tổ chức tài chính, công ty bất động sản;
- Bên cạnh đó, khách hàng khi cần có thể tìm hiểu những thông tin cần thiết về Công ty qua website, bảng quảng cáo, báo chí. Nhờ cung ứng các sản phẩm, dịch vụ khá đa dạng trong lĩnh vực bất động sản như: kinh doanh nhà, dịch vụ địa ốc, kinh doanh vật liệu, bê tông thành phẩm, cho thuê căn hộ v.v... Cho đến nay, đã có trên 10.000 khách hàng biết đến và tin tưởng vào thương hiệu Intresco.

b. Chiến lược phát triển thương hiệu Công ty

- Bồi dưỡng kỹ năng “chăm sóc khách hàng” cho CBCNV phù hợp với chiến lược phát triển thương hiệu cùng với chính sách chế độ hậu mãi thực chất để củng cố niềm tin của khách hàng cũ và tạo dựng niềm tin ở khách hàng mới;
- Tăng cường quảng bá hình ảnh Công ty bằng những hoạt động cụ thể như xây dựng hình ảnh đẹp tại các khu dân cư, công trình mà công ty thực hiện và tham gia vào các hoạt động từ thiện xã hội khác;
- Với phương châm hoạt động “nơi ở tốt hơn, cuộc sống tốt hơn” (Better residence, better living), Công ty luôn đầu tư nghiên cứu cho ra những sản phẩm thiết kế đẹp, tiện nghi tốt, phù hợp nhu cầu của mọi đối tượng. Bên cạnh đó, Công ty triển khai thực hiện việc quảng bá hình ảnh của mình trên các phương tiện truyền thông như Internet, tivi, báo chí v.v... và mỗi khách hàng của Công ty cũng là một kênh quảng bá hữu hiệu cho hình ảnh Công ty.

6.6 Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

- Logo:



- Mô tả logo: logo Công ty có nền rỗng, hình vẽ màu xanh với dòng chữ Intresco màu đỏ là tên viết tắt của Công ty. Phía bên trên tên Công ty là những hình tam giác lồng vào nhau và một hình khối hình chữ nhật tượng trưng cho các toà nhà và cao ốc, và các công trình xây dựng của Công ty.

- Nhãn hiệu công ty đã được đăng ký độc quyền số 85980 theo Quyết định số 10861/QĐ-SHTT ngày 13/08/2007 do cục Sở hữu Trí tuệ cấp.

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

Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh của Intresco

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2008*	Năm 2009	% tăng (giảm)
Tổng giá trị tài sản	3.161.638	3.170.344	2.951.706	(6,64)%
Doanh thu thuần	560.219	431.412	685.133	22,29%
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	50.960	52.804	131.221	157,49%
Lợi nhuận khác	53.968	55.580	7.574	(85,96)%
Lợi nhuận trước thuế	104.928	108.385	138.795	32,28%
Lợi nhuận sau thuế	76.076	74.579	109.488	43,91%
Thu nhập cơ bản trên cổ phần (đồng)	2.397	3.239	4.754	98,33%
Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	20%*	100,00%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

Ghi chú: mức tỷ lệ cổ tức năm 2009 là mức cổ tức dự kiến. Mức cổ tức cụ thể sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 của Công ty. Trong năm 2009 Công ty đã thực hiện tạm ứng 10% cổ tức cho năm bằng tiền mặt

2008*: đây là số liệu năm 2008 được trình bày lại trong Báo cáo kiểm toán năm 2009 được thực hiện bởi Công ty kiểm toán Ernst & Young, chi tiết xem Mục IV 11.3 của Bản cáo bạch)

- Khoản mục Lợi nhuận khác của Công ty trong năm 2009 chỉ đạt 7,5 tỷ, giảm gần 86% so với cùng kỳ năm 2008 là 53.9 tỷ là do trong năm 2008 Công ty có khoản thu nhập bất thường từ việc phạt vi phạm hợp đồng là 64,5 tỷ đồng.

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

a. Thuận lợi

- Nền kinh tế trong nước trong năm 2009 có dấu hiệu phục hồi sau khi chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới khiến cho nhu cầu thuê văn phòng, nhà ở, các căn hộ cũng bắt đầu tăng lên;
- Lãi suất trong nước trong năm 2009 cũng giảm so với năm 2008 khi mà lãi suất cơ bản có lúc tăng đến 12%/năm. Ngoài ra giá cả các nguyên vật liệu đầu vào như sắt, thép, xi măng trong năm 2009 cũng giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2008;
- Trong năm 2009, Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ đạt 685 tỷ VNĐ (tăng 22% so với cùng kỳ năm 2008) và lợi nhuận sau thuế đạt 109,5 tỷ đồng (tăng hơn 43% so với cùng kỳ năm trước) chủ yếu do việc chuyển nhượng dự án cao ốc An Khang, nhà 27 Tú xương, nhà 22 Nguyễn Bình Khiêm cùng với một số dự án tại các địa điểm khác trong năm 2009.
- Theo thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01/09 của Bộ Tài Chính, Công ty được giảm thuế 30% trên mức thuế phải đóng trong năm 2009. Từ năm 2010 trở đi Công ty tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thuế thu nhập doanh nghiệp là 25%.

b. Khó khăn

- Trong năm 2008, cùng với lạm phát tăng cao, giá đầu vào của một số nguyên vật liệu cơ bản như xi măng, sắt thép, gạch ngói tăng cao so với năm 2007 đã ảnh hưởng đến chi phí đầu tư, nhiều dự án đã bị kéo dài tiến độ hoặc bị đình hoãn, nhiều công trình cũng tạm dừng thi công v.v..., ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Khả năng của Công ty để phát triển hoạt động kinh doanh dựa vào nhu cầu về vốn nhiều và điều này sẽ phụ thuộc vào khả năng huy động vốn từ các nguồn khác nhau như thông qua việc phát hành cổ phiếu, trái phiếu, vay ngân hàng và nguồn thu trước từ khách hàng hoặc từ chuyển nhượng các dự án. Và những nguồn vay này có thể bị hạn chế bởi những chính sách tài chính từ chính phủ hoặc từ những điều kiện chưa thuận lợi của thị trường;
- Tình hình tài chính của Công ty vẫn phụ thuộc nhiều vào nguồn trả trước từ khách hàng và chuyển nhượng dự án. Trong bất cứ sự kiện nào về trì hoãn hoặc thất bại trong việc chuyển giao sản phẩm sẽ có ảnh hưởng đến việc khách hàng đòi bồi thường hoặc hủy hợp đồng mua bán;
- Cuộc khủng hoảng tài chính thế giới và suy thoái kinh tế toàn cầu đã có ảnh hưởng mạnh đến nền kinh tế trong nước, đặc biệt đối với thị trường chứng khoán và lĩnh vực bất động sản sau một thời gian tăng trưởng bắt đầu đột suy giảm mạnh kể từ đầu năm 2008 khiến cho giá nhà đất, căn hộ sụt giảm mạnh, đồng thời tình hình giao dịch bất động sản trong nước cũng suy giảm, ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty;
- Bên cạnh đó, chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính phủ nhằm kiềm chế lạm phát cộng với việc các ngân hàng hạn chế cho vay mua bán nhà cũng ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty khiến đầu ra các sản phẩm của Công ty gặp nhiều khó khăn;

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

8.1 Vị thế của công ty trong ngành

- Với phương châm phát triển vững bền, từ khi thành lập đến nay Công ty vẫn duy trì tốc độ phát triển ổn định dù thị trường bất động sản có nhiều biến động. So với các đơn vị cùng ngành, Intresco có đội ngũ CBCNV vừa có chuyên môn, vừa có kinh nghiệm và tâm huyết với Công ty;
- Công ty có nguồn vốn chủ sở hữu 1.321 tỉ đồng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2009, hơn gấp 5 lần vốn điều lệ. Tiềm năng phát triển của Công ty đã đem lại nguồn thặng dư vốn rất lớn khi phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2007. Nguồn vốn này đã giúp Công ty đầu tư vào nhiều dự án tiềm năng.

8.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Trong năm 2008, tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng tài chính trên thế giới làm thị trường giá nhà đất giảm mạnh, giao dịch diễn ra cầm chừng trong bối cảnh Chính phủ thực hiện các chính sách kiểm chế lạm phát. Năm 2009, với việc nhiều bộ luật và quy định sẽ có hiệu lực như: Luật Thuế thu nhập cá nhân, Luật Thuế giá trị gia tăng mới, Luật Sở hữu trong thị trường bán lẻ và nhà ở cho người nước ngoài; tăng lệ phí trước bạ ô tô và chuyển nhượng BĐS; tăng mức lương tối thiểu, giảm lãi suất ngân hàng, ngân hàng bắt đầu triển khai cho vay bất động sản (sau một thời gian dài thực hiện các chính sách thắt chặt tín dụng) v.v... có thể khiến tình hình thị trường bất động sản trong nước có nhiều thay đổi và khó dự đoán;
- Tuy nhiên về trung và dài hạn, nhu cầu về bất động sản như nhà ở, văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và các khu công nghiệp sẽ vẫn còn cao nhằm đáp ứng việc mở rộng các đô thị cũng như tốc độ đô thị hóa diễn ra nhanh chóng cùng lúc với nền kinh tế trong nước tiếp tục tăng trưởng. Có thể thấy triển vọng phát triển của thị trường trong tương lai vẫn còn tươi sáng.
- Mặc dù nền kinh tế thế giới vẫn chưa hoàn toàn hồi phục sau cuộc khủng hoảng và dư âm của nó vẫn còn ảnh hưởng đến nhiều quốc gia, Việt Nam vẫn là một trong những nước có nền kinh tế phát triển nhanh nhất ở khu vực Đông Nam Á, tỷ lệ tăng trưởng trung bình khoảng 7.8% từ năm 2004 đến 2008. Với tổng dân số khoảng 90 triệu và 60% dân số có độ tuổi trung bình dưới 35, so với các quốc gia khác Việt Nam đang có tỉ lệ đô thị hóa rất thấp.
- Bên cạnh đó Việt Nam hiện đang trong giai đoạn phát triển, thể hiện qua tỉ lệ đô thị hóa và thu nhập bình quân đầu người còn thấp so với nền kinh tế các nước khu vực. Dựa trên số liệu từ Tổng cục thống kê, năm 2008 có khoảng 62 triệu người sống ở khu vực ngoại thành và thôn quê. Tăng trưởng kinh tế là động lực cho sự phát triển ngành bất động sản ở Việt Nam cũng như sự tăng trưởng về đầu tư từ chính phủ, cơ quan tư nhân, nước ngoài và nguồn ngoại hối từ Việt kiều. Đặc biệt là số lượng người có thu nhập khá và giàu có tăng lên rất nhanh trong những năm gần đây dẫn đến việc nhu cầu nhà ở với chất lượng tốt hơn tăng cao.
- Thị trường căn hộ nhà ở tại TP.HCM đã có bước tiến triển tăng vọt kể từ năm 2000, mặc dù đa số các khu căn hộ đều nhanh chóng xuống cấp do chất lượng xây dựng, thiết kế và bàn giao quản lý. Trong những năm gần đây thị trường đang đòi hỏi khắt khe hơn về chất lượng xây dựng cũng như quản lý cùng với các dịch vụ tích hợp của từng dự án khi hoàn thành. Đến quý 3 năm 2009, ước đoán rằng tổng nguồn cung mới đạt khoảng 5,620 căn hộ trong đó căn hộ hạng C chiếm khoảng 75% và tổng nguồn cung thứ cấp lên đến khoảng 41,500 căn hộ (Nguồn: Savills Vietnam);

- Cũng theo Savills Vietnam, giá bán trung bình của căn hộ tăng từ 1.338 USD năm 2007 lên đến 1.565 USD năm 2008 cho mỗi mét vuông. Đến quý 3 năm 2009, thì giá bán trung bình của căn hộ vào khoảng 1.200 USD mỗi mét vuông;
- Đối với thị trường văn phòng cho thuê, đến quý 3 năm 2009, tổng nguồn cung văn phòng hạng A và B đạt khoảng 474,427 mét vuông cho thuê trong đó hạng A chiếm khoảng 13%. Các văn phòng hạng A và B thường được thuê bởi các tập đoàn tài chính, bảo hiểm, tiêu dùng và năng lượng. Việt Nam tiếp tục mở rộng tự do cho ngành ngân hàng trong năm 2009, do đó các ngân hàng nước ngoài sẽ tiếp tục mở rộng trong những năm tới.
- Trong Q3 2009, giá thuê trung bình cho các hạng và quận được ghi nhận ở mức 31.6 USD/ m². Từ Q3 2008, giá thuê trung bình của thị trường văn phòng TPHCM giảm liên tục. Trong Q3 2009, giá thuê trung bình dường như đã chạm đáy và hiện đang đi ngang.
- Trong Q3 2009, công suất thuê trung bình cho tất cả các hạng và quận đạt 85%. Do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu, công suất thuê trung bình giảm liên tục kể từ Q3 2008. Tuy nhiên, trong Q3 2009, thị trường dường như phục hồi trở lại với công suất thuê tăng 2% so với Q2 2009.

