

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 HẢM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



# BẢN CÁO BẠCH



PACIFIC PROPERTY & INFRASTRUCTURE  
DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY

## CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG

(Giấy chứng nhận ĐKKD và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0303614496 do  
Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần thứ nhất ngày 27 tháng 12 năm 2004,  
thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 3 năm 2010)

## CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 668/UBCK-ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà  
nước cấp ngày 13 tháng 09 năm 2010)

### TỔ CHỨC TƯ VẤN CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)



Bản cáo bạch này sẽ được cung cấp tại:

1. Trụ sở: Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương
  - 31/21 Kha Vạn Cân, P.Hiệp Bình Chánh, Q.Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh
  - Điện thoại: (84.8) 3 7269 701 Fax: (84.8) 3 7269 872
2. Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn (SSI)
  - 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
  - Điện thoại: (84.8) 3 8242 897 Fax: (84.8) 3 8242 997

Chi nhánh Công ty SSI tại Hà Nội

  - 1C Ngô Quyền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
  - Điện thoại: (84.4) 3 9366 321 Fax: (84.8) 3 9366 318

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: PHAN ANH DŨNG

Chức vụ: PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Số điện thoại: 84.37.269.701 – 0903 754004

## **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG**

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0303614496 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần thứ nhất ngày 27 tháng 12 năm 2004, thay đổi lần thứ 12 ngày 10 tháng 3 năm 2010)

### **CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG**

|   |  |
|---|--|
| <b>Tên cổ phiếu:</b>                          | <b>Cổ phiếu Công ty Cổ phần Phát triển<br/>Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương</b>   |
| <b>Loại cổ phiếu:</b>                         | <b>Cổ phiếu phổ thông</b>  |
| <b>Mệnh giá:</b>                              | <b>10.000 đồng/cổ phiếu</b>  |
| <b>Giá bán:</b>                               |  |
| ❖ Đợt 1:                                      |  |
| – Chào bán cho cổ đông hiện hữu:              | 18.000 đồng/CP   |
| – Chào bán riêng lẻ:                          | không thấp hơn 22.000 đồng/CP  |
| – Chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị:      | 18.000 đồng/CP   |
| ❖ Đợt 2:                                      |  |
| – Chào bán cho cổ đông hiện hữu:              | chiết khấu từ 15%-20% của bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp. Tỷ lệ chiết khấu cụ thể và thời điểm chốt để tính bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp sẽ do HĐQT căn cứ vào thị trường để quyết định. |
| <b>Tổng số lượng chào bán:</b>                | <b>4.985.247 cổ phần</b>   |
| ❖ Đợt 1:                                      |  |
| – Chào bán cho cổ đông hiện hữu:              | 667.650 cổ phần  |
| – Chào bán riêng lẻ:                          | 1.000.000 cổ phần  |
| – Chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị:      | 500.597 cổ phần  |
| ❖ Đợt 2:                                      |  |
| – Chào bán cho cổ đông hiện hữu:              | 2.817.000 cổ phần  |
| <b>Tổng giá trị chào bán (theo mệnh giá):</b> | <b>49.852.470.000 đồng</b>   |

#### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**

❖ **Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn**

*Trụ sở chính:*

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84.8) 3 8242 897

Fax: (84.8) 3 8242 997

Email: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

#### **TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:**

❖ **Công ty TNHH Kiểm Toán & Kế Toán Hà Nội (CPA Hà Nội) – Chi nhánh Tp.HCM**

Địa chỉ: 159/14 Bạch Đằng, P.2, Q. Tân Bình, Tp.HCM.

Điện thoại: (84.8) 3 2936 178

Fax: (84.8) 3 8488 550

## MỤC LỤC

|      |   |    |
|------|---|----|
| I.   | CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....   | 1  |
| 1.   | Rủi ro về kinh tế .....   | 1  |
| 2.   | Rủi ro về luật pháp.....  | 1  |
| 3.   | Rủi ro đặc thù .....  | 1  |
| 4.   | Rủi ro dự án .....  | 2  |
| 5.   | Rủi ro của đợt chào bán .....   | 2  |
| 6.   | Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu.....  | 2  |
| 7.   | Các rủi ro khác .....   | 4  |
| II.  | NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH .....  | 5  |
| 1.   | Tổ chức chào bán .....  | 5  |
| 2.   | Tổ chức tư vấn .....  | 5  |
| III. | CÁC KHÁI NIỆM.....  | 5  |
| IV.  | TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN .....  | 7  |
| 1.   | Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....   | 7  |
| 1.1  | Giới thiệu chung về Công ty .....   | 7  |
| 1.2  | Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:.....  | 8  |
| 2.   | Cơ cấu tổ chức của Công ty .....  | 10 |
| 3.   | Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty :.....  | 12 |
| 4.   | Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% tổng số lượng CP đang lưu hành của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ .....  | 14 |
| 5.   | Danh sách những công ty mẹ và công ty con, công ty thành viên của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán 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 chào bán..... | 16 |
| 6.   | Hoạt động kinh doanh .....  | 18 |
| 7.   | Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất .....  | 25 |
| 8.   | Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....   | 26 |
| 9.   | Chính sách đối với người lao động .....   | 28 |
| 10.  | Chính sách cổ tức .....   | 28 |
| 11.  | Tình hình tài chính .....   | 29 |
| 11.1 | Các chỉ tiêu cơ bản: .....  | 29 |
| 11.2 | Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty .....  | 32 |
| 12.  | Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng .....  | 33 |
|      | Thành viên Hội đồng quản trị.....   | 33 |
| 13.  | Tài sản .....   | 45 |
| 13.1 | Tài sản cố định .....   | 45 |
| 13.2 | Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn.....   | 45 |

|     |   |           |
|-----|---|-----------|
| 14. | Các dự án đầu tư của PPI: .....   | 46        |
| 15. | Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo .....  | 57        |
| 16. | Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên .....  | 58        |
| 17. | Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức .....   | 59        |
| 18. | Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký chào bán ..                                   | 59        |
| 19. | Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán ..... | 59        |
| V.  | <b>CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN .....</b>   | <b>60</b> |
| I.  | <b>MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN .....</b>  | <b>70</b> |
| 1.  | Mục đích chào bán .....   | 70        |
| 2.  | Phương án khả thi của dự án .....   | 70        |
| II. | <b>KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN .....</b>  | <b>76</b> |
| V.  | <b>CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHÀO BÁN .....</b>  | <b>77</b> |
| VI. | <b>PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM.....</b>  | <b>79</b> |

## **BẢN CÁO BẠCH**

### **I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

#### **1. Rủi ro về kinh tế**

- Mức độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh địa ốc, xây dựng ... Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu đất ở, nhà ở, văn phòng, cao ốc gia tăng. Do vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh địa ốc, đầu tư xây dựng công trình, công nghiệp và dân dụng.
- Trong năm 2007, GDP của Việt Nam đạt 8,5%. Tuy nhiên, do suy thoái kinh tế toàn cầu đã tác động và ảnh hưởng trực tiếp đến nền kinh tế trong nước nên GDP Việt Nam giảm xuống còn 6,2% trong năm 2008 và 5,32% trong năm 2009. Khi nền kinh tế phục hồi sau thời kỳ khủng hoảng thì GDP trong năm 2010 dự đoán sẽ tăng lên 6,2%. Theo đánh giá của các chuyên gia kinh tế thì mức tăng trưởng này có thể tăng hơn do Việt Nam có nhiều triển vọng tăng trưởng kinh tế giai đoạn hậu khủng hoảng nhờ vào nội lực trong nước cao và tiềm năng phát triển sẵn có.
- Biến động về tỷ giá của đồng Việt Nam so với các ngoại tệ 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;
- Do kinh tế Việt Nam vẫn đang trong quá trình hồi phục, Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển của mình trên cơ sở hạn chế tới mức tối đa những tác động tiêu cực từ nền kinh tế, đảm bảo duy trì tốc độ tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận của Công ty.

#### **2. Rủi ro về luật pháp**

- Môi trường luật pháp Việt Nam hiện nay thường xuyên có sự thay đổi biến động, các văn bản luật về đất đai và Bất động sản luôn được ban hành bổ sung cũng ảnh hưởng đến ngành xây dựng nói chung cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty nói riêng. Tuy nhiên, Nhà nước đã và đang cố gắng tạo môi trường pháp lý có lợi cho nền kinh tế, cho ngành xây dựng và khuyến khích đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng cho đất nước, thúc đẩy các doanh nghiệp sản xuất và phát triển.
- Với tư cách là Công ty cổ phần đại chúng và Công ty chào bán thì hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của Luật doanh nghiệp và Luật chứng khoán. Các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này hiện vẫn đang trong quá trình tiếp tục được hoàn thiện. Do vậy, việc thực thi và sự ổn định của hệ thống các văn bản pháp lý này sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty .

#### **3. Rủi ro đặc thù**

- Trong xây dựng cơ bản, các thủ tục nghiệm thu thanh toán thường phức tạp, việc nghiệm thu được thực hiện từng phần và việc giải ngân của Chủ đầu tư đôi khi không đúng thời gian dẫn đến quá trình hoàn tất hồ sơ hoàn công và phê duyệt quyết toán giữa Chủ đầu tư và Nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Điều này ảnh hưởng đến tình hình tài chính của Công ty, đặc biệt là các khoản về công nợ phải thu, phải trả dẫn đến thời gian quay vòng vốn lâu.
- Thị trường bất động sản tại Việt Nam còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Vì thế, nhiều nhà đầu tư đang mong chờ rằng Việt Nam sẽ sớm có những cải cách luật pháp tiến trình của việc đầu tư vào bất động sản sẽ nhanh hơn và minh bạch hơn. Tuy nhiên, những mong chờ này đã chưa thể thành sự thật và thủ tục pháp lý vẫn còn rắc rối trong thị trường bất động sản. Chính vì điều này có thể làm giảm sự quan tâm của nhà đầu tư vào Việt Nam.

- Ngành Bất động sản thường gặp rủi ro về việc chi phí đền bù giải phóng mặt bằng cho dự án. Việc tăng giá đền bù hay những vướng mắc làm chậm tiến độ đền bù sẽ làm chậm tiến độ của dự án và làm tăng chi phí từ đó làm giảm lợi nhuận của các Công ty.
- Ngoài ra, giá cả nguyên nhiên vật liệu ngành xây dựng như cát, đá, sắt, thép, xi măng, xăng, dầu... hiện đã tăng và có xu hướng tăng mạnh làm ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của Công ty.
- Bên cạnh đó, do đặc trưng của ngành bất động sản thường sử dụng một phần vốn đầu tư của các dự án bằng nguồn vốn vay. Do đó, khi lãi suất thị trường tăng cao sẽ làm chi phí lãi vay của Công ty tăng tương ứng, làm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

#### **4. Rủi ro dự án**

- Bất động sản là ngành có rủi ro kinh doanh cao và thường gắn liền với chu kỳ phát triển của nền kinh tế, đặc biệt lĩnh vực bất động sản có mối tương quan chặt chẽ với dòng vốn FDI. Hiện nay, do ảnh hưởng của thời kỳ hậu khủng hoảng nên việc thu hút nguồn vốn FDI vào Việt Nam cũng hạn chế. Điều này dẫn đến việc triển khai các dự án bất động sản tại Việt Nam cũng gặp nhiều khó khăn.
- Hiện tại Công ty đang là chủ đầu tư của các dự án trong lĩnh vực Bất động sản, Khu dân cư và thi công các dự án cầu đường, các dự án này cần một lượng vốn lớn để đầu tư, trong khi vốn chủ sở hữu của Công ty còn thấp. Đây là một khó khăn trong quá trình triển khai các dự án này.
- Ngoài ra, do đặc thù của ngành là khách hàng sẽ thanh toán theo từng đợt để triển khai các dự án nên chậm trễ trong việc thanh toán của khách hàng cũng ảnh hưởng đến tiến độ của các dự án.
- Đồng thời, do đặc thù của dự án bất động sản, dự án khu dân cư phụ thuộc nhiều vào chính sách vĩ mô của nhà nước, tính thanh khoản và tâm lý của khách hàng. Vì vậy, Công ty xác định các nhân tố này cũng ảnh hưởng đến rủi ro của doanh nghiệp trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

#### **5. Rủi ro của đợt chào bán**

- Mục đích của đợt chào bán chủ yếu là nhằm huy động vốn để triển khai dự án Khu phức hợp ven sông Sài Gòn và bổ sung vào vốn lưu động. Trong đợt chào bán này, Công ty không sử dụng dịch vụ Bảo lãnh phát hành vì vậy có thể đợt chào bán sẽ không thành công. Trong trường hợp này, mục tiêu huy động vốn của Công ty sẽ gặp khó khăn và do đó sẽ phần nào tác động đến 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.

#### **Phương án xử lý khi đợt chào bán không thu đủ số tiền như dự kiến:**

- Thị trường chứng khoán Việt Nam trong thời gian gần đây diễn biến khá linh hoạt cùng với chỉ số thông tin thị trường thế giới và các ảnh hưởng của đòn bẩy tài chính. Trong trường hợp thị trường có sự suy giảm lớn trong thời gian diễn ra đợt chào bán có thể dẫn đến việc các đối tượng được chào bán từ chối mua cổ phần gây rủi ro không bán hết lượng cổ phần chào bán. Theo đó, nếu không thu đủ tiền từ đợt chào bán như dự kiến, Công ty PPI sẽ có phương án vay vốn ngân hàng để bổ sung vốn đầu tư cho dự án và bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

#### **6. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu**

- Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành:

#### **❖ Đợt 1:**

- |  |                   |
|--|-------------------|
| - Chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá 18.000 đồng /CP:         | 667.650 cổ phần   |
| - Chào bán riêng lẻ với giá không thấp hơn 22.000 đồng /CP:      | 1.000.000 cổ phần |
| - Chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị với giá 18.000 đồng /CP: | 500.597 cổ phần   |

❖ **Đợt 2:**

- Chào bán cho cổ đông hiện hữu với giá chiết khấu từ 15%-20% của bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp: 2.817.000 cổ phần

**Nhà đầu tư cần lưu ý một số vấn đề sau:**

- ❖ Điều chỉnh kỹ thuật giá tham chiếu của cổ phiếu PPI tại ngày không hưởng quyền nhận cổ phiếu thưởng và mua cổ phiếu mới

$$\begin{aligned} \text{Giá tham chiếu} & \quad (\text{Giá đóng cửa trước ngày XR} \times \text{Khối lượng cổ phiếu được nhận quyền}) + \\ & \quad (\text{Mệnh giá} \times \text{Khối lượng cổ phiếu thưởng}) + (\text{Giá phát hành} \times \text{Khối lượng cổ} \\ & \quad \text{phiếu phát hành thêm}) \\ \text{ngày XR} = & \quad \frac{\hspace{15em}}{\hspace{15em}} \\ & \quad \text{Tổng khối lượng cổ phiếu sau khi phát hành} \end{aligned}$$

*XR : ngày giao dịch không hưởng quyền (quyền nhận cổ phiếu thưởng và quyền mua thêm cổ phiếu của cổ đông hiện hữu)*

Ví dụ:

**Đợt 1:** Chào bán 667.650 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, chào bán riêng lẻ 1.000.000 cổ phiếu cho Nhà đầu tư lớn và 500.597 cổ phiếu cho CBCNV và cán bộ quản trị

- Giả sử giá cổ phiếu PPI phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền mua của đợt 1 là 39.000 đồng/cổ phiếu
- Giá phát hành là: 18.000 đồng/cổ phiếu
- Giá tham chiếu cổ phiếu PPI trong ngày giao dịch không hưởng quyền là:  
 $(39.000 \times 10.014.753) + (18.000 \times 667.650)$   
 $\frac{\hspace{15em}}{(10.014.753 + 667.650)} = 37.688 \text{ đồng}$

(Lưu ý: số lượng cổ phiếu phát hành cho CBCNV và cán bộ quản trị; và chào bán riêng lẻ không ảnh hưởng đến giá tham chiếu của PPI)

*Giá này sẽ được làm tròn thành 37.700 đồng/cổ phiếu.*

*Như vậy, giá tham chiếu cổ phiếu PPI trong ngày giao dịch không hưởng quyền giảm 1.300 đồng/cổ phiếu so với giá đóng cửa phiên giao dịch trước đó.*

**Đợt 2** (thực hiện sau khi đợt 1 hoàn thành và có báo cáo UBCKNN): Chào bán 2.817.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Tổng số cổ phiếu đang lưu hành sau khi phát hành đợt 1: 12.183.000 cổ phiếu
- Giả sử giá cổ phiếu PPI phiên trước ngày giao dịch không hưởng quyền mua của đợt 1 là 37.700 đồng/cổ phiếu
- Giả sử giá phát hành chiết khấu từ 15%-20% của bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp là: 32.000 đồng/cổ phiếu
- Giá tham chiếu cổ phiếu PPI trong ngày giao dịch không hưởng quyền là:  
 $(37.700 \times 12.183.000) + (32.000 \times 2.817.000)$   
 $\frac{\hspace{15em}}{(12.183.000 + 2.817.000)} = 36.629 \text{ đồng}$

*Giá này sẽ được làm tròn thành 36.600 đồng/cổ phiếu.*

Như vậy, giá tham chiếu cổ phiếu PPI trong ngày giao dịch không hưởng quyền giảm 1.100 đồng/cổ phiếu so với giá đóng cửa phiên giao dịch trước đó

- ❖ Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS):

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lãi chia cho cổ đông}}{\text{Số lượng cổ phiếu thường đang lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Trong đó: Lãi chia cho cổ đông = Thu nhập ròng – cổ tức ưu đãi

Trường hợp phát hành quyền mua cổ phiếu và nhận cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu, EPS cơ bản sẽ được điều chỉnh tương ứng với **tỷ lệ điều chỉnh giá tham chiếu** của cổ phiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền (trong ngày giao dịch không hưởng quyền, mã cổ phiếu được ghi kèm ký hiệu về trạng thái giao dịch: XR)

**Ví dụ:**

**Đợt 1:**

- EPS cơ bản của PPI tính đến hết quý I/2010 là 542 đồng/cổ phiếu (Nguồn: báo cáo tài chính hợp Quý I /2010)
- Giả sử giá cổ phiếu PPI phiên trước ngày XR là 39.000 đồng/cổ phiếu
- Giá tham chiếu ngày XR là 37.700 đồng/cổ phiếu (tính ở trên)
- Hệ số điều chỉnh =  $39.000 / 37.700 = 1,03$
- EPS sẽ được điều chỉnh tương ứng =  $542/1,03 = 526$  đồng/cổ phiếu
- EPS điều chỉnh giảm 16 đồng/cổ phiếu

**Đợt 2:**

- EPS cơ bản của PPI tính đến hết quý I/2010 là 526 đồng/cổ phiếu (Nguồn: báo cáo tài chính hợp Quý I /2010)
- Giả sử giá cổ phiếu PPI phiên trước ngày XR là 37.700 đồng/cổ phiếu
- Giá tham chiếu ngày XR là 36.600 đồng/cổ phiếu (tính ở trên)
- Hệ số điều chỉnh =  $37.700 / 36.600 = 1,03$
- EPS sẽ được điều chỉnh tương ứng =  $526/1,03 = 511$  đồng/cổ phiếu
- EPS điều chỉnh giảm 15 đồng/cổ phiếu

**7. Các rủi ro khác**

- Một số rủi ro mang tính bất khả kháng ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra thì sẽ tác động đến tình hình kinh doanh của Công ty. Đó là những hiện tượng thiên tai (hạn hán, bão lụt, động đất v.v...), chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn.



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

### 1. Tổ chức chào bán

Ông **Phạm Đức Tấn** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT - kiêm Tổng giám đốc

Bà **Tô Thị Thúy Hà** Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông **Nguyễn Hoàng Long** 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

Bà **Nguyễn Thanh Hương** Chức vụ: Giám đốc Khối Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư

*(Theo Giấy uỷ quyền số 29/2008/UQ-SSI do ông Nguyễn Duy Hưng – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ký ngày 01/10/2008)*

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần 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 phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương cung cấp.

## III. CÁC KHÁI NIỆM

- Công ty: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (*trước đây là: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 135*).
- PPI: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương.
- Công ty CP Miền Đông: Công ty cổ phần đầu tư & xây dựng công trình Miền Đông.
- Công ty CP Thái Bình Dương: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Thái Bình Dương
- Công ty CP Indeco: Công ty cổ phần Indeco
- Công ty CP Trí Việt: Công ty cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt
- Công ty TNHH Mạnh Đạt: Công ty trách nhiệm hữu hạn xây dựng du lịch Mạnh Đạt
- Công ty CP Kinh Bắc: Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc.
- VPĐD: Văn phòng đại diện Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng công trình tại Hà Nội.
- Chi nhánh: Chi nhánh Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng công trình tại Long An.
- XN XDCT GT 1: Xí nghiệp xây dựng công trình giao thông 1.
- XN XDCT GT 2: Xí nghiệp xây dựng công trình giao thông 2.
- Cienco1: Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 1
- CECICO 135: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 135 (*nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương*)
- P.KH&ĐT: Phòng Kế hoạch – Dự án Đầu tư.
- P.TC-KT: Phòng Tài chính - Kế toán
- P.NS-TH: Phòng Nhân sự - Tổng hợp
- Ban ĐHDA: Ban điều hành dự án
- WB: Ngân hàng thế giới
- ADB: Ngân hàng phát triển châu Á

- JBIC: Ngân hàng hợp tác quốc tế Nhật Bản
- JICA: Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

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

###### 1.1 Giới thiệu chung về Công ty

|                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Tên gọi Công ty:                    | <b>CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN<br/>HẠ TẦNG &amp; BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG</b> |
| Tên giao dịch đối ngoại:            | PACIFIC PROPERTY & INFRASTRUCTURE<br>DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPPIY             |
| Tên giao dịch viết tắt:             | PPI JSC  |
| Địa chỉ:                            | 31/21 Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp.HCM                  |
| Điện thoại:                         | (84.8) 3 7269 701  |
| Fax:                                | (84.8) 37269 872   |
| Website:                            | www.ppigroup.com.vn  |
| Email:                              | info@ppigroup.com.vn   |
| Mã số thuế:                         | 0303614496   |
| Cơ sở pháp lý hoạt động kinh doanh: |  |

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0303614496 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp lần đầu ngày 27/12/2004 và thay đổi lần thứ 12 ngày 10/3/2010.

Vốn điều lệ đăng ký: 150.000.000.000 đồng (Trong đó, vốn thực góp là: 100.147.530.000 đồng).

Các lĩnh vực kinh doanh được cấp phép bao gồm:

- Xây dựng các công trình giao thông trong và ngoài nước.
- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, thủy lợi, điện.
- Nạo vét, san lấp mặt bằng, đào đắp nền, đào đắp công trình.
- Xây dựng đường dây và trạm điện đến 35KV.
- Đầu tư xây dựng các công trình theo hình thức BT, BOT.
- Thí nghiệm vật liệu và kiểm tra chất lượng công trình.
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Sửa chữa phương tiện xe máy, thiết bị thi công, gia công cơ khí.
- Kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng Khu dân cư, Khu công nghiệp, Khu đô thị.
- Xuất nhập khẩu các mặt hàng của Công ty sản xuất kinh doanh.
- Ủy thác nhập khẩu hàng hoá.
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư thiết bị phục vụ giao thông vận tải.
- Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ và dịch vụ ăn uống.
- Môi giới, định giá, quản lý, quảng cáo, giao dịch bất động sản,

- Logo:



- Công ty có tài khoản giao dịch VND tại các ngân hàng sau:

- Tài khoản ngân hàng số 102.01.00.0052410 tại Ngân hàng Công thương Việt nam – Chi nhánh Thủ Đức.

- Tài khoản Ngân hàng số 680.10.000000131 tại Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An.
- Tài khoản Ngân hàng số 0531002253175 tại Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Bình Thạnh – Tp. Hồ Chí Minh.

## **1.2 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:**

- Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI) tiền thân là Chi nhánh Công ty xây dựng công trình 120 phía Nam thuộc Công ty xây dựng công trình 120 (Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 1 – Cienco1 - Bộ Giao thông Vận tải), được thành lập theo quyết định số 111/QĐ/TCCB-LĐ ngày 13/4/1994 của Bộ Giao thông Vận tải. Mục tiêu chính của Chi nhánh là thực hiện xây dựng, sửa chữa nâng cấp hệ thống đường sắt tại khu vực phía Nam, từ Nha Trang trở vào TP.HCM và xây dựng hệ thống giao thông tại Đồng Tháp Mười. Sau 2 năm hoạt động cùng với việc hoàn thành nhiệm vụ được giao. Chi nhánh đã được đầu tư thiết bị thi công đường bộ đáp ứng với nhu cầu phát triển hệ thống giao thông tại miền Nam
- Ngày 08/01/2003, Chi nhánh Công ty Xây dựng Công trình 120 được đổi thành Công ty Xây dựng Công trình giao thông 135 theo QĐ 054/QĐ ngày 08/01/2003 của Bộ Giao thông Vận tải. Cùng với chuyển đổi về tổ chức, Công ty mở rộng ngành nghề kinh doanh, đa dạng hóa sản phẩm, chuyển sang kinh doanh thêm lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.
- Năm 2004 Bộ Giao thông Vận tải có quyết định số 3204/QĐ-BGTVT ngày 27/10/2004 chuyển Công ty Xây dựng Công trình giao thông 135 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông I thành công ty cổ phần.
- Năm 2005, Công ty đã chuyển đổi hệ thống tổ chức theo Nghị quyết của Đại hội cổ đông. Các đội sản xuất được chuyển thành Xí nghiệp và Công ty cổ phần đã tạo điều kiện chủ động và nâng cao hiệu quả sản xuất – kinh doanh.
- Xuất phát từ việc chuyển đổi ngành nghề kinh doanh nhằm phù hợp với định hướng phát triển mới theo quyết nghị Đại hội đồng cổ đông về định hướng chiến lược về phát triển bền vững trong thời kỳ hội nhập, bảo đảm khai thác tối ưu các nguồn lực của Công ty và các doanh nghiệp thành viên, phù hợp với cơ cấu tổ chức và quy mô ngành nghề trong hoạt động thực tiễn, đồng thời đem lại những lợi ích hài hòa thiết thực cho tất cả cổ đông, khách hàng, đối tác và tập thể cán bộ nhân viên Công ty.
- Năm 2009, Công ty đã đổi tên doanh nghiệp từ “*Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Công trình 135*” thành: “**Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**” theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế công ty cổ phần số 0303414496 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.HCM cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 25/12/2009.

