TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban tổ chức đấu giá bán cổ phần lần đầu ra công chúng Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.

ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM
Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á
Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP. HCM

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2014

MỤC LỤC

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ 4

PHẦN II: CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU 6

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM 7

PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP 8

I. TỔNG QUAN 8

1. Giới thiệu về Doanh nghiệp 8
2. Ngành nghề kinh doanh 8
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu 9
4. Quá trình hình thành và phát triển 9
5. Cơ cấu tổ chức và quản lý Công ty Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm 10
6. Danh sách những công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh liên kết 13

II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP 13

1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa 13
2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp 15
3. Thực trạng về tài chính, công nợ 16
4. Thực trạng về lao động 16
5. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý 17

III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA 18

1. Tình hình hoạt động kinh doanh 18
2. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành 33

PHẦN V: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA 38

PHẦN V: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA 38

I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN 38

1. Ngành nghề kinh doanh dự kiến 38
2. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ 39
3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty 40
4. Chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư và phương án sản xuất kinh doanh 44

PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN 54

I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN 54

1. *Phương thức bán cổ phần lần đầu* 54
2. *Đối tượng mua cổ phần* 54

3. Cổ phần bán cho CBCNV 54
4. Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn 56
5. Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược 56
6. Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài 58
7. Loại cổ phần và phương thức phát hành 58
II. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA 59
III. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN 60
1. Rủi ro về kinh tế 60
2. Rủi ro về luật pháp 60
3. Rủi ro đặc thù 61
4. Rủi ro của đợt chào bán 62
5. Rủi ro khác 62
IV. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN 63
V. CAM KẾT 65

PHẦN I:
CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ;
- Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 2109/QĐ-UBND ngày 26/04/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Quyết định số 6417/QĐ-UBND ngày 09/12/2013 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;
- Quyết định số 6234/QĐ-UBND ngày 07/12/2012 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;
- Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 30/01/2013 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về ban hành Kế hoạch sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2013-2015;
- Quyết định số 3640/QĐ-UBND ngày 05/07/2013 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc bổ sung thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;
- Quyết định số 884/QĐ-UBND ngày 26/02/2014 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc điều chỉnh thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty

TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;

- Quyết định số 3519/QĐ-UBND ngày 15/07/2014 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc điều chỉnh thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;
- Quyết định số 812/QĐ-BCĐCPH ngày 24/07/2013 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên về việc thành lập Tổ giúp việc triển khai công tác cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm;
- Quyết định số 282/QĐ-BCĐCPH ngày 20/03/2014 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên về việc điều chỉnh thành viên Tổ giúp việc triển khai công tác cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm;
- Quyết định số 1204/QĐ-BCĐCPH ngày 07/10/2014 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên về việc điều chỉnh thành viên Tổ giúp việc triển khai công tác cổ phần hóa doanh nghiệp của các công ty TNHH MTV trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV;
- Công văn số 2241/UBND-CNN ngày 22/5/2014 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc gia hạn thời gian công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm
- Công văn số 6509/UBND-CNN ngày 09/12/2013 của Ủy ban Nhân dân TP.HCM về việc chọn đơn vị tư vấn cổ phần hoá thực hiện dịch vụ công tác cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm;
- Quyết định số 4615/QĐ-UBND ngày 15/09/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm.
- Quyết định số 5219/QĐ-UBND ngày 23/10/2014 của Uỷ ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH một thành viên thành công ty cổ phần.

PHẦN II:
CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

I. ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN:

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

– Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM

– Điện thoại : (08) 3821 7713 Fax: (08) 3821 7452

– Website : www.hsx.vn

II. ĐƠN VỊ CHÀO BÁN:

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM

– Trụ sở chính : 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh

– Điện thoại : (84.8) 3556 3550 Fax: (84.8) 3556 3557

– Email : thuthiemidc@hcm.vnn.vn

III. ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

– Trụ sở chính : 56 – 68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM

– Điện thoại : (08) 3821 8666 Fax: (08) 3914 4372

– Website : www.dag.vn

PHẦN III:
CÁC KHÁI NIỆM

TỪ VIẾT TẮT	KHÁI NIỆM
BCTC	Báo cáo tài chính
BHXH	Bảo hiểm xã hội
CBCNV	Cán bộ Công nhân viên
Công ty	Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm
DT	Doanh thu
GCNĐKKD	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
HĐKD	Hoạt động kinh doanh
HĐQT	Hội đồng quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
LN	Lợi nhuận
LNTT	Lợi nhuận trước thuế
LNST	Lợi nhuận sau thuế
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên
TSCĐ	Tài sản cố định
BĐS	Bất động sản.
UBND	Ủy ban nhân dân

PHẦN IV:
GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu về Doanh nghiệp

- Tên doanh nghiệp: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM**
- Tên tiếng Anh: THU THIEM INVESTMENT DEVELOPMENT COMPANY LIMITED
- Tên viết tắt: THU THIEM IDC
- Địa chỉ: 852 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 28, Quận Bình Thạnh
- Điện thoại: (84.8) 3556 3550 Fax: (84.8) 3556 3557
- Email: thuthiemidc@hcm.vnn.vn
- Logo:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300396948 (số cũ: 4104000101) do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 22/10/2014.
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng
- Đại diện chủ sở hữu : Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300396948 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 22/10/2014, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

2.1. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:

- Kinh doanh bất động sản,;
- Kinh doanh nhà;
- Khai thác đất đô thị;

2.2. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan:

- Dịch vụ xây dựng, tổng thầu xây dựng, dịch vụ đầu tư;
- Đo đạc bản đồ địa chính;
- Lập dự án đầu tư; báo cáo đầu tư; báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng các công trình xây dựng và công nghiệp, cầu, giao thông đường bộ- đường thủy;

- Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông, cầu, đường bộ- đường thủy;
- Lập quy hoạch xây dựng;
- Kiểm tra chứng nhận sự phù hợp về chât lượng công trình;
- Thiết kế kết cấu công trình cầu, đường bộ;
- Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình cầu, đường bộ;
- Thiết kế công trình giao thông đường bộ;
- Thẩm tra thiết kế công trình giao thông đường bộ;
- Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp và dân dụng;
- Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình công nghiệp và dân dụng;
- Thiết kế kết cấu công trình đường thủy;
- Thẩm tra thiết kế kết cấu công trình đường thủy;
- Thiết kế kiến trúc công trình, thiết kế nội- ngoại thất công trình;
- Giám sát công tác xây dựng và hòan thiện công trình dân dụng, hạ tầng kỹ thuật khu dân cư;
- Khảo sát địa hình công trình xây dựng;
- Khảo sát địa chất công trình xây dựng.

2.3. Tư vấn môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết:

- Môi giới bất động sản;
- Định giá bất động sản;
- Sàn giao dịch bất động sản;

2.4. Họat động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết:

- Trang trí nội thất;

2.5. Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết:

- Kinh doanh vật liệu xây dựng;

2.6. Họat động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết:

- Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn kế tóan, tài chính)

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện tại sản phẩm và dịch vụ chủ yếu của Công ty là:

- ✓ Kinh doanh bất động sản, kinh doanh sản phẩm nhà ở;
- ✓ Tư vấn và khảo sát thiết kế các công trình xây dựng;
- ✓ Thi công các công trình xây dựng.

4. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm là doanh nghiệp nhà nước, trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên được thành lập theo Quyết định số 1831/QĐ-UB ngày 28/04/2004 của UBND TP. HCM.

Một số mốc chính trong quá trình hình thành và phát triển của Công ty:

Tiền thân là Công ty Dịch vụ Phát triển Đô thị trực thuộc Sở Xây dựng TP. HCM, được thành lập theo Quyết định số 248/QĐ-UB ngày 15/12/1992 của UBND TP.HCM.

Năm 2000, Công ty Dịch vụ Phát triển Đô thị chuyển về trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo Quyết định số 3486/QĐ-UB ngày 2/6/2000 của UBND TP. HCM.

Năm 2003, Công ty Dịch vụ Phát triển Đô thị chuyển về trực thuộc Ban Quản lý Đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm theo Quyết định số 2732/QĐ-UB ngày 21/7/2003 của UBND TP.HCM.

Năm 2004, Công ty Dịch vụ Phát triển Đô thị chuyển đổi thành Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm theo quyết định số 1831/QĐ-UBND ngày 24/7/2008 của UBND TP.HCM

Để phù hợp với tình hình mới, đầu năm 2008, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm trở thành đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn theo quyết định số 3166/QĐ-UB ngày 28/4/2004 của UBND TP.HCM

Qua nhiều năm hoạt động, Công ty đã từng bước xây dựng nền móng, trưởng thành và phát triển. Quá trình trưởng thành của Công ty được gắn với các dự án đầu tư phát triển các khu dân cư, khu đô thị; đầu tư kinh doanh địa ốc; tư vấn thiết kế; và thi công xây dựng các công trình. Trong quá trình hoạt động, Công ty đã ngày càng thể hiện là một trong những doanh nghiệp có thế mạnh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại thị trường Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Cơ cấu tổ chức và quản lý Công ty Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm

❖ ***Cơ cấu tổ chức Công ty***

Bộ máy tổ chức quản lý điều hành Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm bao gồm:

- Hội đồng thành viên: 01 Chủ tịch và 04 Ủy viên.
- Kiểm soát viên: 01 KSV.
- Ban Tổng Giám đốc: 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc.
- Giám đốc chuyên môn: Giám đốc Phát triển, Giám đốc Đầu tư.
- Các phòng nghiệp vụ, ban quản lý dự án:
  - Văn phòng Công ty
  - Phòng Tài chính kế toán
  - Phòng Kế hoạch Kinh doanh
  - Phòng Kỹ thuật
  - Sàn giao dịch bất động sàn
  - Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị phát triển phường An Phú, quận 2, TP. HCM (gọi tắt là Ban Quản lý dự án 87)
  - Ban Quản lý dự án 7
  - Ban Quản lý dự án 6
- Các đơn vị trực thuộc, gồm:

- 03 Xí nghiệp Tư vấn và Xây dựng
- 04 Đội Thi công
- 01 Đội Khảo sát
- Các Tổ dự án

❖ ***Các tổ chức đoàn thể của Công ty***

Các tổ chức đoàn thể của Công ty bao gồm Chi bộ, Công đoàn và Đoàn thanh niên.