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

- Thị trường bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú và tăng dần theo xu thế hội nhập phát triển. Các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài đã an tâm bỏ vốn đầu tư vào thị trường Việt Nam, tạo cơ hội tốt để phát triển thị trường bất động sản;
- Tiền thân của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà là Công ty Đầu tư Kinh doanh Nhà được thành lập từ năm 1988. Từ lúc thành lập đến nay, Công ty luôn duy trì được tốc độ phát triển bền vững. Năm 2000, công ty cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 25 tỉ và tổng tài sản là khoảng 109 tỉ đồng, đến thời điểm 31/12/2009 vốn điều lệ của Công ty đã là 230,28 tỉ đồng với tổng tài sản là 2.868 tỉ đồng;
- Với phương châm: đa dạng hoá các loại hình kinh doanh, đảm bảo chất lượng các sản phẩm của dự án – đáp ứng nhu cầu nhà ở và phong cách sống đa dạng của mọi đối tượng khách hàng. Công ty không ngừng cải tiến và phát triển công ty trên nền tảng sẵn có, trong đó chú trọng một số định hướng cho xu thế hội nhập:
 - ❖ Kinh doanh đa dạng sản phẩm tạo thế cân bằng trong từng giai đoạn thị trường.
 - ❖ Không ngừng kiện toàn và bổ sung lực lượng lao động có trình độ, kinh nghiệm, gắn bó lâu dài với công ty.
 - ❖ Có sự nổi tiến trong chiến lược phát triển của Công ty và chiến lược kinh doanh.
 - ❖ Các sản phẩm đầu tư ngắn hạn xen kẽ các dự án đầu tư dài hạn nối tiếp nhau. Trong kế hoạch sắp tới, công ty tạo nguồn thu ổn định từ các mặt bằng, căn hộ, văn phòng cho thuê và đa dạng hoá các loại hình dịch vụ trong lĩnh vực bất động sản. Chú trọng phát triển bền vững các sản phẩm bất động sản cho phân khúc thị trường trung bình khá – các vị trí ở trung tâm sẽ đầu tư sản phẩm cao cấp để tạo lợi nhuận. Triển khai các dự án gói đầu để có thể khai thác đến năm 2015.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1 Số lượng lao động và cơ cấu lao động

- Tổng số lao động của Công ty tính đến thời điểm hiện tại là 543 người với cơ cấu như sau:

Bảng 9: Cơ cấu lao động theo trình độ học vấn

Lao động	Số lao động	Tỷ lệ (%)
Cao học	05	0,92%
Đại học	108	19,89%
Cao đẳng và trung cấp	22	4,05%
CN kỹ thuật có tay nghề cao	80	14,73%
Công nhân bậc thợ 3-6	148	27,26%
Công nhân và lao động phổ thông	180	33,15%
Tổng cộng	543	100,00%
Lao động thời vụ	600 – 1.000 người	

Nguồn: Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà

9.2 Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày, từ 5 hoặc 6 ngày/tuần tùy theo tình hình kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tất cả CBCNV đều được nghỉ phép năm theo chế độ của nhà nước hiện hành và được xét lên lương khi đến kỳ hạn;
- Điều kiện làm việc: Công ty cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc cho CBCNV của Công ty. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

9.3 Chính sách lương, thưởng, phúc lợi

- Tất cả CBCNV của công ty đều được ký hợp đồng lao động, được đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, và bảo hiểm tai nạn theo quy định;
- Tùy thuộc vào kết quả kinh doanh, công ty sẽ thưởng cho CBCNV vào các dịp lễ, tết.

10. Chính sách cổ tức

- Căn cứ theo Điều lệ của Công ty, tỷ lệ cổ tức hằng năm do Hội đồng quản trị đề xuất và do Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
 - ❖ Công ty chỉ được trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật;
 - ❖ Cổ đông được chia cổ tức theo tỷ lệ vốn góp.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính và kế hoạch kinh doanh của các năm tới.

Bảng 10: Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty qua các năm

Năm	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Tỷ lệ chi trả cổ tức	15%	30%	10%	20%	22%	22%

Nguồn: Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà

- ✓ Năm 2008, ĐHCĐ thống nhất chia cổ tức 10% bằng cổ phiếu, lợi nhuận còn lại chuyển sang năm sau.
- ✓ Mức cổ tức dự kiến năm 2009 là 20% và mức cổ tức này sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2010 của Công ty. Trong năm 2009 Công ty đã thực hiện tạm ứng 10% cổ tức cho năm bằng tiền mặt.
- ✓ Mức cổ tức của năm 2010, 2011 là mức dự kiến, mức cổ tức chính xác sẽ được thông qua tại Đại hội cổ đông thường niên của Công ty sau khi kết thúc năm tài chính.

11. Tình hình tài chính

- Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hằng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài Chính ban hành.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam Đồng.

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

a. Trích khấu hao TSCĐ

- TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 206/2003/QĐ/BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài Chính.
- Thời gian hữu dụng ước tính của các nhóm tài sản cố định:
 - ❖ Nhà cửa vật kiến trúc: 10 – 25 năm
 - ❖ Máy móc thiết bị: 06 – 12 năm
 - ❖ Phương tiện vận tải 10 – 20 năm
 - ❖ Thiết bị và dụng cụ quản lý 05 - 10 năm

b. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu

- Doanh thu bán hàng: khi có nghiệm thu, bàn giao, khách hàng chấp nhận thanh toán;;
- Doanh thu về cung cấp dịch vụ: khi cung ứng dịch vụ và khách hàng chấp nhận thanh toán;
- Doanh thu hoạt động tài chính: theo thực tế phát sinh.

c. Mức lương bình quân

- Mức lương bình quân của CBCNV Công ty trong năm 2009 là 5,5 triệu đồng/người/ tháng.

d. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

- Các khoản nợ của Công ty luôn được thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua. Hiện nay Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

e. Các khoản phải nộp theo luật định

- Công ty luôn luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các quy định của nhà nước.

f. Trích lập các quỹ theo luật định

- Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, theo quyết định của Đại Hội đồng cổ đông thường niên. Hàng năm, Công ty sẽ trích từ lợi nhuận sau thuế một khoản vào Quỹ dự trữ bổ sung vốn Điều lệ theo quy định của pháp luật.

g. Tổng dư nợ vay

Bảng 11: Tình hình dư nợ vay của Công ty đến thời điểm 31/12/2009

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Vay và nợ ngắn hạn	561.832.565.972	455.775.889.807
Tổng Công ty Thương mại Sài Gòn (SATRA)	300.000.000.000	300.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	111.832.565.972	34.196.889.807
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn – CN Chợ Lớn	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Đông Á – Quận 4	100.000.000.000	100.000.000.000
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	20.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Liên Việt	10.000.000.000	10.000.000.000
Ngân hàng Công thương Việt Nam – CN Tp. HCM	-	-
Ngân hàng TMCP Sài Gòn – CN Tân Định	-	-
Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam – CN Tp. HCM	-	-
Nợ dài hạn đến hạn phải trả	71.580.000.000	11.579.000.000
Ngân hàng NN và Phát triển Nông thôn – CN Chợ Lớn	60.000.000.000	-
Ngân hàng Sacombank – CN Quận 4	11.580.000.000	11.579.000.000
Vay và nợ dài hạn	208.420.000.000	196.842.000.000
Ngân hàng Sacombank – CN Quận 4	208.420.000.000	196.842.000.000

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

h. Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Bảng 12: Chi tiết các khoản phải thu tại thời điểm 31/12/2009 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Phải thu khách hàng	225.997.505.311	210.243.000.821
Trả trước cho người bán	968.462.189.781	402.108.056.327
Các khoản phải thu khác	16.570.272.949	79.315.272.657
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(4.742.132.703)	(4.742.132.703)
Tổng cộng	1.206.287.835.338	686.924.197.102

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

- Các khoản phải trả

Bảng 13: Chi tiết các khoản phải trả tại thời điểm 31/12/2009 của Công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
----------	------------	------------

Nợ ngắn hạn	1.728.680.812.180	1.433.934.869.843
Vay và nợ ngắn hạn	633.412.565.972	455.775.889.807
Phải trả người bán	62.377.347.124	108.333.839.509
Người mua trả tiền trước	896.177.545.968	477.948.796.199
Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	94.825.510.443	110.947.217.386
Phải trả CBCNV	13.838.863.261	23.138.674.295
Chi phí phải trả	5.065.097.428	26.980.667.740
Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	12.042.342.111	11.296.515.161
Các khoản phải trả phải nộp khác	10.893.851.990	206.667.536.924
Dự phòng phải trả ngắn hạn khác	47.687.883	12.845.732.822
Nợ dài hạn	208.807.297.912	199.328.218.319
Vay và nợ dài hạn	208.420.000.000	196.842.000.000
Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	387.297.912	2.486.218.319
Tổng cộng	1.937.488.110.092	1.633.263.088.162

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009 Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 14: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	2007	2008	2009
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,79	1,67	1,80
Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,85	0,72	0,60
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,60	0,61	0,54
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,52	1,57	1,16
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,53	0,28	0,36
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,25	0,17	0,30
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,14	0,14	0,14
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,09	0,06	0,09
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,04	0,02	0,04
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,19	0,09	0,14

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2008 và 2009 Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

11.3 Trình bày lại số liệu của năm trước

Loại trừ lợi nhuận chưa thực hiện của các công trình nội bộ

- Trong những năm trước, Công ty đã ghi nhận khoản lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện năm 2008 là 6.313.769.218 VNĐ (năm 2007 là 7.182.942.026 VNĐ) phát sinh từ doanh thu nội bộ năm 2008 là 175.971.288.760 VNĐ (năm 2007 là 142.895.206.626 VNĐ) và giá vốn hàng bán tương ứng của năm 2008 là 164.612.079.710 VNĐ (năm 2007 là 135.415.164.600 VNĐ) tạo ra từ các giao dịch với các xí nghiệp xây dựng hạch toán độc lập của Công ty. Trong năm 2009, Công ty đã hồi tố loại trừ doanh thu nội bộ, giá vốn hàng bán tương ứng và lợi nhuận nội bộ chưa thực hiện của các năm tương ứng và điều chỉnh làm giảm trừ giá trị hàng tồn kho tương ứng với phần lợi nhuận chưa thực hiện.

Điều chỉnh giá vốn hàng bán tương ứng với doanh thu đã ghi nhận

- Trong năm 2009, Công ty đã điều chỉnh lại giá vốn hàng bán ghi nhận thừa của khu dân cư 6B và Phong Phú bán trong những năm trước như sau:

- ❖ Tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2007 là 11.575.574.487 VNĐ bằng cách điều chỉnh giảm lại giá vốn của các khu đất đã kết chuyển và tăng giá trị hàng tồn kho lên tương ứng
- ❖ Tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 là 6.369.571.697 VNĐ bằng cách điều chỉnh giảm lại giá vốn của các khu đất đã kết chuyển và tăng giá trị hàng tồn kho lên tương ứng.

Điều chỉnh doanh thu và giá vốn của công trình Thịnh Vượng

- Trong năm 2008, Công ty chưa ghi nhận doanh thu của công trình Thịnh Vượng là 3.150.000.000 VNĐ tương ứng với giá vốn hàng bán của công trình này là 3.029.670.000 VNĐ. Trong năm 2009, Công ty đã điều chỉnh hồi tố tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2008 số tiền là 120.330.000 VNĐ và tăng giá trị hàng tồn kho tương ứng

Điều chỉnh chi phí thuế TNDN và chi phí thuế TNDN hoãn lại

- Do ảnh hưởng của các điều chỉnh trên, chi phí thuế TNDN phải trả và tài sản thuế TNDN hoãn lại cũng được điều chỉnh tương ứng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2007 và 31 tháng 12 năm 2008, cụ thể như sau:

- ❖ Điều chỉnh tăng lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2007 và tăng lợi ích thuế TNDN hoãn lại là 2.011.223.768 VNĐ
- ❖ Điều chỉnh giảm lợi nhuận chưa phân phối tại ngày 31 tháng 12 năm 2007 là 7.441.665.448 VNĐ do việc tăng chi phí thuế TNDN với số tiền là 9.209.520.828 VNĐ và lợi ích thuế TNDN hoãn lại là 1.767.855.380 VNĐ

Tổng hợp những thay đổi với một số khoản mục trên báo cáo tài chính năm 2008

- Liên quan đến các điều chỉnh trên, bảng dưới đây phản ánh các thay đổi với một số khoản mục trên báo cáo tài chính năm trước

	<i>Theo báo cáo năm trước</i>	<i>Điều chỉnh và phân loại lại</i>	<i>Đã điều chỉnh lại</i>
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008			
Phải thu khách hàng	222.847.505.311	3.150.000.000	225.997.505.311
Hàng tồn kho	1.651.514.066.727	1.418.764.940	1.652.932.831.667
Tài sản thuế TNDN hoãn lại	-	3.779.079.148	3.779.079.148
Thuế TNDN phải trả	(21.234.175.633)	(4.309.198.603)	(25.543.374.236)
Phải trả người lao động	(12.205.320.363)	(1.633.542.898)	(13.838.863.261)

Lợi nhuận chưa phân phối	(20.152.579.260)	(2.405.102.587)	(22.557.681.847)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008			
Doanh thu	604.234.136.064	(172.821.288.670)	431.412.847.394
Giá vốn hàng bán	(482.619.812.355)	(167.951.981.407)	(314.667.830.948)
Chi phí bán hàng	(15.624.317.128)	5.045.439.742	(10.578.877.386)
Chi phí khác	(15.316.010.598)	3.266.779.327	(12.049.231.271)
Chi phí thuế TNDN hiện hàng	(26.363.707.724)	(9.209.520.828)	(35.573.228.552)
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	1.767.855.380	1.767.855.380
Lợi nhuận sau thuế TNDN	78.578.633.504	(3.998.753.642)	74.579.879.862