### **❖ Những thành tích đã đạt được:**

- Hơn 15 năm hoạt động với tư cách là Chi nhánh, Công ty đã góp phần vào những thành tích mà Công ty xây dựng công trình 120 và Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 1 đạt được. Và sau hơn 6 năm được chuyển đổi, Công ty đã xây dựng được một tập thể đoàn kết, một doanh nghiệp ngày càng lớn mạnh. Phát huy tinh thần hăng say lao động sáng tạo, trọng dụng nhân tài, Công ty đã được đánh giá là một trong những Công ty hàng đầu của Cienco1 và được khách hàng ngày càng biết đến. Phát triển bền vững đó là phương châm đặt ra của PPI. Đánh giá và ghi nhận những thành tích đó bằng những phần thưởng:
  - Cờ đơn vị thi đua xuất sắc của Bộ giao thông vận tải năm 2008.
  - Cờ đơn vị xuất sắc chăm lo việc làm, đời sống CBCNVC của Công đoàn ngành Giao thông vận tải Việt Nam tặng năm 2008. Cờ đơn vị dẫn đầu thi đua của Tổng công ty XDCTGT 1 (Bộ GTVT) trong các năm 2004 - 2008.

- Cờ tổ chức cơ sở Đảng trong sạch, vững mạnh 5 năm : 2004 - 2008 do Đảng ủy Tổng công ty XDCT giao thông 1 tặng.
  - Ngày 08/01/2010 công ty đã được Nhà nước tặng thưởng huân chương lao động hạng 3.
- Quá trình thay đổi vốn điều lệ

**Bảng 1:** *Quá trình thay đổi vốn điều lệ*

*Đơn vị: Triệu đồng*

| Thời điểm   | Vốn tăng thêm (triệu đồng) | Hình thức tăng vốn  | Vốn điều lệ (triệu đồng) |
|---|----------------------------|---|--------------------------|
| Khi thành lập ( tháng 12/2004) Cổ phần hóa Doanh nghiệp |                            |   | 15.000                   |
| Lần 1 : 03/2007   | 10.000                     | Chào bán riêng lẻ theo Quyết định số 40/QĐ-HĐCĐ-2007 ngày 7/3/2007                                    | 25.000                   |
| Lần 2 : 05/2007   | 35.000                     | Chào bán riêng lẻ theo NQĐHCĐ số 144/NQ-HĐCĐ-2007 ngày 26/5/2007                                      | 60.000                   |
| Lần 3 : 12/2007   | 30.000                     | Chào bán riêng lẻ theo NQĐHCĐ số 937/NQ-HĐCĐ-2007 ngày 11/12/2007                                     | 90.000                   |
| Lần 4 : 12/2008<br>(giai đoạn1)                         | 10.147,53                  | Chào bán riêng lẻ theo NQĐHCĐ số 01/NQHĐCĐ-08 ngày 30/5/2008 và NQHĐQT số 555/NQ.HĐQT ngày 02/07/2008 | 100.147,53               |

*(Nguồn: PPI)*

- Cơ cấu vốn điều lệ tại thời điểm ngày 14 tháng 5 năm 2010

**Bảng 2:** *Cơ cấu vốn điều lệ thời điểm 14/5/2010 (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần)*

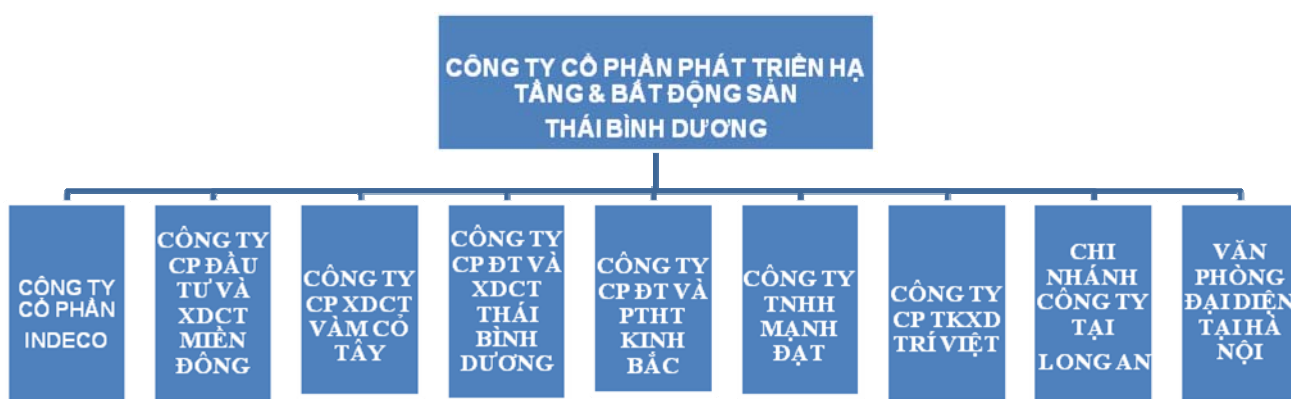
| Danh mục                        | Số lượng cổ đông | Số cổ phần nắm giữ | Tỷ trọng (%)  |
|---------------------------------|------------------|--------------------|---------------|
| <b>A. Cổ đông Nhà nước</b>      | <b>1</b>         | <b>525.000</b>     | <b>5,24%</b>  |
| <b>B. Cổ đông trong Công ty</b> | <b>18</b>        | <b>4.041.121</b>   | <b>40,35%</b> |
| - Cổ đông hội đồng quản trị     | 6                | 3.404.404          | <b>33,99%</b> |
| - Ban Tổng Giám đốc             | 3                | 150.186            | <b>1,50%</b>  |
| - Ban Kiểm soát                 | 3                | 16.660             | <b>0,17%</b>  |
| - Kế toán trưởng                | 1                | 29.676             | <b>0,30%</b>  |
| - Cán bộ nhân viên              | 18               | 440.195            | <b>4,40%</b>  |
| <b>C. Cổ đông ngoài Công ty</b> | <b>819</b>       | <b>5.448.632</b>   | <b>54,41%</b> |
| - Cổ đông trong nước            | <b>814</b>       | <b>5.398.612</b>   | <b>53,91%</b> |
| + Cá nhân                       | 800              | 4.346.942          | <b>43,41%</b> |

| Danh mục                 | Số lượng cổ đông | Số cổ phần nắm giữ | Tỷ trọng (%)   |
|--------------------------|------------------|--------------------|----------------|
| + Tổ chức                | 14               | 1.051.670          | <b>10,50%</b>  |
| - Cổ đông nước ngoài     | 5                | <b>50.020</b>      | <b>0,50%</b>   |
| + Cá nhân                | 3                | 30.520             | <b>0,30%</b>   |
| + Tổ chức                | 2                | 19.500             | <b>0,19%</b>   |
| <b>Tổng cộng (A+B+C)</b> | <b>838</b>       | <b>10.014.753</b>  | <b>100,00%</b> |

(Nguồn: PPI)

## 2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

**Hình 1:** Sơ đồ cơ cấu tổ chức Công ty



### ❖ Các Công ty con PPI nắm giữ trên 50% Vốn Điều lệ:

#### - **Công ty Cổ phần INDECO**

Công ty Cổ phần INDECO là công ty con do PPI sở hữu 51% với vốn điều lệ là 300 tỷ đồng và được thành lập ngày 12/3/2008.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình cầu đường, cảng sông cảng biển, cảng hàng không, khu công nghiệp, giao thông trong và ngoài nước, thủy lợi, điện. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Đầu tư và xây dựng các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT. Khai thác đá và khai thác các loại mỏ khác. Sản xuất vật liệu xây dựng chất lượng cao. Đào tạo cung ứng lao động. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình...

Hiện nay, Công ty cổ phần INDECO đang là chủ đầu tư khu biệt thự và du lịch sinh thái Ecovilas – Bình Dương và xúc tiến các bước thủ tục để đầu tư đường tỉnh 830 nối dài và khu công nghiệp Hòa Khánh Nam ở tỉnh Long An.

#### - **Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt**

Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt là công ty con do PPI sở hữu 62,5% với vốn điều lệ là: 80 tỷ đồng và được thành lập ngày 16/10/2008.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình gồm Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng

công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, lữ hành. Trồng rừng, thu hoạch sản phẩm rừng, nghiên cứu và phát triển khoa học nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản....

Hiện nay, Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt là chủ đầu tư dự án Khu biệt thự nhà vườn, du lịch sinh thái và trồng rừng tại Thạch Thất – Hà Nội.

- **Chi nhánh công ty tại Long An**

Chi nhánh tại Long An được thành lập ngày 29/7/2005 là đơn vị hạch toán phụ thuộc trực thuộc Công ty PPI thực hiện chức năng hoạt động sản xuất kinh doanh phù hợp với ngành nghề đăng ký kinh doanh của Công ty. Thực hiện thi công các công trình theo nhiệm vụ của công giao như công trình: Đường Quản Lộ - Phụng Hiệp, thi công hạ tầng khu dân cư Bến Lức – Long An, đường tỉnh 839 Long An...

- **Văn phòng đại diện công ty tại Hà Nội**

Văn phòng đại diện Công ty tại Hà Nội được thành lập ngày 29/3/2005 là đơn vị thực hiện chức năng thay mặt Công ty giao dịch với khách hàng tại khu vực phía bắc.

❖ **Các Công ty liên kết của PPI.**

- **Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây**

Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây là công ty thành viên do PPI sở hữu 49% với vốn điều lệ là 5 tỷ đồng và được thành lập ngày 06/9/2007.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm vật liệu xây dựng, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, lữ hành....

Hiện nay, Công ty cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây đang triển khai thi công các gói thầu : Đường tỉnh 838 Long An, đường tỉnh 721 Lâm Đồng.

- **Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng công trình Miền Đông**

Công ty cổ phần xây dựng công trình Miền Đông được thành lập ngày 31/1/2007, là công ty thành viên do Công ty PPI sở hữu 49% với vốn điều lệ là 5 tỷ đồng.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, lữ hành....

Hiện nay, Công ty cổ phần xây dựng công trình Miền Đông đang thi công các công trình như: Đường cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Trung Lương, đường N2 đoạn Củ Chi - Đức Hòa - Thạnh Hóa - Mỹ An, gói thầu số 10 san lấp mặt bằng khu công nghiệp Tân Phú Trung.

- **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương**

Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng Thái Bình Dương là công ty thành viên do PPI sở hữu 30% với vốn điều lệ là 12 tỷ đồng và được thành lập ngày 24/4/2008.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông....

Hiện nay, Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây dựng Thái Bình Dương đang triển khai thi công các gói thầu : Đường tỉnh 838 Long An, đường tỉnh 742 Bình Dương, đường tỉnh 721 Lâm Đồng.

- **Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt**

Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt là công ty thành viên do PPI sở hữu 30% với vốn điều lệ là 1 tỷ đồng và được thành lập ngày 03/7/2009.

Ngành nghề kinh doanh: Thiết kế xây dựng công trình giao thông cầu đường bộ, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Giám sát thi công công trình giao thông. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, nhà các loại. Sản xuất vật liệu xây dựng....

Hiện nay, Cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt đang triển khai thiết kế, giám sát các dự án do PPI làm chủ đầu tư và đang liên doanh liên kết với các đơn vị bạn để lập thiết kế, lập dự án đầu tư các dự án.

- **Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc**

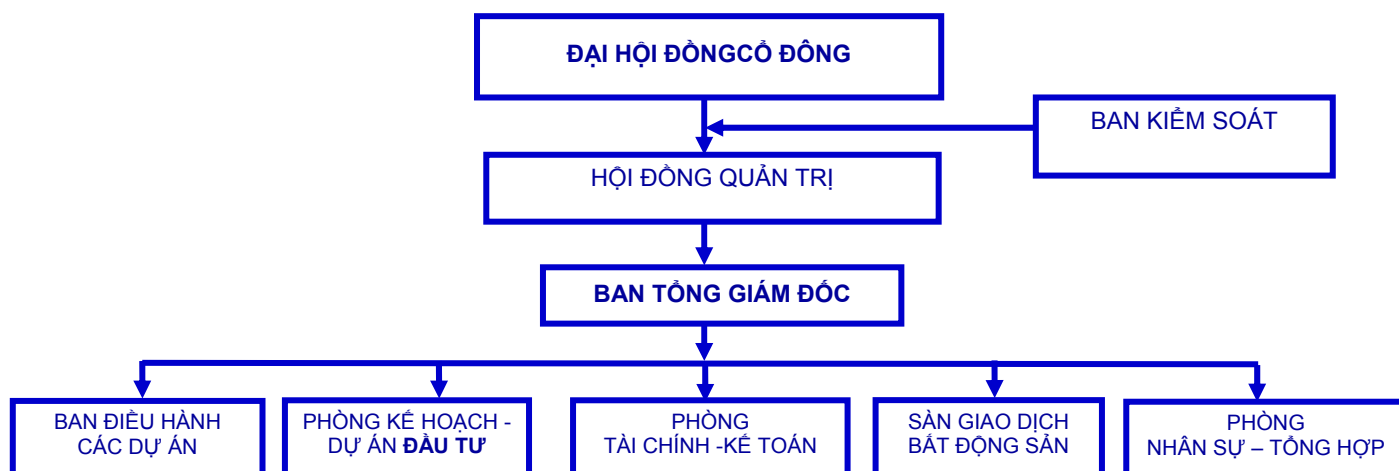
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc là công ty thành viên do Công ty PPI sở hữu 49% với vốn điều lệ là 7 tỷ đồng và được thành lập ngày 10/08/2007.

Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình hạng mục nhà ở cao tầng; xây dựng công trình kỹ thuật, kết cấu công trình công trình dân dụng, công nghiệp, giao đầu tư các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Khai thác đá và các loại mỏ khác. Kinh doanh khách sạn, lữ hành,....

Hiện nay, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc thi công các công trình mà Công ty PPI trúng thầu tại khu vực phía Bắc như công trình: đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, đường Hồ Chí Minh đoạn Xuân Mai.

**3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty :**

**Hình 2:** Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý Công ty





❖ **Đại Hội đồng cổ đông:**

- Gồm tất cả các Cổ đông có quyền biểu quyết là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của công ty quyết định những vấn đề quan trọng của công ty theo luật Doanh nghiệp và điều lệ công ty. Đại hội đồng cổ đông thông qua những chủ trương chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty, quyết định tăng giảm vốn điều lệ cơ cấu vốn và bầu và bãi miễn các thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, quyết định sửa đổi bổ sung điều lệ công ty.

❖ **Ban kiểm soát:**

- Do Đại hội đồng cổ đông bầu có nhiệm vụ thay mặt Đại hội đồng cổ đông giám sát tất cả các hoạt động và công việc kinh doanh của công ty, Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng quản trị, Ban điều hành và sẽ báo cáo với Đại hội đồng cổ đông.

❖ **Hội đồng quản trị:**

- Là cơ quan quản lý công ty, có quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty giữa hai kỳ Đại hội đồng cổ đông, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Các thành viên của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu và bãi miễn. Chủ tịch Hội đồng quản trị là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

❖ **Tổng giám đốc:**

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

❖ **Phòng Nhân sự -Tổng hợp:**

- Đảm bảo công tác hành chính đối ngoại với các cơ quan chức năng. Kiểm soát và hỗ trợ các hoạt động hành chính văn phòng của các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty.
- Xây dựng, duy trì, kiểm soát và nâng cấp cơ sở vật chất, điều kiện làm việc cho cán bộ nhân viên Công ty theo tiêu chuẩn thống nhất.
- Tham mưu cho lãnh đạo trong việc thiết lập cơ cấu tổ chức và xây dựng chính sách quản lý, sử dụng nguồn nhân lực.
- Kiểm soát và hỗ trợ công tác quản trị nhân sự của các đơn vị thành viên trực thuộc Công ty.

❖ **Phòng Kế hoạch và Dự án Đầu tư:**

- Thực hiện công tác đầu tư: Tham mưu cho Tổng giám đốc về chủ trương đầu tư, thực hiện đầy đủ các bước chuẩn bị và thực hiện đầu tư theo qui định. Phối hợp các phòng ban chức năng trong công tác tìm nguồn vốn, sử dụng nguồn vốn hợp lý và quản lý chi phí hiệu quả đảm bảo lợi nhuận cao nhất.
- Đầu thầu các dự án: Chủ trì cùng các phòng ban liên quan, các đơn vị thành viên để tổ chức đấu thầu đảm bảo đơn hàng theo chiến lược kinh doanh đã được thông qua
- Tham mưu cho lãnh đạo về công tác kế hoạch kinh doanh dài hạn, hằng năm, hàng quý và hàng tháng. Công tác quản lý chi phí, tổ chức mua sắm vật tư, thiết bị, lập hợp đồng kinh tế với các đối tác để thực hiện đấu thầu.
- Là phòng chủ trì tham mưu cho Tổng giám đốc công tác thanh quyết toán với chủ đầu tư, khách hàng. Chủ trì công tác quản lý chi phí và quản trị rủi ro.
- Cơ quan chủ trì công tác kiểm soát nội bộ.

❖ **Phòng Tài chính - Kế toán:**

- Phối hợp với phòng Kế hoạch – Dự án đầu tư tham mưu cho Tổng giám đốc về công tác thanh quyết toán với chủ đầu tư, khách hàng.

- Kế toán, thống kê, phản ánh đầy đủ, chính xác, trung thực, kịp thời, liên tục, có hệ thống các hoạt động tài chính, vật tư, tiền vốn và lao động của Công ty theo đúng chế độ quy định của Nhà nước.
- Chỉ đạo, tổ chức và hướng dẫn, kiểm tra các bộ phận kế toán, tài vụ ở các đơn vị trực thuộc Công ty, Chi nhánh, Văn phòng đại diện hoạt động theo chế độ hiện hành.
- Thực hiện chế độ báo cáo, thống kê tài chính, vật tư, đánh giá đúng đắn và kịp thời các kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các bộ phận cho các cơ quan chức năng quản lý của Công ty và Nhà nước.
- Điều phối chính xác và kịp thời các hoạt động tài chính, vật tư hàng hóa của Công ty và các bộ phận để phục vụ kịp thời cho các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và các bộ phận.

❖ **Ban điều hành các dự án:**

- Tổ chức thực hiện công tác quản lý các dự án đầu tư như: Giải phóng mặt bằng, thiết kế kỹ thuật thi công, giám sát đảm bảo chất lượng, tiến độ, nghiệm thu theo đúng qui định của nhà nước
- Tổ chức thi công, là cơ quan chủ trì của Công ty về công tác kỹ thuật, công nghệ, biện pháp thi công. Theo dõi và giám sát các đơn vị, công ty thành viên trong quá trình thi công các công trình.
- Chủ trì, thay mặt Công ty tại các dự án mà công ty là chủ đầu tư để giải quyết toàn bộ các công việc liên quan.
- Phối hợp vào các phòng ban liên quan trong công tác thẩm định chi phí đầu tư, chi phí thi công công trình nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và chi phí thi công thấp nhất.
- Chủ trì công tác quản lý chất lượng và phát triển công nghệ mới trong lĩnh vực xây dựng.

❖ **Sàn giao dịch bất động sản:**

- Là đơn vị chủ trì công tác phân phối sản phẩm, dịch vụ bất động sản theo đúng qui định của nhà nước
- Chủ trì phát triển các sản phẩm mới trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, thương mại và phát triển thị trường.
- Xây dựng chương trình marketing trình lãnh đạo Công ty phê duyệt và tổ chức thực hiện.
- Phối hợp với các đơn vị liên quan để quảng bá, xây dựng thương hiệu.

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% tổng số lượng CP đang lưu hành của công ty;  
 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ**

**Bảng 3:** *Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại thời điểm 14/5/2010.*

| STT | Tên cổ đông  | Địa chỉ  | Số Cổ phần nắm giữ | Tỷ lệ nắm giữ % |
|-----|--|--|--------------------|-----------------|
| 1   | Tổng công ty XDCT giao thông 1 (CIENCO1). Đại diện phần vốn NN: Nguyễn Mậu Ngọ | Tòa nhà 623 La Thành, Ba Đình- Hà Nội                  | 525.000            | 5,24%           |
| 2   | Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức. Đại diện: Nguyễn Vũ Bảo Hoàng               | 384 Võ Văn Ngân – Phường Bình Thọ- Q. Thủ Đức - Tp.HCM | 1.728.000          | 17,25%          |

| STT              | Tên cổ đông  | Địa chỉ   | Số Cổ phần<br>năm giữ | Tỷ lệ<br>năm<br>giữ % |
|------------------|--|---|-----------------------|-----------------------|
| 3                | Phạm Đức Tấn   | 20/3 Đinh Bộ Lĩnh -<br>F24 -Q.Bình Thạnh -<br>Tp. HCM | 800.000               | 7,99%                 |
| 4                | Công ty TNHH một thành viên<br>Tài chính Cao su. Đại diện:<br>Vương Đáng | 210 Nam Kỳ Khởi<br>Nghĩa, P.6, Q.3, Tp.<br>HCM        | 580.000               | 5,79%                 |
| 5                | Nguyễn Thị Hải   | Số 16 lô 6, khu đô thị<br>mới Trung Yên - Hà<br>Nội   | 551.290               | 5,50%                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  |   | <b>4.184.290</b>      | <b>41,77%</b>         |

**Bảng 4:** *Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty tại thời điểm 14/5/2010*

| STT              | Tên cổ đông  | Địa chỉ  | Số Cổ phần<br>năm giữ | Tỷ lệ<br>năm<br>giữ % |
|------------------|--|--|-----------------------|-----------------------|
| 1                | Tổng công ty XDCT giao thông 1<br>(CIENCO1). Đại diện phần vốn<br>NN: Nguyễn Mậu Ngọ | Tòa nhà 623 La<br>Thành, Ba Đình- Hà<br>Nội                                    | 525.000               | 5,24%                 |
| 2                | Công ty CP Phát triển Nhà Thủ<br>Đức. Đại diện: Nguyễn Vũ Bảo<br>Hoàng               | 384 Võ Văn Ngân –<br>Phường Bình Thọ- Q.<br>Thủ Đức - Tp.HCM                   | 1.728.000             | 17,25%                |
| 3                | Công ty Cp Âu Việt. Đại diện:<br>Nguyễn Thanh Hải.                                   | 194 Nguyễn Công<br>Trú, Phường Nguyễn<br>Thái Bình, Quận 1,<br>TP. Hồ Chí Minh | 91.000                | 0,91%                 |
| 4                | Phạm Đức Tấn   | 20/3 Đinh Bộ Lĩnh -<br>F24 -Q.Bình Thạnh -<br>Tp. HCM                          | 800.000               | 7,99%                 |
| 5                | Đặng Văn Phúc  | 52/11 đường 12 Khu<br>phố 4, P.Tam Bình Q.<br>Thủ Đức                          | 160.404               | 1,60%                 |
|                  | Và 18 cổ đông khác:  |  | 520.381               | 5,20%                 |
| <b>TỔNG CỘNG</b> |  |  | <b>3.824.785</b>      | <b>38,19%</b>         |

(Nguồn: PPI)

**Ghi chú:**

Tại Khoản 5 Điều 84 Luật Doanh nghiệp (có hiệu lực từ 01/07/2006) quy định, trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Trong trường hợp này, cổ đông dự định chuyển nhượng cổ phần không có quyền biểu quyết về việc chuyển nhượng các cổ phần đó và người nhận chuyển nhượng đương nhiên trở thành cổ đông sáng lập của công ty.

Sau thời hạn ba năm, kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đều được bãi bỏ.

Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng công trình 135 ( nay là: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương (PPI)) chính thức đi vào hoạt động vào ngày 27 tháng 12 năm 2004 do vậy mọi điều kiện chuyển nhượng áp dụng với cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con, công ty thành viên của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán 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 chào bán**

**Bảng 5:** Danh sách các Công ty con và công ty thành viên

| TT | Tên Công ty  | Vốn điều lệ (triệu đồng) | Vốn góp của PPI (triệu đồng) | Tỉ lệ vốn góp (%) |
|----|--|--------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1  | Công ty cổ phần đầu tư & Xây dựng công trình Miền Đông | 5.000                    | 2.450                        | 49,0%             |
| 2  | Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây         | 5.000                    | 2.450                        | 49,0%             |
| 3  | Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương     | 12.000                   | 3.600                        | 30,0%             |
| 4  | Công ty Cổ phần INDECO                                 | 300.000                  | 153.000                      | 51,0%             |
| 5  | Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt             | 1.000                    | 300                          | 30,0%             |
| 6  | Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt               | 80.000                   | 50.000                       | 62,5%             |
| 7  | Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc  | 7.000                    | 3.430                        | 49,0%             |
|    | <b>Tổng cộng</b>                                       | <b>410.000</b>           | <b>215.230</b>               |                   |

**1. Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng công trình Miền Đông**

- Công ty cổ phần xây dựng công trình Miền Đông được thành lập ngày 31/1/2007, là công ty thành viên do Công ty PPI sở hữu 49% với vốn điều lệ là 5 tỷ đồng.
- Địa chỉ: 31/21 ( lầu 4) Kha Vạn Cân – P. Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp.HCM
- Điện thoại:08.66724194 Fax:08.37262538
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn , lữ hành....

**2. Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây**

- Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây là công ty thành viên do PPI sở hữu 49% với vốn điều lệ là 5 tỷ đồng và được thành lập ngày 06/9/2007.
- Địa chỉ: 31/21 ( lầu 4) Kha Vạn Cân – P. Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp.HCM
- Điện thoại:62836396 Fax:62836396
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm vật liệu xây dựng, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn , lữ hành....