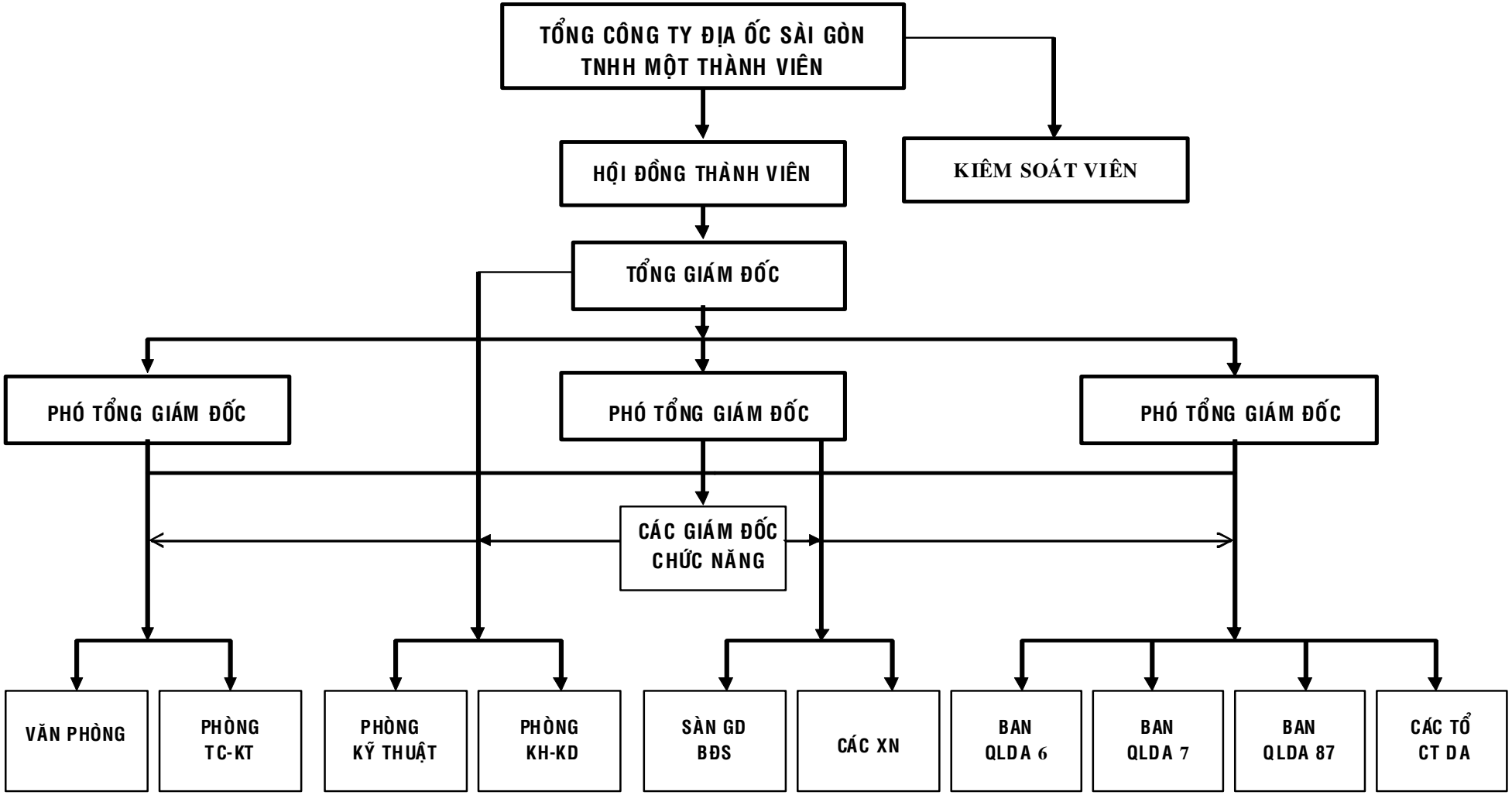
Chi bộ Công ty: bao gồm 23 Đảng viên, sinh hoạt theo quy chế hoạt động của Chi bộ, chịu sự chỉ đạo và kiểm tra của Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Công đoàn: sinh hoạt theo quy chế hoạt động của Công đoàn, chịu sự chỉ đạo và kiểm tra của Công đoàn cơ sở Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Đoàn thanh niên: bao gồm 15 đoàn viên thanh niên, sinh hoạt theo quy chế hoạt động của Đoàn thanh niên, chịu sự chỉ đạo và kiểm tra của Đoàn cơ sở Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM



6. Danh sách những công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh liên kết

Công ty mẹ	Tỷ lệ nắm giữ
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH MTV	100%

II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 4615/QĐ-UBND ngày 15/09/2014 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2013 của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm là **467.251.273.060 đồng** (*Bốn trăm sáu mươi bảy tỷ, hai trăm năm mươi mốt triệu, hai trăm bảy mươi ba ngàn, không trăm sáu mươi đồng).*
- Trong đó, giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm tại thời điểm 30/06/2013 để cổ phần hóa là: **57.645.389.454 đồng** (*Năm mươi bảy tỷ, sáu trăm bốn mươi lăm triệu, ba trăm tám mươi chín ngàn, bốn trăm năm mươi bốn đồng*).

Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa của THU THIEM IDC tại thời điểm 30/06/2013 được trình bày chi tiết ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	**453.061.914.123**	**467.251.273.060**	**14.189.358.937**
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	***12.156.308.726***	***12.964.693.583***	***808.384.857***
1. Tài sản cố định	**315.344.163**	**1.107.329.020**	**791.984.857**
a. TSCĐ hữu hình	315.344.163	1.107.329.020	791.984.857
- *Nhà cửa- Vật kiến trúc*	-	*49.200.000*	*49.200.000*
- *Phương tiện vận tải*	*293.885.098*	*976.9453455*	*683.060.357*
- *Máy móc thiết bị*	-	*35.118.565*	*35.118.565*
- *Thiết bị dụng cụ quản lý*	*21.459.065*	*46.065.000*	*24.605.935*
b. TSCĐ vô hình	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	**-**	**-**	**-**

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	**10.000.000**	**10.000.000**	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	
6. Tài sản dài hạn khác	**1.114.708.585**	**1.114.708.585**	-
7. Các khoản phải thu dài hạn	**10.716.255.978**	**10.732.655.978**	**16.400.000**
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	***440.905.605.397***	***449.154.911.211***	***8.249.305.814***
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	**8.811.130.992**	**8.811.131.353**	**361**
a. Tiền mặt tồn quỹ	49.434.639	49.435.000	361
b. Tiền gửi ngân hàng	2.007.928.461	2.007.928.461	-
c. Các khoản tương đương tiền	6.753.767.892	6.753.767.892	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu	**80.371.656.331**	**80.371.656.331**	-
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	**331.316.734.316**	**339.566.039.769**	**8.249.305.453**
5. Tài sản lưu động khác	**20.406.083.758**	**20.406.083.758**	-
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	***5.131.668.266***	***5.131.668.266***
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	-	-	-
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-
1. Tài sản cố định	-	-	-
Trong đó: TS đầu tư bằng Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
1. Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2. Vật tư, hàng hóa tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất	-	-	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG (không sử dụng cho sản xuất kinh doanh)	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	**453.061.914.123**	**467.251.273.060**	**14.189.358.937**
Trong đó:			-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (A)	**453.061.914.123**	**467.251.273.060**	**14.189.358.937**
E1. Nợ thực tế phải trả	**414.246.348.267**	**414.246.348.267**	-
Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	**(4.640.464.661)**	**(4.640.464.661)**	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A – (E1+E2)]	**43.456.030.517**	**57.645.389.454**	**14.189.358.937**

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp THU THIEM IDC tại thời điểm 30/06/2013 do DAS lập

2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013) thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
1. Tài sản cố định hữu hình			
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	67.515.000	67.515.000	-
▪ Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	1.943.855.867	1.649.970.769	293.885.098
+ Tài sản cần dùng	*1.650.575.867*	*1.356.690.769*	*293.885.098*
+ Tài sản chờ thanh lý	*293.280.000*	*293.280.000*	-
▪ Máy móc thiết bị	116.257.469	116.257.469	-
+ Tài sản cần dùng	*116.257.469*	*116.257.469*	-
+ Tài sản chờ thanh lý	-	-	-

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
▪ Thiết bị quản lý	117.820.468	96.361.403	21.459.065
+ Tài sản cần dùng	*117.820.468*	*96.361.403*	*21.459.065*
+ Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
2. Tài sản cố định vô hình	-	-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 30/06/2013 của THU THIEM IDC

3. Thực trạng về tài chính, công nợ

Thực trạng về tài chính, công nợ của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm 30/06/2013 như sau:

- **Vốn chủ sở hữu: 43.456.030.517 đồng**

  Trong đó:
  - Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 40.000.000.000 đồng
  - Quỹ dự phòng tài chính: 3.456.030.517 đồng
  - Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: 0 đồng
- **Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 978.297.011 đồng**
- **Các khoản phải thu: 91.087.912.309 đồng**
  - Phải thu ngắn hạn: 80.371.656.331 đồng
  - Phải thu dài hạn: 10.716.255.978 đồng

  (Tỷ lệ đối chiếu công nợ phải thu ngắn hạn đạt 98,17%)
- **Nợ phải trả: 414.246.348.267 đồng**
  - Nợ ngắn hạn: 239.148.368.456 đồng
  - Nợ dài hạn: 175.097.979.811 đồng

  (Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 93,55%)

4. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 15/09/2014, tổng số CBCNV của Công ty là 54 người với cơ cấu như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ lao động	**54**	
▪ Trình độ đại học và trên đại học	34	62,96%
▪ Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	03	5,56%
▪ Trình độ khác	17	31,48%
Theo loại hợp đồng lao động	**54**	

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
▪ Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	6	11,11%
▪ Hợp đồng không thời hạn	24	44,44%
▪ Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	23	42,59%
▪ Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	01	1,85%
Theo giới tính	**54**	
▪ Nam	40	74,07%
▪ Nữ	14	25,93%