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009 Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà

12. Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát

12.1 Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Văn Khởi: Chủ tịch HĐQT

- Họ và tên: Nguyễn Quang (Nguyễn Văn Khởi)
- Số CMND: 020507053 ngày cấp: 08/08/2008 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 02-11-1957
- Nơi sinh: Campuchia
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Châu Thành - An Giang
- Địa chỉ thường trú: 2B Phạm Hữu Chí – Q.5 – Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0913 907 077
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Luật
- Trình độ chính trị: Cử nhân
- Quá trình công tác:
 - Từ 1997 – 1999: Chuyên viên chính theo dõi khối Kinh tế Tổng hợp – Ban Kinh tế Thành ủy TP. Hồ Chí Minh
 - Từ 1999 - 2001: Phó trưởng phòng Kế hoạch - Kinh doanh Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn;
 - Từ 2001 - 8/2005: Thành viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Từ 2005 - 2006: Thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Từ 2006 - 2009 Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;

- Từ 10/2009 – nay Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Phó chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Chánh Phú Hoà;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư – Xây dựng – Điện Sài Gòn
 - Thành viên HĐQT Công ty CP Đầu tư – Phát triển Gia Định
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.471.830 cổ phần, trong đó
 - Số lượng cổ phần đại diện: 1.239.845 cổ phần (Đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn) – 5,38% Vốn Điều lệ
 - Sở hữu cá nhân: 231.985 cổ phần – 1,01% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan:
 - Hoàng Anh Thư Quan hệ: Vợ
Số cổ phần nắm giữ: 72.100 cổ phần – 0,31% Vốn Điều lệ
 - Nguyễn Hoàng Kim Thảo Quan hệ: Con
Số cổ phần nắm giữ: 163.961 cổ phần – 0,71% vốn điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Trương Minh Thuận: Thành viên HĐQT - Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Trương Minh Thuận
- Số CMND: 020137114 ngày cấp: 25/03/2003 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/11/1957
- Nơi sinh: Hàm Nhơn - Hàm Thuận - Bình Thuận.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hàm Nhơn - Hàm Thuận - Bình Thuận
- Địa chỉ thường trú: 76 Lê Văn Sỹ, Phường 11, Q.Phú Nhuận, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0903 910 689
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng
- Trình độ chính trị: Cao cấp
- Quá trình công tác:
 - Từ 1995 - 1996: Kỹ sư xây dựng - XNXD số 2 thuộc Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Từ 1996 - 1997: Trưởng phòng kế hoạch KT XN;
 - Từ 1997 - 2003: Phó Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 2 thuộc Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà;

- Từ 2004 - 2005: Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 2 thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà;
- Từ 2005 - 2006: Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà, kiêm giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 2;
- Từ 2006 - 2009: Ủy viên Hội đồng Quản trị, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà, Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng Số 2;
- Từ 10/2009 – nay Ủy viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh Nhà
- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư phát triển nhà Bắc Trung Nam;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.332.226 cổ phần
- Số lượng cổ phần đại diện: 1.239.843 cổ phần (Đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn) – 5,38% Vốn Điều lệ.
- Sở hữu cá nhân: 92.383 cổ phần – 0,4% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan:
 - Lê Thị Trâm Anh Quan hệ: Vợ
Số cổ phần nắm giữ: 187.593 cổ phần – 0,81% Vốn Điều lệ
 - Trương Minh Đạt Quan hệ: Con
Số cổ phần nắm giữ: 65.100 cổ phần – 0,28% Vốn Điều lệ
 - Trương Minh Đố Quan hệ: Em
Số cổ phần nắm giữ: 2.530 cổ phần – 0,01% Vốn Điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Nguyễn Thúc Quang: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Nguyễn Thúc Quang
- Số CMND: 020137198 ngày cấp: 02/06/2002 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 21/01/1957
- Nơi sinh: Thừa Thiên - Huế
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Thừa Thiên - Huế
- Địa chỉ thường trú: 438 Sư Vạn Hạnh, Phường 9, Quận 10, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0913801237
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng, Cử nhân Kinh tế.

- Trình độ chính trị: Cao cấp
- Quá trình công tác:
 - 1989 – 1993: Phụ trách phòng Kỹ thuật Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà - Sở Nhà Đất.
 - 1993 – 1994: Quyền xưởng trưởng Xưởng thiết kế Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà - Sở Nhà Đất.
 - 12/1994 - 9/1997: Phó giám đốc phụ trách, Giám đốc Xí nghiệp Thiết kế Cty Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - 10/1997 - 12/2000: Phó giám đốc Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà thuộc Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn.
 - Từ 1/2001 đến nay: Ủy viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - Chức vụ công tác hiện nay:
 - Ủy viên HĐQT, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Chủ tịch HĐQT Công ty CP Bê tông Hải Âu;
 - Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư An Đông - Liksin
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.398.684 cổ phần
 - Số lượng cổ phần đại diện: 1.239.843 cổ phần (Đại diện cho Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn) – 5,38% Vốn Điều lệ.
 - Số lượng cổ phần thuộc sở hữu cá nhân: 158.841 cổ phần – 0,69% Vốn điều lệ.
- Những người có liên quan:
 - Bà Lê Thị Nga Quan hệ: Vợ
Số lượng cổ phần sở hữu: 12.000 cổ phần – 0,05% Vốn điều lệ
 - Nguyễn Thúc Bội Anh Quan hệ: Em ruột
Số lượng cổ phần sở hữu: 41.745 cổ phần – 0,18% Vốn điều lệ
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Lê Văn Trường: Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc

- Họ và tên: Lê Văn Trường
- Số CMND: 021339714 ngày cấp: 09/06/2004 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 15/12/54
- Nơi sinh: Trảng Bàng - Tây Ninh
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh

- Quê quán: Trảng Bàng - Tây Ninh
- Địa chỉ thường trú: 50/32 đường Lò Lu, ấp Phước Hiệp, Trường Thạnh, Quận 9, TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: 0903 393 339
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Khoa học Kinh tế
- Trình độ chính trị: Trung cấp
- Quá trình công tác:
 - 11/2000 - 4/2001: Chuyên viên Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - 5/2001 - 08/2005: Trưởng Ban kiểm soát - Trưởng TT Tiếp thị quảng cáo Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - 08/2005 - 2/2006: Phó Tổng Giám đốc Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Từ 3/2006 đến nay: Ủy viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc Cty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Chức vụ công tác hiện nay:
 - Thành viên HĐQT công ty, Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 33.077 cổ phần – 0,14% Vốn điều lệ
- Những người có liên quan:
 - Lương Thị Lệ Thủy Quan hệ: Vợ
Số cổ phần nắm giữ: 1.000 cổ phần
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Ông Trần Vũ Anh - Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Trần Vũ Anh
- Số CMND: 022761223 ngày cấp: 24/5/2000 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 08/08/1973
- Nơi sinh: TP. HCM
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú: 89/41 Đoàn Văn Bơ, Quận 4, TPHCM
- Điện thoại liên lạc: 08 – 3821 9930
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân chuyên ngành Tài Chính Ngân Hàng
- Quá trình công tác:

- 06/1995-11/1999: Cán bộ tín dụng, Ngân hàng Liên doanh FirstVina (nay là ChohungVina Bank).
- 12/1999-12/2000: Cán bộ marketing, Ngân hàng United Overseas Bank, HCM Branch.
- 01/2001-06/2002: Chuyên viên phân tích tài chính, Tập đoàn Tài chính Quốc tế (IFC), Dự án Hỗ trợ UBND Tỉnh Đắk Lắk thực hiện Chương trình Cổ phần hóa các Doanh nghiệp Nhà nước của Tỉnh.
- 07/2002-12/2003: Chuyên viên phân tích hoạt động doanh nghiệp, Dự án Kiểm toán Chẩn đoán các Doanh nghiệp Nhà nước do Bộ Tài Chính và Ngân hàng Thế Giới thực hiện (Các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty Cao su và các doanh nghiệp thuộc Tổng Công ty Mía đường II).
- 01/2004 - 12/2006: Trưởng phòng Đầu tư – VinaCapital Group, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư Vietnam Opportunity Fund (VOF) và Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand.
- 1/2007 – nay: Phó Giám Đốc điều hành – VinaCapital Real Estate, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand
- Chức vụ công tác hiện nay:
 - Ủy viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà;
 - Phó Giám Đốc điều hành – VinaCapital Real Estate, đơn vị quản lý Quỹ đầu tư bất động sản VinaLand
- Số lượng cổ phần sở hữu: không có
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Lê Thị Khánh Xương: Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Lê Thị Khánh Xương
- Số CMND: 023006959 ngày cấp: 06/08/2008 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 15/11/1955
- Nơi sinh: Mỹ Thạnh - Giồng Trôm - Bến Tre
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Bến Tre
- Địa chỉ thường trú: 214/25F Điện Biên Phủ, Phường 17, Q. Bình Thạnh, TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: 0913 924 482
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế
- Trình độ chính trị: Cử nhân

- Quá trình công tác:
 - Từ 2001 - 4/2006: Phó giám đốc Công ty Phát triển kinh tế Duyên Hải.
 - Từ 3/2006: Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 147.412 cổ phần – 0,64% Vốn điều lệ
- Những người có liên quan:
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Dương Thanh Thủy: Thành viên HĐQT

- Họ và tên: Dương Thanh Thủy
- Số CMND: 022200439 ngày cấp: 24/05/2008 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 15/01/1961
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Gia Định
- Địa chỉ thường trú: 60 - 62 Đông Du - P.Bến Nghé - Q1 - TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0903 901 571
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Nhật Ngữ - Hoa Ngữ - Anh Ngữ - Nga Ngữ
- Quá trình công tác:
 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập Đoàn Trung Thủy;
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà nhiệm kỳ I (2001 - 2005);
 - Chức vụ công tác hiện nay:
 - Thành viên HĐQT công ty Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà nhiệm kỳ II (2006 - 2010);
 - Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Tập đoàn Trung Thủy;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 237.154 cổ phần - 1,12% Vốn Điều lệ
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

12.2 Ban giám đốc

Ông Trương Minh Thuận **Tổng Giám đốc** (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

Ông Nguyễn Thúc Quang **Phó Tổng Giám đốc** (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

Ông Lê Văn Trường **Phó Tổng Giám đốc** (Xem chi tiết đã trình bày tại phần trên)

Ông Nguyễn Bá Đài **Phó Tổng Giám đốc**

- Họ và tên: Nguyễn Bá Đài
- Số CMND: 020838751 Ngày cấp: 19/11/2008 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 01/11/1955
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: xã Hương Sơ, huyện Hương Trà, Tp. Huế
- Địa chỉ thường trú: 702 đường 24, Khu B, Khu đô thị An Phú – An Khánh, P. An Phú, Quận 2, Tp. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc: 0903 957843;
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư địa chất, Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
 - Từ 1985 - 1990: Cán bộ kế hoạch – Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà;
 - Từ 1990 - 1992: Phó phòng liên kết kinh tế đối ngoại - Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà;
 - Từ 1992 - 2001: Phó ban thường trực BQLDA khu đô thị An Phú – An Khánh - Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà;
 - Từ 2001 - 2005: Giám đốc ban QLDA khu đô thị An Phú – An Khánh - Công ty TNHH 1 thành viên Phát triển - Kinh doanh nhà.
 - Từ 2005 - 2008: Quyền trưởng phòng kinh doanh – Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn;
 - Từ 2008 - 2009: Tổng giám đốc Công ty địa ốc 7
 - Từ 2009 - nay: Phó Tổng giám đốc – Công ty cổ phần Đầu tư – Kinh doanh nhà
- Số lượng cổ phần sở hữu: không có
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

12.3 Ban kiểm soát**Bà Phạm Thị Anh Trang - Trưởng Ban kiểm soát**

- Họ và tên: Phạm Thị Anh Trang
- Số CMND: 021835001 ngày cấp: 31/05/2000 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 08/07/1967
- Nơi sinh: Gò Vấp - TP. HCM.
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Gia Định TP. HCM
- Địa chỉ thường trú: 220/66/7/11 Hoàng Hoa Thám, Phường 5, Quận Bình Thạnh.
- Số điện thoại liên lạc: 0918 018 881
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, cử nhân Hành chính.
- Trình độ chính trị: Trung cấp
- Quá trình công tác:
 - 8/2001 - 9/2004: Nhân viên Phòng Kế toán Tài chính CTy CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà
 - 9/2004 – 2/2006: Phó phòng Kế toán tài chính Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà
 - 3/2006 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát.
 - Chức vụ công tác hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh Nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 1.500 cổ phần
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Phan Thị Hồng Liên: Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: Phan Thị Hồng Liên
- Số CMND: 024281916 ngày cấp: 09/08/2004 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày Sinh: 05/08/1960
- Nơi sinh: Hà Nội
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Núi Thành - Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 18/5 Nguyễn Cửu Vân - P.17 - Q. Bình Thạnh - TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0913 608 489

- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- Trình độ chính trị: Trung cấp
- Quá trình công tác:
 - 01/2001 - 5/2004: Phó trưởng phòng Quản lý doanh nghiệp - Chi cục Tài chính Doanh nghiệp Sở Tài chính vật giá TPHCM; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - 06/2004 – 12/2004: Phó trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - 12/2004 – 05/2008: Phó trưởng phòng Tài chính kế toán Công ty Dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - 05/2008 – nay: Phó trưởng Ban kiểm soát Công ty Dịch vụ hàng không Sân bay Tân Sơn Nhất; Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
 - Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà; Ủy viên HĐQT Công ty CP Sài Gòn Sân Bay;
- Số lượng cổ phần sở hữu: 10.421 cổ phần – 0,05% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

Bà Nguyễn Thị Lang: Thành viên Ban kiểm soát

- Họ và tên: Nguyễn Thị Lang
- Số CMND: 023507059 ngày cấp: 17/07/1997 tại CA TPHCM
- Giới tính: Nữ
- Ngày sinh: 24/05/1966
- Nơi sinh: Long An
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Long An
- Địa chỉ thường trú: 64 Lê Thị Hồng Gấm - Phường Nguyễn Thái Bình - Q. 1 - TP. HCM.
- Số điện thoại liên lạc: 0903 959 495
- Trình độ học vấn: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế, Cử nhân Ngoại ngữ (Anh Văn)
- Quá trình công tác:
 - Từ 01/2001 đến nay: Phó giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty TNHH XD TM Trung Sơn, Ủy viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.

- Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 107.093 cổ phần – 0,47% Vốn Điều lệ.
- Những người có liên quan: không có
- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

12.4 Kế toán trưởng

Ông Đoàn Hữu Chí – Kế toán trưởng

- Họ và tên: Đoàn Hữu Chí
- Số CMND: 022830760 ngày cấp: 06/07/2007 tại CA.TPHCM
- Giới tính: Nam
- Ngày sinh: 20/11/1973
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Quê quán: Hải Hưng – Hưng Yên
- Địa chỉ thường trú: 506/27 Lạc Long Quân – P. 5 – Q. 11 – TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc: (08) 38.244.048
- Trình độ học vấn: Đại học
- Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính - Kế toán
- Quá trình công tác:
 - Từ 1996 – 2000: Nhân viên kế toán tại Công ty Đầu tư Kinh doanh nhà.
 - Từ 2001 – 2003: Nhân viên kế toán tại Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
 - Từ 2003 – 2008: Phó phòng Kế toán – Tài chính tại Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
 - Chức vụ công tác hiện nay: Kế toán trưởng Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
- Số lượng cổ phần sở hữu: 7.672 cổ phần - 0,03% vốn điều lệ.
- Những người có liên quan:
 - Nguyễn Thị Bích Thy Quan hệ: Vợ
Số lượng cổ phần sở hữu: 628 cổ phần.
 - Đoàn Thị Như Yến Quan hệ: Chị ruột
Số lượng cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phần
 - Đoàn Thị Hải Yến Quan hệ: Em ruột
Số lượng cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phần
 - Đoàn Thị Kim Yến Quan hệ: Em ruột
Số lượng cổ phần sở hữu: 1.000 cổ phần.
- Những người có liên quan: không có

- Các khoản nợ với Công ty: không có
- Hành vi vi phạm pháp luật: chưa có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không có

13. Tài sản thuộc sở hữu Công ty**13.1 Tài sản cố định****Bảng 15:** Các loại tài sản cố định của Công ty tính đến thời điểm 31/12/2009

Stt	Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao lũy kế	Giá trị còn lại tại 31/12/2009
1	Nhà cửa vật kiến trúc	55.300.069.211	6.090.481.789	49.209.587.422
2	Phương tiện vận tải	8.206.682.517	3.837.729.834	4.368.952.683
3	Máy móc thiết bị	5.779.838.941	3.731.315.186	2.048.523.755
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	4.262.006.333	3.319.509.271	942.497.062
	Tổng cộng	73.548.597.002	16.979.036.080	56.569.560.922

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2009 của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

13.2 Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn**Bảng 16:** Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009
Đầu tư vào Công ty liên kết	78.800.000.000	239.768.925.000
Đầu tư dài hạn khác	152.976.744.000	159.391.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	45.425.000.000
Tổng cộng	231.776.744.000	353.735.425.000

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2009 của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

13.3 Các tài sản là bất động sản cho thuê**Bảng 17:** Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Vị trí	Diện tích sàn
Nhà số 18 Nguyễn Bình Khiêm – P. Đakao – Q.1	102,3m ²
Nhà số 235 Xô Viết Nghệ Tĩnh – P.17 – Q. Bình Thạnh	76,8m ² (trong đó diện tích sàn sử dụng 156,7 m ²)
16 Nguyễn Đình Chiểu – P.Đakao – Q.1	371,88 m ²
20 Nguyễn Bình Khiêm – P. Đakao – Q.1	84,7 m ²
Tầng trệt Cao ốc An Cư – An Phú An Khánh – Q.2	737,52 m ²
Các tầng Cao ốc An Khang – An Phú An Khánh – Q.2	VP:3.201 m ² , TM-DV: 1.266 m ² , tầng thượng 796m ²
Nhà số 26 Phùng Khắc Khoan – Q.1	744,7m ² (diện tích sàn sử dụng 1.361,8m ²)
Nhà số 78 Võ Thị Sáu – Q.1	332,49m ² (diện tích sàn sử dụng 1.176,77m ²)

Nhà số 778 Nguyễn Kiệm – Q. Phú Nhuận	71m ² (diện tích sàn sử dụng 168m ²)
Nhà số 6F Ngô Thời Nhiệm – Q.3	455,7m ² (diện tích sàn sử dụng 301,6m ²)
Nhà số 68-70 Đông Du – P. Bến Nghé – Q.1	149m ² (diện tích sàn sử dụng 233,49m ²)
Khu A Trung Sơn – Trường mẫu giáo	2.946 m ²
Khu D Trung Sơn – Trường mẫu giáo	3.000 m ²
Khu G Trung Sơn – Trường THCS	7.780 m ²

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012

14.1 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012

Bảng 18: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2010 - 2012

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012	
	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2008	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2009	Triệu đồng	% tăng (giảm) so với 2010
Vốn điều lệ	690.866	300%	690.866	0%	690.866	0%
Doanh thu thuần	993.317	14%	1.522.136	53%	2.392.297	57%
Lợi nhuận sau thuế	190.531	58%	215.078	13%	242.002	13%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	19%	-	14%	-	13%	-
Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	28%	-	31%	-	35%	-
Tỷ lệ cổ tức	22%		22%		23%	

Nguồn: Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà

- Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty được lập căn cứ vào các dự đoán và ước tính dựa trên các thông tin và giả định có được tại thời điểm lập kế hoạch. Các ước tính này có thể được điều chỉnh khi tình hình thực tế có nhiều thay đổi.

Năm 2010: Một phần còn lại của Cao ốc An Khang sẽ được hạch toán trong năm này, đồng thời ghi nhận doanh thu lô số 8-6B, Cao ốc Thịnh Vượng, KDC Đa Phước (Bình Chánh) khu P.7 Quận 8 và chuyển nhượng phần vốn tại Công ty Hiệp Phú.

Năm 2011: Doanh thu dự kiến sẽ đạt 1.522.136 tỷ VNĐ với lợi nhuận sau thuế dự kiến là 376 tỷ VNĐ do việc hạch toán và khai thác một số dự án trong năm này: KDC Long thới Nhơn Đức (Nhà Bè) giai đoạn 1, một phần KDC Đa Phước (Bình Chánh), lô 6-6B và cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ.

Năm 2012: Doanh thu dự kiến sẽ đạt được 2.392.297 tỷ VNĐ và lợi nhuận sau thuế dự kiến là 242 tỷ VNĐ, trong đó doanh thu từ hoạt động kinh doanh nhà là 2.147.297 tỷ VNĐ chiếm tỷ trọng 90% tổng doanh thu. Doanh thu trong năm 2012 chủ yếu là việc khai thác và bán nhà của dự án KDC Long thới Nhơn Đức (Nhà Bè) giai đoạn 2 khoảng 769 tỷ VNĐ, dự án khu TM-DV-VP 223 Hoàng Văn Thụ và 146 Nguyễn Văn Trỗi khoảng 365 tỷ và cùng với một số dự án khác.

14.2 Các dự án của Công ty

Bảng 19: Danh sách các dự án của Intresco

Stt	Tên Dự án	Diện tích đầu tư*	Tổng mức vốn đầu tư (tỉ VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu	Tiến độ	Dự kiến khai thác KD
1	KDC Long Thới – Nhơn Đức	72 ha	1.173	100%	Đã đền bù giải tỏa (ĐBGT) giai đoạn 1,100%, đang triển khai dự án	2011
2	Cao ốc An Khang	45.837 m ²	520	100%	Giao căn hộ tháng 7/2009	2009
3	KDC Đa Phước	11,8 ha	264,2	50%	Hoàn tất đền bù giải tỏa, đang lập Quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư	2010
4	Cao ốc Thịnh Vương	21.272 m ²	112,9	70%	Đang hoàn thiện	2010
5	KDC Phước Kiển	31 ha	336,9	34%	Đền bù giải tỏa được 90%, đang lập QH 1/500 và lập dự án đầu tư	2011
6	Khu nhà vườn – Du lịch sinh thái (Long Phước – Q.9)	105,2 ha	1.620	100%	Đền bù giải tỏa được 20%	2012
7	Khu nhà cao cấp tại P. Tầng Nhơn Phú A&B	43 ha	1.265	100%	Đã giải tỏa được 6/43 ha	2012
8	KDC Xã Tương Bình Hiệp – Bình Dương	33,9 ha	525,6	51%	Được UBND Bình Dương thỏa thuận địa điểm đầu tư; Công ty đã đền bù 28% diện tích đất dự án	2011
9	Khu Công trình Công cộng và Dân cư Intresco (Khu 6A)	6,9 ha	223,6	100%	Đã ĐBGT 80%; đang điều chỉnh QH:1/500	
10	TTTT-DV-VP Intresco Lý Chính Thắng	6.582 m ²	2.670	100%	Đang chờ quyết định mua chỉ định giá	2014
11	146 Nguyễn Văn Trỗi và 223 Hoàng Văn Thụ - P.8 – Q. Phú Nhuận	25.370 m ²	782	100%	UBND TP ra quyết định về quy hoạch xây dựng căn hộ, đang trình thiết kế cơ sở	2013
12	Khu TMDV - Căn hộ Long Sơn	127.987 m ²	860,9	90%	Đang chờ điều chỉnh QH 1/2000	2013
13	KCN Bầu Rông và KCN Bầu Hai Năm	356 ha	1.500	100%	Đang điều tra thống kê lập phương án đền bù	2012

Nguồn: Công ty CP Đầu tư - Kinh doanh nhà

*Diện tích đầu tư của Khu dân cư tính theo diện tích đất tự nhiên và của Cao ốc văn phòng – căn hộ được tính theo diện tích sàn xây dựng.

14.3 Một số các dự án Công ty đang thực hiện

- Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Văn phòng Intresco Lý Chính Thắng - (Xin xem thông tin chi tiết tại mục VI 2.)
- Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại – Dịch vụ Căn Hộ (Xin xem thông tin chi tiết tại mục VI 2.2)
- Dự án Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức (Nhà Bè) (Xin xem thông tin chi tiết tại mục VI 2.3)
- Dự án Khu dân cư Đa Phước – Xã Đa Phước, huyện Bình Chánh
 - ❖ Tổng vốn đầu tư: 264,2 tỉ đồng (tương ứng 50% vốn góp);
 - ❖ Thời gian đầu tư: 2009 – 2012;

- ❖ Địa điểm đầu tư: Ấp 5, xã Đa Phước, Huyện Bình Chánh;
- ❖ Đặc điểm dự án
 - Công ty đang triển khai xây dựng khu dân cư, với tổng diện tích 118.000m², thuộc Xã Đa Phước, Bình Chánh, TP.HCM. Dự án nằm trên trục Quốc lộ 50 hiện hữu đối diện với sân bóng đá Thành Long và Quốc lộ 50 mới đã cắm mốc chia tách dự án thành hai khu đất, điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi về giao thông cho dự án tiếp giáp với mặt đường chính.
 - Giới hạn khu đất: Phía Bắc: giáp đất ruộng; Phía Nam: giáp nhà dân; Phía Đông: giáp khu dân cư hiện hữu dọc Quốc lộ 50; Phía Tây: giáp nhà dân
 - Dự án bao gồm đất ở chiếm tỷ lệ khoảng 45% trong đó có đất dành cho nhà liên kế, cao ốc căn hộ và công viên cây xanh chiếm tỷ lệ hơn 20% và còn lại là đường giao thông. Dự án được hy vọng nhằm đem lại cho cư dân, người thuê và khách một không gian sinh sống - vui chơi - giải trí trong một quần thể thống nhất bao gồm các khu biệt thự đơn lập, song lập và các căn hộ
 - Dự án sẽ tạo thêm chỗ ở cho khu dân cư phía nam Thành phố. Môi trường sống sẽ được cải thiện, chống được ô nhiễm môi trường, bảo vệ môi trường một cách tốt nhất đáp ứng được yêu cầu phát triển bền vững cùng các khu vực lân cận.
 - Dự án sẽ được thiết kế và được xây dựng bằng vật liệu tốt, bởi đội ngũ nhân công lành nghề để đảm bảo cho người sử dụng yên tâm tuyệt đối về chất lượng xây dựng và quan trọng hơn cả là sẽ được điều hành và quản lý và tư vấn bởi các công ty quản lý chuyên nghiệp.
 - Việc đầu tư xây dựng KDC Xã Đa Phước, Bình Chánh, TP.HCM là hoàn toàn phù hợp với quy hoạch và chiến lược phát triển kinh tế xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của dự án là sẽ tạo ra một môi trường sống đầy tiện nghi cùng với các tiện ích đáp ứng được nhu cầu nhà ở cho một bộ phận lớn dân cư đô thị, đồng thời giải quyết được nhu cầu bức xúc trong sự phát triển đô thị của thành phố Hồ Chí Minh.
- ❖ Quy mô diện tích: 11,8 ha; (Intresco 50% = 5,9 ha)
- ❖ Quy mô đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- ❖ Tiến độ thực hiện: UBND huyện Bình Chánh đã thoả thuận quy hoạch Khu dân cư. Đã đền bù xong, đang trình quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư;
- ❖ Dự kiến khai thác kinh doanh từ 2010.