**3. Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương**

- Công ty cổ phần Đầu tư & Xây dựng Thái Bình Dương là công ty thành viên do PPI sở hữu 30% với vốn điều lệ là 12 tỷ đồng và được thành lập ngày 24/4/2008.
- Địa chỉ: 63 đường 23 - Kha Vạn Cân – P. Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp.HCM
- Điện thoại: 62757334 Fax: 73056898
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông....

**4. Công ty Cổ phần INDECO**

- Công ty Cổ phần INDECO là công ty con do PPI sở hữu 51,0% với vốn điều lệ là 300 tỷ đồng và được thành lập ngày 12/3/2008.
- Địa chỉ: 57 đường Nguyễn Văn Tiếp – KP3 – Thị trấn Bến Lức – tỉnh Long An
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình cầu đường, cảng sông cảng biển, cảng hàng không, khu công nghiệp, giao thông trong và ngoài nước, thủy lợi, điện. Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Đầu tư và xây dựng các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT. Khai thác đá và khai thác các loại mỏ khác. Sản xuất vật liệu xây dựng chất lượng cao. Đào tạo cung ứng lao động. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình...

**5. Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt**

- Công ty Cổ phần thiết kế xây dựng Trí Việt là công ty thành viên do PPI sở hữu 30% với vốn điều lệ là 1 tỷ đồng và được thành lập ngày 03/7/2009.
- Địa chỉ: 31/21 (lầu 3) Kha Vạn Cân – P. Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp.HCM
- Điện thoại: 08.54226373 Fax: 08.54226373
- Ngành nghề kinh doanh: Thiết kế xây dựng công trình giao thông cầu đường bộ, công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị. Giám sát thi công công trình giao thông. Xây dựng công trình đường sắt, đường bộ, nhà các loại. Sản xuất vật liệu xây dựng....

**6. Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt**

- Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt là công ty con do PPI sở hữu 62,5% với vốn điều lệ là: 80 tỷ đồng và được thành lập ngày 16/10/2008.
- Địa chỉ: Việt Mông – xã Văn Hòa – Ba Vì – Hà Nội (trước đây là Hà Tây)
- Điện thoại: 034.3969181 Fax: 034.3969181
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình gồm Dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, điện, cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Dịch vụ thí nghiệm, kiểm định chất lượng công trình, mua bán vật tư thiết bị giao thông. Kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, lữ hành. Trồng rừng, thu hoạch sản phẩm rừng, nghiên cứu và phát triển khoa học nông nghiệp, nuôi trồng thủy sản....

**7. Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc**

- Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc là công ty thành viên do Công ty PPI sở hữu 49% với vốn điều lệ là 7 tỷ đồng và được thành lập ngày 10/08/2007.
- Địa chỉ: Số 14 – Ngõ 161 đường Thái Hà – P. Láng Hạ - Q. Đống Đa – Tp. Hà Nội
- Điện thoại: 04.3730285 Fax: 04.37755741
- Ngành nghề kinh doanh: Xây dựng công trình hạng mục nhà ở cao tầng; xây dựng công trình kỹ thuật, kết cấu công trình công trình dân dụng, công nghiệp, giao đầu tư các công trình giao thông theo hình thức BOT, BT, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu dân cư, khu đô thị. Khai thác đá và các loại mỏ khác. Kinh doanh khách sạn, lữ hành,....

## 6. Hoạt động kinh doanh

### 6.1 Cơ cấu doanh thu các loại hình sản phẩm của Công ty qua các năm

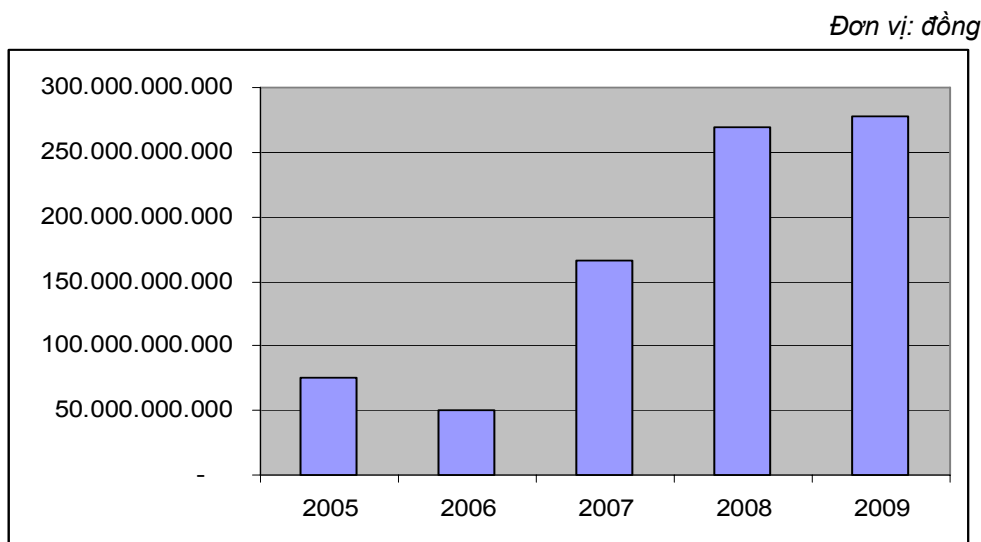
❖ **Các lĩnh vực kinh doanh:** Trong những năm qua, hoạt động kinh doanh của Công ty tập trung chủ yếu trên các lĩnh vực như:

- Xây dựng các công trình giao thông.
- Đầu tư, kinh doanh bất động sản

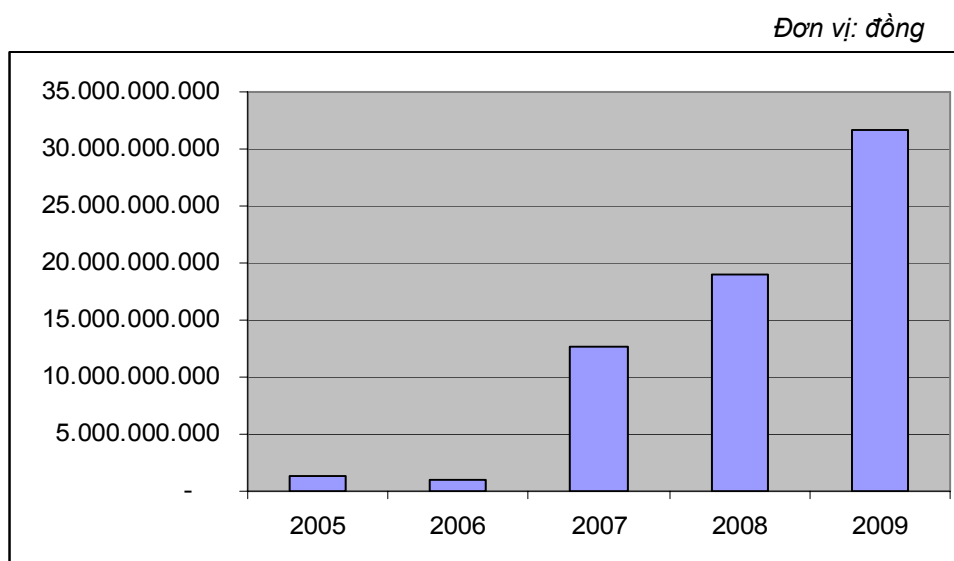
❖ **Tình hình kinh doanh chung**

- Trong suốt gần 5 năm qua, kể từ khi cổ phần hóa, doanh thu của PPI liên tục phát triển với mức tăng trưởng bình quân hàng năm hơn 50%. Năm 2007 doanh số PPI đạt 165 tỷ đồng. Đến hết năm 2008, doanh thu đạt 269 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 25,4 tỷ đồng. Năm 2009, doanh thu đạt 277 tỷ đồng, lợi nhuận trước thuế đạt 38,1 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 32,1 tỷ đồng. Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế trong vòng 03 năm trở lại đây lần lượt là 1,47 lần và 2,6 lần .

**Hình 2 :** Tăng trưởng doanh thu từ năm 2005 đến 2009 của PPI.



**Hình3 :** Tăng trưởng lợi nhuận sau thuế từ năm 2005 đến 2009 của PPI.



❖ **Tình hình kinh doanh theo từng lĩnh vực**

**Bảng 6:** Cơ cấu doanh thu các năm theo từng lĩnh vực

Đơn vị: triệu đồng

| Lĩnh vực                | Năm 2008       | Năm 2009       | 6 tháng 2010   |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Kinh doanh bất động sản | 188.415        | 186.167        | 79.749         |
| Xây dựng cầu đường      | 81.479         | 85.533         | 90.808         |
| Khác                    | 860            | 5.331          | 6.336          |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>270.754</b> | <b>277.031</b> | <b>176.893</b> |

(Nguồn: PPI)

**Bảng 7:** Cơ cấu lợi nhuận gộp các năm theo từng lĩnh vực

Đơn vị: triệu đồng

| Lĩnh vực                | Năm 2008      | Năm 2009      | 6 tháng 2010  |
|-------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Kinh doanh bất động sản | 28.942        | 43.383        | 17.674        |
| Xây dựng cầu đường      | -3.762        | 4.203         | 3.750         |
| Khác                    | 166           | 133           | 1.019         |
| <b>Tổng cộng</b>        | <b>25.346</b> | <b>47.719</b> | <b>22.443</b> |

(Nguồn: PPI)

**A. Xây dựng cầu đường**

- Xây dựng cầu đường là lĩnh vực kinh doanh truyền thống của Công ty với trên 40 năm kinh nghiệm. Cienco 1 mà PPI là một thành viên được biết đến như một thương hiệu hàng đầu của Việt Nam và khu vực Đông Dương trong lĩnh vực xây dựng cầu đường. Công ty đã tham gia thi công nhiều dự án quan trọng như quốc lộ (QL) 1A, QL51, QL54, QL14, QL62, QL20, QL2..., đường Hồ Chí Minh, đường cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, cao tốc Tp. HCM – Trung Lương, cao tốc Nội Bài – Lào Cai, đường sắt Thống Nhất, cầu ông Lãnh – Tp. HCM, các đường địa phương ở tỉnh Long An, Đồng Tháp, Bình Dương, Lâm Đồng...
- Trước tình hình “đóng băng” của thị trường bất động sản do khủng hoảng kinh tế trong năm 2009, Công ty cũng đã linh hoạt chuyển hướng đến lĩnh vực xây dựng cầu đường. Lĩnh vực này hiện đang được Chính phủ tập trung nhiều vốn trong gói kích cầu để có thị trường ổn định, giá cả nguyên vật liệu bình ổn nên rất thuận lợi cho doanh nghiệp.
- Với đội ngũ quản lý và công nhân có nhiều năm kinh nghiệm đã từng tham gia các dự án trọng điểm nên các sản phẩm kinh doanh xây lắp của công ty được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và tiến độ. Lĩnh vực này mặc dù lợi nhuận không tăng đột biến nhưng ổn định vì khách hàng thường là các Ban quản lý dự án sử dụng vốn Nhà nước, do vậy, doanh thu được đảm bảo tăng trưởng ổn định và bền vững. Bên cạnh đó, với nhu cầu gia tăng trong việc đầu tư xây dựng các công trình giao thông và cơ sở hạ tầng, đặc biệt là khu vực Nam Bộ cho thấy khả năng hoạt động xây dựng cầu đường của công ty sẽ ngày càng phát triển trong thời gian tới.

## **B. Đầu tư, kinh doanh bất động sản**

- Sau khi cổ phần hóa, với chiến lược mở rộng ngành nghề kinh doanh nên ngoài lĩnh vực truyền thống là xây dựng cầu đường, công ty đã chuyển sang lĩnh vực đầu tư và kinh doanh bất động sản. Với lợi thế là một công ty có kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng nên công ty đảm nhận phần xây dựng hạ tầng trong các dự án, từ đó giảm thiểu chi phí, tăng lợi nhuận của từng dự án.
- Trong năm 2007, do thị trường bất động sản phát triển nóng nên hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty đạt được kết quả kinh doanh rất tốt. Bắt đầu từ năm 2008 và năm 2009, do khủng hoảng kinh tế toàn cầu, thị trường tài chính và thị trường bất động sản đóng băng nên hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực này gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, Công ty đã nghiên cứu lựa chọn những dự án bất động sản có tính khả thi cao và kết hợp sự linh hoạt trong hoạt động sản xuất kinh doanh để đảm bảo các chỉ tiêu ổn định về doanh thu và lợi nhuận.
- Bắt đầu với các dự án như Khu dân cư Vĩnh Phú 2 (Bình Dương), Khu dân cư trung tâm thị trấn Bến Lức (giai đoạn 1), đến nay Công ty đã triển khai nhiều dự án khác nhau. Sau các dự án, đội ngũ nhân viên của công ty đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm về quản lý kinh doanh nhằm tăng hiệu quả đầu tư nhằm tối đa hóa lợi nhuận, đẩy nhanh tốc độ bàn giao theo yêu cầu của khách hàng. Các dự án của công ty đều được nghiên cứu kỹ, có vị trí thuận lợi về hạ tầng nên có tính khả thi cao.
- Ngoài các dự án có phân khúc trung bình (tập trung cho đối tượng là nhóm khách hàng có thu nhập trung bình), công ty đang hợp tác với các nhà tư vấn từ Australia, Singapore, Malaysia để có những sản phẩm chất lượng cao và học hỏi kinh nghiệm quản lý tiên tiến từ họ.

## **6.2 Nguyên vật liệu**

### **a. Nguồn nguyên vật liệu:**

#### **1) Hoạt động bất động sản:**

- Hoạt động chính của công ty là trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chủ yếu của công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, các khu chợ, khu công nghiệp...).
- Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân. Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy Ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Và tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù sẽ là khác nhau.

#### **2) Hoạt động xây lắp:**

- Lĩnh vực hoạt động thứ hai của công ty là hoạt động xây lắp, thi công các công trình giao thông và công trình dân dụng nên các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu xây dựng. Nguồn nguyên liệu công ty sử dụng trong hoạt động xây dựng được cung cấp từ hai nguồn:
  - Tự khai thác và sản xuất: Đất đắp, sản xuất bê tông nhựa nóng, bê tông xi măng,
  - Mua ngoài: xi măng, sắt thép, cát đá xây dựng, gỗ ván, vật tư xây dựng.
- Hiện tại, Công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung ứng chiến lược đầy tiềm năng, đã gắn bó với công ty suốt thời gian qua và sẵn sàng hợp tác nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án quan trọng.



**Bảng 8:** Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho công ty

| Tên các nhà cung cấp   | Sản phẩm          |
|--|-------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Công ty thép Miền Nam</li><li>- Công ty Thép POMINA</li><li>- Công ty CP dịch vụ đường cao tốc Việt Nam</li><li>- Công ty thương mại dịch vụ tổng hợp II</li></ul> | Sắt thép xây dựng |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Nhà máy xi măng Hà Tiên 2</li><li>- Công ty CP TM Thành Công</li></ul>   | Xi măng           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Công ty Bê tông Mekong</li><li>- Công ty TNHH XD Lê Phan</li></ul>   | Bê tông xi măng   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Công ty TNHH XD Lê Phan</li><li>- Công ty CP XDCT giao thông &amp; TM 124</li></ul>  | Bê tông nhựa nóng |
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Công ty Đá Hóa An</li><li>- Công ty CP sản xuất VLXD 48</li><li>- Công ty TNHH Phú Minh Hải</li></ul>  | Đá , cát          |

**b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp này:**

- Nguồn cung cấp vật liệu đầu vào của công ty nhìn chung có sự ổn định tương đối. Mặc dù trong thời gian qua, thị trường vật liệu xây dựng có những biến động theo chiều hướng tăng về giá cả nhưng vẫn đa dạng về nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp. Ngoài ra, giá cả của các loại vật liệu xây dựng tăng là xu thế chung trên toàn thế giới do khi giá dầu và giá các chi phí khác biến động thì các nhà sản xuất và các nhà cung cấp phải tăng giá bán lên tương ứng.
- Bên cạnh đó, khi nền kinh tế phát triển và tốc độ đô thị hóa nhanh sẽ dẫn đến nhu cầu xây dựng nhà ở và cơ sở hạ tầng ngày càng cao. Điều này góp phần tác động đến thị trường các yếu tố đầu vào của hoạt động thi công xây lắp trở nên khan hiếm hơn. Tuy nhiên, đây chỉ là những biến động có tính ngắn hạn, về lâu dài khi nguồn cung và cầu về vật liệu xây dựng tương ứng với nhau thì thị trường sẽ bình ổn.

**c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới Doanh thu và lợi nhuận :**

- Do nguyên vật liệu là yếu tố đầu vào chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu chi phí nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận.
- Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy đã làm tăng chi phí của hoạt động thi công xây lắp, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của công ty.
- Để hạn chế những ảnh hưởng tiêu cực của giá nguyên liệu đầu vào đến hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty luôn cập nhật và dự đoán tình hình thị trường. Nếu có biến động, Công ty sẽ tiến hành thu mua nguyên vật liệu với khối lượng lớn với giá xác định tại thời điểm ký hợp đồng. Qua đó, giúp đảm bảo sự ổn định của các nguồn cung cấp cũng như giá thu mua nguyên vật liệu.

**6.3 Chi phí sản xuất**

**a. Chi phí sản xuất**

- Tùy từng lĩnh vực kinh doanh cụ thể, Công ty có qui trình quản lý chi phí khác nhau. Ở tất cả các cấp đơn vị đều có 01 bộ phận kiểm soát chi phí và việc chi tiêu vượt hạn mức phải được phê duyệt của cấp có thẩm quyền theo chế độ phân cấp ủy quyền của Công ty.

- Do đặc thù kinh doanh của Công ty là xây dựng phát triển cơ sở hạ tầng và bất động sản nên giá trị nguyên vật liệu rất lớn. Do vậy, Công ty đã xây dựng mối liên hệ với các đối tác cung cấp tin cậy nhằm có dự đoán hợp lý về sự biến động của giá cả. Đối với các công trình mà Công ty là nhà thầu, Công ty áp dụng việc sử dụng phần ứng vốn cho dự trữ nguyên vật liệu để tránh biến động giá.
  - **Lĩnh vực xây dựng cầu đường:** Sau khi có dự toán trúng thầu, PPI sẽ căn cứ vào giá nguyên vật liệu và biện pháp thi công để lập dự toán thi công với mức khoán chi phí hợp lý cho các Công ty thành viên hoặc Công ty con thông qua hợp đồng kinh tế. Đối với các đội thi công thuộc Công ty, các vật liệu chủ yếu sẽ do Công ty mua cấp (gồm sắt, thép xây dựng, bê tông nhựa nóng, bê tông tươi, đá..) dựa trên chào hàng cạnh tranh của các đối tác. Công ty chỉ khoán gọn phần nhân công sau khi đã duyệt kinh phí dựa trên số lượng nhân sự cần thiết.
  - **Lĩnh vực đầu tư bất động sản:** Các chi phí chủ yếu bao gồm chi phí đền bù và xây dựng hạ tầng. Chi phí đền bù được tính toán dựa trên qui định của địa phương nơi có dự án. Còn chi phí xây dựng hạ tầng sẽ được đấu thầu cạnh tranh nhằm giảm tối đa chi phí. Tổng mức chi phí của dự án được xem xét kỹ lưỡng thông qua tư vấn, thẩm định của Ban Quản lý dự án và Phòng Kế hoạch – Dự án đầu tư.

**Bảng 9:** Cơ cấu các khoản mục chi phí của Công ty năm 2008, 2009 và Q2/2010

Đơn vị: triệu đồng

| Yếu tố chi phí              | Năm 2008       |               | Năm 2009       |               | 30/06/2010     |               |
|-----------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
|                             | Giá trị        | % Doanh thu   | Giá trị        | % Doanh thu   | Giá trị        | % Doanh thu   |
| Giá vốn hàng bán            | 245.408        | 90,64%        | 229.312        | 82,77%        | 154.450        | 87,32%        |
| Chi phí bán hàng            | 816            | 0,30%         | 1.174          | 0,42%         | 938            | 0,53%         |
| Chi phí quản lý DN          | 4.256          | 1,57%         | 6.730          | 2,43%         | 3.784          | 2,14%         |
| Chi phí hoạt động tài chính | 2.909          | 1,07%         | 7.976          | 2,88%         | 3.696          | 2,09%         |
| Chi phí khác                | 6.744          | 2,49%         | 4.071          | 1,47%         | 87             | 0,05%         |
| <b>Tổng cộng</b>            | <b>260.133</b> | <b>96,07%</b> | <b>249.263</b> | <b>89,98%</b> | <b>162.955</b> | <b>92,12%</b> |

(Nguồn: PPI)

#### b. Quản lý chi phí

- Với biện pháp quản lý chi phí theo nhiều cấp, có sự kiểm soát chặt chẽ theo định kỳ hoặc đột xuất khi có dấu hiệu phát sinh chi phí, PPI đã quản lý chi phí hiệu quả. Do đó, tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu qua các năm có xu hướng giảm dần (năm 2008 cao hơn năm 2007 là do khủng hoảng kinh tế lạm phát, giá cả nguyên vật liệu tăng cao).
- Năm 2009, Công ty tiếp tục áp dụng các biện pháp tăng cường quản lý nêu trên, do vậy tổng chi phí giảm xuống còn 89,98 % so với doanh thu. Tuy nhiên, tổng chi phí trên Doanh thu của Q2/2010 tăng lên 92,12%

#### 6.4 Trình độ công nghệ

- Công ty đã ứng dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực xây dựng để tăng chất lượng cho các công trình như: Thảm mặt đường bằng bê tông xi măng, bê tông nhựa, khoan cọc nhồi, đóng

vòng vây bằng cọc ván thép, đúc hẫng cân bằng, thi công dầm I, super T, thi công trụ tháp bằng ván khuôn leo.

- Các thiết bị mà Công ty đang sở hữu đảm bảo cho việc chủ động sử dụng công nghệ như: dây chuyền làm móng mặt, ván khuôn đúc hẫng, máy đóng cọc bằng công nghệ rung, ván khuôn leo...
- Tiêu chí “An toàn và chất lượng là trên hết” luôn là mục tiêu mà Công ty quan tâm hàng đầu. PPI đã đầu tư rất nhiều vào công nghệ, thiết bị thi công cơ giới hiện đại, chuyên dụng được nhập mới từ các nước tiên tiến. Ngoài ra, Công ty còn tích cực áp dụng các công nghệ mới có hàm lượng chất xám cao. Cùng với đội ngũ cán bộ, công nhân lành nghề, chuyên nghiệp, Công ty cam kết luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả cao cho các dự án.

### **6.5 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

- Phát triển sản phẩm mới và công nghệ mới luôn là một trong những ưu tiên của công ty trong hoạt động xây lắp, xây dựng đường cao tốc, xây dựng cầu, hầm, đường sắt, xây dựng nhà cao tầng, căn hộ cao cấp... nhằm mang lại hiệu quả đầu tư và có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội. Ngoài ra, PPI phối hợp với các nhà tư vấn quốc tế có tên tuổi nhằm tạo ra một sản phẩm có chất lượng cao, đáp ứng được nhu cầu đa dạng của người tiêu dùng.
- Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, dựa theo vị trí của từng dự án, phòng Kế hoạch – Đầu tư phối hợp với tư vấn tiến hành nghiên cứu, phát triển những thiết kế phù hợp, mang đậm dấu ấn hiện đại hài hòa với văn hóa dân tộc. Công ty cũng phối hợp với các trường đại học, viện nghiên cứu để cập nhật các công nghệ, vật liệu mới để ứng dụng vào sản xuất. Đa dạng hóa sản phẩm sẽ thu hút nhiều khách hàng khác nhau, tạo cho Công ty có khả năng cạnh tranh trong lĩnh vực kinh doanh của mình.
- Bộ phận quản lý chất lượng: công ty luôn chú trọng duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm tốt, tạo uy tín lâu dài. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo qui trình quy phạm hiện hành. Việc thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình được thực hiện thông qua các Ban quản lý dự án, các Ban điều hành dự án của Công ty và các đơn vị tư vấn. Tại Công ty, các vấn đề liên quan đến quản lý chất lượng do Ban quản lý chất lượng của Công ty đảm trách. Bắt đầu từ năm 2005 đến nay, Công ty đã áp dụng quy trình chất lượng ISO 9001-2000 cho tất cả các hoạt động, hiện nay đang xây dựng lại để cập nhật theo qui trình ISO 9001-2008.
- Ngoài ra, Công ty cũng đã xây dựng một bộ phận kiểm soát nội bộ. Mọi hoạt động kinh doanh, tình hình công nợ, chi phí, đầu tư... đều được kiểm soát, đánh giá, phân tích thường xuyên và được báo cáo ở lãnh đạo cấp cao nhất của Công ty theo định kỳ, đảm bảo thực hiện đúng chính sách nội bộ. Dựa trên những đánh giá và phân tích đó, bộ phận kiểm soát nội bộ đánh giá các rủi ro có thể của Công ty và đề ra các biện pháp, quy trình thực hiện công việc để hạn chế tối đa những rủi ro có thể xảy ra.

### **6.6 Hoạt động Marketing**

- PPI luôn chú trọng thực hiện các hoạt động Marketing, duy trì và phát triển hệ thống khách hàng đang có, cụ thể:
  - PPI xác định đối với lĩnh vực xây dựng cầu đường và bất động sản, tiến độ và chất lượng của các dự án và công trình có vai trò quyết định trong mọi nỗ lực Marketing. Vì vậy, việc triển khai thành công và đúng tiến độ các dự án và công trình lớn là một trong những cách Marketing tốt nhất cho Công ty đối với chủ đầu tư, với chính quyền các địa phương và đối với khách hàng.