Nguồn: THU THIEM IDC

Số lao động bình quân các năm giai đoạn trước cổ phần hóa như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Số lao động bình quân năm	84 người	78 người	73 người

Nguồn: THU THIEM IDC

5. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý

- ***Đối với nguồn kinh phí sự nghiệp Công ty đang theo dõi tại thời điểm 30/06/2013:***

  Tại thời điểm 30/06/2013, nguồn kinh phí sự nghiệp của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm là (4.640.464.661) đồng THU THIEM IDC cần thực hiện quyết toán theo quy định trước thời điểm doanh nghiệp cổ phần hóa được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu, bao gồm:

  - ***Đối với Dự án Đường Song hành Bắc và Nam Xa lộ Hà Nội:*** tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/6/2013, Công ty đã ứng vốn cho dự án này là 602.188.449 đồng. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện công tác quyết toán dự án này để thu hồi nguồn vốn đã ứng.
  - ***Đối với Dự án 90 ha tái định cư Nam Rạch Chiếc:*** tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/6/2013, Công ty đã ứng vốn cho dự án này là 4.038.276.212 đồng. Dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt quyết tóan theo Quyết định số 1633/QĐ-UBND ngày 26/3/2012 và các Quyết định số 6586, 6587, 6588, 6589, 6590, 6591, 6592, 6593/QĐ-UBND ngày 25/12/2012. Dự án cũng đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư ghi vốn theo Quyết định số 149/QĐ-SKHĐT ngày 27/5/2013. Công ty sẽ tiếp tục thực hiện công tác giải ngân để có nguồn vốn thanh toán cho nhà thầu và thu hồi khỏan ứng vốn của Công ty.

- ***Đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận xong:*** Ban chỉ đạo cổ phần hóa THU THIEM IDC có trách nhiệm chỉ đạo Hội đồng thành viên THU THIEM IDC tiếp tục đối chiếu, theo dõi, xử lý dứt điểm các khoản

phải thu, phải trả theo quy định, hoàn tất việc đối chiếu công nợ trước thời điểm THU THIEM IDC được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu.

- Tỷ lệ khách hàng chưa thực hiện đối chiếu công nợ phải thu chiếm 1,73% tổng số nợ phải thu khách hàng, tương đương 1.577.541.901 đồng.
- Tỷ lệ khách hàng chưa thực hiện đối chiếu công nợ phải trả là 6,45% tổng số nợ phải trả khách hàng, tương đương 26.708.105.146 đồng.

- ***Đối với các tài sản chờ thanh lý:*** THU THIEM IDC sẽ thực hiện chuyển giao tài sản chờ thanh lý là xe ô tô Mazda Biển số 52M-0670 (nguyên giá 293.280.000 đồng, giá trị còn lại là 0 đồng) về Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn để xử lý theo đúng quy định của Pháp luật hiện hành. Trong thời gian chuyển giao, THU THIEM IDC có trách nhiệm bảo quản không làm thất thoát vốn Nhà nước.
- ***Đối với các khoản công nợ phải thu khó đòi đã được xử lý từ khoản dự phòng đã trích lập:*** Công ty tiếp tục bổ sung đầy đủ hồ sơ, tài liệu liên quan đến các khoản công nợ này để thực hiện bàn giao cho Tổng công ty Địa ốc sài Gòn-TNHH MTV để tiếp tục theo dõi và tổ chức thu hồi theo quy định tại khoản 2 Điều 9 Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài chính.
- ***Đối với việc xử lý số dư các quỹ khen thưởng, phúc lợi, quỹ khen thưởng Ban điều hành:*** THU THIEM IDC sẽ phối hợp với tổ chức Công đoàn Công ty tiến hành phân chia cho người lao động đang làm việc tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013) theo số năm công tác tại doanh nghiệp cổ phần hóa.

III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

1.1 Tình hình hoạt động kinh doanh

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

Cơ cấu doanh thu 03 năm trước cổ phần hóa

Đơn vị tính: Ngàn đồng

Hàng hoá/ Dịch vụ	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
Kinh doanh BĐS	86.200.237	94,39%	146.958.536	99,19%	126.470.570	93,49%
Tư vấn thiết kế	1.067.176	1,17%	855.062	0,58%	2.339.960	1,73%
Thi công xây lắp	4.058.914	4,44%	3370 .860	0,23%	6.470.514	4,78%
Tổng cộng	**91.326.327**	**100%**	**148.151.458**	**100%**	**135.281.044**	**100%**

Nguồn: THU THIEM IDC

Nhìn chung, cơ cấu doanh thu thuần của THU THIEM IDC giai đoạn 03 năm trước cổ phần hoá chi phối bởi hoạt động kinh doanh bất động sản với tỷ trọng rất lớn, chiếm 94,46% của năm 2011 đến 93,49% năm 2013. Hoạt động tư vấn thiết kế và thi công xây lắp chiếm tỷ trọng nhỏ trên doanh thu thuần và không ổn định.

Ngoài ra, mặc dù thị trường bất động sản chưa có nhiều khởi sắc nhưng doanh thu của THUTHIEM IDC vẫn có khuynh hướng tăng qua các năm, đặc biệt trong năm 2012 mức tăng doanh thu thuần xấp xỉ 57 tỷ đồng tương ứng tăng 62,2% so với năm 2011. Nguyên nhân của việc tăng doanh thu đột biến trong năm 2012 là do THU THIEM IDC đã phân bổ doanh thu của dự án Khu nhà ở phường An Phú, quận 2 (Dự án 6,18ha) trong 03 năm 2012, 2013 và 2014.

Cơ cấu lợi nhuận gộp 03 năm trước cổ phần hóa

Đơn vị tính: Ngàn đồng

Hàng hoá/ Dịch vụ	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng	Lợi nhuận gộp	Tỷ trọng
Kinh doanh BĐS	13.423.507	97,17%	17.812.311	99,48%	12.852.501	95,98%
Tư vấn thiết kế	95.390	0,69%	74.390	0,42%	218.727	1,63%
Thi công xây lắp	297.997	4,15%	27.274	0,14%	319.702	2,39%
Các khoản giảm trừ	-2.769	-0,07%	-7.909	-0,04%	-	-
Tổng cộng	**13.814.125**	**100%**	**17.906.066**	**100%**	**13.390.930**	**100%**

Nguồn: THU THIEM IDC

1.2 Nguyên vật liệu

+ *Đối với hoạt động chính là kinh doanh bất động sản:* các yếu tố đầu vào của THU THIEM IDC là nguồn quỹ đất, cơ sở hạ tầng kỹ thuật hoặc các công trình xây dựng. Với đặc thù như vậy, các nguồn chi phí đầu vào chủ yếu của Công ty bao gồm: tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; tiền sử dụng đất, chi phí tư vấn, lập quy hoạch, thiết kế, thi công xây dựng,…

+ *Đối với mảng kinh doanh xây lắp:* chi phí đầu vào thường chịu ảnh hưởng bởi sự biến động của giá cả các loại vật liệu xây dựng như: sắt, thép, xi măng, gạch, đá… Bên cạnh đó, thị trường vật liệu xây dựng thời gian qua có sự biến động tương đối khó lường, ảnh hưởng nhiều đến yếu tố chi phí đầu vào của các công ty kinh doanh trong ngành xây dựng trong đó có THU THIEM IDC. Tuy nhiên hoạt động kinh doanh xây lắp chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu kinh doanh của Công ty, do đó sự biến động của giá cả vật liệu xây dựng thời gian qua không có ảnh hưởng quá lớn đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

1.3 Chi phí sản xuất

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với tổng doanh thu qua các năm 2011 đến 2013:

Đơn vị tính: Ngàn đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu
Giá vốn hàng bán	77.442.954	84,86%	130.154.481	87,91%	121.890.114	90,10%
Chi phí bán hàng	-	0,00%	70.314	0,05%	20.909	0,02%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.053.017	12,11%	11.257.038	7,6%	9.470.631	7,0%
Chi phí tài chính	5.461	0,006%	7.369	0,005%	0	0%
Chi phí khác	1.020.768	1,12%	95.532	0,06%	415.962	0,31%
Tổng cộng	**89.522.200**	**98,10%**	**141.584.734**	**95,63%**	**131.797.616**	**97,43%**

Nguồn: THU THIEM IDC

Chi phí sản xuất là yếu tố luôn được Công ty dành sự quan tâm và đặt mục tiêu kiểm soát tốt trong quá trình sản xuất. Ban điều hành Công ty đã tăng cường áp dụng các biện pháp quản lý đối với hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm mục đích kiểm soát các khoản chi phí chặt chẽ và hiệu quả hơn. Kết quả đạt được thể hiện qua tỷ trọng chi phí quản lý trên doanh thu được cải thiện đáng kể qua các năm từ 12,11% trong năm 2011 xuống còn 7,00% trong năm 2013.

Bên cạnh đó, THU THIEM IDC cũng đưa ra một số giải pháp nhằm kiểm soát chi phí, nâng cao lợi nhuận cũng như vị thế cạnh tranh của Công ty, như:

- Cải tiến và hoàn thiện chế độ lương, thưởng, chủ yếu dựa trên hiệu quả mang lại của mỗi cá nhân, đơn vị, tập thể.
- Lập kế hoạch cung ứng nguyên vật liệu, giúp chủ động hơn về thời gian và kiểm soát tốt hơn giá cả các nguyên vật liệu đầu vào.
- Phân tích, đánh giá cơ cấu chi phí, lợi nhuận trên doanh thu. Quá trình trên góp phần quan trọng trong việc kiểm soát các khoản chi phí trong hoạt động kinh doanh của THU THIEM IDC. Hiểu rõ và kiểm soát tốt sự biến động của các khoản chi phí sẽ giúp tối đa hóa hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, trước tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, lĩnh vực bất động sản và xây dựng suy giảm dẫn đến một số khoản chi phí của THUTHIEM IDC có khuynh hướng tăng lên, đặc biệt là sự tăng mạnh của giá vốn hàng bán, bắt nguồn từ sự tăng giá nguyên vật liệu, chi phí đền bù, xây dựng cơ bản,… dẫn đến tỷ trọng chi phí trên Tổng doanh thu có xu hướng gia tăng trong giai đoạn vừa qua (từ 84,86% năm 2011 lên 90,10% năm 2013).