Ngoài những dự án nói trên, Intresco còn có những dự án khác đã có đất nằm trong kế hoạch phát triển của Công ty trong tương lai như:

- Chung cư Gia Hòa với quy mô diện tích 3.167 m²
- Chung cư lô E An Phú – An Khánh với quy mô diện tích 4.148 m²;
- Dự án KDC phường Bình Trưng Đông, Q.2 với quy mô diện tích 9.371 m² (đất nền)
- Dự án KDC Nhơn Đức, Nhà Bè với quy mô diện tích với 1 ha đất tự nhiên
- Dự án KDC Long Phước 105ha Quận 9 TP. HCM

14.4 Chiến lược phát triển của Công ty trong những năm tới

a. Hoạt động kinh doanh bất động sản

- Tiếp tục triển khai đầu tư các dự án dở dang có khả năng thu hồi vốn nhanh và có hiệu quả cao;
- Đầu tư và hợp tác đầu tư đối với các công trình cao ốc theo từng điều kiện cụ thể để có thể sử dụng các kênh huy động vốn khác nhau và khai thác các mặt bằng có sẵn nhằm hạn chế công tác đền bù giải tỏa;
- Tăng cường hướng đầu tư vào các dự án theo phân khúc trung bình khá để phát triển bền vững và theo từng địa bàn để đầu tư các dự án cao cấp có tiềm năng sinh lợi cao;
- Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức đầu tư dự án và phương thức kinh doanh: đầu tư xây dựng các công trình dịch vụ thương mại, các chung cư, các cao ốc văn phòng để bán hoặc cho thuê v.v...
- Liên kết với các ngân hàng để cung cấp các khoản tín dụng dài hạn cho khách hàng mua sản phẩm công ty.

b. Hoạt động xây lắp

- Tham gia đấu thầu các công trình có nguồn vốn thanh toán tốt, đặc biệt chú ý các công trình hạ tầng kỹ thuật, các chung cư của các đối tác là chủ đầu tư dự án và các công trình do Công ty liên doanh liên kết với các đơn vị bạn;
- Đẩy mạnh thi công các công trình của các dự án đầu tư của Công ty;
- Tăng cường năng lực quản lý thi công, tiếp cận và ứng dụng các công nghệ mới trong xây lắp, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ và tay nghề của đội ngũ thi công;
- Đầu tư trang bị các phương tiện thi công tập trung cho thi công nhà cao tầng và thi công hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Đảm bảo chất lượng, hiệu quả, an toàn lao động trong xây lắp;
- Công ty đang và sẽ triển khai thực hiện một số công trình chủ yếu:
 - ❖ Tập trung hoàn thành các công trình đã trúng thầu thi công dở dang từ năm 2009;
 - ❖ Tiếp tục thi công các công trình của các dự án do Công ty làm chủ đầu tư: hạ tầng kỹ thuật các dự án Khu dân cư Đa Phước (Bình Chánh), Khu dân cư Long Thới (Nhà Bè)
 - ❖ Thi công cao ốc Thịnh Vượng (Nguyễn Duy Trinh - Quận 2), cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi – 233 Hoàng Văn Thụ và Dịch vụ văn phòng Intresco Lý Chính Thắng.

c. Dịch vụ

- Bên cạnh việc định hướng các chiến lược đầu tư kinh doanh địa ốc đa dạng và phong phú hơn, Công ty tăng cường chất lượng của các hoạt động dịch vụ như địa ốc, tư vấn xây dựng, đầu tư tài chính v.v... nhằm khai thác một cách hiệu quả nhất tiềm năng của cơ sở vật chất và nguồn nhân lực dồi dào hiện có;
- Nâng cao hiệu quả việc kinh doanh cho thuê những căn nhà và cơ sở hiện hữu, mở hướng đầu tư hoặc liên kết đầu tư dự án tại những vị trí có khả năng sinh lợi cao;
- Đa dạng hóa các hình thức về dịch vụ địa ốc, đẩy mạnh hoạt động của Trung tâm kinh doanh bất động sản Intresco, tăng cường hoạt động của tư vấn xây dựng, mở rộng dịch vụ quản lý chung cư, quản lý cao ốc theo hướng quản lý tiên tiến và khoa học;

- Nâng cao tỷ trọng của hoạt động dịch vụ địa ốc và tư vấn xây dựng trong cơ cấu tổng doanh thu;
- Khai thác kinh doanh các khu thể dục thể thao, thương mại, dịch vụ trong các dự án của Công ty: Khu TDTT Bình Hòa - P.13 - Q.BT, tầng trệt cao ốc An Cư, cao ốc An Khang.
- Tổ chức sàn giao dịch bất động sản và từng bước hình thành mạng lưới phân phối sản phẩm thông qua liên kết với các sàn giao dịch bất động sản khác.

d. Hoạt động tài chính

- Để đảm bảo tốt nguồn vốn cũng như phân phối hài hòa vốn đầu tư cho các hoạt động đầu tư - dịch vụ địa ốc - xây lắp, Công ty dự kiến triển khai các nội dung chủ yếu như sau:
 - ❖ Tiếp tục tạo niềm tin và duy trì mối quan hệ tốt với ngân hàng để có nguồn vay tín dụng ổn định trên cơ sở có nguồn vốn đối ứng khi đầu tư dự án và tăng tỷ trọng vốn vay tín chấp; tìm nguồn vốn vay trung và dài hạn thông qua các kênh tài chính khác;
 - ❖ Hợp tác đầu tư khai thác dự án với các đối tác có năng lực tài chính mạnh và kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản;
 - ❖ Tập trung công tác thu hồi nợ thông qua việc đẩy mạnh hoạt động của Ban thu hồi công nợ Công ty, đốc thúc việc thu hồi công nợ chậm trả và có biện pháp mạnh để giải quyết nợ khó đòi;
- Dự kiến cơ cấu nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh như sau:
 - ❖ 50% từ vốn tự có;
 - ❖ 20% từ vốn vay ngân hàng;
 - ❖ 20% từ việc huy động vốn của các đối tác và khách hàng;
 - ❖ 10% từ việc sử dụng có hiệu quả nguồn vốn lưu động của Công ty;
- Giải quyết tốt dòng chảy tiền tệ để tăng hiệu quả sử dụng đồng vốn;
- Tăng cường đầu tư tài chính vào các đơn vị đối tác có tiềm năng;

e. Hoạt động khác

- Củng cố bộ máy văn phòng Công ty theo hướng tinh gọn các Phòng Ban, quản lý điều hành khoa học, tác phong làm việc chuyên nghiệp; nâng cao chất lượng qui mô và hiệu quả hoạt động của Trung tâm kinh doanh Bất động sản; triển khai áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo ISO 9001 : 2008;
- Củng cố và nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ngang tầm với yêu cầu phát triển của Công ty: đào tạo và đào tạo lại nguồn nhân lực tại chỗ theo hướng chuyên môn sâu và phù hợp với thực tế của đơn vị, kể cả việc phải đi đào tạo bồi dưỡng thêm ở nước ngoài; có chính sách thích đáng để giữ chân, tuyển dụng người giỏi làm việc và gắn bó lâu dài với Công ty;

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

- Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn đã thu thập thông tin, tiến hành nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà cũng như xem xét lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Đồng thời, dựa trên kết quả kinh doanh trong các năm vừa qua, năng lực của Công ty và tình hình nền kinh tế trong thời gian gần đây, SSI nhận thấy kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty có tính khả thi nếu không có những biến động ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động của doanh nghiệp (do đặc thù của lĩnh vực hoạt động, kết quả

kinh doanh của Công ty phụ thuộc vào tiến độ triển khai dự án cũng như chu kỳ tăng trưởng và suy thoái của ngành);

- Theo kế hoạch, trong năm 2010 Công ty sẽ tiếp tục thực hiện việc kinh doanh dự án Cao ốc An Khang (dự kiến mang lại doanh thu 200 tỷ), hoàn thành và đưa vào khai thác cao ốc Thịnh Vương (doanh thu dự kiến 158 tỷ), và tiếp tục khai thác một số dự án khác như Khu dân cư Khu 6B – Lô số 6, Lô số 8, Khu dân cư Đa Phước, Khu dân cư Long Thới Nhơn Đức cũng dự kiến mang lại cho Công ty 190 tỷ. Ngoài ra còn khai thác kinh doanh một số dự án khác. Do đó kế hoạch Doanh thu dự kiến năm 2010 là 990 tỷ và lợi nhuận sau thuế 190 tỷ mà Công ty đặt ra có tính khả thi;
- Tuy nhiên kế hoạch của các năm tiếp theo sẽ phụ thuộc nhiều vào tình hình kinh tế của cả nước nói chung và ngành nghề kinh doanh bất động sản nói riêng cũng như nguồn vốn để Intresco có thể thực hiện tiếp tục các dự án đang triển khai;
- Những nhận xét trên chỉ mang tính chất tham khảo mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.

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

- Không có

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

- Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

- Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá

- Mệnh giá: **10.000** (Mười ngàn) đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành

- Tổng số cổ phiếu phát hành: 46.057.792 cổ phiếu.
 - ❖ Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1. Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành và niêm yết bổ sung là 23.028.896 cổ phần
 - ❖ Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1. Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán và niêm yết bổ sung là 23.028.896 cổ phần

4. Giá chào bán dự kiến

- Giá cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty do Hội đồng quản trị quyết định, nhưng không thấp hơn 20.000 đồng/cổ phần.
- Trong trường hợp cần thiết, Hội đồng quản trị sẽ lựa chọn tổ chức bảo lãnh phát hành, quyết định mức giá bảo lãnh phát hành nhằm đảm bảo sự thành công của đợt chào bán và lợi ích cao nhất cho công ty và các cổ đông. Mức giá bảo lãnh phát hành (nếu có) sẽ không thấp hơn mức giá dự kiến chào bán đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua là 20.000 đồng/cổ phần.

5. Phương pháp tính giá

- Mức giá cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty được xác định dựa trên giá giao dịch (giá đóng cửa) bình quân cổ phiếu của Công ty trên Sở giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh trong 07 phiên liên tiếp trước ngày 06/01/2010 (ngày Hội đồng quản trị Công ty họp thông qua phương án phát hành thêm cổ phiếu) có chiết khấu 50% khi chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi đã điều chỉnh do phát hành cổ phiếu thưởng, chi tiết như sau:

- ❖ Giá đóng cửa bình quân **07** phiên giao dịch liên tiếp cổ phiếu Công ty từ ngày 25/12/2009 đến 05/01/2010

$$= \frac{87.000 + 83.000 + 79.500 + 79.000 + 77.500 + 74.000 + 70.500}{7} = 78.642 \text{ đồng}$$

- ❖ Giá cổ phiếu điều chỉnh sau khi phát hành cổ phiếu thưởng tỷ lệ 1:1

$$= \frac{78.642}{2} = 39.321 \text{ đồng}$$

- ❖ Giá cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi chiết khấu 50% so với mức giá trên

$$= 39.321 \times 50\% = 19.660 \text{ đồng} \quad \text{làm tròn} \quad \mathbf{20.000} \text{ đồng/cổ phần}$$

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 07/NQ-ĐTKDN ngày 11/02/2010 đã quyết định thông qua giá cổ phiếu dự kiến chào bán cho cổ đông hiện hữu không thấp hơn 20.000

đồng/cổ phần và uỷ quyền cho HĐQT Công ty quyết định mức giá phát hành chính thức tại thời điểm phát hành.

6. Giá bảo lãnh phát hành

- Tổ chức bảo lãnh phát hành cam kết mua hết số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu không được mua hết với giá 22.000 đồng/cổ phần

7. Phương thức phân phối

- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu được phân phối theo hình thức đại lý phát hành;

8. Thời gian phân phối cổ phiếu

- Đợt chào bán dự kiến được thực hiện ngay sau khi Công ty nhận được giấy phép chấp thuận chào bán ra công chúng từ Ủy ban chứng khoán nhà nước.
- Việc phát hành cổ phiếu để thưởng cho cổ đông hiện hữu được thực hiện đồng thời với việc phát hành cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu.

9. Đăng ký mua cổ phiếu

9.1 Phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1

- Tỷ lệ phân phối: 1:1. Căn cứ vào ngày phân bổ quyền chia cổ phiếu thưởng, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền, cứ 01 quyền thì nhận được 01 cổ phiếu mới phát hành.
- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: cổ phiếu sẽ được phân phối cho các cổ đông thông qua các thành viên lưu ký; Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: cổ phiếu sẽ được phân phối cho các cổ đông tại trụ sở của Công ty theo hình thức ghi sổ.