- Tham gia các công trình lớn, trọng điểm của Nhà nước nhằm nâng cao uy tín của nhà thầu đối với chủ đầu tư cũng như đối với các Bộ, ngành, địa phương và Chính phủ.
- Hợp tác với các nhà thầu, nhà tư vấn tên tuổi để quảng bá hình ảnh của Công ty trong việc triển khai thi công các dự án, công trình.
- Tham gia các hiệp hội, hội chợ, triển lãm chuyên ngành để tìm kiếm các cơ hội đầu tư.
- Thực hiện các hoạt động quảng bá, giới thiệu hình ảnh Công ty. Đưa ra các chương trình khuyến mại sản phẩm đúng thời điểm. Phối hợp với các đối tác là bạn hàng trong việc thực hiện các chương trình quảng cáo, khuyến mại v.v...

**a) Xây dựng thương hiệu**

- Tên tuổi và uy tín của PPI đã được xây dựng, giữ gìn và phát triển trong suốt những năm qua trong lĩnh vực xây dựng cầu đường. Tuy nhiên sau khi cổ phần hóa, với tư cách là một nhà thầu độc lập, mở rộng kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, PPI cần thiết phải có một thương hiệu mới xứng tầm với sự phát triển của Công ty. Đến nay, toàn thể các cổ đông và lãnh đạo Công ty đã và đang triển khai chương trình đổi mới thương hiệu và xây dựng chiến lược nhận diện thương hiệu mới là PPI trên cơ sở kế thừa kinh nghiệm và uy tín của thương hiệu sẵn có và kỳ vọng cho tương lai phát triển bền vững.

**b) Quan hệ cộng đồng**

- Không chỉ đem đến những giá trị gia tăng cho các nhà đầu tư, những công trình hạ tầng phục vụ phát triển đất nước, PPI luôn sẵn sàng đóng góp cho lợi ích chung của xã hội. Hàng năm Công ty đóng góp hàng trăm triệu đồng cho các quỹ Vì người nghèo, quỹ tình thương, nhà tình thương, nhà tình nghĩa, tặng máy tính cho các trường ở vùng xa vùng sâu các tỉnh thành như Tp. HCM, Long An, Bình Dương, Đồng Tháp, Ninh Thuận ...

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

- Logo:



- Mô tả logo: Logo được bố cục bằng 3 chữ PPI cách điệu thành mảng khối vững chắc dễ đọc và dễ nhận biết, 3 chữ PPI được xếp “kề vai sát cánh” bên nhau, chân chữ là 3 khối chữ nhật, đặc và vững chãi, đỉnh 3 ký tự này cũng là 3 khối đặc, thân chữ được tạo hình bằng các vạch ngang mỏng dần từ dưới lên trên. Sự đa nghĩa của hình ảnh giúp liên tưởng đến phần không gian mở và thoáng đãng trong một khối kiến trúc tinh tế, có thể liên tưởng đến chiều sâu tiềm ẩn chưa được khám phá hết của Thái Bình Dương xanh thẳm. Các trạng thái này được thể hiện hài hòa và tinh tế giúp biểu trưng có sự cân bằng về âm – dương cũng như sự cân bằng động trong không gian 3 chiều. Khái niệm cân bằng động giúp mang lại sức sống cho hình khối. Hướng vận động từ dưới hướng lên cho thấy tiềm năng và sức bật, liên tưởng đến khả năng kế thừa và phát triển dựa trên một nền tảng vững chắc. Kế thừa màu xanh dương của logo CECICO 135 làm nền, gắn với màu nước của Thái Bình Dương. Phần tên “Pacific Property & Infrastructure Development Joint Stock ComPPI” theo kiểu chữ baton nét đều, xếp thành 2 dòng ngay ngắn phía dưới logo giúp thể hiện đầy đủ tên giao dịch quốc tế và ngành nghề kinh doanh chính của PPI.
- Ý nghĩa logo: Logo PPI thể hiện thương hiệu của một công ty đầu tư phát triển hạ tầng và bất động sản: trường tồn, hiện đại, hoàn hảo, hợp tác, thân thiện, đáng tin cậy và an toàn.

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm gần nhất**

**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm gần nhất**

**Bảng 10:** Kết quả hoạt động kinh doanh 2008, 2009 và QII/2010

Đơn vị: Triệu đồng

| STT | Chỉ tiêu                          | Năm 2008 | Năm 2009 | % tăng giảm<br>2009/2008 | Quý II/2010 |
|-----|-----------------------------------|----------|----------|--------------------------|-------------|
| 1   | Tổng giá trị tài sản              | 444.236  | 519.332  | 16,9%                    | 598.888     |
| 2   | Doanh thu thuần                   | 270.754  | 277.031  | 2,3%                     | 176.893     |
| 3   | Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | 23.024   | 36.064   | 56,6%                    | 15.470      |
| 4   | Lợi nhuận khác                    | 2.144    | 1.104    | -48,5%                   | 186         |
| 5   | Lợi nhuận trước thuế              | 26.189   | 38.182   | 45,8%                    | 16.127      |
| 6   | Lợi nhuận sau thuế                | 19.815   | 32.149   | 62,2%                    | 12.222      |
| 7   | Tỷ lệ cổ tức                      | 15%      | 15%      | 0%                       | Na          |

(Nguồn báo cáo tài chính hợp nhất: PPI)

Giải trình một số biến động trong các chỉ tiêu:

- Tổng giá trị tài sản: Năm 2009 tăng với năm 2008 do trong năm công ty đã đẩy mạnh đầu tư mua sắm thiết bị nâng cao năng lực sản xuất. Trong đó, các khoản phải thu tăng do công ty đã đẩy mạnh công tác bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Ngoài ra, trong năm công ty cũng đã đẩy mạnh đầu tư vào các dự án nên chi phí dở dang cũng tăng theo.
- Lợi nhuận khác: Năm 2008 chủ yếu từ khoản thu phí dịch vụ chuyển nhượng sản phẩm bất động sản và thanh lý tài sản. Năm 2009 giao dịch chuyển nhượng các sản phẩm giảm và các nguồn thu khác như thanh lý tài sản, cho thuê thiết bị cũng giảm, nên lợi nhuận khác của năm 2009 có giảm so với năm 2008.
- Lợi nhuận sau thuế: Năm 2009 tăng so với 2008 là do việc đẩy mạnh công tác quản lý, tiết kiệm tối đa chi phí và nâng cao tỷ trọng sản phẩm tại các dự án đã đầu tư. Ngoài ra, các chính sách hỗ trợ của Nhà nước cũng đã làm tăng lợi nhuận của công ty trong năm 2009 như: giảm thuế thu nhập doanh nghiệp giảm xuống từ 28% còn 25% trong năm 2009.

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

❖ **Thuận lợi:**

- Kết quả kinh doanh của PPI trong 3 năm vừa qua so với giai đoạn trước của Công ty cho thấy sự tăng trưởng cao và tiềm năng phát triển. Lợi nhuận sau thuế năm 2008 tăng 56,7% so với năm 2007. Nguyên nhân chủ yếu là do Công ty đã có tích lũy nên chủ động nguồn vốn để sản xuất kinh doanh; máy móc thiết bị không bị ngưng trệ; nguồn nhân lực được sắp xếp và quản lý tốt hơn; các dự án bất động sản đầu tư từ các năm trước đã bắt đầu cho lợi nhuận.
- Sau 02 năm kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO, thị trường bất động sản đã có sự phát triển mạnh mẽ. Đầu tư vào bất động sản đang là lĩnh vực thu hút một lượng vốn lớn trong tổng đầu tư toàn xã hội và tạo ra lượng giá trị gia tăng lớn. Điều này cho thấy sức hấp dẫn và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam trong tương lai là rất lớn. PPI đã khẳng định hướng đi

đúng đắn của mình trong việc mở thêm lĩnh vực kinh doanh bất động sản bên cạnh giữ vững ngành nghề truyền thống là xây dựng cầu đường.

- Năng lực quản trị tốt, giàu kinh nghiệm của Ban lãnh đạo đã giúp PPI giảm thiểu chi phí và rủi ro trong kinh doanh. Ngoài ra, văn hóa doanh nghiệp trong việc khuyến khích khả năng sáng tạo và cống hiến cũng là những yếu tố quan trọng làm nên thành công của PPI.

❖ **Khó khăn**

- 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 đợt 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;
- Ngoài ra, tình trạng khó khăn chung do đặc thù của ngành như giá cả vật tư không ổn định, thời gian quay vòng vốn dài, cơ chế chính sách của Nhà nước chưa thực sự đồng nhất và ổn định. Điều này dẫn đến công tác dự đoán, dự báo gặp nhiều khó khăn làm ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

## **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 45 năm kinh nghiệm, Cienco1 là một trong những doanh nghiệp hàng đầu Việt Nam trong lĩnh vực xây dựng cầu đường. Do vậy, PPI đã kế thừa được những kinh nghiệm về quản lý, trình độ công nghệ và đội ngũ nhân lực. Bên cạnh đó, cùng với sự nhạy bén của PPI trong việc kết hợp và mở rộng ngành kinh doanh bất động sản đã góp phần làm tăng giá trị tài sản cho Công ty. Hiện nay, PPI được đánh giá là Công ty có năng lực tài chính mạnh, thu hút được nhiều cổ đông là tổ chức tài chính, bất động sản nhằm hỗ trợ, hợp tác tạo lợi nhuận cao.
- So với các công ty cùng ngành thì PPI có nhiều lợi thế trong việc phát triển xây dựng hạ tầng và đầu tư các dự án tại các khu vực có tiềm năng phát triển tốt trong tương lai như khu dân cư Vĩnh Phú 2 – Bình Dương, Bến Lức – Long An, Thủ Đức – Tp.HCM,...
- Ngoài ra, có thể thấy vị thế của Công ty so với các đơn vị cùng ngành khác thông qua uy tín, thương hiệu, sức hấp dẫn của các dự án đối với nhà đầu tư và chất lượng các dịch vụ khách hàng.

### **8.2 Triển vọng phát triển của ngành**

#### **a) Triển vọng phát triển thị trường bất động sản**

- Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020; chất lượng nhà ở năm 2020 phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.
- Hiện nay, cùng với thu nhập ngày càng tăng, nhu cầu sống trong các khu dân cư có môi trường sống tốt cũng tăng theo. Với thực tế hiện nay thì nhu cầu đầu tư các khu dân cư mới như vậy đang rất lớn, điều này mở ra một thị trường tiềm năng cho các doanh nghiệp lĩnh vực này. Ngoài ra, khi luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều, người nước ngoài làm việc ở Việt Nam ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước.
- Trong chiến lược phát triển của Việt Nam, công nghiệp hóa, hiện đại hóa là mục tiêu hàng đầu. Chính vì vậy, nhu cầu xây dựng các khu công nghiệp có vị trí thuận lợi về hạ tầng đang rất lớn.

Hiện tại, PPI đã tiến hành khảo sát, qui hoạch hệ thống giao thông kết nối và khu công nghiệp để phục vụ nhu cầu này của các doanh nghiệp.

**b) Triển vọng phát triển ngành xây dựng**

- Công cuộc Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa đất nước rất cần đến cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, cơ sở hạ tầng cầu đường của nước ta hiện nay rất yếu kém. Hệ thống giao thông sử dụng lâu ngày đã xuống cấp, chậm được khắc phục nên chưa đủ đáp ứng được nhu cầu. Cả nước hiện nay hầu như chưa có hệ thống đường bộ cao tốc, đường sắt cao tốc. Ở các đô thị, tình trạng kẹt xe liên tục xảy ra mà nguyên nhân chính là hệ thống giao thông không kịp đáp ứng đối với sự tăng trưởng của nền kinh tế. Trong cuộc khủng hoảng kinh tế vừa qua, mặc dù khó khăn nhưng Chính phủ đã rất kịp thời trong việc bố trí vốn rất nhiều cho phát triển hệ thống hạ tầng giao thông để kích cầu. Đặc biệt, hệ thống giao thông ở khu vực phía Nam. Đây là vùng kinh tế trọng điểm và cung cấp phần lớn GDP cho cả nước nhưng vẫn chưa được đầu tư hợp lý.
- Ngoài ra, các nguồn vốn vay từ các nhà tài trợ như ADB, WB, JBIC, JICA đều hạn chế các doanh nghiệp nhà nước tham gia nhận thầu. Chính vì vậy, tiềm năng để phát triển trong lĩnh vực này đối với PPI rất lớn, nhất là trong điều kiện Công ty đã khẳng định được thương hiệu đối với Nhà nước và các chủ đầu tư. Sắp tới, hướng phát triển của Công ty sẽ tập trung vào các dự án có vốn lớn với yêu cầu về công nghệ và hàm lượng chất xám trong sản phẩm cao. Những sản phẩm này sẽ mang lại nguồn lợi nhuận đáng kể và đảm bảo doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty.

**8.3 Định hướng phát triển của Công ty**

**a) Thương hiệu vững mạnh trong xây dựng giao thông**

- Hiện tại, thương hiệu PPI (trước đây là Cecico 135) là một trong những thương hiệu đang dẫn đầu thị trường về lĩnh vực xây dựng cầu đường. Trong những năm tới, chiến lược của Công ty là tiếp tục phát triển, mở rộng các lĩnh vực này nhằm giữ vững vị trí dẫn đầu của mình. Tiến tới là Tổng thầu BT, BOT, và các dự án giao thông đô thị lớn. Ngoài ra, Công ty còn nghiên cứu để chuyển giao công nghệ thi công hầm nhằm đón đầu các dự án Metro.

**b) Khẳng định và phát triển lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.**

- Tiếp tục triển khai các dự án đang thực hiện có khả năng thu hồi vốn nhanh, hiệu quả cao.
- Đầu tư, hợp tác kinh doanh các dự án đô thị cao ốc. Tùy theo từng điều kiện cụ thể mà Công ty sẽ khai thác các nguồn lực khác nhau và tiến tới đầu tư các dự án lớn có khả năng sinh lời cao.
- Mở rộng và đa dạng hóa các hình thức đầu tư dự án bất động sản, các phương thức kinh doanh mới nhằm đem lại hiệu quả cao.

## 9. Chính sách đối với người lao động

### 9.1 Số lượng người lao động trong Công ty

- Hiện tại Công ty có 116 lao động gồm 02 thạc sĩ, 46 kỹ sư và cử nhân đại học, 04 cử nhân cao đẳng, 12 trung cấp, 22 công nhân lành nghề và 30 lao động khác

**Bảng 11:** Cơ cấu lao động Công ty tại thời điểm 31/06/2010

| Loại lao động    |                                 | Số lượng   | Tỷ lệ (%)   |
|------------------|---------------------------------|------------|-------------|
| 1                | Đại học và trên đại học         | 48         | 41,4        |
| 2                | Cao đẳng                        | 4          | 3,4         |
| 3                | Trung cấp                       | 12         | 10,3        |
| 4                | Lao động có tay nghề chuyên môn | 22         | 19,0        |
| 5                | Lao động phổ thông, khác        | 30         | 25,9        |
| <b>Tổng cộng</b> |                                 | <b>116</b> | <b>100%</b> |

### 9.2 Chính sách đối với người lao động

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nhằm nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ (đã mở nhiều lớp nâng cao nghiệp vụ và kỹ năng lao động cho cán bộ công nhân viên). Tạo điều kiện để tất cả nhân viên phát huy tính chủ động, sáng tạo, luôn tạo cơ hội để thăng tiến.
- Mỗi cán bộ của Công ty đều liên tục được đào tạo để bổ sung kiến thức và cập nhật các kiến thức mới. Công ty đã liên kết với các trường Đại học, viện nghiên cứu, các trung tâm để thường xuyên mở lớp cho cán bộ, nhân viên theo học.
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của Công ty.
- Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và phù hợp với tình hình chung.
- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách quy định.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công lao đóng góp cho Công ty.

### 9.3 Chính sách đào tạo nguồn nhân lực

- Đào tạo, đào tạo thường xuyên, có chính sách tuyển dụng sử dụng nhân tài, nguồn nhân lực chất lượng cao đảm bảo cho sự phát triển của công ty.
- Ngân sách dành cho đào tạo hằng năm: 150 triệu đồng.

## 10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty đã được Đại hội đồng Cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng Quản trị Công ty đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho Cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.



- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

**Bảng 12:** Tỷ lệ trả cổ tức qua các năm

| Năm                       | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | Dự kiến 2010 |
|---------------------------|------|------|------|------|--------------|
| Tỷ lệ cổ tức (%/mệnh giá) | 7%   | 12%  | 15%  | 15%  | 18%          |

(Nguồn: PPI)

## 11. Tình hình tài chính

### 11.1 Các chỉ tiêu cơ bản:

#### a. Trích khấu hao TSCĐ:

TSCĐ được 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 12/12/2003 của Bộ trưởng Bộ tài chính. Thời gian khấu hao được ước tính như sau

|                           |           |
|---------------------------|-----------|
| - Nhà cửa, vật kiến trúc: | 10-26 năm |
| - Máy móc thiết bị:       | 03-08 năm |
| - Phương tiện vận tải:    | 06 năm    |
| - Thiết bị văn phòng:     | 03-08 năm |
| - Các tài sản khác:       | 03-10 năm |

**b. Mức lương bình quân:** Mức lương bình quân (không kể lương thưởng theo hiệu quả kinh doanh) của Công ty hiện nay là 5.200.000 đồng/ người/ tháng.

**c. Thanh toán các khoản nợ đến hạn:** Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay.

**d. Các khoản phải nộp theo luật định năm 2009:**

**Bảng 13:** Các khoản phải nộp ngân sách nhà nước năm 2009

Đơn vị: triệu đồng

| Chỉ tiêu                   | Số phải nộp đầu kỳ | Số phát sinh trong kỳ |               | Số còn phải nộp cuối kỳ |
|----------------------------|--------------------|-----------------------|---------------|-------------------------|
|                            |                    | Phải nộp              | Đã nộp        |                         |
| Thuế GTGT                  | 6.385              | 15.162                | 19.741        | 1.806                   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 3.391              | 9.537                 | 7.531         | 5.398                   |
| Các loại thuế khác         |                    |                       |               |                         |
| - Thuế Thu nhập cá nhân    | 74                 | 43                    | 74            | 43                      |
| - Thuế môn bài             |                    | 3                     | 3             |                         |
| - Thuế khác                |                    |                       |               |                         |
| <b>Tổng cộng</b>           | <b>9.850</b>       | <b>38.870</b>         | <b>41.474</b> | <b>7.247</b>            |

(Nguồn: PPI)

**e. Trích lập các quỹ theo luật định:**

- Việc trích lập quỹ theo quyết định của pháp luật do Đại hội đồng cổ đông Công ty quyết định. Công ty trích lập và sử dụng các quỹ theo quy định áp dụng cho các doanh nghiệp là công ty cổ phần và theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty. Việc trích quỹ này được thực hiện hàng năm sau khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước.
- Tỷ lệ (%) trích lập quỹ khen thưởng phúc lợi hàng năm do Hội đồng quản trị Công ty kiến nghị và được Đại hội đồng cổ đông Công ty phê chuẩn.

**Bảng 14:** Tình hình trích lập các quỹ tại Công ty năm 2007-2009

Đơn vị: triệu đồng

| Chỉ tiêu                           | Năm 2007 | Năm 2008 | Năm 2009 |
|------------------------------------|----------|----------|----------|
| Quỹ phát triển sản xuất kinh doanh | 3.161    | 2.367    | 9.925    |
| Quỹ dự phòng                       | 1.264    | 740      | 3.002    |
| Quỹ khen thưởng phúc lợi           | 379      | 555      | 1.789    |

(Nguồn: PPI)

**f. Tình hình công nợ**

**Bảng 15:** Chi tiết các khoản vay và nợ ngắn hạn

Đơn vị: đồng

| Nội dung  | 31/12/2008            | 31/12/2009             | 30/06/2010             |
|---|-----------------------|------------------------|------------------------|
| Vay Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT – CN Miền Đông | 2.527.189.980         | 5.567.042.765          | 5.200.000.000          |
| Vay Ngân hàng Công thương – CN Thủ Đức          |                       | 15.000.000.000         | 15.000.000.000         |
| Ngân hàng đầu tư và PT VN – CN Long An          |                       | 10.000.000.000         | 23.800.000.000         |
| Công ty Tài chính cao su                        |                       | 14.500.000.000         | 99.000.000.000         |
| Vay Ngân hàng TMCP Nam Việt                     |                       | 1.600.000.000          | 0                      |
| Vay cá nhân                                     | 159.474.144           | 9.135.000.000          | 20.250.000.000         |
| Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thêm bảng 16)       | 13.000.000.000        | 69.690.938.323         | 63.000.000.000         |
| <b>Tổng cộng</b>                                | <b>15.686.664.124</b> | <b>125.492.981.088</b> | <b>226.250.000.000</b> |

(Nguồn: BCKT hợp nhất 2008,2009 và BCTC bán niên 2010)

**Bảng 16:** Chi tiết các khoản nợ dài hạn

Đơn vị: đồng

| Nội dung                                    | 31/12/2008            | 31/12/2009            | 30/06/2010            |
|---|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Ngân hàng đầu tư và PT VN – CN Long An      | 16.870.938.323        | 6.690.938.323         | 3.941.619.920         |
| Công ty Tài chính cao su                    | 20.000.000.000        | 71.400.000.000        | 75.500.000.000        |
| Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT – CN Miền Đông | 0                     | 5.951.875.000         | 5.400.000.000         |
| Vay Ngân hàng Công thương – CN Thủ Đức      |                       | 15.000.000.000        | 15.000.000.000        |
| Nợ dài hạn đến hạn trả                      | (13.000.000.000)      | (69.690.938.323)      | 63.000.000.000        |
| <b>Tổng cộng</b>                            | <b>23.870.938.323</b> | <b>29.351.875.000</b> | <b>36.841.619.920</b> |

(Nguồn: BCKT hợp nhất 2008,2009 và BCTC bán niên 2010)

**Bảng 17:** Các khoản phải thu

Đơn vị: triệu đồng

| Các khoản phải thu        | 31/12/2008     | 31/12/2009     | 30/06/2010     |
|---------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Phải thu khách hàng       | 144.120        | 157.467        | 187.368        |
| Trả trước người bán       | 38.028         | 63.834         | 89.293         |
| Phải thu nội bộ           | -              | -              | -              |
| Phải thu khác             | 176            | 10.308         | 10.222         |
| Dự phòng phải thu khó đòi | -              | -              | -              |
| <b>Tổng cộng</b>          | <b>182.324</b> | <b>231.609</b> | <b>286.883</b> |

(Nguồn: BCKT hợp nhất 2008,2009 và BCTC bán niên 2010)

**Bảng 18:** Các khoản phải trả

Đơn vị: triệu đồng

| Các khoản phải trả                  | 31/12/2008     | 31/12/2009     | 30/06/2010     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Vay và nợ ngắn hạn                  | 15.687         | 125.493        | 226.250        |
| Phải trả người bán                  | 14.866         | 30.124         | 35.117         |
| Người mua trả tiền trước            | 178.972        | 80.433         | 41.844         |
| Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | 9.850          | 7.247          | 8.915          |
| Phải trả công nhân viên             | 299            | 1.935          | 1.783          |
| Chi phí phải trả                    | -              | -              | 7.022          |
| Phải trả nội bộ                     | 988            | -              | -              |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác   | 11.091         | 13.413         | 7.773          |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi           | -              | -              | 1.193          |
| <b>Tổng cộng</b>                    | <b>231.753</b> | <b>258.645</b> | <b>329.897</b> |

(Nguồn: BCKT hợp nhất 2008, 2009 và BCTC bán niên 2010)

## 11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

**Bảng 19:** Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

| Các chỉ tiêu  | Năm 2007 | Năm 2008 | Năm 2009 |
|---|----------|----------|----------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán                      |          |          |          |
| - Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)                       | 1,26     | 1,72     | 1,8      |
| - Hệ số thanh toán nhanh (lần)                          | 0,56     | 1,10     | 1,08     |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn                               |          |          |          |
| - Hệ số Nợ/Tổng tài sản (lần)                           | 0,74     | 0,58     | 0,55     |
| - Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)                         | 2,97     | 1,35     | 1,24     |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động                       |          |          |          |
| - Vòng quay hàng tồn kho (vòng)                         | 0,77     | 1,52     | 1,39     |
| - Doanh thu thuần/Tổng tài sản (lần)                    | 0,44     | 0,61     | 0,53     |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời                        |          |          |          |
| - Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)                | 7,63     | 7,32     | 11,60    |
| - Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)                 | 13,30    | 10,51    | 13,93    |
| - Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)                   | 3,34     | 4,46     | 6,19     |
| - Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần (%) | 9,44     | 8,50     | 13,02    |

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán hợp nhất 2007, 2008 và 2009 PPI)

- Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán: năm 2008 cao hơn so với năm 2007, cụ thể là khả năng thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,26 lên 1,72 và khả năng thanh toán nhanh tăng từ 0,56 lên 1,1 lần. Năm 2009, khả năng thanh toán ngắn hạn tăng từ 1,72 lên 1,8 và khả năng thanh toán nhanh ổn định ở mức 1,1 lần. Theo đó, các hệ số trong khả năng thanh toán của Công ty đã thể hiện sự cải thiện trong khả năng chủ động xử lý nợ khi đến hạn.
- Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn : Năm 2008 so với năm 2007, tỷ lệ nợ/tổng tài sản giảm từ 74 % xuống còn 58% trên tổng tài sản và hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu giảm từ 2,97 lần xuống còn 1,35 lần. Năm 2009 so với năm 2008, tỷ lệ nợ/tổng tài sản giảm từ 58 % xuống còn 55% trên tổng tài sản và hệ số nợ/ Vốn chủ sở hữu giảm từ 1,35 lần xuống còn 1,24 lần. Các chỉ tiêu về cơ cấu vốn thể hiện sự cải thiện rất lớn vốn chủ sở hữu, tạo khả năng tự chủ về vốn và là cơ sở để huy động các nguồn vốn tín dụng.
- Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động: Năm 2008 so với năm 2007, chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho: tăng từ 0,77 vòng lên thành 1,52 vòng, chỉ tiêu doanh thu thuần/ Tổng tài sản tăng từ 0,44 lần lên thành 0,61 lần. Các chỉ tiêu về năng lực sản xuất thể hiện việc quản lý và sử dụng vốn cũng như điều hành sản xuất hiệu quả. Năm 2009 các chỉ tiêu này có giảm chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho: giảm từ 1,52 vòng thành 1,39 vòng do trong năm 2009 giá vốn hàng bán có giảm và trong năm công ty đã đầu tư mạnh vào dự án chung cư Newtown nên chi phí hàng tồn kho tăng cao.
- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời: Năm 2008 là năm có nhiều biến động về giá cả đầu vào như: giá xăng dầu, vật liệu xây dựng, cũng như chi phí tài chính tăng điều này làm ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty dẫn đến các chỉ tiêu về khả năng sinh lời có giảm. Tuy vậy, lợi nhuận sau thuế năm 2008 đã đạt 19,8 tỷ đồng tăng 57% so với năm 2007. Năm 2009 các chỉ tiêu khả năng sinh lời đều tăng cho thấy hiệu quả hoạt động kinh doanh và lợi nhuận trong năm 2009