1.4 Trình độ công nghệ

Với mảng hoạt động kinh doanh chính là đầu tư các dự án bất động sản, tư vấn khảo sát thiết kế, lập quy hoạch và thi công xây dựng, THU THIEM IDC rất chú trọng đến việc thu hút và đào tạo các nguồn nhân lực chuyên môn cao.

Đối với các công ty có hoạt động đặc thù như THU THIEM IDC, trình độ và chất lượng nguồn nhân lực chính là yếu tố quan trọng nhất quyết định khả năng cạnh tranh của Công ty, bên cạnh nguồn lực về tài chính và uy tín thương hiệu. Chính vì vậy, THU THIEM IDC luôn quan tâm đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ nhân viên có tiềm năng về năng lực chuyên môn cũng như kỹ năng quản lý. Bên cạnh đó, Công ty cũng quan tâm đến việc tham gia các buổi hội thảo chuyên ngành, liên quan đến lĩnh vực đầu tư, xây dựng, như các buổi hội thảo về quản lý dự án, lập quy hoạch, tư vấn thiết kế, quản lý dự án, quản lý chất lượng,… nhằm góp phần cập nhật và nâng cao kiến thức của đội ngũ cán bộ, nhân viên.

1.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Sản phẩm, dịch vụ của Công ty liên quan đến hoạt động thi công, khảo sát, tư vấn thiết kế, lập và quản lý dự án. Do đó, trọng tâm của hoạt động nghiên cứu và phát triển của Công ty tập trung vào các điểm:

- Thực hiện các nghiên cứu, khảo sát về tình hình thị trường, về nhu cầu của các sản phẩm bất động sản trên thị trường cũng như khả năng đáp ứng của thị trường đối với các nhu cầu trên.
- Tạo lập nguồn quỹ đất để đầu tư, phát triển các dự án thông qua các hoạt động khảo sát, tìm kiếm cơ hội đầu tư.
- Nghiên cứu tính khả thi của các dự án đầu tư, xem xét khả năng liên doanh liên kết với các đối tác để khai thác nguồn tài chính, năng lực quản lý dự án, kinh doanh tiếp thị.
- Cập nhật các kỹ thuật tiên tiến, các tiêu chí và xu hướng hiện đại trong lập dự án, quy hoạch và thiết kế để tối ưu hóa hiệu quả khai thác của dự án và tạo lập các công trình có giá trị về mặt kinh tế, thẩm mỹ và nhân văn.
- Cải thiện năng lực quản lý dự án, nhắm đến khả năng kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án, quản trị hiệu quả nguồn tài chính cho các dự án được thông suốt trong quá trình triển khai, kiểm soát các khoản chi phí hợp lý và đảm bảo chất lượng của các công trình.

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

Do đặc thù của ngành xây dựng, tuân thủ các tiêu chuẩn về chất lượng và các quy định về an toàn là yêu cầu luôn được đặt lên hàng đầu đối với các Công ty hoạt động trong ngành. Tại THU THIEM IDC cũng vậy, hoạt động kiểm soát chất lượng đóng một vai trò quan trọng, ảnh hưởng đến tính bền vững và hiệu quả của hoạt động kinh doanh. Tuân thủ nghiêm ngặt các tiêu chuẩn và quy định là một trong những phương thức giúp Công ty đảm bảo các hoạt động được kiểm soát, tránh các rủi ro trong vận hành và các rủi ro về pháp lý. Bên cạnh đó, việc hợp tác chặt chẽ với các đơn vị tư vấn giám sát có năng lực,

giàu kinh nghiệm trong việc quản lý giám sát các công trình cũng giúp cho các tiêu chuẩn được đáp ứng.

1.7 Hoạt động Marketing

Trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty luôn coi trọng hoạt động marketing, xây dựng thương hiệu THU THIEM IDC ngày càng vững mạnh.

Công ty luôn theo sát, tìm hiểu và phân tích tình hình thị trường bất động sản qua từng giai đoạn để có định hướng đúng về nguồn sản phẩm và được thị trường chấp nhận. Sản phẩm của THU THIEM IDC luôn được đa dạng hóa, để đáp ứng được nhu cầu của nhiều phân khúc thị trường khác nhau như: nhà ở chung cư, biệt thự cao cấp, nhà liên kế cho người có thu nhập trung bình,… Bên cạnh đó các sản phẩm của Công ty cũng được đảm bảo chất lượng đến từng chi tiết, do THU THIEM IDC luôn coi trọng việc kiểm soát chất lượng, từ khâu quy hoạch thiết kế cho đến giai đoạn thi công, hoàn thiện. Do đó, sản phẩm của THU THIEM IDC luôn được khách hàng đánh giá cao về mặt mỹ quan và chất lượng, đồng thời đem lại cảm giác thoải mái trong không gian sống sinh động cho các khách hàng và cư dân.

THU THIEM IDC cũng luôn chú trọng quảng bá hình ảnh thông qua các phương tiện thông tin đại chúng. Báo chí và truyền hình là các kênh thông tin giúp THU THIEM IDC tiếp cận với các đối tượng khách hàng mục tiêu, cũng như quảng bá thông tin các dự án đến các đơn vị kinh doanh bất động sản. Thông qua đó, các sản phẩm của Công ty đã được nhiều khách hàng biết đến, cũng như được các đơn vị cùng ngành quan tâm và đánh giá cao, góp phần gia tăng sức tiêu thụ các sản phẩm của Công ty.

Nắm bắt xu hướng chung của thị trường, THU THIEM IDC cũng đã xây dựng trang web riêng http://thuthiemidc.com.vn/ để quảng bá thương hiệu và sản phẩm của Công ty, mang thương hiệu THU THIEM IDC đến gần hơn với nhiều đối tượng khách hàng tiềm năng của Công ty.

1.8 Các hợp đồng lớn

Những dự án Công ty đã và đang triển khai thực hiện:

STT	Dự án	Quy mô (m^2)
	Đã thực hiện	
1	Dự án Khu nhà ở phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.	*26.685*
2	Dự án Khu nhà ở đường Tân Hương, quận Tân Phú.	*17.323*
3	Dự án khu nhà ở Rạch Bà Miêng, phường 15, quận Gò Vấp.	*23.165*
4	Dự án khu nhà ở 18A Lê Hồng Phong, phường 12, quận 10.	*2.950*
5	Dự án khu nhà ở đường Gò Dầu, quận Tân Phú.	*3.323*

STT	Dự án	Quy mô (m^2)
6	Dự án Hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư 90 ha Nam Rạch Chiếc, phường An Phú, quận 2 (giai đoạn 1- san nền).	*900.000*
	Đang triển khai thực hiện	
1	Dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị phát triển phường An Phú, quận 2.	*870.000*
2	Dự án Khu tái định cư 3,7 ha phường An Phú, quận 2.	*37.000*
3	Dự án Khu nhà ở 1,6 ha phường An Phú, quận 2.	*16.000*
4	Dự án Khu nhà ở 6,18 ha phường An Phú, Quận 2.	*61.800*
5	Dự án Khu nhà ở Đất Việt, phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.	*8.378*
6	Dự án Khu nhà ở Hòa Bình phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.	*6.357*
7	Dự án Khu nhà ở chung cư đường Thống Nhất, phường 11, quận Gò Vấp.	*3.214*
8	Dự án khu nhà ở 5,4 ha Phú Lâm C mở rộng, phường An Lạc A, quận Bình Tân.	*54.000*

Nguồn: THU THIEM IDC

Một số thông tin về các dự án đang triển khai của Công ty

- *Dự án hạ tầng kỹ thuật chính 87ha Phường An Phú, Quận 2:*

Vị trí: phường An Phú, quận 2, TP.HCM

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm

Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án là 873.408 m^2, bao gồm:

+ Đất ở đa chức năng: 498.900m^2
+ Đất công trình công cộng: 45.600m2
+ Đất công viên - cây xanh: 105.800m2
+ Đất tôn giáo hiện hữu: 38.400m2
+ Đất giao thông, sân bãi: 184.700m^2,

bao gồm 05 tuyến đường giao thông chính:

✓ Tuyến đường Bắc Nam 1: rộng 22,5m ; dài 1.196m
✓ Tuyến đường Bắc Nam 2: rộng 20m ; dài 1.085m
✓ Tuyến đường Bắc Nam 3: rộng 32m ; dài 1.214m

- ✓ Tuyến đường Đông Tây 1: rộng 32m ; dài 868m
- ✓ Tuyến đường Đông Tây 2: rộng 30m ; dài 751m

Tổng vốn đầu tư: **202.683 tỷ** đồng.

Thời gian thực hiện: 2003-2015

Tiến độ triển khai: Dự án này không phải là dự án kinh doanh của Công ty, mà THU THIEM IDC chỉ đại diện các chủ đầu tư của những dự án thành phần được giao đất trong dự án 87ha để thực hiện công tác đền bù, giải phóng mặt bằng. Hiện tại chủ đầu tư đang thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng và xây dựng một số tuyến đường nhưng chưa hoàn tất. Tính đến thời điểm 30/06/2013, tổng chi phí đầu tư của dự án là 127.008.876.617 đồng, trong đó chi phí liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng là 87.836.938.329 đồng.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định 819/QĐ-TTg ngày 05/07/2001 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị phát triển phường An Phú, quận 2Quyết định số 6099/QĐ-UB-DA ngày 06/09/2000 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về duyệt dự án khả thi đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị phát triển phường An Phú, quận 2, TP.Hồ Chí Minh
- Quyết định số 716/QĐ-HĐQT-DA ngày 15/07/2003 của Hội đồng Quản trị Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn v/v duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị phát triển phường An Phú, quận 2.
- Quyết định số 5878/QĐ-UBND ngày 29/10/2013 của UBND Thành phố về duyệt đồ án quy hoạch phân khu (điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị) tỷ lệ 1/2000 Khu đô thị phát triển An Phú 88,03ha, phường An Phú, quận 2 (quy hoạch sử dụng đất – kiến trúc – giao thông).