Các bước thực hiện phát hành cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu thưởng

- Sau khi nhận Giấy chứng nhận đăng ký phát hành của UBCKNN, Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà (Intresco) sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với Trung tâm Lưu ký chứng khoán để xác định Danh sách cổ đông được nhận cổ phiếu thưởng;

Bước 2: Thực hiện quyền nhận cổ phiếu thưởng

- Trong vòng 2 ngày làm việc kể từ ngày đăng ký cuối cùng, Công ty xác nhận tính chính xác của Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền người sở hữu chứng khoán cho TTLKCK.
- Trong vòng 2 ngày làm việc trước ngày đến hạn chia cổ phiếu thưởng, TTLKCK gửi Báo cáo phân bổ quyền chứng khoán cho các cổ đông lưu ký chi tiết theo thành viên lưu ký.
- Vào ngày phát hành cổ phiếu, các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ nhận cổ phiếu mới theo tỷ lệ quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ được hạch toán chứng khoán phát hành thêm tại các thành viên lưu ký đó.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối cổ phiếu tại Trụ sở Công ty.

Bước 3: Tổng kết phát hành và đăng ký niêm yết bổ sung

- Kết thúc việc phân phối cổ phiếu: Công ty sẽ gửi Báo cáo phát hành cho UBCKNN. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả phát hành, Công ty sẽ tiến hành các thủ tục đăng ký và thực hiện niêm yết bổ sung tại SGDC trong vòng 3 ngày làm việc.

Bảng 20: Lịch trình phát hành cổ phiếu thường

Stt	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép phát hành thêm cổ phiếu	D	DN, SSI
2	Thông báo TTLK về ngày chốt danh sách cổ đông	D + 2	DN
3	Chốt danh sách cổ đông (ngày đăng ký sở hữu cuối cùng)	D + 12	TTLK
4	Thành viên lưu ký gửi DSCD cho TTLK	D + 14	TVLK
5	TTLK gửi DS tổng hợp và phân bổ quyền cho Cty	D + 19	TTLK
6	Công ty xác nhận tính chính xác của Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền cho TTLK	D + 21	DN
7	TTLK gửi danh sách phân bổ cổ phiếu cho TVLK	D + 23	TTLK
8	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D + 25	TVLK, DN
9	Báo cáo UBCKNN	D + 27	DN, SSI
10	Công ty nộp đơn đăng ký niêm yết và lưu ký bổ sung cho SGDCK và TTLK	D + 34	DN

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

9.2 Chào bán cho cổ đông hiện hữu

- Cổ phiếu chào bán 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 TTLKCK cung cấp;
- Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua: người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua chứng khoán của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển cho người thứ 3);
- Số cổ phần không được cổ đông đặt mua hết (nếu có) và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do làm tròn đến hàng đơn vị sẽ được Hội đồng Quản trị phân phối cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.

Các bước thực hiện chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Bước 1: Xác định danh sách cổ đông được quyền mua cổ phiếu

- Intresco sẽ xác định ngày chốt danh sách cổ đông và phối hợp với TTLKCK để xác định Danh sách cổ đông có quyền mua thêm cổ phiếu mới.

Bước 2: Thực hiện quyền mua cổ phiếu

- Công ty 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. Các trường hợp cổ đông chưa lưu ký, Công ty có trách nhiệm thông báo phân bổ quyền trực tiếp đến từng cổ đông;
- Các cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu mới chào bán theo tỷ lệ được mua đã qui định trong thời hạn 20 ngày làm việc. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện quyền tại các thành viên lưu ký đó;
- Khi đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá qui định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản. Thành viên lưu ký sẽ chuyển toàn bộ tiền mua cổ phần vào tài khoản Tiền gửi đăng ký mua chứng khoán trong

vòng 20 ngày làm việc 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;

- Trong thời hạn 20 ngày làm việc để thực hiện quyền, cổ đông sở hữu quyền mua được phép chuyển nhượng quyền nếu có yêu cầu, việc chuyển nhượng quyền kết thúc trước 02 ngày làm việc so với hạn cuối đăng ký thực hiện quyền. Cổ đông tự tìm đối tác, trực tiếp thỏa thuận việc chuyển nhượng và được thực hiện tại thành viên lưu ký với thủ tục cụ thể như sau:

- ❖ Việc đăng ký chuyển nhượng quyền mua chứng khoán được thực hiện tại Thành viên lưu ký của bên chuyển nhượng quyền;
- ❖ Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng kiểm tra việc sở hữu quyền của người chuyển nhượng quyền và xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán;
- ❖ Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng thuộc cùng một thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký xác nhận việc chuyển nhượng quyền mua chứng khoán cho bên nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới chào bán thêm;
- ❖ Trường hợp bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng khác thành viên lưu ký: Thành viên lưu ký bên chuyển nhượng lập và gửi TTLKCK yêu cầu chuyển nhượng quyền mua chứng khoán. Sau khi TTLKCK xác nhận việc chuyển nhượng (trong vòng 1 ngày làm việc) và gửi cho các thành viên lưu ký có liên quan, căn cứ vào thông báo của TTLKCK, thành viên lưu ký bên nhận chuyển nhượng gửi Xác nhận quyền mua chứng khoán cho cổ đông nhận chuyển nhượng để thực hiện việc đăng ký, nộp tiền mua chứng khoán mới chào bán thêm;
- ❖ Các cổ đông chưa lưu ký hoặc việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại trụ sở Intresco.

Bước 3: 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 chứng khoán chào bán thêm) sau 1 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 vào tài khoản tiền gửi đăng ký mua chứng khoán của TTLKCK tại ngân hàng chỉ định để TTLKCK chuyển cho Intresco;

Bước 4: Phân phối chứng khoán

- Vào ngày chào bán, TTLKCK gửi Báo cáo phân bổ chứng khoán chào bán thêm đến các thành viên lưu ký;

- Thành viên lưu ký hạch toán số chứng khoán chào bán thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Khi cổ phiếu được thông báo chính thức niêm yết trên tài khoản lưu ký của người đầu tư;

- Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại trụ sở Intresco.

Bước 5: Tổng kết chào bán và đăng ký niêm yết bổ sung

- Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, Công ty sẽ gửi báo cáo chào bán cho UBCKNN và HOSE. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, Intresco sẽ tiến hành các thủ tục đăng ký và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung đối với cổ phiếu chào bán cho cổ đông;

Lưu ý: Nếu quá thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày quyền mua cổ phần có hiệu lực mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được sự đền bù nào của Công ty.

Bảng 21: Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông

Stt	Công việc	Thời gian	Thực hiện
1	Nhận Giấy phép chào bán thêm cổ phiếu	D	Công ty, SSI
2	Thông báo chốt danh sách cổ đông cho SGDCK	D+2	Công ty
3	Chốt danh sách cổ đông	D+12	TTLKCK
4	TTLKCK gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho thành viên lưu ký (TVLK)	D+19	TTLKCK
5	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu (nếu có)	D+20 – D+35	TTLKCK, TVLK
6	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	D+20 – D+40	TVLK
7	Gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền cho tổ chức chào bán	D+42	TTLKCK
8	Phân bổ cổ phiếu cho cổ đông	D+44	TVLK
9	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có)	D+47	Công ty, TVLK
10	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCK và TTGDCK	D+50	Công ty, SSI
11	Nhận chấp thuận niêm yết và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu	D+57	HOSE, Công ty, SSI

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

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

- Điều lệ Công ty không có giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài. Nhà đầu tư nước ngoài được phép mua cổ phần của Công ty theo quy định tại Luật Đầu Tư và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó qui định nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng. Hiện nay cổ phiếu của Công ty đang được niêm yết trên SGDCK TPHCM, các cổ đông nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành;
- Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại Công ty tại thời điểm 20/01/2010 là 10,47% (Nguồn: *Danh sách cổ đông cung cấp bởi Trung Tâm Lưu Ký Chứng Khoán Việt Nam chi nhánh TP.HCM ngày 25/1/2010*). Do đợt phát hành này là phát hành thêm cổ phiếu để thưởng và chào bán cho cổ đông hiện hữu nên tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại ngày chốt danh sách cổ đông được quyền nhận cổ phiếu thưởng và quyền mua cổ phiếu phát hành thêm so với sau khi thực hiện quyền ít có biến động lớn và do đó vẫn đảm bảo tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

- Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu của Công ty không bị hạn chế chuyển nhượng;

12. Các loại thuế có liên quan

12.1 Đối với Công ty

- Hiện nay, Công ty chịu 02 loại thuế:
 - ❖ Thuế thu nhập doanh nghiệp: thuế suất 25%
 - ❖ Thuế giá trị gia tăng (VAT): thuế suất 10%

12.2 Đối với nhà đầu tư

- Theo quy định trong Thông tư số 84/2008/TT-BTC “Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 30/09/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân” ban hành ngày 30/09/2008 quy định kể từ ngày 01/01/2009 nhà đầu tư cá nhân có nghĩa vụ nộp thuế đối với các khoản thu nhập từ cổ tức (bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu) và thu nhập có được từ việc chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán);
- Theo quy định trong Thông tư số 160/2009/TT-BTC “Hướng dẫn miễn thuế thu nhập cá nhân năm 2009 theo Nghị quyết số 32/2009/QH12 ngày 19/6/2009 của Quốc hội” ban hành ngày 12/08/2009 quy định các cá nhân có thu nhập từ việc đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán) được miễn thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009. Do đó kể từ ngày 01/01/2010, nhà đầu tư cá nhân có nghĩa vụ nộp thuế đối với các khoản thu nhập từ cổ tức (bằng tiền mặt hoặc cổ phiếu) và thu nhập có được từ việc chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán);
- Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

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 + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

Thuế suất = 20%

Chú ý: Cá nhân áp dụng thuế suất 20% đối với chuyển nhượng chứng khoán phải thực hiện đăng ký phương pháp nộp thuế theo mẫu số 15/ĐK-TNCN với cơ quan thuế trực tiếp quản lý công ty chứng khoán mà cá nhân đăng ký giao dịch hoặc Chi cục Thuế nơi cá nhân cư trú; thực hiện đăng ký thuế và có mã số thuế; thực hiện chế độ kế toán hoá đơn chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế từ việc chuyển nhượng chứng khoán theo quy định; và việc áp dụng thuế suất 20% phải tính trên tổng các loại chứng khoán đã giao dịch trong năm dương lịch. Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

- Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần:

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

- Nhà đầu tư là tổ chức có 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 + Lãi trái phiếu từ việc nắm giữ trái phiếu.

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, chỉ 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%

- Thời điểm xác định thu nhập tính thuế từ hoạt động chuyển nhượng chứng khoán được xác định như sau:

- ❖ Đối với chứng khoán niêm yết là thời điểm Trung tâm giao dịch hoặc Sở giao dịch chứng khoán công bố giá thực hiện;
- ❖ Đối với chứng khoán chưa niêm yết nhưng đã thực hiện đăng ký giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán là thời điểm Trung tâm giao dịch công bố giá thực hiện;
- ❖ Đối với chứng khoán không thuộc trường hợp nêu trên là thời điểm hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán có hiệu lực. Trường hợp không có hợp đồng chuyển nhượng chứng khoán thì thời điểm tính thuế là thời điểm đăng ký chuyển tên sở hữu chứng khoán.

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

- Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong toả của Công ty:

- ❖ Số tài khoản: 6220.431.101.5000.37
- ❖ Tên tài khoản: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư-Kinh Doanh Nhà
- ❖ Tại ngân hàng: Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn - Chi nhánh Chợ Lớn
- ❖ Địa chỉ: 24 Đường Phú Giáo, Phường 14, Quận 5 TP. HCM

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là 460 tỷ đồng dự kiến được sử dụng nhằm tái cấu trúc nguồn vốn Công ty, nâng cao năng lực tài chính, và huy động vốn triển khai các dự án trọng điểm của Công ty trong năm 2010:

- ❖ Dự án Khu Dân cư Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè: đầu tư hạ tầng kỹ thuật giai đoạn 1 (30ha), đền bù giải tỏa giai đoạn 2 (42 ha) với nhu cầu vốn đầu tư 338 tỷ đồng;

- ❖ Dự án Cao ốc 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ, phường 8, Quận Phú Nhuận với diện tích khuôn viên 2.517 m², đầu tư xây dựng 18 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng 19.000m². Nhu cầu vốn đầu tư ban đầu: 100 tỷ đồng;

- ❖ Dự án cao ốc & Trung tâm thương mại dịch vụ văn phòng Intresco Lý Chính Thắng: đã hoàn tất thủ tục mua chỉ định giá. Nhu cầu vốn đầu tư 200 tỷ đồng giai đoạn 1.

- Đây là các dự án được thực hiện nhằm đảm bảo kế hoạch doanh thu, lợi nhuận cho các năm 2010 - 2012 của Công ty cùng với các dự án khác đang được triển khai thực hiện. Do nhu cầu vốn của Công ty trong năm 2010 là cần thiết, việc thiếu vốn sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch của công ty các năm sau.

2. Phương án khả thi

2.1 Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Văn phòng Intresco Lý Chính Thắng

a. Mục tiêu của dự án

- Dự án nhằm đem lại cho cư dân, người thuê và khách một không gian làm việc - vui chơi - giải trí trong một quần thể thống nhất hiện đại bao gồm khu căn hộ cao cấp, văn phòng, khu mua sắm và bãi đậu xe.