**12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng**

**Thành viên Hội đồng quản trị**

**1) Chủ tịch HĐQT – Ông PHẠM ĐỨC TẤN**

1. Họ và tên: **Phạm Đức Tấn**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **01/07/1945**
4. Số CMND: **023451654 Ngày cấp: 30/08/2007 Nơi cấp: CA Tp.HCM**
5. Nơi sinh: **Hà Nội**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Thái Bình**
9. Địa chỉ thường trú: **20/3 Đinh Bộ Lĩnh - P.24- Q. Bình Thạnh - Tp. Hồ Chí Minh**
10. Số điện thoại liên lạc : **08 37269701**
11. Trình độ văn hoá: **10/10**
12. Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư kinh tế xây dựng**
13. Quá trình công tác:
  - 1980-1987: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng công trình 120 – Cienco1
  - 1987-2004: Giám đốc Chi nhánh Công ty XDCT 120, Giám đốc Công ty XDCT 135 – Cienco1
  - Năm 2004 – đến nay Chủ tịch HĐQT- kiêm Tổng Giám đốc Công ty CP ĐT&XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ).
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: Chủ tịch HĐQT – kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương .
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần INDECO;
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây;
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty cổ phần Xây dựng công trình Miền Đông
  - Chủ tịch HĐQT – Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Thái Bình Dương
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: 0 CP chiếm, 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Cá nhân sở hữu: 800.000CP chiếm, 7,99 % tổng số lượng CP đang lưu hành
17. Số cổ phần của những người có liên quan :
  - Phạm Thị Lan Hương : Quan hệ: Con
  - Số lượng CP sở hữu: 14.392 CP, chiếm 0,14% tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Phạm Đức Trung: Quan hệ: Con
  - Số lượng CP sở hữu: 10.692 CP, chiếm 0,11% tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Phạm Thị Thủy: Quan hệ: Em
  - Số lượng CP sở hữu: 348.370 CP, chiếm 3,48% tổng số lượng CP đang lưu hành
17. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
18. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
19. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**2) Thành viên HĐQT – Ông ĐẶNG VĂN PHÚC**

1. Họ và tên: **Đặng Văn Phúc**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **01/06/1972**
4. Số CMND: **024937922 Ngày cấp: 02/07/2008 Nơi cấp: CA Tp.HCM**
5. Nơi sinh: **Nam Định**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Nam Định**
9. Địa chỉ thường trú: **52/11 đường 12, KP4,P.Tam Bình, Q. Thủ Đức, Tp. HCM**
10. Số điện thoại liên lạc: **0903846365**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Thạc sỹ – Quản trị kinh doanh (MBA)**
13. Quá trình công tác:
  - 1995-1999 kế toán Chi nhánh Công ty XDCT 120
  - 2000-2004 Kế toán trưởng, Phó Giám đốc Công ty XDCT giao thông 135.
  - 2004- đến nay: Phó Tổng giám đốc Công ty CP ĐT&XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương )
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: Thành viên HĐQT – kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương .
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Giám đốc - Công ty CP đầu tư và XDCT Thái Bình Dương.
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: 0 CP chiếm, 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Cá nhân sở hữu: 160.404CP chiếm, 1,6 % tổng số lượng CP đang lưu hành
17. Số cổ phần của những người có liên quan: Không
18. Các khoản nợ đối với công ty: Không
19. Hành vi vi phạm pháp luật: Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không

**3) Thành viên HĐQT – Ông ĐOÀN ĐỨC VỊNH**

1. Họ và tên: **Đoàn Đức Vịnh**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **05/01/1965**
4. Số CMND: **024501082** Ngày cấp: **16/03/06** Nơi cấp: **CA. Tp. HCM**
5. Nơi sinh: **Thái Bình**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Thái Bình**
9. Địa chỉ thường trú: **12A1 Mê Linh, P.19, quận Bình Thạnh, Tp.HCM**
10. Số điện thoại liên lạc: **08.38216789**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Tiến sỹ Chế tạo máy, Thạc sỹ Khoa học**
13. Quá trình công tác:
  - 1983-1984: Lưu học sinh đi Nga tại - trường đại học Thanh Xuân Hà nội.
  - 1984-1990: Học Đại học chế tạo máy Vôrôshilovgrat (Liên xô cũ)
  - 1990-1992: Phiên dịch viên tại Ucraina.
  - 1992-1996: Nghiên cứu sinh tại Ucraina.
  - 1996-2002: Kinh doanh tại Ucraina.
  - 2002- đến nay: Kinh doanh chứng khoán
  - 2005 -2009 : Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP đầu tư Kim Cương.
  - 2007 – đến nay: Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty CP chứng khoán Âu Việt
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Ủy viên HĐQT - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương )**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Chứng khoán Âu Việt**
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: **0 CP chiếm,0 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
  - Cá nhân sở hữu: **70.000 CP chiếm 0,7 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
17. Số cổ phần của những người có liên quan : **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**4) Thành viên HĐQT – Ông NGUYỄN VŨ BẢO HOÀNG**

1. Họ và tên: **Nguyễn Vũ Bảo Hoàng**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **18/10/1976**
4. Số CMND: **022953189** Ngày cấp: **14/09/2007** Nơi cấp: **TP. HCM**
5. Nơi sinh: **Thành phố: Hồ Chí Minh**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Thủ Đức – Tp. Hồ Chí Minh**
9. Địa chỉ thường trú: **144/6 khu phố 2 – Bình Triệu – Hiệp Bình Chánh- Thủ Đức –Tp.HCM**
10. Số điện thoại liên lạc :**0909025935-0988223388**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Thạc sỹ –kinh tế (MBA)**
13. Quá trình công tác:
  - 1995-2005: Học và làm việc tại Sydney - Australia
  - 2005- đến nay: Giám đốc kinh doanh tiếp thị -Công ty CP phát triển nhà Thủ Đức
  - 2007- đến nay: Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc - Đại Á Land
  - 2008 - đến nay: Ủy viên HĐQT - Công ty CP đầu tư và XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương )
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Ủy viên HĐQT - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Ủy viên HĐQT - Tổng giám đốc - Đại Á Land.**
  - Giám đốc kinh doanh tiếp thị -Công ty CP phát triển nhà Thủ Đức**
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu:1.728.000CP chiếm 17,25 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
  - Cá nhân sở hữu: 66.000CP chiếm 0.66 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
17. Số cổ phần của những người có liên quan : **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật:**Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**



**5) Thành viên HĐQT – Ông VƯƠNG ĐÁNG**

1. Họ và tên: **Vương Đáng**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **15/02/1960**
4. Số CMND: **023655863** Ngày cấp: **02/05/2008** Nơi cấp: **CA. Tp. HCM**
5. Nơi sinh: **Nghệ An**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Nghệ An**
9. Địa chỉ thường trú: **65 Nguyễn Hữu Cảnh, P.22, quận Bình Thạnh, Tp.HCM**
10. Số điện thoại liên lạc: **0903632527**
11. Trình độ văn hoá: **10/10**
12. Trình độ chuyên môn: **Thạc sĩ kinh tế**
13. Quá trình công tác:
  - 1980-1985: Chuyên viên tín dụng – Ngân hàng NoN&PT tỉnh Kiên Giang
  - 1985-1988: Bộ đội sư đoàn 869
  - 1989-1995: Trưởng phòng tín dụng – Ngân hàng NoN&PT tỉnh Kiên Giang
  - 1995-2000: Chuyên viên tín dụng – Ngân hàng EXIM Bank
  - 2000- đến nay: Trưởng phòng tín dụng - Công ty Tài chính cao su.
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Ủy viên HĐQT - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Trưởng phòng tín dụng - Công ty Tài chính cao su.
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: **580.000 CP** chiếm **5,79 %** tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Cá nhân sở hữu: **0 CP** chiếm, **0 %** tổng số lượng CP đang lưu hành
17. Số cổ phần của những người có liên quan: **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**Thành viên Ban Tổng giám đốc**

**1) Tổng giám đốc – PHẠM ĐỨC TẤN**

Giới thiệu chi tiết trong mục Thành viên HĐQT.

**2) Phó Tổng giám đốc – ĐẶNG VĂN PHÚC**

Giới thiệu chi tiết trong mục Thành viên HĐQT.

**3) Phó Tổng giám đốc – PHAN ANH DŨNG**

1. Họ và tên: **Phan Anh Dũng**
2. Giới tính: Nam
3. Ngày tháng năm sinh: 21/9/1975
4. Số CMND: 024368406 Ngày cấp: 20/11/07 Nơi cấp: CA Tp.HCM
5. Nơi sinh: Hà Tĩnh
6. Quốc tịch: Việt Nam
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Đức Thủy – Đức Thọ - Hà Tĩnh
9. Địa chỉ thường trú: 239/7E1 Điện Biên Phủ - Phường 15 – Bình Thạnh – Tp. HCM
10. Số điện thoại liên lạc: 08 37262537
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cầu hầm – Thạc sỹ kỹ thuật
13. Quá trình công tác:
  - 1997 - 1999: Cán bộ kỹ thuật Công ty Cầu 12, Chi nhánh Công ty XDCT 120 – Cienco1.
  - 1999 - 2000: Phó ban Kinh tế kỹ thuật chi nhánh Công ty XDCT 120.
  - 2000 - 2002: Trưởng ban Kinh tế kỹ thuật chi nhánh Công ty XDCT 120.
  - 2002 - 2003: Phó Giám đốc chi nhánh Công ty XDCT 120.
  - 2003 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Công ty CP Đầu tư & XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ).
  - 2004 - 2006: Giám đốc điều hành dự án đường Hồ Chí Minh đoạn qua rừng Quốc gia Cúc Phương thuộc Cienco1.
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: Phó Tổng Giám đốc - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ,
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT - Công ty cổ phần đầu tư và phát triển hạ tầng Kinh Bắc
  - Giám đốc - Công ty Cổ phần Xây dựng công trình Vàm Cỏ Tây
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: 0 CP chiếm, 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Cá nhân sở hữu: 80.186 CP chiếm 0,8 % tổng số lượng CP đang lưu hành
17. Số cổ phần của những người có liên quan: Không
18. Các khoản nợ đối với công ty: Không
19. Hành vi vi phạm pháp luật: Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không

**4) Phó Tổng giám đốc – ĐẶNG XUÂN HÙNG**

1. Họ và tên: **Đặng Xuân Hùng**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **21/9/1974**
4. Số CMND: **025008162** Ngày cấp: **08/07/2008** Nơi cấp: **CA .TP. HCM**
5. Nơi sinh: **Hải Phòng**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Hà Tĩnh**
9. Địa chỉ thường trú: **22/2 đường 50 khu phố 8 – P. Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp. HCM**
10. Số điện thoại liên lạc: **0903011446**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư cầu đường**
13. Quá trình công tác:
  - 1997 – 1999: Cán bộ kỹ thuật – Chi nhánh công ty XDCT 120
  - 1999-2003: Phó ban KTKT – Chi nhánh công ty XDCT 120
  - 2003-2005: Trưởng phòng KTKT – Công ty CP đầu tư và XDCT 135
  - 2005- nay: Phó tổng giám đốc – Công ty CP đầu tư và XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương )
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Phó Tổng Giám đốc- Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ,**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Giám đốc - Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng công trình Miền Đông**
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: 0 CP chiếm 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
  - Cá nhân sở hữu: 40.000CP chiếm 0,4 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
17. Số cổ phần của những người có liên quan: **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**5) Phó Tổng giám đốc – TRẦN ANH TUẤN**

1. Họ và tên: **Trần Anh Tuấn**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **21/4/1960**
4. Số CMND: **024032771** Ngày cấp: **05/07/02** Nơi cấp: **CA. Tp. HCM**
5. Nơi sinh: **Hà Tây**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Nghệ An**
9. Địa chỉ thường trú: **52/13, đường 12 – Khu phố 4 – Tam Bình – Thủ Đức – Tp. Hồ Chí Minh**
10. Số điện thoại liên lạc :**0903911448**
11. Trình độ văn hoá: **10/10**
12. Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư kinh tế xây dựng.**
13. Quá trình công tác:
  - 1978-1983: Học Đại học giao thông vận tải – Hà Nội.
  - 1983-10/1984: Phó phụ trách phòng kế hoạch kỹ thuật Xí nghiệp khai thác đá 722- Khu đường bộ 7.
  - 10/1984-2/1985: Ban điều hành công trường – Xí nghiệp đường 73 -Khu đường bộ 7.
  - 2/1985-4/1990: Kế toán trưởng – Xí nghiệp đường 73 -Khu đường bộ 7
  - 4/1990-5/1996: Kế toán trưởng – Công ty QLĐB 71 -Khu đường bộ 7
  - 6/1996-4/2002: Chuyên viên chính phòng KHĐT – Khu đường bộ 7.
  - 5/2002-6/2008: Trưởng phòng Kinh tế - Kế hoạch – Ban QLDA đường bộ 7.
  - 7/2008- đến nay: Phó Tổng giám đốc -Công ty CP ĐT&XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ).
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Phó Tổng giám đốc - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương .**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
  - Chủ tịch HĐQT - Công ty TNHH Xây dựng & Du lịch Mạnh Đạt
  - Chủ tịch HĐQT - Công ty CP thiết kế xây dựng Trí Việt
  - Giám đốc - Công ty cổ phần INDECO
16. Số cổ phần nắm giữ:
  - Đại diện sở hữu: **0CP** chiếm, **0 %** tổng số lượng CP đang lưu hành
  - Cá nhân sở hữu: **30.000CP** chiếm **0,3 %** tổng số lượng CP đang lưu hành
17. Số cổ phần của những người có liên quan:
  - Nguyễn Thị Thanh Xuân: Quan hệ: **Vợ**
  - Số lượng CP sở hữu: **1.093 CP**, chiếm **0,01%** tổng số lượng CP đang lưu hành
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**Thành viên Ban kiểm soát**

**1) Trưởng Ban kiểm soát – Ông NGUYỄN HOÀNG LONG**

1. Họ và tên: **Nguyễn Hoàng Long**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **17/02/1976**
4. Số CMND: **024246558** Ngày cấp: **15/08/06** Nơi cấp: **CA TP. HCM**
5. Nơi sinh: **Nghệ An**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Nghệ An**
9. Địa chỉ thường trú: **245/45 Xô Viết Nghệ Tĩnh, phường 17, quận Bình Thạnh, Tp. HCM**
10. Số điện thoại liên lạc: **0903.699.169**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư kinh tế xây dựng**
13. Quá trình công tác:  
Năm 1999 – 10/2006: Nhân viên phòng kế hoạch – dự án Công ty CP ĐT&XDCT 135.  
Tháng 11/2006- 6/2009: Phó phòng kinh tế - kỹ thuật Công ty CP ĐT&XDCT 135.  
Tháng 6/2009- đến nay: Phó phòng kế hoạch - đầu tư Công ty CP ĐT&XDCT 135 (nay là :Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương )
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Trưởng Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**  
**Phó phòng kế hoạch đầu tư - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương .**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Không**
16. Số cổ phần nắm giữ:  
Đại diện sở hữu: **0 CP chiếm 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành**  
Cá nhân sở hữu: **5.000 CP chiếm 0,005 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
17. Số cổ phần của những người có liên quan: **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**2) Thành viên Ban kiểm soát – Ông VŨ VĂN TUẤN**

1. Họ và tên: **Vũ Văn Tuấn**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **14/03/1978**
4. Số CMND: **024904985** Ngày cấp: **19/3/2008** Nơi cấp: **CA .TP HCM**
5. Nơi sinh: **Hải Dương**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Hải Dương**
9. Địa chỉ thường trú: **24/1A đường 17, KP5 – Linh Trung – Thủ Đức – Tp. HCM**
10. Số điện thoại liên lạc: **0983.004429**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Kỹ sư cơ khí chế tạo máy**
13. Quá trình công tác:  
Năm 2002: làm việc tại Công ty TNHH Minh Phú – KCN Sóng Thần.  
Tháng 4/2003 – 8/2008: làm việc tại Ban quản lý dự án các khu dân cư Công ty CP ĐT&XDCT 135.  
Tháng 9/2008 – Nay: Phụ trách phòng kế hoạch - đầu tư Công ty cổ phần đầu tư và XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ).
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**  
**Phụ trách phòng kế hoạch đầu tư - Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Không**
16. Số cổ phần nắm giữ:  
Đại diện sở hữu: **0 CP chiếm 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành**  
Cá nhân sở hữu: **10.000CP chiếm 0,1 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
17. Số cổ phần của những người có liên quan: **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**3) Thành viên Ban kiểm soát – Ông NGUYỄN NGỌC HÂN**

1. Họ và tên: **Nguyễn Ngọc Hân**
2. Giới tính: **Nam**
3. Ngày tháng năm sinh: **05/10/1979**
4. Số CMND: **311682937** Ngày cấp: **15/09/97** Nơi cấp: **CA Tiền Giang**
5. Nơi sinh: **Tiền Giang**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Tiền Giang**
9. Địa chỉ thường trú: **454 Ấp 3, Tân Hưng, Cái Bè, Tiền Giang**
10. Số điện thoại liên lạc: **0903.825.147**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Cử nhân kinh tế**
13. Quá trình công tác:  
Tháng 12/2001 – 30/6/2007: **kế toán công ty CP ĐT&XDCT 135.**  
1/7/2007- Nay: **Kế toán trưởng Công ty CP đầu tư & XDCT Miền Đông.**
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Thành viên Ban kiểm soát - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:  
**Kế toán trưởng - Công ty CP đầu tư & XDCT Miền Đông.**
16. Số cổ phần nắm giữ:  
**Đại diện sở hữu: 0CP chiếm, 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành**  
**Cá nhân sở hữu: 1.660CP chiếm 0,02 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
17. Số cổ phần của những người có liên quan: **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**

**Kế toán trưởng – TÔ THỊ THÚY HÀ**

1. Họ và tên: **Tô Thị Thúy Hà**
2. Giới tính: **Nữ**
3. Ngày tháng năm sinh: **22/09/1967**
4. Số CMND: **021582594** Ngày cấp: **24/04/00** Nơi cấp: **CA TP HCM**
5. Nơi sinh: **Thanh Hóa**
6. Quốc tịch: **Việt Nam**
7. Dân tộc: **Kinh**
8. Quê quán: **Kiên Giang**
9. Địa chỉ thường trú: **51 C Huỳnh Khương Ninh- P. Đakao - Q.1- Tp. Hồ Chí Minh**
10. Số điện thoại liên lạc: **08.37266581**
11. Trình độ văn hoá: **12/12**
12. Trình độ chuyên môn: **Cử nhân kinh tế**
13. Quá trình công tác:  
1989 - 10/2004: Kế toán – Công ty Xuất nhập khẩu Lâm nông sản Sài Gòn  
11/2004 - 6/2005: Kế toán trưởng - Công ty TNHH Long Toàn  
07/2005-09/2007: Kế toán - Công ty CP ĐT&XDCT 135.  
10/2007- Nay: Kế toán trưởng Công ty CP đầu tư & XDCT 135 (nay là: Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương ).
14. Các chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức chào bán: **Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương .**
15. Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: **Không**
16. Số cổ phần nắm giữ:  
Đại diện sở hữu: **0 CP chiếm 0 % tổng số lượng CP đang lưu hành**  
Cá nhân sở hữu: **29.676CP chiếm 0,3 % tổng số lượng CP đang lưu hành**
76. Số cổ phần của những người có liên quan: **Không**
18. Các khoản nợ đối với công ty: **Không**
19. Hành vi vi phạm pháp luật: **Không**
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: **Không**



### 13. Tài sản

#### 13.1 Tài sản cố định

**Bảng 20:** Một số tài sản chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2010

Đơn vị tính: triệu đồng

| STT | Tài sản                  | Nguyên giá    | Khấu hao lũy kế | Giá trị còn lại tính đến 30/06/2010 |
|-----|--------------------------|---------------|-----------------|-------------------------------------|
| 1   | Nhà cửa vật kiến trúc    | 5.918         | 985             | 4.934                               |
| 2   | Phương tiện vận tải      | 15.739        | 1.938           | 13.801                              |
| 3   | Máy móc thiết bị         | 23.747        | 1.865           | 21.882                              |
| 4   | Thiết bị dụng cụ quản lý | 283           | 203             | 80                                  |
|     | <b>Tổng cộng</b>         | <b>45.687</b> | <b>4.991</b>    | <b>40.697</b>                       |

(Nguồn: Báo cáo hợp nhất QII/2010 của PPI)

**Bảng 21:** Danh sách nhà cửa, vật kiến trúc

| STT | Địa điểm   | Mục đích sử dụng           | Tình trạng sở hữu            |
|-----|--|----------------------------|------------------------------|
| 1   | 31/21 Khu phố 5, Kha Vạn Cân, P. Hiệp Bình Chánh, Q. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ( diện tích sàn:362m <sup>2</sup> , diện tích xây dựng:492,98m <sup>2</sup> )        | Văn phòng công ty          | Chủ sở hữu                   |
| 2   | 61/1 đường 23 Khu phố 5, Kha Vạn Cân, P. Hiệp Bình Chánh, Q. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh ( diện tích sàn:334m <sup>2</sup> , diện tích xây dựng:268,4m <sup>2</sup> ) | Văn phòng công ty          | Chủ sở hữu                   |
| 3   | 65 đường 23 Khu phố 5, Kha Vạn Cân, P. Hiệp Bình Chánh, Q. Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh  | Sàn giao dịch bất động sản | Thuê 10 Năm từ 2008 đến 2018 |
| 4   | Phòng 4 - A11 khu tập thể trường đoàn - ngõ 59 - phố Chùa Láng - P. Láng Thượng - Q. Đống Đa - Hà Nội  | Văn phòng Đại diện công ty | Thuê 10 năm từ 2005 đến 2015 |

#### 13.2 Các tài sản đầu tư tài chính dài hạn

**Bảng 22:** Một số tài sản đầu tư chính của Công ty tại thời điểm 30/06/2010

| Chỉ tiêu                | 31/12/2008     | 31/12/2009     | 30/06/2010     |
|-------------------------|----------------|----------------|----------------|
| Đầu tư vào Công ty con  | 21.172.172.909 | 24.882.593.827 | 28.235.214.659 |
| Đầu tư công ty liên kết | 7.997.459.950  | 8.259.672.855  | 9.609.672.855  |

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và BCTC bán niên 2010 của PPI)

**14. Các dự án đầu tư của PPI:**

Với các dự án đang có, trong vòng 5 năm tới Công ty sẽ có đủ nguồn để đảm bảo doanh thu và sự phát triển của mình. Công ty sẽ tiếp tục giữ vững và nâng cao thương hiệu, uy tín đối với khách hàng, có nhiều sản phẩm ở các phân khúc khác nhau.