Tỷ lệ sở hữu: 100%

- *Dự án khu nhà ở 3,7ha Phường An Phú, Quận 2:*

Vị trí: phường An Phú, quận 2, TP.HCM

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm

Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án là 37.605 m^2 với tổng số 558 căn hộ tái định cư, bao gồm:

+ Nhà ở liên kế: 90 căn

+Căn hộ chung cư: 468 căn hộ

Dự án này được đầu tư xây dựng để phục vụ tái định cư cho dự án hạ tầng kỹ thuật 87ha Phường An Phú, Quận 2.

Tổng vốn đầu tư: chưa có.

Tiến độ triển khai: Dự án khu nhà ở 3,7ha Phường An Phú, Quận 2 là dự án phục vụ hình thành khu đô thị Phường An Phú, không phải là dự án nhằm mục đích kinh doanh của THU THIEM IDC. Công ty chỉ đại diện cho các chủ đầu tư những dự án thành phần để thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng phục vụ cho tái định cư. Hiện nay, dự án này chưa thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đang triển khai thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư.

Tổng chi phí đầu tư của dự án khu nhà ở 3,7ha Phường An Phú, Quận 2 tính đến thời điểm 30/06/2013 là 6.434.119.444 đồng. Sau khi thực hiện xong công tác đền bù và phát triển hạ tầng, Công ty sẽ bàn giao lại cho chủ đầu tư xây dựng khu nhà ở tái định cư mà không sử dụng cho mục đích kinh doanh.

Hồ sơ pháp lý:

- Văn bản số 1869/VP-ĐT ngày 28/11/2000 của Văn phòng UBND TP.HCM về các đơn vị tham gia đầu tư trong Khu đô thị mới An Phú, quận 2.
- Thông báo số 84/TB-VP-ĐT ngày 01/08/2000 của Văn phòng UBND TP.HCM về thông báo nội dung ý kiến kết luận của Chủ tịch UBND Thành phố Võ Viết Thanh v/v triển khai thực hiện hai dự án đầu tư khu dân cư mới tại phường An Phú, quận 2,…

Tỷ lệ sở hữu: 100%

- *Dự án khu nhà ở 1,6ha Phường An Phú, Quận 2:*

Vị trí: phường An Phú, quận 2, TP.HCM

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm (là đơn vị được giao để thực hiện khu tái định cư cho các dự án khác của Thành phố)

Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án là 16.459 m^2

Hiện nay UBND Thành phố giao Dự án này được bố trí đầu tư xây dựng trường phổ thông

Tiến độ triển khai: Dự án này cũng đang trong giai đoạn thực hiện công tác bồi thường giải phóng mặt bằng nhưng chưa hoàn tất. Tổng chi phí đầu tư của dự án khu nhà ở 1,6 ha Phường An Phú Quận 2 tính đến thời điểm 30/06/2013 là 1.765.544.618 đồng, trong đó chi phí liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng là 1.656.637.230 đồng.

Hồ sơ pháp lý:

- Văn bản số 7769/UB-ĐT ngày 16/12/2004 của UBND Thành phố về chấp thuận chủ trương giao đất lô số 9 thuộc dự án 87ha phường An Phú, quận 2 cho Công ty Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm làm chủ đầu tư để xây dựng nhà tái định cư cho dự án Khu đô thị mới Thủ Thiêm
- Thông báo số 667/TB-VP ngày 3/10/2005 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Văn Đua về tình hình thực hiện việc xây dựng quỹ nhà, đất tái định cư cho dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Thủ Thiêm, trong đó chỉ đạo chuyển dự án để phục vụ tái định cư cho các dự án khác của Thành phố;
- Thông báo số 451/TB-VP ngày 15/06/2012 của Văn phòng Ủy ban nhân dân Thành phố về nội dung kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Nguyễn Hữu Tín đối với dự án Khu đô thị phát triển phường An Phú- quận 2;
- Công văn số 3592/UBND-ĐTMT ngày 16/7/2013 của UBND Thành phố về chấp thuận bố trí trường phổ thông tại khu đất tái định cư 1,6ha thuộc Khu đô thị phát triển An Phú.

Tỷ lệ sở hữu: 100%

- *Dự án khu nhà ở 6,18ha Phường An Phú, Quận 2:*

Vị trí: phường An Phú, quận 2, TP.HCM

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm

Quy mô dự án:	Tổng diện tích dự án là 61.818 m^2 với 68 căn nhà biệt thự, 20 nền nhà biệt thự song lập
Tổng vốn đầu tư:	**457.517 triệu** đồng.
Thời gian thực hiện:	2002- 2018
Tiến độ triển khai:	Dự án này cũng chưa thực hiện xong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và đang triển khai thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư. Công ty vẫn chưa chưa được giao đất và nộp tiền sử dụng đất cho ngân sách.
Tình hình kinh doanh:	Công ty đã ký kết hợp đồng hợp tác góp vốn với một số đơn vị và cá nhân để thực hiện dự án, cụ thể như sau: – Tổng giá trị Hợp đồng THU THIEM IDC ký với các đối tác là 411.548.770.000 đồng. – Tính đến thời điểm 30/06/2013, giá trị vốn góp THU THIEM IDC thực nhận từ các đối tác góp vốn là 258.495.838.600 đồng. Hiện tại Công ty vẫn chưa hoàn tất công tác bồi thường, chưa được giao đất và nộp tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, chi phí tiền sử dụng đất không ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án do đã được các bên thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận số 227/BBTT-CT-TCKT ngày 23/04/2014. Theo đó, hai đối tác là Công ty Cổ phần Thủ Thiêm và Công ty Cổ phần Thanh Niên sẽ chịu mọi chi phí phát sinh về tiền sử dụng đất trong trường hợp chi phí này tăng thêm do Nhà nước thay đổi chính sách. Bên cạnh đó, đến ngày 11/06/2014, THU THIEM IDC và hai đối tác là Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm và Công ty Cổ phần Thanh Niên ký kết Biên bản bổ sung Hợp đồng hợp tác bổ sung số 28/BBBS/HĐ-HTĐT đối với Dự án khu nhà ở Phường An Phú, Quận 2 (6,18ha, l6 số 8). Theo Biên bản này, hai bên thỏa thuận điều chỉnh và bổ sung một số nội dung Hợp dồng hợp tác đầu tư số 28/HĐ-HTĐT ngày 24/08/2007 và trong đó, thống nhất mức lợi nhuận mà THU THIEM IDC được hưởng trong suốt thời gian thực hiện Hợp đồng là 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng). Đồng thời, Bên B kế thừa mọi trách nhiệm và quyền lợi khi tiếp tục thực hiện dự án liên quan đến 12 nền nhà mà THU THIEM IDC đã ký hợp đồng góp vốn với CBCNV và phần

diện tích phải bố trí tái định cư cho các hộ dân đã bị giải tỏa.

Khoản lợi nhuận thu được từ được từ Dự án này THU THIEM IDC đã hạch toán một phần vào kết quả kinh doanh năm 2012 và 6 tháng đầu năm 2013. Đối với phần lợi nhuận còn lại chưa hạch toán vào kết quả kinh doanh, THU THIEM IDC có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để hạch toán tăng vốn nhà nước trong giai đoạn quyết toán chuyển thể.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 590/QĐ-HĐQT-DA ngày 06/08/2002 của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở phường An Phú, quận 2, TP.HCM
- Hợp đồng hợp tác đầu tư số 28/HĐ-HTĐT ngày 24/08/2007 giữa THU THIEM IDC, CÔng ty cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm và Công ty cổ phần Đầu tư Thanh Niên.
- Biên bản thỏa thuận số 227/BBTT-CT-TCKT ngày 23/04/2014 giữa THU THIEM IDC, Công ty cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm và Công ty cổ phần Đầu tư Thanh Niên;
- Biên bản bổ sung Hợp đồng hợp tác đầu tư số 28/BBBS/HĐ-HTĐT ngày 11/06/2014.
- Nghị quyết số 21/NQ-CT-HĐTV ngày 20/3/2013 của Hội đồng thành viên Công ty Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm về thông qua kế hoạch chi phí đầu tư của dự án Khu nhà ở phường An Phú, quận 2.

Tỷ lệ sở hữu: 100%

- *Dự án khu nhà ở Đất Việt, Phường Bình Hưng Hòa, Quận Bình Tân:*

Vị trí: phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân, TP.HCM

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm

Quy mô dự án: Tổng diện tích dự án là 8.378 m^2 với tổng số 65 căn hộ,

Tổng vốn đầu tư: **118.000.644.669** đồng.

Thời gian thực hiện: 2009-2017

Tiến độ triển khai: Diện tích đất để triển khai dự án do Công ty nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng số 001033/HĐ-CNQSDĐ ngày 13/04/2010. Mục đích sử dụng của lô đất này đang là đất nông nghiệp, và đến thời điểm 30/06/2013, THU THIEM IDC vẫn chưa thực hiện việc nộp tiền chuyển mục đích sử dụng đất để sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tổng chi phí đầu tư của dự án khu nhà ở Đất Việt tính đến thời điểm 30/06/2013 là 43.742.170.848 đồng, trong đó chi phí liên quan đến đền bù, giải phóng mặt bằng là 28.926.932.909 đồng.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 2477/QĐ-UBND ngày 04/06/2010 của UBND TP. HCM về giao đất cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân để xây dựng khu nhà ở.
- Quyết định số 2642/QĐ-UBND ngày 24/3/2009 của UBND quận Bình Tân phê duyệt quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 dự án Khu nhà ở Đất Việt phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân
- Quyết định 9898/QĐ-UBND ngày 14/9/2009 của UBND quận Bình Tân về duyệt điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng 1/500 dự án Khu nhà ở Đất Việt phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân
- Quyết định 03/QĐ-SXD-TĐDA ngày 13/1/2010 của Sở Xây dựng Thành phố v/v phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại phường Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân.
- Nghị quyết số 863/NQ-CT-HĐTV ngày 28/10/2011 của Hội đồng thành viên Công ty Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm về kế hoạch chi phí dự án Khu nhà ở Đất Việt.