- Khẳng định xu thế tất yếu của thương mại trong sự phát triển của nền kinh tế thị trường, đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh, một trong những trung tâm thương mại hàng đầu của cả nước, nơi mà các khu dân cư, siêu thị, trung tâm thương mại lớn đã hình thành và phát triển.

b. Vị trí và hiện trạng của khu đất

- Diện tích: 6,582 m²

- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:

- ❖ Đông Bắc: giáp đất thổ cư

- ❖ Đông Nam: giáp Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

- ❖ Tây bắc: giáp đường Lý Chính Thắng

- ❖ Tây Nam: giáp đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa

- Khu vực dự kiến đầu tư bao gồm các mặt bằng:

- ❖ Số 83 Lý Chính Thắng do Công ty quản lý: 3,525.4m²

- ❖ Số 81B Lý Chính Thắng do Trường Đại học Y Dược TP quản lý: 879.5m²

- ❖ Đội CS PCCC quận 3 thuộc CA TPHCM quản lý: 730.7m²
- ❖ Trung tâm TDDT quận thuộc Sở Xây Dựng quản lý: 917.7m²
- ❖ Trường mầm non phường 8 thuộc UBND Quận 3 quản lý: 528.7m²
- Khu đất Dự án có vị trí giao nhau giữa đường Lý Chính Thắng và Nam Kỳ Khởi Nghĩa là hai mạch đường trọng điểm giao thông trong thành phố. Lộ giới đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa là 30m và đường Lý Chính Thắng là 20m.

c. Tính pháp lý của dự án

- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà
- Các văn bản pháp lý:
 - ❖ Thông báo số 1617/TB-UBND ngày 17/10/2005 của UBND Q.3 V/v tổ chức thương lượng để di chuyển trường mầm non, Đội cảnh sát/PCCC Q3, Công ty QLKDN thành phố.
 - ❖ Công văn số 3585/SQKT_QHKT ngày 7/9/2007 của SQHKT V/v báo cáo chỉ tiêu QH kiến trúc tại vị trí dự án
 - ❖ Văn bản số 7798/UBND_ĐTMT 13/11/2007 của UBND TP V/v thuận chủ trương cho Công ty CP ĐTKDN làm chủ đầu tư dự án.
 - ❖ Công văn số 4730/UBND/TN ngày 14/9/2009 của UBND TP V/v có ý kiến đối với nhà đất số 81AB Lý Chính Thắng Quận 3.
 - ❖ Công văn số 2848/UBND-TM ngày 16/6/2009 của UBND TP gửi Bộ Tài Chính V/v đề nghị được bán cơ sở nhà đất số 278A (*hiện là cơ sở 2 của trường Mầm Non 8 do Quận 3 quản lý. Quận đang dự định bán cơ sở này để mở rộng trường Mầm Non 8*) và nhà số 280 (*hiện thuộc sự quản lý của Công ty Quản lý Kinh doanh nhà Thành phố và hiện đang được cho thuê để kinh doanh*) đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3 cho Công ty Đầu tư - Kinh doanh nhà để hợp khối xây dựng công trình cao tầng theo quy hoạch. Tới thời điểm hiện tại Bộ Tài Chính vẫn chưa có văn bản trả lời về vấn đề trên.

d. Mô tả dự án

- Tổng vốn đầu tư: 2.670 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2007 – 2015;
- Địa điểm đầu tư: Số 83 Lý Chính Thắng, P.8, Q.3, TPHCM;
- Diện tích khuôn viên: 6.582 m²;
- Tầng cao xây dựng: 25 tầng và 2 hầm
- Diện tích sàn xây dựng: 77.320 m²
- Công ty đang triển khai xây dựng Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Văn phòng Intresco Lý Chính Thắng, với tổng diện tích đất 6.582 m², Số 83 Lý Chính Thắng, P.8, Q.3, TP.HCM. Dự án có vị trí ngay góc ngã tư trên trục đường Lý Chính Thắng và Nam Kỳ Khởi Nghĩa là hai mạch đường trọng điểm giao thông trong thành phố. Từ vị trí dự án chỉ mất 5 phút để đi vào trung tâm thành phố bằng xe máy và khoảng 10 phút để đi đến sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất cũng như các địa điểm văn hóa du lịch khác như Nhà thờ Đức Bà, Bưu điện thành phố, Bảo tàng chiến tranh, khu mua sắm Diamond Plaza, CentrePoint, Parkson v.v...

- Dự án nhằm đem lại cho cư dân, người thuê và khách một không gian làm việc - vui chơi - giải trí trong một quần thể thống nhất hiện đại bao gồm khu căn hộ cao cấp, văn phòng, khu mua sắm và bãi đậu xe.
- Khẳng định xu thế tất yếu của thương mại trong sự phát triển của nền kinh tế thị trường, đặc biệt tại thành phố Hồ Chí Minh, một trong những trung tâm thương mại hàng đầu của cả nước, nơi mà các khu dân cư, siêu thị, trung tâm thương mại lớn đã hình thành và phát triển.
- Ngoài ra còn triển khai xây dựng hệ thống gara đỗ xe ngầm với tổng diện tích sàn dành cho đỗ xe khoảng 10.000m². Đây là một nhân tố rất tích cực góp phần giải quyết tình trạng quá tải về giao thông tĩnh hiện nay, tại các đô thị lớn, mật độ xe cộ gia tăng nhanh hơn tốc độ phát triển mặt bằng giao thông (tăng nhanh hơn 12% – 15% so với phát triển mặt bằng giao thông), diện tích đất trống ở các đô thị này lại có hạn, vì vậy việc xây dựng hệ thống đỗ xe ô tô tự động này chính là giải pháp tối ưu cho quy hoạch giao thông tĩnh trong tương lai.
- Các chi tiết quy hoạch kiến trúc căn bản:
 - ❖ Tổng diện tích khu đất: 6.582 m²
 - ❖ Mật độ xây dựng chung: 50% - 52%
 - ❖ Hệ số sử dụng đất toàn khu: 10 lần
 - ❖ Số tầng cao: 25 tầng
 - ❖ Chiều cao tối đa: 110m
 - ❖ Tổng diện tích sàn (chưa kể tầng hầm và tầng kỹ thuật): 65.820m²
- Khu thương mại: chiếm diện tích 25% - 30%
- Khu văn Phòng: chiếm diện tích 55% - 60%
- Khu căn hộ: chiếm diện tích 15% - 20% gồm với tổng số căn hộ là 70 căn (bao gồm 2 loại căn hộ, diện tích từ 80 - 90m² chiếm 60% và diện tích 110m² chiếm 40%)
- Tầng hầm: 2 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng từ 11.000 m² đến 12.000 m²
- Tiến độ thực hiện: đã được UBND TP chấp thuận chủ trương đầu tư, đang chờ quyết định mua chỉ định giá; Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2014.

e. Nguồn vốn đầu tư

- Mục tiêu của Công ty trong năm 2010 của dự án này là hoàn tất công tác di dời giải phóng mặt bằng với tổng chi phí dự kiến khoảng 600 tỉ đồng, trong đó đến thời điểm hiện tại Công ty đã chi 100 tỉ đồng để chuẩn bị mặt bằng di dời, chi phí còn lại sẽ được sử dụng từ vốn lưu động và vốn vay (300 tỷ đồng) và từ phát hành cổ phiếu (khoảng 200 tỉ đồng).
- Sau khi hoàn tất việc hợp khối, để thực hiện dự án sẽ cần nguồn vốn rất lớn và Công ty dự kiến huy động vốn từ các nguồn như: Vốn lưu động của Công ty từ nguồn thu của dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ; Thịnh Vượng và Dự án Long Thới, Vốn vay ngân hàng, Hợp tác với các đối tác trong ngành bất động sản, Vốn ứng trước của khách hàng (cơ cấu vốn chi tiết sẽ được Ban giám đốc Công ty quyết định sau khi hoàn tất việc hợp khối và xây dựng quy hoạch chi tiết của dự án).

2.2 Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Căn hộ 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ

a. Mục tiêu của dự án

- Xây dựng căn hộ cao cấp với tổng diện tích sàn xây dựng chiếm khoảng 70%, còn lại là khu văn phòng cho thuê.

b. Vị trí và hiện trạng của khu đất

- Vị trí: Số 146 Nguyễn Văn Trỗi & 223 Hoàng Văn Thụ, P.8, Q.Phú Nhuận, TPHCM
- Quy mô dự án: diện tích 2.515,7 m²
- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:
 - ❖ Phía Bắc: giáp đường Hoàng Văn Thụ
 - ❖ Phía Nam: giáp đường Nguyễn Văn Trỗi
 - ❖ Phía Đông: giáp công trình đang xây dựng
 - ❖ Phía Tây: giáp nhà dân
- Khu đất có địa hình tương đối bằng phẳng.

c. Tính pháp lý của dự án

- Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà
- Các văn bản pháp lý:
 - ❖ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 123/2007/GCN-QSHNƠ&QSDĐƠ của UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007 cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
 - ❖ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 125/2007/GCN-QSHNƠ&QSDĐƠ của UBND Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 12 tháng 12 năm 2007 cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà.
 - ❖ Công văn số 397/UBND-QLĐT ngày 25/9/2009 của UBND quận Phú Nhuận V/v đầu tư xây dựng tại số 146 Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận Phú Nhuận
 - ❖ Công văn số 95/SQHKT-QHKV2 ngày 13 tháng 1 năm 2010 của sở QHKT gửi UBNDTP về việc báo cáo xin ý kiến về việc cung cấp thông tin quy hoạch kiến trúc tại số 146 Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận Phú Nhuận.
 - ❖ Công văn số 497/UBND-ĐTMT ngày 1/2/2010 của UBND TP về chỉ tiêu QHKT tại số 146 Nguyễn Văn Trỗi và số 223 đường Hoàng Văn Thụ, phường 8, quận Phú Nhuận.

d. Mô tả dự án

- Đối với Quận Phú Nhuận, mục tiêu chính là xây dựng thêm khu đô thị trung tâm mới cùng với khu trung tâm cũ tại Quận 1, Quận 3. Do đó, Quận Phú Nhuận được quy hoạch theo hướng thành một khu đô thị văn minh hiện đại với các khối nhà cao tầng kết hợp với hạ tầng kỹ thuật hợp lý cùng với khoảng cây xanh bảo đảm môi trường sống chất lượng cao;

- Dự án có vị trí nằm gần sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất, một trong những sân bay lớn nhất Việt Nam hiện nay và nằm ngay giao điểm đi vào trung tâm thành phố cũng như cao tốc xuyên á để đi ra Bình Dương từ hướng đường Cộng Hòa. Ngoài ra, số lượng cao ốc văn phòng đang mọc lên rất nhanh ở khu vực lân cận ở Quận Tân Bình và Phú Nhuận ví dụ như khu Etown 1 và 2, cao ốc Scetpa, cao ốc Huna, cao ốc Central point và khu mua sắm Parkson, điều này chứng tỏ các khu vực xung quanh vị trí dự án sẽ trở thành khu thương mại lớn trong tương lai;
- Dự án cũng hưởng lợi từ nền tảng cơ sở hạ tầng tốt và nằm gần các khu vực tiện lợi như siêu thị Maximark Cộng Hòa, siêu thị Miền Đông, Sài Gòn Superbowl, ngân hàng Techcombank, ngân hàng Quân Đội và kho bạc Tân Bình;
- Tổng vốn đầu tư: 782 tỉ đồng
- Thời gian đầu tư: 2009 – 2013;
- Địa điểm đầu tư: Số 146 Nguyễn Văn Trỗi & 233 Hoàng Văn Thụ, P.8, Q.Phú Nhuận, TPHCM;
- Diện tích khuôn viên: 2.515,7 m² ;
- Tầng cao xây dựng: 22 tầng và 2 hầm
- Diện tích sàn xây dựng: 34.210 m² (cả tầng hầm)
- Giới hạn khu đất: các mặt tiếp giáp như sau:
 - ❖ Phía Bắc: giáp đường Hoàng Văn Thụ
 - ❖ Phía Nam: giáp đường Nguyễn Văn Trỗi
 - ❖ Phía Đông: giáp công trình đang xây dựng
 - ❖ Phía Tây: giáp nhà dân
- Căn cứ về thông tin chỉ tiêu quy hoạch – kiến trúc từ sở Quy Hoạch Kiến Trúc ngày 13 tháng 1 năm 2010, dự án có các chỉ tiêu kiến trúc quy hoạch như sau:
 - Lộ giới các tuyến đường liên quan:
 - ❖ Đường Nguyễn Văn Trỗi: 30m
 - ❖ Đường Hoàng Văn Thụ: 30m
 - Mật độ xây dựng
 - ❖ Khối đế: thấp hơn hoặc bằng 50%
 - ❖ Khối tháp: thấp hơn hoặc bằng 40%
 - Hệ số sử dụng đất: thấp hơn hoặc bằng 7,7 trong đó:
 - ❖ Căn hộ chung cư: 140 căn
 - ❖ Văn phòng thương mại dịch vụ: thấp hơn hoặc bằng 2,5
 - Tầng cao công trình: 16 - 18 tầng (không kể tầng hầm, tầng lửng tại tầng trệt và mái che bùồng thang – nếu có)
 - Tiến độ thực hiện: Đang lập thủ tục chuẩn bị đầu tư;
 - Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh từ năm 2013.

e. Nhu cầu vốn đầu tư

- Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà đầu tư 100% toàn dự án

Bảng 22: Nhu cầu vốn đầu tư Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Căn hộ

Stt	Khoản mục	2009	Vốn đầu tư ước tính							
			2010		2011					
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Chi phí chuẩn bị đầu tư	1,000	6,000	5,000	4,500	3,000	2,000	1,375	-	
2	Chi phí đền bù và tiền sử dụng đất	475.215								
3	Chi phí xây lắp thiết bị công trình		2,600	40,000	55,000	40,000	50,000	40,738	-	
4	Phí dự phòng				11.417					
5	Lãi vay				40.000					
6	Chi phí quản lý				4.567					
	Tổng cộng				782,412					

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

f. Nguồn vốn đầu tư

Bảng 23: Cơ cấu nguồn vốn đầu tư Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Căn hộ

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ lệ
1	Nguồn vốn chủ sở hữu	350.000	44,73%
	Nguồn vốn hiện tại	250.000	
	Nguồn vốn phát hành cổ phiếu	100.000	
2	Vốn vay	300.000	38,34%
3	Nguồn vốn ứng trước của khách hàng	132,412	16,92%
	Tổng cộng	782,412	

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

g. Tính khả thi của dự án

- Dự án nằm gần sân bay quốc tế và các trục đường đi đến các khu công nghiệp, đồng thời xung quanh dự án là các khối văn phòng và thương mại nên việc được phép xây dựng căn hộ là một lợi thế rất lớn của dự án này. Theo kế hoạch dự án sẽ được khởi công trong năm 2010 và bắt đầu khai thác kinh doanh từ 2011. Phần căn hộ thu về khoảng 664 tỉ đồng doanh thu. Phần giá trị văn phòng cho thuê khoảng 266 tỉ đồng. Dự án này được đầu tư trên nền đất sẵn có của Công ty. Do chi phí đầu tư ban đầu tương đối cao nên mục đích của dự án này là thu hồi vốn, vì vậy hiệu suất đầu tư không cao.