**Bảng 23: Các dự án đầu tư của Công ty**

| TT | Tên Dự án  | Diện tích đầu tư*     | Tổng mức vốn đầu tư (tỉ VND) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tiến độ   | Dự kiến khai thác KD |
|----|--|-----------------------|------------------------------|------------------|-----------|----------------------|
| 1  | Khu dân cư Vĩnh Phú 2 – Bình Dương                   | 47,47 ha              | 440                          | 100              | 2005-2010 | 2008                 |
| 2  | Khu dân cư trung tâm Bến Lức – Long An (giai đoạn 1) | 27,8 ha               | 255                          | 100              | 2007-2010 | 2008                 |
| 3  | Khu dân cư trung tâm Bến Lức – Long An (giai đoạn 2) | 26,67 ha              | 252                          | 51               | 2008-2012 | 2010                 |
| 4  | Chung cư Newtown Apartment – Thủ Đức – Tp. HCM       | 13.185 m <sup>2</sup> | 137                          | 100              | 2009-2011 | 2010                 |
| 5  | Cao ốc văn phòng – Chung cư (PPI Tower)              | 20.279 m <sup>2</sup> | 313                          | 100              | 2009-2012 | 2011                 |
| 6  | Khu đô thị mới Tương Bình Hiệp                       | 96,73 ha              | 1.248                        | 100              | 2009-2015 | 2011                 |
| 7  | KDC chợ mới thị trấn Bến Lức                         | 12,6 ha               | 186                          | 100              | 2010-2012 | 2011                 |
| 8  | Khu đô thị mới Cổ Bi - Gia Lâm                       | 20 ha                 | 625                          | 100              | 2010-2015 | 2013                 |
| 9  | KDC Bà Điểm - Hóc Môn                                | 12,8 ha               | 1.311                        | 100              | 2010-2015 | 2013                 |
| 10 | Khu phức hợp ven sông Sài Gòn ( Water Gaden)         | 2,1 ha                | 1.275                        | 100              | 2010-2013 | 2012                 |

| TT               | Tên Dự án   | Diện tích đầu tư*     | Tổng mức vốn đầu tư (tỉ VND) | Tỷ lệ sở hữu (%) | Tiến độ   | Dự kiến khai thác KD |
|------------------|---|-----------------------|------------------------------|------------------|-----------|----------------------|
| 11               | Khu biệt thự ven sông Sài Gòn Ecovilas                  | 9,2 ha                | 118                          | 51               | 2009-2011 | 2011                 |
| 12               | Khu biệt thự, du lịch sinh thái, trồng rừng             | 123 ha                | 390                          | 62,5             | 2009-2013 | 2011                 |
| 13               | Đường tỉnh 830, khu công nghiệp Hòa Khánh Nam – Long An | 850 ha và 15 Km đường | 2.600                        | 100              | 2010-2020 | 2014                 |
| <b>Tổng cộng</b> |   |                       | <b>9.150</b>                 |                  |           |                      |

\*Diện tích đầu tư của Khu dân cư tính theo diện tích đất tự nhiên và của Cao ốc văn phòng – căn hộ tính theo diện tích sàn xây dựng.  
 (Nguồn: PPI)

**Các hợp đồng mà PPI đang thực hiện**

**Bảng 24:** Các Hợp đồng đang thực hiện

| TT | Tên dự án, công trình                  | Số hợp đồng, ngày              | Đối tác/ chủ đầu tư          | Giá trị hợp đồng (tr. đồng) | Thời gian thực hiện |
|----|--|--------------------------------|------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1  | Cao tốc Hà Nội - Lào Cai – gói thầu A1 | số POSA1-CT-007 ngày 29/9/2009 | Công ty Posco E & C          | 39.649                      | 29/9/09-31/7/10     |
| 2  | ĐT 838 - Long An                       | số 59/HĐ-TCXD ngày 14/5/2009   | Ban QLDA các CTGT Long An    | 26.360                      | 28/7/09-30/8/10     |
| 3  | ĐT 839 - Long An                       | số 92/BQLDA ngày 28/7/2009     | Ban QLDA các CTGT Long An    | 28.180                      | 14/5/09 - 7/10      |
| 4  | ĐT 742 - Bình Dương                    | BD1- 29/10/09 ngày             | Ban quản lý dự án I - BGTVT  | 51.174                      | 11/09-12/10         |
| 5  | Quốc lộ 54 đoạn Km85 - Km100+00        | NH54-1 4/3/2010 ngày           | Ban quản lý dự án I - BGTVT  | 79.358                      | 2009-2010           |
| 6  | ĐT 721 – Lâm Đồng                      | 13/2009/HĐXL ngày 18/11/09     | Ban QLDA huyện Đạ Hoai       | 20.000                      | 2009- 2010          |
| 7  | Quốc lộ 28- Đắc Nông                   | 16/2009/HĐ-XD ngày 18/12/2009  | Ban QLDA giao thông Đắc Nông | 16.868                      | 2009- 2010          |
| 8  | Cao tốc Tp. HCM – Dầu Giây             | Đã có kết quả đấu thầu         | Công ty Hanshin E&C          | 300.000                     | 6/10-12/12          |
|    |  |                                | <b>TỔNG CỘNG</b>             | <b>561.589</b>              |                     |

(Nguồn: PPI)

**Các dự án công ty đang triển khai:**

**1) Dự án Khu dân cư Vĩnh Phú 2 – Bình Dương :**

- Vị trí: xã Vĩnh Phú – huyện Thuận An – Tỉnh Bình Dương.
- Quy mô diện tích: 47,47ha.
- Diện tích đất kinh doanh: 200.899m<sup>2</sup>, với 1.181 lô nền.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 440 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 295 tỷ đồng  
+ Nguồn vốn tín dụng: 145 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 62,86 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2005 – 2010.
- Tiến độ thực hiện: đã xây dựng cơ sở hạ tầng đạt 90% khối lượng toàn dự án: san lấp mặt bằng, thi công đường nội bộ, hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, hệ thống xử lý nước thải, cây xanh... đã giao nền cho các hộ dân xây nhà ở.

**Hình ảnh về dự án**



**2) Khu dân cư trung tâm thị trấn Bến Lức (Long An) giai đoạn 1:**

- Vị trí: thị trấn Bến Lức – huyện Bến Lức – tỉnh Long An.
- Quy mô diện tích: 28,72ha.
- Diện tích đất kinh doanh: 120.071m<sup>2</sup>, với 926 lô nền.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 255 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 225 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tín dụng: 30 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 67 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2007 – 2010.
- Tiến độ thực hiện: Đã thi công hoàn thành 80% khối lượng của dự án với các hạng như: san lấp mặt bằng, thi công đường nội bộ, hệ thống thoát nước, cấp nước, cấp điện, hệ thống xử lý nước thải, cây xanh, chợ tạm... đã giao nền và cấp giấy chứng nhận cho các hộ dân xây dựng nhà ở.

Hình ảnh về dự án



### 3) Khu dân cư trung tâm thị trấn Bến Lức (Long An) giai đoạn 2:

Nối tiếp thành công ở giai đoạn 1 của dự án, Công ty đang tiếp tục triển khai giai đoạn 2, quy mô diện tích là 26,67ha với quy hoạch bao gồm các khu nhà phố, biệt thự, chung cư 9-12 tầng, trung tâm thương mại... cùng với giai đoạn 1, đây sẽ là một dự án thành công nữa của PPI nhằm nâng cấp đô thị Bến Lức, một vệ tinh của Tp. HCM đang trong quy hoạch thành thị xã.

- Vị trí: thị trấn Bến Lức – huyện Bến Lức – tỉnh Long An.
- Quy mô diện tích: 26,67ha.
- Diện tích đất kinh doanh: 110.625m<sup>2</sup> (có 495 lô nền và 26.482m<sup>2</sup> đất dành cho xây dựng chung cư cao tầng) và 7.277m<sup>2</sup> đất thương mại dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 252 tỷ đồng (chưa bao gồm phần xây dựng các công trình trên đất).
  - + Nguồn vốn tự có : 222 tỷ đồng.
  - + Nguồn vốn tín dụng: 30 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 71,3 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2009 – 2011.
- Tiến độ thực hiện: đã hoàn thành các thủ tục pháp lý của dự án, đến nay đã đền bù đạt 80% diện tích và đang tiến hành san lấp mặt bằng.

Hình ảnh về dự án



**4) Chung cư Newtown Apartment tại đường số 18 – phường Hiệp Bình Chánh – quận Thủ Đức:**

- Mô tả dự án: Dự án Chung cư Newtown Apartment là dự án chung cư cao tầng đầu tiên mà PPI đầu tư theo sau những dự án bất động sản thành công khác đã thực hiện. Công trình được thiết kế với kiểu kiến trúc và kết cấu hiện đại chịu được động đất cấp 7 với các hệ thống điện, thông tin liên lạc, phòng cháy chữa cháy đồng bộ. Có 3 thang máy (trong đó có 1 thang chở hàng) tốc độ 1,75 m/s. Dự án hoàn thành sẽ đáp ứng nhu cầu của khách hàng và góp thêm một công trình kiến trúc đẹp của khu vực giữa đường Tân Sơn Nhất - Bình Lợi - Vành đai ngoài và sông Sài Gòn
- Vị trí: số 69 đường 18- KP4 – Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp. HCM.
- Quy mô diện tích: 1.908,9m<sup>2</sup>; Cao 16 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng lửng.
- Diện tích sàn kinh doanh: 9.180m<sup>2</sup> (120 căn hộ diện tích từ 55 – 98m<sup>2</sup>) và 577m<sup>2</sup> sàn thương mại dịch vụ.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 137 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 122 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tín dụng: 15 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 15 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2008 – 2011.
- Tiến độ thực hiện: đến nay PPI đã hoàn thành tất các thủ tục pháp lý, đang thi công xây dựng phần thân công trình, dự kiến đầu năm 2011 sẽ hoàn thành dự án và bàn giao căn hộ cho khách hàng.

**Hình ảnh về dự án**



**5) Cao ốc văn phòng – chung cư tại khu phố 9, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. Hồ Chí Minh (PPI TOWER):**

- Mô tả dự án: Dự án nằm tại vị trí mặt tiền đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi nổi vành đai ngoài. Trong tương lai, khi con đường hoàn thành, đây sẽ là một khu vực rất phát triển, cửa ngõ vào trung tâm thành phố.

- Vị trí: KP9 – Hiệp Bình Chánh – Q. Thủ Đức – Tp. HCM.
- Quy mô diện tích: 2.400,6m<sup>2</sup>; có 20.279m<sup>2</sup> sàn xây dựng, Cao 15 tầng + 01 tầng hầm + 01 tầng lửng.
- Tầng 1 – 8: dành cho văn phòng làm việc.
- Tầng 9 – 15: dành cho căn hộ (80 căn hộ).
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 300 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 220 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tín dụng: 80 tỷ đồng.
- Doanh thu bán căn hộ dự kiến là: 200 tỷ đồng.
- Doanh thu cho thuê văn phòng những năm đầu tiên khai thác là 21 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2009 – 2012.
- Tiến độ thực hiện: đến nay PPI đã hoàn thành việc đền bù giải phóng mặt bằng, các thủ tục pháp lý đã hoàn thành (chấp thuận chủ trương của UBND Tp. HCM, phê duyệt Thiết kế cơ sở và thông qua dự án đầu tư tại Sở Xây Dựng Tp. HCM, các thỏa thuận đấu nối về cấp nước, điện, hạ tầng, PCCC...).
- Dự kiến sẽ khởi công xây dựng vào tháng 6 năm 2010 và xây dựng phần thô trong năm 2011 – 2012.
- Dự kiến giữa năm 2012 sẽ bàn giao các căn hộ cho khách hàng và đi vào khai thác.

**Hình ảnh về dự án**



**6) Dự án Khu đô thị mới Tương Bình Hiệp – Thủ Dầu Một (Bình Dương):** Dự án

- Mô tả dự án: Có qui mô 96,73 ha, thuộc thị xã Thủ Dầu Một cạnh thành phố mới của Bình Dương, khu du lịch Đại Nam. Sông Sài Gòn. Đây là một trong những dự án trong chuỗi phát triển đô thị của qui hoạch thành phố cấp 1 của Bình Dương. Đây là một dự án có nhiều kỳ vọng thành công một phần bởi chi phí giải phóng mặt bằng hợp lý, được sự đồng thuận cao của người dân.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.248 tỷ đồng.

- + Nguồn vốn tự có : 928 tỷ đồng.
- + Nguồn vốn tín dụng: 300 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 249 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2009 – 2015.
- Tiến độ thực hiện:
  - Đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại quyết định 7521/QĐ-UBND ngày 30/12/2008 của UBND thị xã Thủ Dầu Một và Quyết định phê duyệt tổng phương án bồi thường đền bù số 4015/QĐ-UBND ngày 11/9/2009 của UBND tỉnh Bình Dương.
  - Trong năm 2009 sẽ tiến hành đền bù phần đất công (khoảng 13ha) và phần đất dành cho tái định cư (khoảng 10ha) và thực hiện xây dựng hạ tầng bàn giao nền tái định cư. Đầu năm 2010 sẽ xây dựng khu nhà ở tái định cư và tiếp tục đền bù giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất.

#### Hình ảnh về dự án



#### 7) Dự án khu du lịch sinh thái và Biệt thự ven sông Sài Gòn (Công ty Indeco):

- Mô tả dự án: Dự án có qui mô hơn 9,2 ha gồm 85 căn biệt thự, khu du lịch, bến tàu và dịch vụ nằm bên sông Sài Gòn. Dự án nằm giữa sông Sài Gòn, khu đô thị mới Tương Bình Hiệp và khu du lịch Đại Nam. Tỷ lệ xây dựng thấp, cảnh quan sông nước tạo cho dự án có những khu biệt thự hấp dẫn khách hàng. Du khách có thể đi bằng đường bộ từ Tp. HCM hay bằng tàu cao tốc du lịch dọc sông Sài Gòn để cập bến tàu
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 118 tỷ đồng.
  - + Nguồn vốn tự có : 93,5 tỷ đồng.
  - + Nguồn vốn tín dụng: 24,5 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 26,7 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2009 – 2011.
- Tiến độ thực hiện: dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại quyết định số 4976/QĐ-UBND ngày 7/10/2009 của UBND thị xã Thủ Dầu Một.
  - Hiện nay dự án đã đền bù giải phóng mặt bằng đạt 80% diện tích toàn dự án. Giữa năm 2010 sẽ bắt đầu triển khai thi công cơ sở hạ tầng của dự án.



**Hình ảnh về dự án**



**8) Dự án khu dân cư Chợ mới, thị trấn Bến Lức, Long An:**

- Mô tả dự án: dự án có quy mô 12,6ha nằm ở trung tâm của thị trấn Bến Lức, đây là dự án sẽ có hiệu quả cao do nhiều yếu tố: nằm ở khu dân cư sầm uất, mặt tiền là quốc lộ 1A, giá đền bù hợp lý, hiện trạng với hơn 80% đất trống, còn lại là nhà ổ chuột cạnh chợ hiện hữu. Đây sẽ là một dự án điểm nhấn tại thị trấn đang phát triển từng ngày thành thị xã vệ tinh này.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 186 tỷ đồng.
  - + Nguồn vốn tự có : 136 tỷ đồng.
  - + Nguồn vốn tín dụng: 50 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 109,4 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2010 – 2012.
- Tiến độ thực hiện: Đã được duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 (tư vấn thiết kế tổng mặt bằng là Công ty PTW Australia).

**Hình ảnh về dự án**

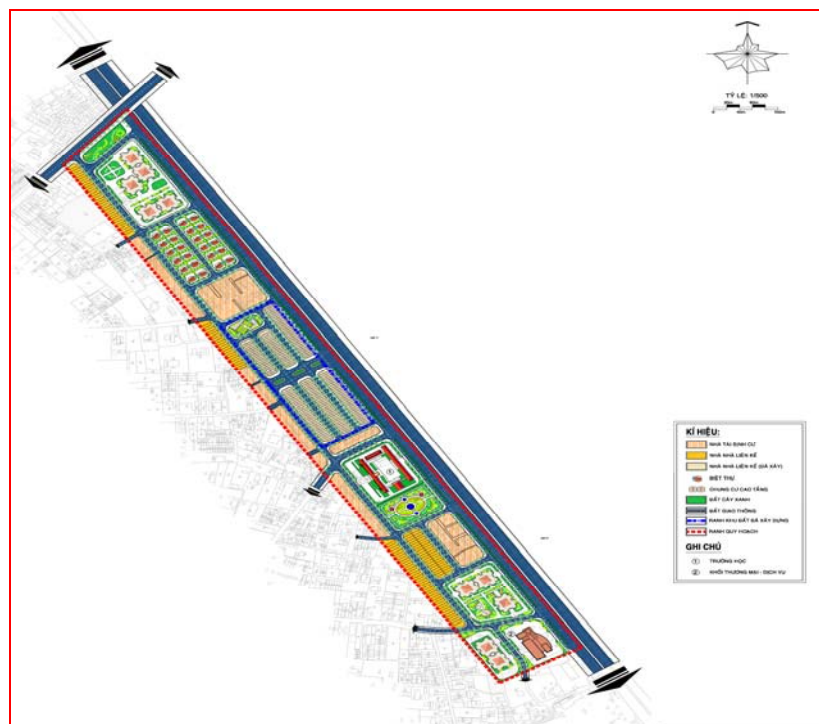


❖ **Các dự án chuẩn bị đầu tư:**

**1) Dự án khu dân cư Bà Điểm – Hóc Môn – Tp. Hồ Chí Minh:**

- Mô tả dự án: với quy mô 12,8ha, bên cạnh quốc lộ 22 (đường Xuyên Á) nối từ Tp. HCM đi các nước Đông Nam Á như Campuchia, Thái Lan. Sẽ quy hoạch nơi đây thành một khu đô thị hiện đại với những chung cư cao tầng, khu thương mại dịch vụ, khu biệt thự và khu tái định cư tại chỗ... để trở thành một điểm nhấn của khu vực, đồng thời là cửa ngõ của Tp. HCM.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.311 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 1.011 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tín dụng: 300 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 266 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2010 – 2015.
- Tiến độ: Đang xin chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND Tp. HCM và lập quy hoạch chi tiết 1/500.

**Hình ảnh về dự án**



**2) Dự án khu phức hợp ven sông Sài Gòn (Water Garden):**

- Mô tả dự án: Đây là một dự án Công ty đã có quỹ đất với hơn 1,7 ha tại khu phố 4, phường Hiệp Bình Chánh, Thủ Đức. Công ty đang nghiên cứu để tạo thành một khu phức hợp gồm chung cư cao 15-17 tầng, biệt thự, nhà hàng và bến du thuyền.
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.275 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 1.150 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tín dụng: 125 tỷ đồng.
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 368 tỷ đồng.
- Thực hiện đầu tư: 2010 – 2013.
- Tiến độ thực hiện: Đang tiến hành xin chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND Tp. HCM.

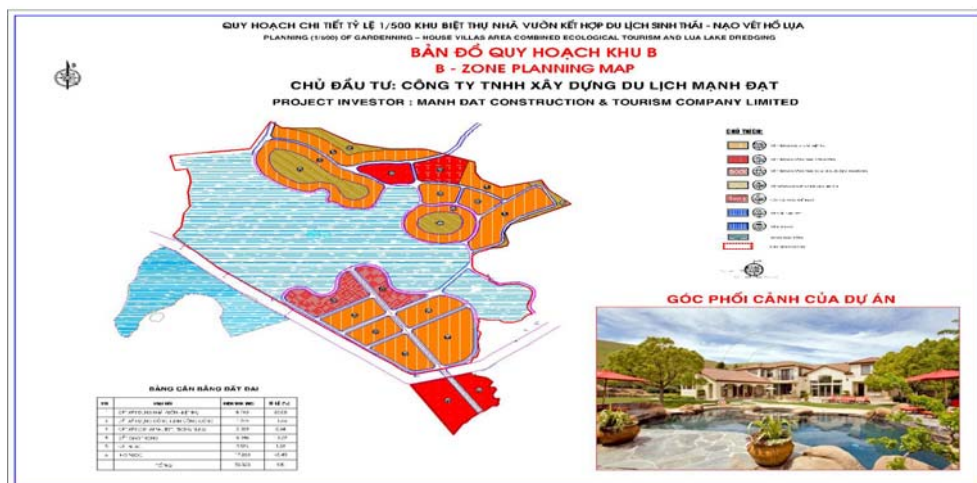
Hình ảnh về dự án



**3) Dự án khu biệt thự nhà vườn, du lịch sinh thái và trồng rừng tại xã Yên Bình –Thạch Thất – Hà Nội (Công ty Mạnh Đạt):**

- Mô tả dự án: Qui mô 123ha, nằm cách trung tâm Hà Nội hơn 30Km, trên đường cao tốc Láng – Hòa Lạc, dưới chân núi Viên Nam truyền thuyết và vườn quốc gia Ba Vì hùng vĩ. Đây là một dự án có không gian xanh, nghỉ dưỡng độc đáo, nằm ở phía tây, trong chuỗi phát triển đô thị nhất của Hà Nội, đặc biệt khi cao tốc Láng – Hòa Lạc hoàn thành vào cuối năm. Tỷ lệ xây dựng thấp, có mảng cây xanh lớn, có hồ nước tự nhiên và đặc biệt, giá đền bù rất thấp (chỉ 30 ngàn đồng/m<sup>2</sup>) tạo thành một dự án hấp dẫn.
- Tổng vốn đầu tư: 390 tỷ đồng.  
 + Nguồn vốn tự có : 290 tỷ đồng  
 + Nguồn vốn tín dụng: 100 tỷ đồng
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 72 tỷ đồng.
- Thời gian đầu tư: 2009-2013.
- Tiến độ thực hiện: Đến nay dự án đã được phê duyệt qui hoạch chi tiết 1/500 tại quyết định số 1493/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Hòa Bình, Bộ Xây dựng thỏa thuận qui hoạch khi vùng đất này sát nhập vào Hà Nội, đã đền bù được hơn 80% diện tích dự án.

Hình ảnh về dự án



**4) Dự án khu đô thị mới tại xã Cổ Bi – Gia Lâm - Hà Nội:**

- Mô tả dự án: Nằm trên trục cao tốc Hà Nội – Hải Phòng, cách trung tâm Hà Nội 5Km với qui mô 25ha. Dự án đã được huyện Gia Lâm, các sở ban ngành trình UBND thành phố trình chủ trương giao cho PPI lập qui hoạch và làm chủ đầu tư. Nơi đây cũng sẽ hình thành một khu đô thị mới với nhà chung cư, nhà phố, biệt thự và các công trình công cộng tiện ích. Với giá đền bù hợp lý, dự án sẽ thu lợi nhuận cao do giá bất động sản ở Hà Nội đang hấp dẫn do thiếu nguồn cung có chất lượng.
- Tổng vốn đầu tư: 625 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 437,5 tỷ đồng  
+ Nguồn vốn tín dụng: 187,5 tỷ đồng
- Lợi nhuận trước thuế dự kiến: 150 tỷ đồng.
- Thời gian đầu tư: 2010-2015.
- Tiến độ thực hiện: Dự án đã được huyện Gia Lâm, các sở ban ngành trình UBND thành phố trình chủ trương giao cho PPI lập qui hoạch và làm chủ đầu tư.

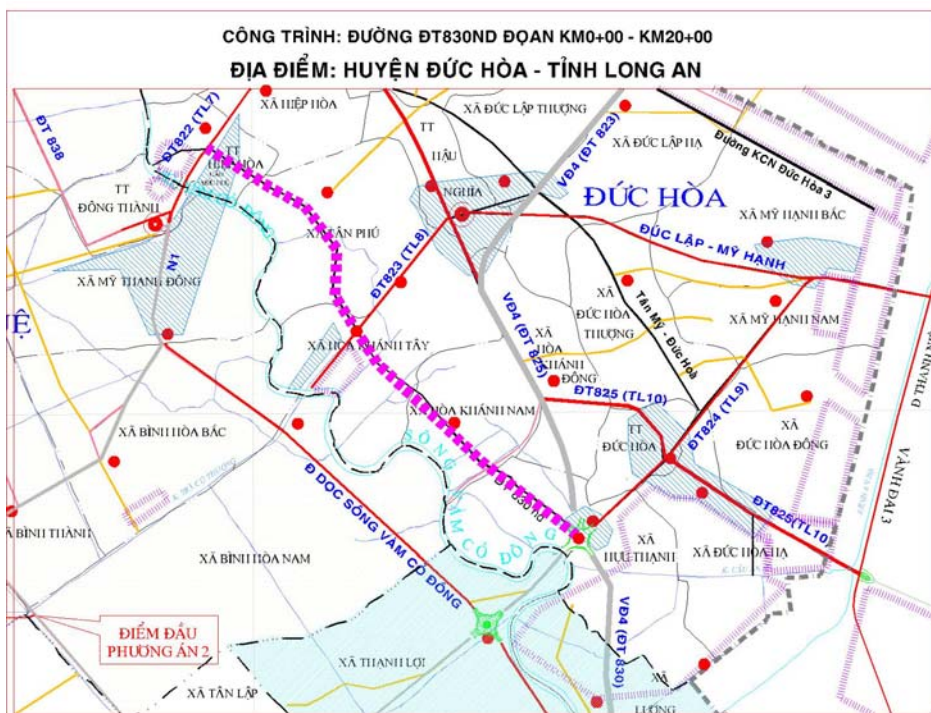
**Hình ảnh về dự án**



**5) Dự án đầu tư BT đường tỉnh 830 nối dài và Khu công nghiệp Hòa Khánh Nam – Đức Hòa – Long An:**

- Mô tả dự án: Đây là một dự án lớn mà Công ty đang phối hợp cùng UBND tỉnh Long An lập qui hoạch chung để kết nối vùng đất không có giá trị cao về nông nghiệp (đất nhiễm phèn) dọc sông Vàm Cỏ Đông để làm khu công nghiệp kết hợp dịch vụ qui mô 850ha. Khu vực nằm các đường xuyên Á 15Km, bên trục đường N2 (đường Hồ Chí Minh) nối Củ Chi – Đức Hòa, gần đường vành đai 3 của thành phố Hồ Chí Minh và cao tốc Tân Sơn Nhất – Tân An trong tương lai
- Tổng vốn đầu tư: 2.600 tỷ đồng.  
+ Nguồn vốn tự có : 1.865 tỷ đồng  
+ Nguồn vốn tín dụng: 735 tỷ đồng
- Thời gian đầu tư: 2010-2020.
- Tiến độ thực hiện: Đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chấp thuận về chủ trương. Hiện nay Công ty đã thuê tư vấn lập quy hoạch chi tiết 1/2000.