Tỷ lệ sở hữu: 100%

1.9 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong các năm trước khi cổ phần hóa

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty giai đoạn các năm trước khi cổ phần hóa được tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013

TT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Vốn Chủ sở hữu (không bao gồm số dư quỹ khen thưởng, phúc lợi)	42.623.300.794	43.279.896.449	44.224.946.759
2	Nợ phải trả	453.955.300.923	415.618.150.912	368.895.122.363
2.1	*Nợ ngắn hạn*	*92.559.701.942*	*179.511.650.594*	*241.443.407.507*
	Trong đó: Nợ quá hạn	-	-	
2.2	*Nợ dài hạn*	*361.395.598.981*	*236.106.500.318*	*127.451.714.856*
	Trong đó: Nợ quá hạn	-	-	
2.3	*Nợ khác*	-	-	
3	Nợ phải thu Trong đó:	99.693.293.367	75.853.545.268	35.221.603.536
3.1	*Nợ ngắn hạn*	*82.215.082.743*	*64.798.643.835*	*24.463.579.758*
3.2	*Nợ dài hạn*	*17.478.210.624*	*11.054.901.433*	*10.758.023.778*
4	Tổng số lao động (người)	78	67	97
5	Tổng quỹ lương	7.603.325.708	6.368.591.704	8.434.978.017
6	Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	8.123.211	7.921.133	7.246.545
7	Doanh thu thuần	91.257.079.716	148.060.547.655	135.281.044.529
8	Giá vốn hàng bán	77.442.954.128	130.154.481.025	121.890.114.132
9	Tổng tài sản	489.295.148.974	442.576.582.700	412.517.880.673
10	Lợi nhuận trước thuế	8.634.731.459	9.284.244.424	4.229.404.890
11	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	6.399.617.871	6.565.956.551	3.150.167.701
12	Tỷ suất LNST/ Vốn Chủ sở hữu	15,01%	15,17%	7,12%

Nguồn: Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm toán năm 2011, Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm toán nhà nước năm 2012, Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm tóan năm 2013 của THU THIEM IDC

Một số chỉ số tài chính của Công ty ba năm trước cổ phần hóa:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	4,89	2,39	1,66
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,25	0,51	0,21
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	Lần	0,93	0,94	0,89
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	10,65	9,60	8,34
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,25	0,39	0,35
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,19	0,33	0,33
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	7,01%	4,43%	2,33%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	15,01%	15,17%	7,12%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	1,31%	1,48%	0,76%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	0,09%	0,06%	0,03%

Nguồn: Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm toán năm 2011, Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm toán nhà nước năm 2012, Báo cáo tài chính và Báo cáo kiểm tóan năm 2013 của THU THIEM IDC

Trong giai đoạn 2011 – 2013, cơ cấu vốn của THU THIEM IDC được duy trì tương đối ổn định nhưng hệ số nợ có chiều hướng giảm do Công ty chủ yếu đầu tư dự án từ vốn tự có.

Về khả năng thanh toán, THU THIEM IDC vẫn giữ được mức độ an toàn trong hệ số thanh toán ngắn hạn mặc dù hệ số thanh toán nhanh của Công ty giảm dần trong những năm gần đây do sự gia tăng của chi phí sản xuất kinh doanh dở dang từ các dự án. Bên cạnh đó, do đặc thù ngành nghề của Công ty cũng như ảnh hưởng từ sự khó khăn chung của lĩnh vực kinh doanh bất động sản trong thời gian qua, nên thời gian quay vòng vốn của THU THIEM IDC khá dài mặc dù đã có sự cải thiện.

Ngoài ra, trong quá trình hoạt động kinh doanh, một số yếu tố chi phí của Công ty, trong đó chủ yếu là giá vốn hàng bán tăng mạnh dẫn đến Lợi nhuận sau thuế của công ty sụt giảm, vì vậy tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ doanh thu thuần giai đoạn 03 năm trước cổ phần hoá cũng giảm.

1.10 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

❖ ***Thuận lợi***

- Trải qua thời kỳ khủng hoảng kéo dài từ cuối năm 2008, nền kinh tế toàn cầu đã dần ổn định và tăng trưởng trở lại. Tình hình kinh tế Việt Nam vượt qua thách thức và cũng đạt được một số thành tựu, cuối năm 2013, Việt Nam tham gia vòng đàm phán Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) dù đối mặt với không ít khó khăn nhưng đã mở ra nhiều cơ hội phát triển trong tương lai đặc biệt khi nền kinh tế thế giới dần hồi phục.
- THU THIEM IDC được UBND TP.HCM tin tưởng giao thực hiện những dự án trọng điểm, mang ý nghĩa quan trọng đối với quá trình phát triển kinh tế xã hội của TP. HCM. Thông qua quá trình thực hiện các dự án, THU THIEM IDC đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong việc triển khai và điều hành các dự án có quy mô lớn và phức tạp.
- THU THIEM IDC nhận được sự hỗ trợ tích cực, trước kia là từ Ban quản lý đầu tư xây dựng khu đô thị mới Thủ Thiêm, và sau này là Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV. Bên cạnh đó, Công ty cũng tạo được mối quan hệ tốt với các cơ quan ban ngành và chính quyền các cấp. Những hỗ trợ từ các cơ quan ban ngành và cơ quan chủ quản đã tạo nhiều thuận lợi cho THU THIEM IDC trong quá trình giải quyết các vướng mắc và triển khai dự án, cũng như thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, thúc đẩy tiến độ thực hiện các dự án.
- Công ty có đội ngũ cán bộ công nhân viên nhiều kinh nghiệm, tích cực, năng động và sáng tạo, tạo được uy tín thương hiệu và có mối quan hệ tốt với các đối tác uy tín trên thị trường kinh doanh bất động sản.
- THU THIEM IDC được tiếp cận với các đối tác tư vấn thiết kế nhiều kinh nghiệm trong khu vực và quốc tế, tạo điều kiện cho đội ngũ kiến trúc sư, kỹ sư Công ty nâng cao trình độ trong các lĩnh vực chuyên môn như: lập dự án, quy hoạch thiết kế, và đặc biệt là kiến thức và kinh nghiệm về quản lý dự án.

❖ ***Khó khăn***

- Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế thế giới, kinh tế Việt Nam vẫn đang phải quyết liệt thực hiện các giải pháp đưa nền kinh tế thoát khỏi giai đoạn khủng hoảng. Tình trạng khó khăn của nền kinh tế đã gây nhiều trở ngại cho quá trình đầu tư và sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt về nguồn vốn và thị trường tiêu thụ.
- Quá trình thực hiện các dự án, từ khâu đền bù giải phòng mặt bằng cho đến khi có đất "sạch" để triển khai, vẫn còn nhiều khó khăn do tính phức tạp và thường gặp vướng mắc của các thủ tục đền bù, gây mất thời gian, ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư.
- Giá cả nguyên vật liệu xây dựng biến động nhiều trong thời gian qua cũng phần nào ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư của các dự án của Công ty.

- Việc quyết toán một số dự án trong thời gian qua, đặc biệt là các dự án Công ty đã chuyển giao chủ đầu tư, vẫn còn tồn đọng, gây ra một số khó khăn về vấn đề quản lý và tài chính cho Công ty.
- Cơ chế chính sách có nhiều thay đổi, dẫn đến cách giải quyết, xử lý của các ban ngành còn chưa thống nhất, có thể gây mất nhiều thời gian của doanh nghiệp trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án.
- Phương pháp xác định giá trị tiền sử dụng đất phải nộp cho ngân sách nhà nước tại các dự án đầu tư chưa rõ ràng và không nhất quán cũng phần nào ảnh hưởng đến các quyết định đầu tư của doanh nghiệp.

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

2.1 Vị thế của công ty trong ngành

Với tiền thân là Công ty Dịch vụ Phát triển Đô thị (trực thuộc Sở Xây dựng), là một trong những Công ty có chức năng hoạt động kinh doanh bất động sản sớm nhất ở TP. HCM đã nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, THU THIEM IDC có lợi thế rất lớn về kinh nghiệm cũng như các mối quan hệ trong ngành và xã hội.

Hiện nay, Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm là công ty con của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, đơn vị đầu ngành về đầu tư và kinh doanh bất động sản trên địa bàn TP. HCM. Được sự hỗ trợ và lãnh đạo toàn diện của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, THU THIEM IDC phát triển theo hướng ngày càng chuyên nghiệp và là một trong những đơn vị có vốn điều lệ tương đối lớn trong các đơn vị thành viên của Tổng Công ty.

Công ty luôn có sự hợp tác đầu tư với các đơn vị trong ngành, thông qua việc là thành viên chính thức của Hiệp hội Bất động sản TP. HCM, Hiệp hội nhà thầu Xây dựng Việt Nam, Tổng hội Xây dựng Việt nam, Mạng các sàn giao dịch Bất động sản Việt nam, do đó có khả năng huy động mức vốn đầu tư lớn để thực hiện các dự án bất động sản. Bên cạnh đó, trong suốt quá trình hoạt động, từ lúc mới hình thành phát triển cho đến nay, Công ty cũng đã tạo dựng được một lượng khách hàng truyền thống tương đối đáng kể.

Trong quá trình phát triển, THU THIEM IDC đã được UBND Thành phố tin tưởng giao làm chủ đầu tư của nhiều công trình thí điểm có quy mô lớn, trong việc dùng doanh nghiệp nhà nước để thay mặt thành phố làm chủ đầu tư các dự án phát triển đô thị bằng nguồn vốn huy động của các chủ đầu tư thành phần, để thực hiện xây dựng cơ sở hạ tầng của khu đô thị mới như:

- Dự án Hạ tầng kỹ thuật chính khu đô thị phát triển phường An Phú (87ha).
- Dự án Hạ tầng kỹ thuật chính Khu đô thị nhà vườn Thanh Thủy, Q.12 (550ha).
- Dự án Hạ tầng kỹ thuật chính Khu dân cư công nghiệp sạch Tân Thới Nhất, Q.12 (250ha).
- Tuyến đường song hành xa lộ Hà Nội.
- Tuyến đường ven sông Sài Gòn (Nguyễn Văn Hưởng).
- Khu dân cư Nam Rạch Chiếc (90ha).