Bảng 24: Kế hoạch Doanh thu dự kiến từ Dự án 146 Nguyễn Văn Trỗi – 223 Hoàng Văn Thụ

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Kế hoạch doanh thu			Tổng cộng
		2010	2011	2012	
1	Doanh thu bán căn hộ	-	298,884	365,302	664,186
2	Giá trị văn phòng cho thuê				266.046

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà

2.3 Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè

a. Mục tiêu của dự án

- Xây dựng một khu nhà ở hoàn chỉnh theo nhu cầu phát triển đô thị ngày càng cao, đáp ứng nhu cầu cấp bách về nhà ở cho nhân dân địa phương và những vùng lân cận, hạn chế việc xây nhà tự phát không theo đúng quy hoạch phát triển khu dân cư của huyện Nhà Bè. Khai thác một cách có hiệu quả quỹ đất, sinh lợi cho xã hội và thúc đẩy sự phát triển toàn diện tại khu vực.

b. Vị trí và hiện trạng của khu đất

- Vị trí: cách đường Nguyễn Văn Linh theo hướng đường 34 (cũ) khoảng 5 – 7 km, gần Khu công nghiệp Hiệp Phước. Khu đất tiếp giáp đường Long Thới – Nhơn Đức, thuộc tờ bản đồ thứ 04 xã Nhơn Đức và tờ bản đồ thứ 03 xã Long Thới, huyện Nhà Bè.

- Quy mô dự án: diện tích 720.000 m²

- Giới hạn khu đất: Các mặt tiếp giáp như sau:

- ❖ Phía Bắc: giáp đường vành đai 3 với dự kiến lộ giới 100m
- ❖ Phía Nam: giáp đường Long Thới với lộ giới 30m
- ❖ Phía Đông: giáp dự án trường cao đẳng tài nguyên và môi trường Tp.HCM
- ❖ Phía Tây: giáp đường Long Thới và vành đai 3 dự kiến.

- Khu đất quy hoạch xây dựng phần lớn diện tích là đất trồng lúa năng suất thấp và một số ao, hồ. Khu đất nằm sát đường Long Thới – Nhơn Đức là đường đất đỏ với bề rộng 20m. Bên trong là những bờ đê, đường đất.

- Dự án còn có vị trí nằm trên trục đường Lê Văn Lương là đường nối liền Quận 4 ngay trung tâm thành phố với khu đô thị Nam Sài Gòn, Quận 7 và Phước Kiển Nhà Bè và dự án cũng tọa lạc ngay bên đường Vành đai 3 mà Chính phủ đang quy hoạch và xây dựng khiến dự án trở nên thuận lợi hơn trong việc di chuyển từ nút giao thông này là có thể đi đến sân bay Long Thành trong tương lai hoặc có thể đi đến các quận 2 và 9 mà tránh được nạn kẹt xe đang gia tăng trong thành phố.

- Dự án sẽ được phát triển thành một khu phức hợp trong đó bao gồm đất nhà ở chung cư cao tầng, đất nhà ở biệt thự đơn lập, song lập, đất nhà liên kế vườn, liên kế phố, các khu trường học, y tế, trung tâm văn hóa, công trình công cộng và công viên cây xanh.

- Việc đầu tư xây dựng KDC Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè là hoàn toàn phù hợp với quy hoạch và chiến lược phát triển kinh tế xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của dự án là sẽ tạo ra một môi trường sống đầy tiện nghi cùng với các tiện ích cao cấp và đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng có thu nhập bình quân đến khá giả cũng như các chuyên gia nước ngoài có nhu cầu ở và làm việc tại các khu công nghiệp lân cận.

c. Tính pháp lý của dự án

- Tên Chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà

- Tên Chủ đầu tư thành phần: Công ty CP Đầu tư – Kinh doanh nhà (góp 100%)

- Các văn bản pháp lý:

- ❖ Công văn số 399/UBND-ĐT ngày 08/05/2009 của UBND Huyện Nhà Bè/v lập quy hoạch xây dựng đầu tư tỉ lệ 1/2000 dự án khu dân cư tại xã Long Thới.

- ❖ Công văn số 482/UBND-ĐCT ngày 02/06/2009 của UBND Huyện Nhà Bè/v thẩm định nhiệm vụ đề án lập QHKT&DDT đầu tư tỉ lệ 1/2000 dự án khu dân cư tại xã Long Thới– Nhơn Đức NB với quy mô 72ha
- ❖ Quyết định số 3809/QĐ-UBND ngày 12/8/09 của UBND TP về duyệt nhiệm vụ quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 KDC Long Thới – Nhơn Đức tại xã Long Thới, Nhơn Đức, huyện Nhà Bè với diện tích 71,94 ha.

d. Mô tả dự án

- Tổng vốn đầu tư: 1.173 tỉ đồng;
- Thời gian đầu tư: 2006 – 2012;
- Địa điểm đầu tư: Xã Long Thới – Nhơn Đức , Huyện Nhà Bè, TP.HCM;
- Quy mô diện tích: 72 ha đất tự nhiên
- Hình thức đầu tư: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Khu công trình công cộng bao gồm:
 - ❖ Nhà trẻ, mẫu giáo
 - ❖ Khu thể dục thể thao
 - ❖ Khu công viên cây xanh được bố trí xen kẽ các công trình chính
 - ❖ Đường giao thông nội bộ liên kết các khu vực với nhau.
- Diện tích khuôn viên xây dựng : 71,83 ha
- Đất ở: 49,70 m2 (chiếm tỷ lệ 68,2%)
- Tiến độ thực hiện: Đã đền bù giải tỏa 80%, đang quy hoạch 1/500 và dự án đầu tư;
 - ❖ Giai đoạn 1: 30ha liền thửa đã giải tỏa xong
 - ❖ Giai đoạn 2: 42ha đang tiến hành giải tỏa
 - ❖ Dự kiến đưa vào khai thác kinh doanh giai đoạn 1 từ năm 2010

e. Nhu cầu vốn đầu tư (giai đoạn I)

- Nhu cầu vốn đầu tư Dự án Khu dân cư Long Thới – Nhơn Đức Nhà Bè

Stt	Khoản mục	Vốn đầu tư ước tính								
		2009	2010				2011			
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
1	Chi phí chuẩn bị đầu tư	250	500	1500	750	-	-	-	-	-
2	Chi phí đền bù và tiền sử dụng đất	157.959	10.000	32.244	28.000	10.000	-	-	-	-
3	Chi phí hạ tầng kỹ thuật	-	-	-	20.000	30.000	30.000	25.000	23.174	-
4	Phí dự phòng					15.079				
5	Lãi vay					47.039				
6	Chi phí quản lý					7.540				
	Tổng cộng					439.035				

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

f. Nguồn vốn đầu tư (Giai đoạn I)

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Nguồn vốn	Giá trị	Tỷ lệ
1	Nguồn vốn chủ sở hữu	130,000	29.61%
	Nguồn vốn hiện tại	30,000	
	Nguồn vốn phát hành cổ phiếu	100,000	
2	Vốn vay	150,000	34.17%
3	Nguồn vốn ứng trước của khách hàng	159,035	24.67%
Tổng cộng		439,035	

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

g. Hiệu quả đầu tư của dự án

- Dự án được quy hoạch trên khu đất khá lớn trong quy hoạch chung của huyện Nhà Bè, gần khu dân cư G-S Hàn Quốc - 349 ha – hiện đang triển khai giai đoạn đầu 100ha, phục vụ dân cư cho khu Công nghiệp Hiệp Phước, nằm trên đường Vành đai 3. Hiện dự án gắn với đường hiện hữu Long Thới. Kỳ vọng rằng, dự án sẽ khai thác thuận lợi ngay khi triển khai.
- Giai đoạn 1 của dự án dự kiến sẽ đưa vào kinh doanh từ cuối năm 2010 và sẽ khai thác trong 2 năm với tổng doanh thu ước tính là 774 tỉ đồng.

Bảng 25: Kế hoạch Doanh thu từ Dự án KDC Long Thới – Nhơn Đức, Nhà Bè

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Tổng cộng	Kế hoạch doanh thu		
			Q4/2010	2011	2012
1	Doanh thu	774,379	199,345	498,363	76,671

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

- Hệ số chiết khấu: 18%
- NPV: 200.800.000.000 đồng
- IRR: 20%

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

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là 460 tỷ 500 triệu đồng sẽ được sử dụng như sau:

Bảng 26: Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

Stt	Dự án	Thời gian dự kiến giải ngân	Số tiền
1	Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Văn phòng Intresco Lý Chính Thắng	QII/2010 – QI/2011	200.000.000.000
2	Dự án Cao ốc & Trung tâm Thương mại - Dịch vụ Căn hộ	QII/2010 – QI/2011	100.000.000.000
3	Dự án Khu dân cư Long Thới Nhơn Đức (Nhà Bè)	QII/2010 – QI/2011	100.000.000.000
4	Bổ sung vốn lưu động	QII/2010	60.500.000.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức phát hành

Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà – Intresco

Địa chỉ: 18 Nguyễn Bình Khiêm, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3823 0256

Fax: (84.8) 3829 3764

E-mail: intresco@intresco.com.vn

Website: www.intresco.com.vn

2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành

Công ty Cổ phần chứng khoán Sài Gòn (SSI)

Hội sở

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, P.Bến Nghé, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3824 2897

Fax: (84.8) 3824 2997

E-mail: ssi@ssi.com.vn

Website: www.ssi.com.vn

Chi nhánh Nguyễn Công Trứ

Địa chỉ: 92-98 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3821 8567

Fax: (84.8) 3291 0590

Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ: 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3936 6321

Fax: (84.4) 3936 6311

Chi nhánh Trần Bình Trọng

Địa chỉ: 25 Trần Bình Trọng, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84.4) 3942 6718

Fax: (84.4) 3942 6719

Chi nhánh Hải Phòng

Địa chỉ: 22 Lý Tự Trọng, Q.Hồng Bàng, Hải Phòng

Điện thoại: (84.31) 3569 123

Fax: (84.31) 3569 130

Chi nhánh Vũng Tàu

Địa chỉ: Số 04 Lê Lợi, TP Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3521 906

Fax: (84.31) 3521 907

Phòng giao dịch 3-2

Địa chỉ: Số 03 Đường 3-2, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3818 1450

Fax: (84.8) 3818 1451

Phòng giao dịch Hồng Bàng

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng, Quận 6, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8)3969 5898

Fax: (84.8) 3969 5894

Phòng giao dịch PVFC (TPHCM)

Địa chỉ: Số 208 Nguyễn Trãi, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3925 7778

Fax: (84.8) 3925 6861

Phòng giao dịch PVFC (Hà Nội)

Địa chỉ: Tầng trệt, Toà nhà The Manor, Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3794 0112

Fax: (84.4) 3794 0114

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam (E&Y)

Địa chỉ: Tầng 8, Toà nhà Saigon Riverside, 2A-4A Tôn Đức Thắng, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84.4) 38 245 252

Fax: (84.8) 38 245 250

Email: eyhcmc@vn.ey.com

Website: www.ey.com

TP. Hồ Chí Minh, ngày 7. tháng 4. năm 2010

Đại diện tổ chức phát hành
Công ty Cổ phần Đầu tư - Kinh doanh nhà (Intresco)



Nguyễn Văn Khởi

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Trương Minh Thuận

Tổng Giám Đốc

Phạm Thị Anh Trang

Trưởng ban kiểm soát

Đoàn Hữu Chí

Kế toán trưởng

Đại diện tổ chức tư vấn
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)



Nguyễn Hồng Nam

Giám đốc điều hành