**Hình ảnh về dự án**



**15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo**

**Bảng 25:** Dự kiến kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Công ty năm 2010-2012

Đvt: Tỷ đồng.

| STT | Các chỉ tiêu                                    | 2010 | 2011 | 2012  |
|-----|---|------|------|-------|
| 1   | Vốn điều lệ                                     | 100  | 200  | 200   |
| 2   | Doanh thu thuần                                 | 450  | 571  | 895   |
| 3   | Tổng chi phí                                    | 389  | 456  | 741   |
| 4   | Lợi nhuận trước thuế                            | 52   | 115  | 154   |
| 5   | Lợi nhuận sau thuế                              | 39   | 86   | 116   |
| 6   | Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ vốn điều lệ         | 39%  | 43%  | 57,5% |
| 7   | Phân phối lợi nhuận                             |      |      |       |
|     | - Quỹ dự phòng tài chính (14% lợi nhuận)        | 5,5  | 12   | 16,1  |
|     | - Quỹ đầu tư phát triển (14% lợi nhuận)         | 5,5  | 12   | 16,1  |
| 8   | Tỷ lệ cổ tức                                    | 18%  | 20%  | 22%   |
| 9   | Số lao động bình quân (người)                   | 150  | 200  | 250   |
| 10  | Thu nhập bình quân (1 lao động/năm, triệu đồng) | 6    | 10   | 13    |

(Nguồn: PPI)

**16. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên**

- Các khu dân cư đã và đang đầu tư đã bước vào giai đoạn thu hồi vốn và sinh lợi như khu dân cư Vĩnh Phú 2, trung tâm Bến Lức giai đoạn 1 và giai đoạn 2, chung cư Newtown Apartment, chung cư – văn phòng tại khu phố 9 phường Hiệp Bình Chánh. Các dự án khác đảm bảo cho Công ty đủ doanh thu và lợi nhuận đến năm 2015.
- Các hợp đồng xây dựng cơ bản cầu đường: Công ty đã ký được các hợp đồng với giá trị hơn 350 tỷ đồng, các hợp đồng chuẩn bị ký với giá trị hơn 400 tỷ đồng có thể đủ đơn hàng và đảm bảo doanh thu đến năm 2012. Những hợp đồng này đều có giá ký hợp đồng ban đầu cao và được điều chỉnh theo tiến độ thực hiện nên sẽ đảm bảo lợi nhuận như kỳ vọng. Cụ thể lợi nhuận dự kiến ở các công trình và dự án đang thực hiện như sau (chưa kể các công trình và dự án đang xúc tiến, đầu tư tài chính ở các công ty thành viên và công ty con các năm 2010 và 2011)

**Bảng 26:** Dự kiến kế hoạch lợi nhuận từ năm 2010-2012

| STT | Dự án, công trình                                       | Lợi nhuận dự kiến (triệu đồng) |                |                |
|-----|---|--------------------------------|----------------|----------------|
|     |   | 2010                           | 2011           | 2012           |
| 1   | Khu dân cư Vĩnh Phú 2                                   | 5.366                          | 5.500          | 0              |
| 2   | Khu dân cư Bến Lức giai đoạn 1                          | 19.868                         | 9.150          | 0              |
| 3   | Khu dân cư Bến Lức giai đoạn 2                          | 4.500                          | 37.949         | 0              |
| 4   | Chung cư Newtown Apartment                              | 6.180                          | 4.495          | 0              |
| 5   | PPI Tower   | 4.440                          | 5.853          | 10.010         |
| 6   | Khu đô thị mới Tương Bình Hiệp                          | 0                              | 0              | 5.727          |
| 7   | Khu dân cư chợ mới Bến Lức                              | 0                              | 13.732         | 20.908         |
| 8   | Khu phức hợp Thủ Đức                                    | 0                              | 18.271         | 117.244        |
| 9   | Các công trình về xây dựng cầu đường                    | 7.563                          | 3.965          | 7.000          |
| 10  | Lợi nhuận từ đầu tư tài chính và các công ty thành viên | 1.212                          | 1.550          | 1.700          |
|     | <b>Cộng:</b>  | <b>49.129</b>                  | <b>100.465</b> | <b>162.589</b> |

(Nguồn: PPI)

- Theo chiến lược phát triển của Công ty, mục tiêu hàng đầu là phát triển bền vững để trở thành một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản - xây dựng. Cơ sở xây dựng kế hoạch lợi nhuận của PPI được dựa trên tốc độ tăng trưởng trong 03 năm vừa qua, tín hiệu khả quan của thời kỳ hậu khủng hoảng và sự phát triển ổn định của nền kinh tế trong thời gian sắp tới.
- Trong các năm vừa qua, Công ty đã thực hiện nhiều biện pháp để đảm bảo kế hoạch như: tập hợp lực lượng để quản lý; nâng cao chất lượng sản phẩm; xây dựng thương hiệu; quan hệ cộng đồng;... Trong những năm tới, Công ty tiếp tục hoàn thiện và đổi mới các biện pháp trên để đảm bảo thực hiện thành công chiến lược đã đề ra, cụ thể là:

- Xây dựng lực lượng quản lý kế cận: PPI tin tưởng sức mạnh cốt lõi của doanh nghiệp là con người, trong đó hạt nhân là đội ngũ lãnh đạo. Bởi vậy để đảm bảo cho sự phát triển bền vững, mục tiêu trong những năm tới của Công ty là xây dựng đội ngũ lãnh đạo giỏi. Công ty đang tiến hành tuyển dụng và đào tạo nguồn nhân lực để trong vòng 3-5 năm tới sẽ có đủ một lực lượng kế cận trẻ, có kiến thức, năng động đảm bảo đảm nhận tốt công việc
- Hoàn thiện tổ chức: Tiếp tục xây dựng và hoàn thiện mô hình công ty với các công ty con và công ty thành viên, các phòng ban, chi nhánh nhằm tạo sự năng động trong kinh doanh và đảm bảo sự phát triển bền vững. Công ty sẽ phối hợp với các nhà tư vấn về quản trị tài nguyên nhân sự để tư vấn về các phương pháp quản lý tiên tiến phù hợp với Công ty.
- Chương trình toàn cầu hóa: Với chiến lược trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản – xây dựng, PPI sẽ thực hiện hợp tác chiến lược với các doanh nghiệp tư vấn, đầu tư, xây dựng hàng đầu trong khu vực và trên thế giới.
- Mở rộng đầu tư các hướng kinh doanh mới: Với chiến lược của mình, PPI sẽ tập trung vào các hướng kinh doanh như sản xuất vật liệu xây dựng phục vụ cho nhu cầu của chính Công ty và bán ra bên ngoài ... Hiện nay công ty đang triển khai việc sản xuất cửa nhựa lõi thép để cung cấp cho các dự án chung cư đang xây dựng.

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

- Dựa trên kết quả kinh doanh năm 2009 và giá trị, số lượng các hợp đồng mà Công ty đã ký kết hàng năm hoặc dự kiến ký kết thì kế hoạch kinh doanh, doanh thu và lợi nhuận của Công ty từ năm 2009 đến 2011 nêu trên có tính khả thi. Lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2009 là 32,1 tỷ đồng tăng 56,41% so với 2008 và 2010 dự kiến là 39 tỷ đồng tăng 21,5% so với năm 2009.
- Tuy nhiên, lợi nhuận thu được của Công ty phụ thuộc 70% vào hoạt động kinh doanh bất động sản nên tiến độ thực hiện các dự án, giá cả nguyên vật liệu xây dựng và tình hình cung cầu của thị trường Bất động sản là những yếu tố quan trọng cần quan tâm để hoàn thành kế hoạch trong những năm tới.
- Với tỷ lệ cổ tức là 15%, năm 2008 Công ty đã sử dụng 75,35% lợi nhuận sau thuế dùng để trả cổ tức. Mức cổ tức này được duy trì trong năm 2009 với tỷ lệ 47 % lợi nhuận. Với lợi nhuận sau thuế dự kiến trong các năm 2010, 2011 và 2012 lần lượt là 39 tỷ đồng, 86 tỷ đồng và 116 tỷ đồng Công ty có khả năng đảm bảo được tỷ lệ cổ tức từ 15-25% sau khi trích lập các quỹ theo quy định và bổ sung nguồn vốn kinh doanh đáp ứng nhu cầu phát triển trong tương lai.
- Những nhận xét trên chỉ nhằm mục đích tham khảo, không hàm ý đảm bảo giá trị chứng khoán.

#### **18. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký chào bán**

- Không có.

#### **19. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán**

- Không có.

## V. CHỨNG KHOÁN CHÀO BÁN

1. **Loại chứng khoán:** Cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 (Mười ngàn) đồng/cổ phần
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến phát hành: 4.985.247 cổ phần ( Bốn triệu, chín trăm tám mươi lăm ngàn hai trăm bốn mươi bảy cổ phần). Trong đó:**
  - ❖ Đợt 1:
    - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 667.650 cổ phần
    - Chào bán riêng lẻ: 1.000.000 cổ phần
    - Chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị: 500.597 cổ phần
  - Đợt 2:
    - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 2.817.000 cổ phần
4. **Giá phát hành dự kiến**
  - ❖ Đợt 1:
    - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: 18.000 đồng/cổ phần
    - Chào bán riêng lẻ: không thấp hơn 22.000 đồng/cổ phần
    - Chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị: 18.000 đồng/cổ phần
  - ❖ Đợt 2:
    - Chào bán cho cổ đông hiện hữu: chiết khấu từ 15%-20% của bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp. Tỷ lệ chiết khấu cụ thể và thời điểm chốt để tính bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp sẽ do HĐQT căn cứ vào thị trường để quyết định.
5. **Phương pháp tính giá**
  - Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; chào bán riêng lẻ và chào bán cho cán bộ nhân viên của Công ty đã được Đại hội cổ đông thông qua theo hình thức lấy ý kiến bằng văn bản theo Nghị quyết Đại hội cổ đông số 02/NQ.ĐHĐCĐ.2010 ngày 10 tháng 06 năm 2010.
  - Giá trị sổ sách của Công ty CP PPI tại thời điểm 31/03/2010 là: 20.140 đồng/cổ phiếu
    - + *Giá chiết khấu giảm 10% so với giá trị sổ sách là :  $20.140 * 0.9 = 18.126$  đồng/cổ phiếu*
    - + *Giá cộng thêm 10% so với giá trị sổ sách là :  $20.140 * 1.1 = 22.154$  đồng/cổ phiếu*
  - HĐQT đã quyết định giá chào bán cho cổ đông hiện hữu; CBCNV và cán bộ quản trị căn cứ vào giá đã chiết khấu giảm 10% so với giá trị sổ sách của Công ty vào ngày 31/03/2010 sau khi làm tròn là 18.000đồng/cổ phiếu.
  - HĐQT đã quyết định giá chào bán riêng lẻ căn cứ vào giá đã cộng thêm 10% so với giá trị sổ sách của Công ty vào ngày 31/03/2010 sau khi làm tròn là 22.000đồng/cổ phiếu
6. **Phương thức phân phối**
  - Chào bán cho CĐHH: Phân phối theo hình thức đại lý phát hành
  - Chào bán riêng lẻ và chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị: Phân phối tại trụ sở Công ty theo danh sách do Hội đồng Quản trị phê duyệt.
7. **Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến)**
  - Đợt chào bán sẽ được thực hiện ngay sau khi nhận được giấy phép chấp thuận của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.



## 8. Kế hoạch đăng ký mua cổ phiếu và phương thức thực hiện quyền

### Đợt 1:

#### a) Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 15:1

- Số lượng chào bán : 667.650 cổ phần
- Giá chào bán : 18.000 đồng/CP
- Đối tượng chào bán : cổ đông hiện hữu
- Dự kiến giá trị phát hành : 6.676.500.000 đồng  
(tính theo mệnh giá)
- Hình thức phát hành :
  - o Căn cứ vào ngày phân bổ quyền, cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phần thì được 01 (một) quyền mua, cứ 15 (mười lăm) quyền mua thì sẽ được mua thêm 01 (một) cổ phần. Số cổ phần được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.  
*Ví dụ:* Cổ đông đang sở hữu 154 cổ phần sẽ được quyền mua thêm 10,27 cổ phần. Như vậy sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị sẽ được mua thêm 10 cổ phần.
  - o Cổ đông hiện hữu có quyền từ chối quyền ưu tiên mua trước cổ phần mới chào bán thêm
- Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Sở GDCK Tp.HCM cung cấp.
- Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Sở GDCK Tp.HCM cung cấp
- Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phần: 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 nhượng cho người thứ ba).

#### b) Chào bán riêng lẻ cho Nhà đầu tư lớn

- Số lượng chào bán : 1.000.000 cổ phần
- Giá chào bán : không thấp hơn 22.000đồng/cổ phần
- Đối tượng chào bán : Nhà đầu tư lớn
- Dự kiến giá trị phát hành : 10.000.000.000 đồng  
(tính theo mệnh giá)
- Danh sách Nhà đầu tư lớn dự kiến mua cổ phần: như danh sách đính kèm

#### c) Phát hành cho CBCNV và cán bộ quản trị Công ty:

- Số lượng chào bán : 500.597 cổ phần
- Giá chào bán : 18.000 đồng /cổ phần
- Đối tượng chào bán : Cán Bộ Công Nhân Viên (CBCNV) và cán bộ quản trị của Công ty
- Dự kiến giá trị phát hành : 5.005.970.000 đồng  
(tính theo mệnh giá)
- Quy chế chào bán cho Cán Bộ Công Nhân Viên (CBCNV) và cán bộ quản trị trong Công ty năm 2009: Ban hành kèm theo Nghị quyết HĐQT số 07/NQ- HĐQT ngày 10/6/2010.
- Tiêu chí người lao động được quyền mua cổ phần chào bán thêm: qui định trong Quy chế chào bán cho CBCNV trong Công ty năm 2010
- Danh sách người lao động thỏa điều kiện được quyền mua cổ phần chào bán thêm: Ban hành kèm theo Nghị quyết HĐQT số 07/NQ- HĐQT ngày 10/6/2010.

**Đợt 2: Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 23,12% trên tổng vốn điều lệ mới sau khi hoàn tất chào bán đợt 1**

- Số lượng chào bán : 2.817.000 cổ phần
- Giá chào bán : chiết khấu từ 15%-20% của bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp. Tỷ lệ chiết khấu cụ thể và thời điểm chốt để tính bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp sẽ do HĐQT căn cứ vào thị trường để quyết định
- Đối tượng chào bán : cổ đông hiện hữu
- Dự kiến giá trị phát hành : 28.170.000.000 đồng  
(tính theo mệnh giá)
- Hình thức phát hành
  - o Căn cứ vào ngày phân bổ quyền, cổ đông sẽ được mua thêm số cổ phần mới 23,12% của số lượng cổ phần đang sở hữu. Số cổ phần được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Cổ đông sở hữu 01 (một) cổ phần thì được 01 (một) quyền mua, cứ 100 (một trăm) quyền mua thì sẽ được mua thêm 23 (hai mươi ba) cổ phần với giá chào bán chiết khấu từ 15%-20% của bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp. Tỷ lệ chiết khấu cụ thể và thời điểm chốt để tính bình quân giá đóng cửa của 10 phiên giao dịch liên tiếp sẽ do HĐQT căn cứ vào thị trường để quyết định.  
*Ví dụ: Cổ đông đang sở hữu 280 cổ phần sẽ được quyền mua thêm số cổ phần bằng 23,12% của 280 tức 64,74 cổ phần. Như vậy sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị sẽ được mua 64 cổ phần.*
  - o Cổ đông hiện hữu có quyền từ chối quyền ưu tiên mua trước cổ phần mới chào bán thêm
- Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Sở GDCK Tp.HCM cung cấp.
- Cổ phiếu phát hành trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Sở GDCK Tp.HCM cung cấp
- Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phần: 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 nhượng cho người thứ ba)

**9. Dự kiến các bước thực hiện chào bán**

**❖ 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 của cổ đông hiện hữu:**

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

- ✓ PPI 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*

- ✓ PPI 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, PPI 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 Công ty PPI.

*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 PPI.

**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 Công ty PPI.

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

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, PPI sẽ gửi báo cáo chào bán cho UBCKNN và SGDCK Tp. Hồ Chí Minh. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, PPI 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 hiện hữu.

**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 27:** Lịch trình phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

| STT | Công việc   | Thời gian      | Thực hiện       |
|-----|---|----------------|-----------------|
| 1   | Nhận Giấy phép chào bán thêm cổ phiếu   | D              | PPI, SSI        |
| 2   | Thông báo chốt danh sách cổ đông cho SGDCK                                    | D+2            | PPI             |
| 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 –<br>D+35 | TTLKCK,<br>TVLK |
| 6   | Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu  | D+20 –<br>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            |

| STT | Công việc   | Thời gian | Thực hiện       |
|-----|---|-----------|-----------------|
| 9   | Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu cổ đông không đăng ký mua hết (nếu có) | D+47      | PPI, TVLK       |
| 10  | Báo cáo kết quả chào bán cho UBCK và Sở GDCK TPHCM                          | D+50      | PPI, SSI        |
| 11  | Nhận chấp thuận niêm yết và thực hiện đăng ký giao dịch bổ sung cổ phiếu    | D+57      | SGDCK, PPI, SSI |

❖ **Chào bán riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn.**

- ✓ Sau khi nhận được Giấy phép chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, Hội đồng quản trị Công ty PPI sẽ lập Danh sách nhà đầu tư lớn được mua cổ phiếu của Công ty theo các tiêu chí đã xác định.
- ✓ Số cổ phiếu không được bán hết sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các đối tượng khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn 22.000 đồng /CP.

**Các bước thực hiện chào bán riêng lẻ:**

Dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu cho đợt chào bán như sau:

**Bảng 28:** *Lịch trình chào bán cổ phiếu riêng lẻ cho nhà đầu tư lớn*

| TT | Công việc  | Thời gian | Thực hiện |
|----|--|-----------|-----------|
| 1  | Xác định Danh sách nhà đầu tư lớn dự kiến được mua                       | D         | PPI       |
| 2  | Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định | D+5       | PPI, SSI  |
| 3  | Nhà đầu tư lớn đăng ký và nộp tiền mua cổ phần                           | D+10      | PPI       |
| 4  | Gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN                                  | D+15      | PPI       |
| 5  | Làm thủ tục và tiến hành niêm yết, lưu ký bổ sung cổ phiếu               | D+22      | PPI, SSI  |

**Bước 1: Xác định danh sách nhà đầu tư lớn**

- ✓ PPI sẽ thông qua các tiêu chí xác định nhà đầu tư lớn được mua cổ phần, các tiêu chí phân bổ và cam kết nắm giữ để xác định Danh sách nhà đầu tư lớn.
- ✓ Tiêu chuẩn xác định nhà đầu tư lớn:
  - Là tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có tiềm năng về tài chính, ưu tiên cho các nhà đầu tư có liên quan tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (Có khả năng hợp tác và đầu tư với công ty để thực hiện các dự án lớn).
  - Có tỷ lệ sở hữu sau khi mua cổ phần của Công ty phù hợp với quy định của pháp luật (đối với tổ chức nước ngoài).

- Chỉ được chuyển nhượng số cổ phần được mua trong đợt chào bán cổ phần riêng lẻ này sau thời gian ít nhất là 12 tháng kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán

**Bước 2: Đăng ký mua và phân bổ cổ phiếu**

- ✓ PPI sẽ thông báo cho các Nhà đầu tư lớn đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần đã được HĐQT đề ra. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 7 – 15 ngày làm việc.
- ✓ PPI sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho Nhà đầu tư lớn. Thời gian thực hiện dự kiến là 27 ngày làm việc sau khi chốt danh sách.

**Bước 3: Tổng kết đợt chào bán và đăng ký niêm yết bổ sung**

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, PPI sẽ gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN và SGDCK Tp. HCM. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, Công ty PPI tiến hành các thủ tục đăng ký giao dịch bổ sung tại SGDCK Tp. HCM trong vòng 3 ngày làm việc.

**❖ Chào bán cho CBCNV và cán bộ quản trị công ty theo danh sách do Hội đồng quản trị Công ty PPI phê duyệt.**

- ✓ Sau khi nhận được Giấy phép chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp, Hội đồng quản trị Công ty PPI sẽ lập Danh sách CBCNV và cán bộ quản trị được quyền mua cổ phần.
- ✓ Số cổ phiếu không được bán hết sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các cá nhân khác theo cách thức và điều kiện phù hợp với giá bán không thấp hơn giá bán cho CBCNV và cán bộ quản trị Công ty.

**Các bước thực hiện chào bán:**

Dự kiến lịch trình phân phối cổ phiếu cho đợt chào bán như sau:

**Bảng 29:** *Lịch trình chào bán cổ phiếu cho CBCNV và cán bộ quản trị*

| TT | Công việc  | Thời gian | Thực hiện |
|----|--|-----------|-----------|
| 1  | Xác định Danh sách CBCNV và cán bộ quản trị được mua                     | D         | PPI       |
| 2  | Công bố thông tin trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định | D+5       | PPI, SSI  |
| 3  | CBCNV và cán bộ quản trị đăng ký và nộp tiền mua cổ phần                 | D+10      | PPI       |
| 4  | Gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN                                  | D+15      | PPI       |
| 5  | Làm thủ tục và tiến hành niêm yết, lưu ký bổ sung cổ phiếu               | D+22      | PPI, SSI  |

**Bước 1: Xác định danh sách CBCNV và cán bộ quản trị công ty được quyền mua cổ phiếu**

- ✓ PPI sẽ thông qua các tiêu chí xác định CBCNV và cán bộ quản trị Công ty được mua cổ phần, các tiêu chí phân bổ để xác định Danh sách CBCNV và cán bộ quản trị Công ty được quyền mua cổ phiếu với giá ưu đãi.
- ✓ Tiêu chuẩn xác định CBCNV và cán bộ quản trị Công ty được quyền mua cổ phiếu:

- Thông qua việc Hội đồng quản trị đánh giá năng lực và thành tích của từng cá nhân đã đóng góp cho công ty.

**Bước 2: Đăng ký mua và phân bổ cổ phiếu**

- ✓ PPI sẽ thông báo cho CBCNV và cán bộ quản trị Công ty đăng ký mua cổ phần theo danh sách và số lượng cổ phần đã được HĐQT đề ra. Thời gian thực hiện dự kiến trong vòng 5 – 10 ngày làm việc.
- ✓ PPI sẽ xác nhận việc phân phối cổ phần, hoàn tất việc thu tiền bán cổ phần và chuyển giao cổ phần cho CBCNV và cán bộ quản trị Công ty. Thời gian thực hiện dự kiến là 20 ngày làm việc sau khi chốt danh sách.

**Bước 3: Tổng kết đợt chào bán và đăng ký niêm yết bổ sung**

- ✓ Kết thúc việc phân phối cổ phiếu, PPI sẽ gửi báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN và SGDCK TP.HCM. Sau khi nhận được chấp thuận kết quả chào bán, Công ty PPI tiến hành các thủ tục đăng ký giao dịch bổ sung tại SGDCK TP.HCM trong vòng 3 ngày làm việc.

**10. Giới hạn tỉ 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. Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên SGDCK TP.HCM thì 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 hiện nay là 0,5%.*

**11. Các loại thuế có liên quan**

**Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đang áp dụng hiện hành là 25%.

Từ năm 2009, thuế suất áp dụng là 25% theo Điều 10, Khoản 1 của luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 hiệu lực thi hành ngày 01/01/2009.

Theo Nghị định số 187/2004/NĐ-CP Công ty được miễn thuế TNDN trong 2 năm đầu, và giảm 50% thuế TNDN trong 2 năm tiếp theo, đến 01/11/2007 Công ty chính thức chuyển thành Công ty cổ phần, thời điểm này Nghị định số 24/2007/NĐ-CP ngày 14/02/2007 đã được áp dụng và Công ty không được ưu đãi thuế TNDN khi chuyển thành công ty cổ phần.

**Thuế thu nhập cá nhân liên quan đến chứng khoán:** Theo qui định tại Điều 3 Khoản 3 Điểm b, Khoản 4 Điểm b, Khoản 9, Khoản 10 Luật thuế thu nhập cá nhân: thu nhập từ cổ tức, chuyển nhượng chứng khoán, nhận thừa kế, quà tặng là chứng khoán thuộc thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân

- ❖ **Đối với thu nhập từ cổ tức:** Điều 7 Khoản 1 Thông tư 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 hướng dẫn sửa đổi Thông tư 84/2008/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định 100/2008/NĐ-CP của

*Chính phủ về việc qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân:* Cá nhân nhận cổ tức bằng cổ phiếu hoặc nhận cổ phiếu thưởng chưa phải nộp thuế thu nhập cá nhân khi nhận cổ phiếu. Khi chuyển nhượng cổ phiếu, cá nhân phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán và thu nhập từ đầu tư vốn.

Căn cứ để xác định số thuế thu nhập cá nhân phải nộp là giá thực tế tại thời điểm chuyển nhượng và thuế suất thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán.

Nếu giá thực tế chuyển nhượng cổ phiếu thấp hơn mệnh giá thì không phải nộp thuế thu nhập cá nhân.

Nếu giá thực tế chuyển nhượng cổ phiếu cao hơn mệnh giá thì cá nhân nộp thuế theo mức thuế suất 0,1% trên giá thực tế chuyển nhượng hoặc theo mức thuế suất 20% trên chênh lệch giữa giá thực tế chuyển nhượng với mệnh giá hoặc giá trị cổ tức ghi trên sổ sách kế toán.

- ❖ **Đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:** Điều 16 Khoản 1 Nghị định 100/2008/NĐ-CP của Chính phủ về việc qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân: Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán, bao gồm cả chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua, các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Khoản 2 Điều 17 Nghị định 100: Thuế suất áp dụng là 20% trên tổng thu nhập tính thuế cả năm hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Đối với nhà đầu tư là cá nhân không cư trú tại Việt Nam thì thuế suất áp dụng là 0,1% trên từng lần chuyển nhượng.

- ❖ **Đối với thừa kế, quà tặng là chứng khoán:** Mục II Điều 7.1.4 Thông tư 84/2008/TT-BTC: thu nhập để tính thuế của chứng khoán là giá trị chứng khoán tại thời điểm chuyển quyền sở hữu.

Điều 7.2 Thông tư 84 thì Thuế suất áp dụng là 10%

**Thuế thu nhập doanh nghiệp liên quan đến chứng khoán:** Điểm 1.2 Phần E Thông tư 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn thi hành nghị định 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 qui định chi tiết một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp: Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán của doanh nghiệp là thu nhập có được từ chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ số chứng khoán của doanh nghiệp đã tham gia đầu tư chứng khoán cho một hoặc nhiều tổ chức cá nhân khác.

Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán trong kỳ được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua của chứng khoán chuyển nhượng, trừ (-) các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.

Điểm 2.2 Thông tư 130: Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 25%.

Đối với tổ chức Việt Nam số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp được xác định như sau:

| Thuế TNDN phải nộp | Thu nhập tính thuế | Thuế suất thuế TNDN |
|--------------------|--------------------|---------------------|
|--------------------|--------------------|---------------------|

Điều 1 Thông tư 72/2006/TT-BTC ngày 10/08/2006 sửa đổi, bổ sung thông tư 100/2004/TT-BTC của Bộ tài chính hướng dẫn về thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lĩnh vực chứng khoán: các quỹ đầu tư nước ngoài, tổ chức nước ngoài được thành lập theo pháp luật



nước ngoài, không có tư cách pháp nhân tại Việt Nam nhưng có mở tài khoản đầu tư chứng khoán tại Việt Nam, các tổ chức thành lập và hoạt động theo pháp luật Việt Nam thực hiện nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo phương thức khoán: 0,1% tổng giá trị chứng khoán bán ra tại thời điểm chuyển nhượng.