Ngoài ra Công ty còn được giao nhiệm vụ là phía đối tác Việt nam trong các dự án Liên doanh với nước ngoài với quy mô lớn như dự án Khu nhà ở thương mại VIJICO, dự án Khu đô thị phát triển An phú đã được Bộ Kế hoạch Đầu tư cấp phép đầu tư.

Ở lĩnh vực tư vấn thiết kế, Công ty đã được giao thực hiện được nhiều dự án lớn, tiêu biểu như:

- Lập dự án, thiết kế kỹ thuật Chung cư 22 tầng phường 12, quận 3.
- Lập thiết kế cơ sở và lập dự án đầu tư xây dựng Khu căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh, quận 7.
- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Tân Thới Thượng, huyện Hóc Môn.
- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Làng nghề sinh vật cảnh và du lịch sinh thái - khu I; Xã Trung An & Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (80ha).
- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư xã Thái Mỹ - khu II - huyện Củ Chi (50ha).
- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu trung tâm thương mại huyện Củ Chi (16ha).
- Điều chỉnh QHCT 1/2000 Khu dân cư Tân Phú Trung (Khu 2) - huyện Củ Chi - 125ha.
- Lập QHCT 1/2000 và lập QHCT 1/500 Làng nghề sinh vật cảnh và du lịch sinh thái Xã Trung An & Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (36ha).
- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Làng nghề hoa, cây kiểng, cá cảnh Xã Trung An & Phú Hòa Đông, huyện Củ Chi (495ha).
- Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, khảo sát địa chất, địa hình, lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở P. Phú Hữu, quận 9 (3ha).
- Quy hoạch chi tiết phường Tân Biên - TP. Biên Hòa.
- Lập đồ án điều chỉnh QH 1/500 Khu biệt thự nhà vườn xã An Thạnh, tỉnh Long An.
- Lập QHCT 1/500, khảo sát địa chất, địa hình; lập dự án ĐTXD; thiết kế hạ tầng kỹ thuật Đường trục 30m và nhà ở tái định cư 2,2ha (Chợ Phước Bình)- quận 9.
- Khảo sát địa chất, lập đồ án điều chỉnh QHCT xây dựng TL 1/500 dự án ĐTXD và TKKT Khu nhà ở và văn phòng Chi nhánh đại lý vận tải phía Nam, P. Phước Long A, quận 9 (4,28ha).
- Khảo sát xây dựng công trình XD khu chôn lấp chất thải an toàn tại Khu liên hợp xử lý rác Tây Bắc thành phố, huyện Củ Chi.
- Khảo sát địa hình, khảo sát hiện trạng 1/2000 và lập QHCT xây dựng 1/2000 Cụm CN Long Định - Huyện Long Cang - tỉnh Long An - 64,9532 ha.
- Lập dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư 127 Đinh Tiên Hoàng, quận Bình Thạnh.
- Thiết kế ý tưởng và lập dự án đầu tư Dự án Khu nhà ở Cát Lái, quận 2

- Tư vấn Đầu tư v/v lập dự án đầu tư xây dựng công trình Dự án khu tái định cư và dân cư (thuộc dự án Khu liên hợp Golf-TDTT và dân cư Rạch Chiếc, quận 2, TP. HCM).
- Thiết kế cơ sở và lập dự án Chung cư số 4 Lương Thế Vinh, P. Tân Thới Hòa, quận Tân Phú.
- Lập thiết kế cải tạo thang máy và thang bộ Cao ốc Căn hộ Thương Mại Tản Đà, quận 5.

Trong lĩnh vực thi công, công ty đã thực hiện được nhiều dự án lớn và tiêu biểu như:

- Nhà tập thể CBCNV Công đoàn Công ty Vật tư Kỹ thuật Nông nghiệp Cần Thơ.
- Xây dựng 08 phòng học trường TH Phú Lâm - quận 6.
- Thi công các hạng mục trường Nguyễn Khuyến.
- Xây dựng Nhà máy sản xuất thuộc giai đoạn 1 Khu chế xuất Linh Trung – Công ty Packamex.
- Thi công trạm biến áp 220KV Bình Hòa Tỉnh Bình Dương – Công ty Xây lắp Điện 2.
- Đúc cọc và đóng cọc đoạn vượt sông đường dây 220KV Phú Mỹ, Cát Lái - Công ty Xây lắp Điện 2.
- Tổng thầu xây dựng Nhà máy EMICO - Cty EMICO (Việt Nam) LTD.
- Xây dựng Trường Tiểu học Lê Đình Chính - Q. Bình Thạnh.
- Xây dựng 08 phòng làm việc và kho lưu trữ Trụ sở UBND Huyện Hóc Môn.
- Xây mới trụ sở UBND Phường 12, Quận 6.
- Thi công nhà xưởng, nhà kho nông dược Long Hiệp - Cty CP Long Hiệp.
- Tổng thầu xây dựng nhà máy ALCAMAX Bình Dương.
- Thi công rừng đá - Khu du lịch Đầm Sen Cty Du Lịch Phú Thọ.
- Thi công nhà ăn Công an TP Cần Thơ.
- Thi công nhà văn phòng – Công ty LD Cầu trục và Thang máy Quảng Liên.
- Xây dựng trụ sở UBND P. Phú Hữu, quận 9, TP. HCM.
- San lấp Khu nhà ở Cao cấp Phú Mỹ - Công ty CP Đầu tư phát triển Phú Mỹ.
- Xây dựng hội trường UBND P. Phú Hữu, Quận 9.
- Bảo trì sửa chữa nâng cấp Trụ sở HĐND & UBND TP. HCM.
- Thi công san nền mặt bằng Dự án Khu nhà ở P. An Phú - Công ty CP Địa ốc 11.
- Thi công san lấp mặt bằng khu thương mại dịch vụ và nhà ở SG Coop.
- Thi công vận chuyển đất đào tầng hầm dự án Blooming Park.
- Thi công sửa chữa bảo trì khối nhà A trụ sở UBND TP. HCM.

2.2 Triển vọng của ngành

Việc gia nhập Tổ chức Thương mại thế giới (WTO) đã tạo ra bước ngoặt cho nền kinh tế Việt Nam nói chung và cơ hội phát triển thị trường bất động sản nói riêng. Cùng với tiến trình công nghiệp hoá, hiện đại hoá đất nước, với mục tiêu phấn đấu đến năm 2020 Việt Nam cơ bản trở thành một nước công nghiệp, trong những năm tới nhu cầu về bất động sản ở Việt nam là rất lớn.

Theo Chiến lược phát triển đô thị của Việt Nam, diện tích đất đô thị sẽ tăng từ 105.000 ha hiện nay lên đến 460.000 ha vào năm 2020, tỷ lệ đô thị hoá 28% hiện nay, dự kiến sẽ đạt tới khoảng 45% vào năm 2025. Nhu cầu về nhà ở đặc biệt là nhà ở đô thị để đáp ứng cho số dân đô thị khoảng 23 triệu người hiện nay, dự kiến sẽ tăng lên 46 triệu người vào năm 2025. Nếu chỉ tính riêng nhu cầu nhà ở đô thị, trung bình mỗi năm Việt Nam đã cần phải phát triển thêm 35 triệu m^2 nhà để phấn đấu đạt 20 m^2 nhà ở/người tại đô thị vào năm 2020.

Nhu cầu về văn phòng, căn hộ cho thuê, khách sạn và công trình thương mại cũng đang tăng nhanh, nhất là nhu cầu về văn phòng loại A, B, căn hộ cao cấp cho thuê, khách sạn 3-5 sao tại các đô thị lớn. Theo tính toán, riêng tại Thành phố Hồ Chí Minh nhu cầu văn phòng loại A, B khoảng 200.000 m^2 và 10.000 phòng khách sạn loại 3-5 sao trong một vài năm tới. Tại Hà nội, khách sạn phục vụ khách quốc tế cũng thiếu nghiêm trọng. Đặc biệt, sau khi gia nhập Tổ chức thương mại thế giới, Việt Nam đang thu hút sự quan tâm của các Tập đoàn bán lẻ thế giới, cũng làm tăng nhu cầu về các công trình dịch vụ thương mại, siêu thị.

Nhu cầu về phát triển khu kinh tế và khu công nghiệp tập trung, khu công nghệ cao: Tính đến nay Việt Nam có khoảng 150 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên trên 32.000ha, thu hút được trên 2.500 dự án có vốn đầu tư nước ngoài và trên 2.700 dự án đầu tư trong nước, với tổng số vốn đầu tư đã đăng ký lên tới 24 tỷ đô la Mỹ và 135.000 tỷ đồng Việt Nam. Chính phủ Việt Nam cũng đã quyết định thành lập 8 khu kinh tế, trong đó có những khu kinh tế được khởi động nhanh như Khu kinh tế Chu Lai, Khu kinh tế Dung Quất, khu kinh tế Nhơn Hội, khu kinh tế Phú Quốc. Theo quy hoạch phát triển các khu công nghiệp, từ nay tới năm 2015, cả nước dự kiến thành lập mới trên 100 khu công nghiệp với diện tích đất dự kiến khoảng 26.000 ha.