**Qui định về giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân:** *Theo qui định tại Điều 1 Khoản 1, Điều 2 Khoản 1 Thông tư 27/2009/TT-BTC ngày 06/02/2009 của Bộ tài chính hướng dẫn thực hiện việc giãn thời hạn nộp thuế thu nhập cá nhân thì cá nhân cư trú và cá nhân không cư trú có thu nhập chịu thuế từ chuyển nhượng chứng khoán thuộc đối tượng được giãn nộp thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009.*

*Khoản 3.3 Điều 2 Thông tư 27* thì số thuế được giãn nộp, cá nhân có thu nhập được giữ lại trong thời gian được giãn.

## **12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu**

- Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:
  - Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng và Bất động sản Thái Bình Dương
  - Số tài khoản: 0531002253175
  - Ngân hàng Vietcom Bank – chi nhánh Bình Thạnh – Tp. Hồ Chí Minh

## I. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

### 1. Mục đích chào bán

- Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán: 133 tỷ đồng (với giả thiết là giá chào bán trong đợt 2 là 32.000 đồng /cổ phần) sẽ được dùng để:

Triển khai dự án Khu phức hợp ven sông Sài Gòn. : 110 tỷ đồng  
 Bổ sung vào vốn lưu động : 23 tỷ đồng

- Trong đó, toàn bộ số tiền 110 tỷ đồng sẽ được dùng để trả chi phí đền bù của dự án Khu phức hợp ven sông Sài Gòn trong năm 2010.

**Bảng 30:** Bảng phân kỳ đầu tư của dự án

| TT | HẠNG MỤC                         | Năm   |         |         |         |         |         | đvt : tr.đ |
|----|----------------------------------|-------|---------|---------|---------|---------|---------|------------|
|    |                                  | 2009  | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | GIÁ TRỊ    |
| 1. | <b>CHI PHÍ XÂY LẬP</b>           |       | 3.119   | 150.921 | 278.329 | 278.329 | 248.329 | 959.027    |
| 2. | <b>CHI PHÍ KHÁC</b>              | 4.316 | 168.254 | 37.270  | 2.740   | 2.740   | 2.740   | 218.060    |
|    | -Chi phí đền bù                  |       | 162.500 | 7.324   |         |         |         | 169.824    |
|    | -Thuế sử dụng đất                |       |         | 24.260  |         |         |         | 24.260     |
|    | - Chi phí đầu tư ban đầu         | 4.316 | 5.754   | 4.316   |         |         |         | 14.385     |
|    | - Chi phí quản lý + chi phí khác |       |         | 1.370   | 2.740   | 2.740   | 2.740   | 9.590      |
| 3. | <b>DỰ PHÒNG PHÍ</b>              | 432   | 887     | 15.661  | 28.107  | 28.107  | 25.107  | 98.300     |

### 2. Phương án khả thi của dự án

(Trích từ Báo cáo khả thi dự án do Công ty PPI lập)

#### 2.1. Sự cần thiết phải đầu tư:

- Quận Thủ Đức nằm ở phía Bắc Thành phố Hồ Chí Minh, là cửa ngõ ra vào thành phố từ các tỉnh miền Bắc, miền Trung. Do vị trí địa lý thuận lợi, nằm kề bên sông Sài Gòn, gần các giao lộ lớn đi các khu vực, gần Trung tâm thành phố nên cùng với sự phát triển mở rộng đô thị ra các quận huyện khác thì Quận Thủ Đức có sức hút đô thị rất lớn thu hút dân cư đến ở nhất là tầng lớp người có thu nhập trung bình khá do vị trí thuận lợi, môi trường trong lành, mức sống hợp lý.
- Căn cứ đồ án quy hoạch 1/2000 điều chỉnh của quận Thủ Đức. Trong nhiều năm qua, phường Hiệp Bình Chánh – quận Thủ Đức đã hình thành nhiều khu đô thị phục vụ cho việc phát triển tại chỗ cũng như từ nội thành ra theo hướng quy hoạch tổng mặt bằng thành phố và đồ án quy hoạch chung cải tạo và xây dựng phường Hiệp Bình Chánh. Nội dung chính đồ án quy hoạch chung toàn phường đã xác định một trong những hướng quan trọng là phát triển các không gian kế cận các khu chức năng hiện có tiếp giáp với nội thành. Việc đầu tư xây dựng Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (Water Garden) cũng phù hợp với định hướng xây dựng phát triển chung này.
- Với tổng diện tích khu đất khoảng 17.329m<sup>2</sup>; dự án Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (Water Garden) được thực hiện đầu tư nhằm đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển và mở rộng của thành phố về phía Đông. Dự án này nhằm thực hiện chủ trương hình thành xây dựng quận mới trên địa bàn phục vụ cho nhu cầu phát triển tại chỗ, phục vụ các

khu đô thị mới phát triển chung quanh cũng như cho nhu cầu giãn dân nội thành từ đây đến năm 2020.

## **2.2. Hình thức đầu tư:**

- Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (Water Garden) tại Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức được đầu tư xây dựng mới hoàn toàn với nguồn vốn đầu tư là nguồn vốn tự có của đơn vị, vốn huy động của khách hàng và vốn vay từ ngân hàng, các tổ chức tín dụng.

## **2.3. Mục tiêu của dự án đầu tư:**

- Mục tiêu của dự án nhằm xây dựng một Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn, có thiết kế kiến trúc hiện đại, đồng bộ về hệ thống hạ tầng kỹ thuật với những tiêu chuẩn kinh tế phù hợp, đáp ứng được yêu cầu về quy hoạch phát triển đô thị trước mắt và lâu dài.
- Sử dụng toàn quỹ đất để xây dựng phát triển công trình và cơ sở hạ tầng bằng nguồn vốn của chủ đầu tư, hình thành một khu phức hợp thương mại dịch vụ, căn hộ chung cư có tiêu chuẩn cao đáp ứng nhu cầu về ở, sinh hoạt và nghỉ ngơi của dân thành phố, kể cả người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam.
- Xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng cơ sở phát triển nhiều loại công trình nhà ở có thiết kế và quy mô đa dạng, đáp ứng yêu cầu của các loại đối tượng khách hàng.

## **2.4. Địa điểm thực hiện dự án:**

- Khu đất tọa lạc tại Đường số 23 – phường Hiệp Bình Chánh – quận Thủ Đức có lộ giới 20m, có 2 mặt giáp với sông Sài Gòn. Hiện trạng mặt bằng tương đối đẹp, cơ sở hạ tầng tốt đáp ứng được nhu cầu sống, sinh hoạt của người dân. Mặt khác, dự án đường Tân Sơn Nhất – Bình Lợi – Vành Đai Ngoài rộng 60m nối sân bay Tân Sơn Nhất qua Quận Thủ Đức đang triển khai xây dựng thì việc đầu tư dự án khu phức hợp tại khu đất trên sẽ đạt được lợi ích trong việc nâng cao giá trị của dự án.

## **2.5. Cơ cấu pháp lý của dự án:**

- Đồ án quy hoạch sử dụng đất (1/2000) của Kiến trúc sư trường Tp. HCM (nay là Sở Quy hoạch kiến trúc Tp. HCM) phê duyệt tại quyết định số 15638/KTS.T-QH ngày 29/12/1999.
- Nghị định 99/2006/CP của Chính Phủ về việc ban hành điều lệ quản lý và đầu tư xây dựng.
- Văn bản số 753/UBND-ĐCND ngày 13/11/2009 của UBND phường Hiệp Bình Chánh về việc Công ty xin chủ trương đầu tư xây dựng dự án.
- Văn bản số 2547/UBND-QLĐT ngày 23/11/2009 của UBND quận Thủ Đức về việc ý kiến quy hoạch địa điểm xây dựng dự án.
- Văn bản số 2923/TNMT-QHSDĐ ngày 20/05/2010 của Sở TNMT Tp. HCM trình UBND TP. HCM chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng dự án.
- Văn bản số 3963/VP-ĐTMT ngày 05/6/2010 của Văn phòng UBND Tp. HCM truyền đạt ý kiến chỉ đạo về việc Công ty CP phát triển Hạ tầng & Bất động sản Thái Bình Dương xin đầu tư xây dựng dự án.

## **2.6. Đặc điểm tự nhiên của dự án:**

- Khu đất dự kiến lập dự án đầu tư nằm tại phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, có diện tích 17.329m<sup>2</sup>, có hình dạng chữ nhật, chiều ngang trung bình khoảng 58m, chiều dài khoảng 300m có 04 cạnh giáp với:

Phía Nam: Giáp sông Sài Gòn.

Phía Bắc : Giáp với khu dân cư hiện hữu.

Phía Tây : Giáp rạch cụt nối thông từ sông Sài Gòn.

Phía Đông: Giáp Khu dân cư Minh Phước (nối thông với dự án Minh Phước bởi 03 con đường: Đường số 10, Đường số 08, Đường số 06)

## 2.7. Qui mô của dự án:

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến: Khu đất dự kiến quy hoạch tại khu vực có diện tích đất xây dựng khoảng 40% tổng diện tích đất, hệ số sử dụng đất khoảng 5,7 lần.

**Bảng 31:** Bảng cơ cấu sử dụng đất

| TT | Loại đất                                      | Đvt            | Diện tích     | Tỷ lệ       |
|----|---|----------------|---------------|-------------|
| 1  | Đất xây dựng                                  | m <sup>2</sup> | 6.932         | 40%         |
| 2  | Đất Giao thông                                | m <sup>2</sup> | 6.065         | 35%         |
| 3  | Đất cây xanh công viên & công trình công cộng | m <sup>2</sup> | 4.332         | 25%         |
|    | <b>Cộng</b>                                   |                | <b>17.329</b> | <b>100%</b> |

Nguồn : PPI

- Dự kiến xây dựng khu đất thành 04 block, có thể thành 02 cụm mỗi cụm 02 block liên kết để với nhau, mỗi block gồm 01 tầng hầm, ngoài ra phần diện tích công viên cây xanh cũng được nâng lên đáng kể tương đương 25% tổng diện tích đất tăng mảng xanh, tạo không gian tươi mát thoáng đãng cho cư dân. Hệ số sử dụng đất tương đương 5,7 đảm bảo các chỉ tiêu dân số, quy hoạch

## 2.8. Tổng mức đầu tư và nguồn vốn:

**Bảng 32:** Bảng dự kiến tổng mức đầu tư

| TT        | HẠNG MỤC                                 | ĐVT            | KHỐI LƯỢNG | GIÁ TRỊ (tr.đ) |
|-----------|--|----------------|------------|----------------|
| <b>1.</b> | <b>CHI PHÍ XÂY LẬP</b>                   |                |            | <b>959.027</b> |
|           | - San nền                                | m <sup>3</sup> | 20.795     | 3.119          |
|           | - Hệ thống đường giao thông nội bộ       | m <sup>2</sup> | 6.065      | 5.762          |
|           | - Hệ thống cấp điện, chiếu sáng tổng thể |                |            | 2.500          |
|           | - Hệ thống cấp nước tổng thể             |                |            | 1.500          |
|           | - Công viên cây xanh, công cộng          | m <sup>2</sup> | 3.033      | 607            |
|           | - Chi phí xây dựng công trình phần trên  |                | 99.122     | 862.360        |
|           | - Chi phí xây dựng tầng hầm              |                | 6.932      | 38.124         |
|           | - Chi phí móng công trình                |                | 6.932      | 45.055         |
| <b>2.</b> | <b>CHI PHÍ KHÁC</b>                      |                |            | <b>218.060</b> |
|           | - Chi phí đền bù + đường đi              | m <sup>2</sup> | 17.329     | 169.824        |
|           | - Thuế SDD                               | m <sup>2</sup> | 6.065      | 24.260         |
|           | - Chi phí đầu tư ban đầu                 | %              | 1,5        | 14.385         |
|           | - Chi phí quản lý dự án + chi phí khác   | %              | 1          | 9.590          |

|    |                        |   |    |                  |
|----|------------------------|---|----|------------------|
| 3. | <b>DỰ PHÒNG PHÍ</b>    | % | 10 | <b>98.300</b>    |
|    | <b>TỔNG MỨC ĐẦU TƯ</b> |   |    | <b>1.275.387</b> |

(Nguồn : PPI)

**2.9. Phương án kinh doanh:**

- Với vị trí và định hướng đầu tư khu đất phục vụ cho nhu cầu an cư bậc trung & cao cấp có đầy đủ cảnh quan sông nước công viên cây xanh, các tiện ích, tham khảo giá kinh doanh từ các dự án cao ốc lân cận cũng như tiện ích kèm theo, dự kiến đơn giá kinh doanh năm đầu là 22.000.000đ/m<sup>2</sup>, mỗi năm giá tăng khoảng 10% so với năm trước đó:

**Bảng 33:** Bảng dự kiến doanh thu

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | HẠNG MỤC                     | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | Tổng cộng        |
|----|------------------------------|---------|---------|---------|---------|------------------|
| 1  | Tỷ lệ % diện tích kinh doanh | 25%     | 25%     | 25%     | 25%     | <b>100%</b>      |
| 2  | Diện tích căn hộ kinh doanh  | 18.993  | 18.993  | 18.993  | 18.993  | <b>75.970</b>    |
| TT | HẠNG MỤC                     | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    | Tổng cộng        |
| 3  | Đơn giá KD các năm (gồm VAT) | 22      | 24      | 27      | 29      |                  |
| 4  | Giá trị hợp đồng             | 417.837 | 459.621 | 505.583 | 556.141 | <b>1.939.181</b> |
| 5  | Tỷ lệ thu trong năm          | 40%     | 60%     | 40%     | 100%    |                  |
| 6  | Giá trị thu hàng năm         | 167.135 | 359.340 | 553.216 | 859.490 | <b>1.939.181</b> |

(Nguồn : PPI)

**2.10. Phương án nguồn vốn:**

**Bảng 34:** Bảng cân đối nguồn tiền

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | HẠNG MỤC                     | PHÂN KỲ |         |         |         |         |         | CỘNG      |
|----|------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|    |                              | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    |           |
| I  | Nguồn chi                    | 4.747   | 174.536 | 220.540 | 333.910 | 393.335 | 356.803 | 1.483.870 |
| 1  | Chi phí đầu tư               | 4.747   | 172.261 | 203.851 | 309.176 | 309.176 | 276.175 | 1.275.387 |
| 2  | Chi phí quản lý & kinh doanh |         |         | 3.039   | 6.533   | 10.058  | 15.627  | 35.258    |
| 3  | Chi phí lãi vay              |         | 2.275   | 13.650  | 18.200  | 9.100   |         | 43.225    |
| 4  | Trả nợ vay                   |         |         |         |         | 65.000  | 65.000  | 130.000   |
| II | Nguồn thu                    | 4.747   | 175.000 | 232.135 | 359.340 | 553.216 | 859.490 | 2.183.928 |
| 1  | Vốn tự có hiện có            | 4.747   |         |         |         |         |         | 4.747     |

|   |                                 |  |         |         |         |         |         |           |
|---|---------------------------------|--|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
| 2 | Vốn tự có do phát hành cổ phiếu |  | 110.000 |         |         |         |         | 110.000   |
| 3 | Vốn huy động                    |  |         | 167.135 | 359.340 | 553.216 | 859.490 | 1.939.181 |
| 4 | Vốn vay                         |  | 65.000  | 65.000  |         |         |         | 130.000   |
|   | Cân đối                         |  | 464     | 11.595  | 25.430  | 159.881 | 502.688 |           |

Nguồn : PPI

## 2.11. Lợi nhuận dự kiến

**Bảng 35:** Bảng lợi nhuận dự kiến

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | HẠNG MỤC                       | 2011          | 2012          | 2013           | 2014           | Tổng cộng        |
|----|--------------------------------|---------------|---------------|----------------|----------------|------------------|
| 1  | Doanh thu                      | 151.941       | 326.672       | 502.924        | 781.355        | <b>1.762.892</b> |
| 2  | Chi phí                        | 101.451       | 218.120       | 335.803        | 521.713        | <b>1.177.087</b> |
| 3  | Lợi nhuận gộp                  | 50.490        | 108.552       | 167.120        | 259.642        | <b>585.805</b>   |
| 4  | Chi phí kinh doanh & Marketing | 3.039         | 6.533         | 10.058         | 15.627         | <b>35.258</b>    |
| 5  | Chi phí lãi vay                | 15.925        | 18.200        | 9.100          | 4.550          | <b>47.775</b>    |
| 6  | Lợi nhuận thuần                | 31.526        | 83.819        | 147.962        | 239.465        | <b>502.772</b>   |
| 7  | Thuế TNDN (25%)                | 7.881         | 20.955        | 36.990         | 59.866         | <b>125.693</b>   |
| 8  | <b>Lợi nhuận sau thuế TNDN</b> | <b>23.644</b> | <b>62.864</b> | <b>110.971</b> | <b>179.599</b> | <b>377.079</b>   |

Nguồn : PPI

## 2.12. Các chỉ tiêu tài chính:

**Bảng 36:** Các chỉ tiêu tài chính

Đơn vị tính: Triệu đồng

| TT | HẠNG MỤC           | PHÂN KỲ |         |         |         |         |         | GIÁ TRỊ   |
|----|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|-----------|
|    |                    | 2009    | 2010    | 2011    | 2012    | 2013    | 2014    |           |
| 1  | Dòng tiền vào      |         | 65.000  | 232.135 | 359.340 | 553.216 | 859.490 | 2.069.181 |
|    | Thu góp vốn        |         |         | 167.135 | 359.340 | 553.216 | 859.490 | 1.939.181 |
|    | Vay Ngân hàng      |         | 65.000  | 65.000  |         |         |         | 130.000   |
| 2  | Dòng tiền ra       | 4.747   | 174.536 | 228.421 | 354.865 | 430.325 | 421.219 | 1.614.113 |
|    | Chi phí đầu tư     | 4.747   | 172.261 | 203.851 | 309.176 | 309.176 | 276.175 | 1.275.387 |
|    | Chi phí kinh doanh |         |         | 3.039   | 6.533   | 10.058  | 15.627  | 35.258    |
|    | Chi phí lãi vay    |         | 2.275   | 13.650  | 18.200  | 9.100   | 4.550   | 47.775    |
|    | Trả nợ vay         |         |         |         |         | 65.000  | 65.000  | 130.000   |
|    | Thuế TNDN          |         |         | 7.881   | 20.955  | 36.990  | 59.866  | 125.693   |

|   |   |        |          |         |         |         |         |         |
|---|---|--------|----------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 3 | Dòng tiền thu nhập thuần                      | -4.747 | -109.536 | 3.713   | 4.475   | 122.891 | 438.272 | 455.068 |
| 4 | Dòng tiền thu nhập thuần có chiết khấu        | -4.747 | -92.827  | 2.667   | 2.724   | 63.386  | 191.573 | 162.775 |
| 5 | Lũy kế dòng tiền thu nhập thuần có chiết khấu | -4.747 | -97.574  | -94.907 | -92.184 | -28.798 | 162.775 |         |

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| <b>Các chỉ tiêu hiệu quả kinh tế:</b> |                |
| + Hệ số chiết khấu - ( $i_{ck}$ ):    | <b>18%</b>     |
| + Hiện giá thu hồi thuần - (NPV):     | <b>162.775</b> |
| + Suất thu hồi nội bộ - (IRR):        | <b>53,65%</b>  |
| + Chỉ số sinh lợi - (B/C):            | <b>1,17</b>    |

Nguồn : PPI

### 2.13. Hiệu quả kinh tế xã hội:

- Dự án Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (Water Garden) tạo ra giá trị thặng dư rất lớn. Bên cạnh việc tạo quỹ nhà ở, dự án còn tạo ra khoản thu cho Nhà nước từ các khoản tiền sử dụng đất, thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập DN.
- Dự án Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (Water Garden) không chỉ mang lại hiệu quả về mặt kinh tế, mà dự án còn có một ý nghĩa quan trọng về mặt xã hội. Góp phần vào việc thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội của quận Thủ Đức nói riêng và kế hoạch phát triển khu dân cư của Thành Phố nói chung là giãn dân và đô thị hóa.
- Việc hình thành khu nhà ở này sẽ tạo động lực lớn, kích thích sự phát triển của các ngành khác trong vùng như: du lịch, dịch vụ, thương mại... và thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước. Điều này góp phần không nhỏ vào việc ổn định đời sống kinh tế của người dân, quản lý nhân sự và bảo vệ trật tự trị an xã hội và an ninh của thành phố, giải quyết công ăn việc làm cho hàng ngàn lao động.

### 2.14. Kết luận

- Với vị trí đẹp nằm giáp sông Sài Gòn, cách trung tâm khoảng 6km thì đây là địa điểm lý tưởng để an cư, đón đầu dự án Tân Sơn Nhất – Bình Lợi mở rộng sẽ thuận lợi hơn trong việc lưu thông, với tỷ lệ dân cư, phương tiện giao thông ngày càng tăng trong khu vực trung tâm thì đây sẽ là địa điểm đón đầu nhu cầu người dân dân ra từ trung tâm, đồng thời làm tăng giá trị gia tăng của dự án.
- Đây là dự án mang tính khả thi cao. Dự án Khu phức hợp dịch vụ và căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (Water Garden) tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức sau khi xây dựng xong hoàn chỉnh sẽ góp phần thay đổi một phần bộ mặt đô thị Quận Thủ Đức, điều kiện ăn ở của nhân dân được cải thiện.
- Đồng thời giải quyết tốt hơn tình trạng an ninh trật tự trên địa bàn, góp phần đô thị hóa Quận Thủ Đức cũng như của Thành phố, trong đó có phần cải thiện nhà ở cho người lao động, người có thu nhập thấp, bảo vệ môi trường môi sinh, giảm mật độ xây dựng theo tiêu chuẩn đô thị, tạo được khoảng không cần thiết để trồng thêm cây xanh thảm thực vật phục vụ con

người. Bảo vệ được cảnh quan đô thị, xây dựng theo quy hoạch đã được duyệt, chống tình trạng nhân dân tự phát xây cất.

- Ngoài ra về mặt hiệu quả kinh tế, Nhà nước sẽ thu được khoản thuế nộp Ngân sách thông qua Thuế thu nhập doanh nghiệp, đồng thời công trình được thực hiện sẽ đem lại công ăn việc làm, thu nhập, cho CBCNV Công ty nói riêng, xã hội nói riêng.

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

**Bảng 37:** Kế hoạch sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

| STT | Hạng mục  | Thời gian dự kiến giải ngân | Số tiền                 |
|-----|---|-----------------------------|-------------------------|
| 1   | Chi phí giải phóng mặt bằng dự án Khu phức hợp Dịch vụ & căn hộ cao cấp ven sông Sài Gòn (WATER GARDEN) | Quý IV (2010) – I (2011)    | 110.000.000.000 đ.      |
| 2   | Bổ sung vốn lưu động ( nếu có)  | Quý I (2011)                | 22.904.000.000 đ.       |
|     | <b>TỔNG CỘNG</b>  |                             | <b>132.904.000.000đ</b> |

Nguồn : PPI



**V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHÀO BÁN**

**1. Tổ chức tư vấn**

❖ **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) 3 824 2897

Fax: (84.8) 3 824 2997

E-mail: [ssi@ssi.com.vn](mailto:ssi@ssi.com.vn)

Website: [www.ssi.com.vn](http://www.ssi.com.vn)

**Chi nhánh Nguyễn Công Trứ**

Địa chỉ: 92-94-96-98 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3 821 8567

(84.8) 3 821 3867

**Phòng giao dịch 3/2**

Địa chỉ: 03 đường 3/ 2, Phường 11, Quận 10, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3 818 1450 Fax: (84.8) 3 818 1451

**Phòng giao dịch Hồng Bàng**

Địa chỉ: 769 Hồng Bàng, Phường 11, Quận 6, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3 969 5898 Fax: (84.8) 3 969 5894

**Chi nhánh tại Hà Nội**

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

Điện thoại: (84.4) 3 936 6321

Fax: (84.4) 3 936 6311

Email: [ssi\\_hn@ssi.com.vn](mailto:ssi_hn@ssi.com.vn)

**Chi nhánh Trần Bình Trọng**

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

Điện thoại: (84.4) 3 942 6718

Fax: (84.4) 3 942 6719

**Chi nhánh Hải Phòng**

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

Điện thoại: (84.31) 3 356 9123

Fax: (84.31) 3 356 9130

**Chi nhánh Vũng Tàu**

Địa chỉ: 04 Lê Lợi, Phường 1, TP. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3 521 906

Fax: (84.64) 3 521 907

**2. Tổ chức kiểm toán**

**Công ty TNHH Kiểm Toán & Kế Toán Hà Nội (CPA Hà nội) – Chi nhánh Tp.HCM**

Địa chỉ: 159/14 Bạch Đằng, P.2, Q. Tân Bình, Tp.HCM.

Điện thoại: (84.8) 3 293 6178

Fax: (84.8) 3 488 550

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 8 tháng 9 năm 2010

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN**  
**HẠ TẦNG & BẤT ĐỘNG SẢN THÁI BÌNH DƯƠNG**  
**CHỦ TỊCH HĐQT – TỔNG GIÁM ĐỐC**




**PHẠM ĐỨC TẤN**

**TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT**



**NGUYỄN HOÀNG LONG**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**



**TÔ THỊ THUY HÀ**

## **VI. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM**

- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh;
- Điều lệ Công ty;
- Nghị quyết Đại hội cổ đông (lấy ý kiến bằng văn bản) ngày 10/06/2010;
- Nghị quyết HĐQT về phương án chào bán chi tiết;
- Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009; và Báo cáo kiểm toán bán niên năm 2010; (Bao gồm Báo cáo hợp nhất và Báo cáo Công ty mẹ);
- Danh sách và sơ yếu lý lịch của từng thành viên HĐQT, BGD, BKS;KTT;