Trong mấy năm qua, thị trường bất động sản có rơi vào tình trạng chững lại, sụt giảm giao dịch và giá cả, hàng hóa tồn kho và nợ xấu tăng cao. Một số nguyên nhân chính có thể kể đến bao gồm phát triển nhà ở thiếu quy hoạch, thiếu đồng bộ với phát triển hạ tầng, sự thiếu hụt về lượng và tính ổn định của nguồn vốn đầu tư, tình trạng mất cân đối cơ cấu hàng hóa bất động sản, giá cả chưa hợp lý, các chính sách về đất đai và đầu tư chưa phù hợp với thực tế. Tuy nhiên, với những dấu hiệu phục hồi của nền kinh tế cùng những giải pháp khai thông nguồn vốn của Chính phủ, những điều chỉnh tích cực về chính sách quy hoạch, đầu tư xây dựng, nhà ở và tài chính tín dụng, sự phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng đô thị và nỗ lực của chính các doanh nghiệp bất động sản sẽ giúp thị trường sớm phục hồi và thăng hoa trở lại. Ngành bất động sản trải qua những thăng trầm sẽ ngày một chính chắn và phát triển vững chắc hơn trong dài hạn. Triển vọng của ngành trong tương lai là rất sáng sủa và xứng đáng được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

2.3 Sự phù hợp định hướng phát triển của công ty

Thời gian vừa qua, THU THIEM IDC luôn tìm kiếm cơ hội phát triển các dự án mới phù hợp với khả năng thực hiện của Công ty cũng như đáp ứng được nhu cầu nhà ở của xã hội. Trong thời gian tới, Công ty cũng xem xét mở rộng phạm vi đầu tư kinh doanh sang các lĩnh vực có liên quan như: Kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị xây dựng, phương tiện vận tải, khai thác các dịch vụ trên bất động sản đã có như: nhà hàng - khách sạn, khu giải trí- thể dục thể thao, các dịch vụ tư vấn về bất động sản.v.v…để nắm bắt nhiều cơ hội thị trường hơn, tăng tính hiệu quả sử dụng các nguồn lực của đơn vị và góp phần đáp ứng nhu cầu và chất lượng sống ngày càng tăng của nhân dân. Trong quá trình phát triển Công ty luôn coi trọng vấn đề chất lượng sản phẩm, lấy chất lượng sản phẩm tạo niềm tin cho khách hàng trong suốt quá trình hoạt động và xây dựng thương hiệu Công ty.

Thêm vào đó, trong quá trình đầu tư các dự án trước đây, Công ty có rất nhiều kinh nghiệm huy động được nguồn vốn lớn của các đơn vị trong ngành tham gia hợp tác đầu tư các dự án do Công ty làm chủ đầu tư. Thực hiện được việc này cũng nhờ uy tín của Công ty đối với các đơn vị trong ngành cũng như các dự án mới phát triển do Công ty làm chủ đầu tư đều đem lại hiệu quả cao cho các đơn vị cùng tham gia.

Ngoài ra, Công ty không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn, quản lý cho CBCNV thông qua việc cử CBCNV tham gia các chương trình đào tạo tập huấn trong và ngoài nước, xem vấn đề nhân sự là cốt lõi, vốn quý của doanh nghiệp.

PHẦN V:
PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA

I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN

- Tên tiếng Việt : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THỦ THIÊM**
- Tên tiếng Anh : THU THIEM REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : THU THIEM REC
- Trụ sở chính : 852 Xô viết Nghệ Tĩnh, P. 28, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM
- Điện thoại : (84.8) 3556 3550
- Fax : (84.8) 3556 3557

Logo :

THU THIEM REC

1. Ngành nghề kinh doanh dự kiến

3. Khảo sát thiết kế công trình xây dựng;
4. Dịch vụ xây dựng, tổng thầu xây dựng, dịch vụ đầu tư;
5. Trang trí nội thất;
6. Kinh doanh nhà, khai thác đất đô thị;
7. Kinh doanh vật liệu xây dựng;
8. Đo đạc bản đồ địa chính;
9. Tư vấn khảo sát, thiết kế công trình giao thông (cầu, đường, nút giao thông, cống thoát nước, chiếu sáng, cây xanh) nhóm B, C;
10. Lập dự án đầu tư các công trình giao thông nhóm B, C;
11. Tư vấn đầu tư, quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông nhóm B, C;
12. Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình – kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp – nội ngoại thất công trình;
13. Thiết kế công trình thủy lợi (đập, cống, kênh tưới, công trình bảo vệ bờ sông);
14. Thiết kế kết cấu công trình công nghiệp và dân dụng;
15. Thiết kế công trình giao thông (cảng, đường thủy, đường bộ);

16. Đo đạc và bản đồ;
17. Lập quy hoạch xây dựng, lập dự án đầu tư, lập báo cáo đầu tư, lập báo cáo kinh tế-kỹ thuật xây dựng;
18. Kiểm tra chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình;
19. Môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, kinh doanh bất động sản.

2. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau quá trình cổ phần hóa, vốn điều lệ của THU THIEM REC dự kiến như sau:

- Vốn điều lệ Công ty : 60.000.000.000 đồng *(Sáu mươi tỷ đồng chẵn)*
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng
- Số lượng cổ phần: 6.000.000 cổ phần

Cơ cấu vốn điều lệ của công ty cổ phần dự kiến như sau:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ
1	Nhà nước	1.200.000	12.000.000.000	20%
2	CBCNV mua ưu đãi	96.200	962.000.000	1,60%
2.1	*Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước*	*73.200*	*732.000.000*	*1,22%*
2.2	*Mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần*	*23.000*	*230.000.000*	*0,38%*
3	Công đoàn Công ty	0	0	0,00%
4	Nhà đầu tư chiến lược (dự kiến)	2.351.900	23.519.000.000	39,20%
5	Nhà đầu tư bên ngoài mua cổ phần thông qua đấu giá	2.351.900	23.519.000.000	39,20%
Tổng cộng		**6.000.000**	**60.000.000.000**	**100%**

Số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được Ban chỉ đạo báo cáo UBND Tp. Hồ Chí Minh thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ để chuyển công ty TNHH MTV Đầu tư phát triển Thủ Thiêm thành công ty cổ phần theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP.

3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty

Với mô hình công ty cổ phần, Công ty sẽ hoạt động dưới sự điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, với sự giám sát của Ban Kiểm soát, theo sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Việc thành lập HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc sẽ tuân thủ theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ của công ty cổ phần.

Điều lệ, được xây dựng trên cơ sở tôn trọng các quy định của pháp luật hiện hành, là cơ sở cho hoạt động của công ty cổ phần.

Bộ máy quản lý điều hành Công ty được sắp xếp tinh gọn, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh sau giai đoạn cổ phần hóa. Các phòng ban được tổ chức để phụ trách các mảng nghiệp vụ kinh doanh chuyên biệt trong Công ty. Cơ cấu tổ chức bộ máy sẽ nhắm đến tính linh động trong việc điều hành hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo phát huy hết các nguồn lực của Công ty.

Ngoài ra trong mô hình hoạt động của mình, THU THIEM REC sẽ thành lập các công ty thành viên hoặc liên doanh, liên kết để thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh hoặc dự án đầu tư chuyên biệt.

Cơ cấu, tổ chức bộ máy Công ty sau khi chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần sẽ đảm bảo một số nguyên tắc sau:

- Tận dụng tối đa nguồn lao động của Công ty tại thời điểm cổ phần hoá, trên tinh thần tinh gọn, hiệu quả, đáp ứng nhu cầu và định hướng hoạt động trong tương lai của Công ty.
- Luôn có kế hoạch tuyển chọn và đào tạo đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn và khả năng quản lý để tạo nguồn nhân lực kế thừa cho đội ngũ quản trị của Công ty.
- Có chính sách thu hút nguồn nhân lực hiệu quả, tạo môi trường và điều kiện làm việc thông thoáng, xây dựng văn hóa doanh nghiệp với những đặc trưng riêng, tạo sự gắn kết trong nhân viên và giữa nhân viên với Công ty.
- Xây dựng chính sách lương thưởng dựa trên năng lực và trình độ của cán bộ nhân viên, nhằm đảm bảo phân phối thu nhập một cách hợp lý, xứng đáng với sự đóng góp của mỗi cá nhân, tạo động lực để mọi thành viên trong Công ty có sự phấn đấu, nỗ lực để đạt được những thành quả lớn hơn.
- Song song với việc sắp xếp và củng cố lao động, công tác đào tạo và việc tuyển dụng mới cũng được ban lãnh đạo Công ty rất chú trọng. Hoạt động này nhằm bố trí sắp xếp lại lao động phù hợp với chuyên môn, sở trường, tận dụng có hiệu quả một cách triệt để nguồn nhân lực của Công ty.

Cơ cấu tổ chức của THU THIEM REC giai đoạn sau cổ phần hóa dự kiến với chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

a. Đại hội đồng cổ đông: Là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển, quyết định các phương án, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh; quyết định sửa đổi, bổ sung điều lệ của

Công ty cổ phần; bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty cổ phần và các quyền nhiệm vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ.

b. Hội đồng quản trị: Là tổ chức quản lý cao nhất của Công ty cổ phần do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 01 Chủ tịch và các ủy viên với nhiệm kỳ là 5 năm. Hội đồng quản trị nhân danh Công ty cổ phần quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích và quyền lợi của Công ty cổ phần, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát hoạt động của Tổng Giám đốc và những cán bộ quản lý khác trong Công ty cổ phần. Quyền và nhiêm vụ của Hội đồng quản trị do pháp luật và điều lệ Công ty, các quy chế nội bộ của Công ty cổ phần và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

c. Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm 03 đến 05 thành viên với nhiệm kỳ 5 năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp của các cổ đông. Ban kiểm soát hoạt đông độc lập với Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc.

d. Ban Tổng Giám đốc: Bao gồm Tổng Giám đốc và các phó Tổng Giám đốc phụ trách từng lĩnh vực với nhiệm kỳ hoạt động 5 năm. Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị Công ty cổ phần quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, Tổng Giám đốc là đại diện pháp luật của Công ty cổ phần, điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty cổ phần; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị, trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

đ. Các phòng ban chức năng: Bao gồm các phòng nghiệp vụ có nhiệm vụ thực hiện các công việc do Ban Tổng Giám đốc giao và thực hiện theo quy định về chức năng nhiệm vụ cụ thể của từng phòng do Tổng Giám đốc ban hành. Cán bộ phụ trách các phòng, ban do Tổng giám đốc quyết định theo phân cấp được Hội đồng quản trị phê duyệt.

Cơ cấu một số Phòng Ban cụ thể:

- Hành chính-Tổ chức: Thực hiện công tác quản lý hành chính-tổ chức-nhân sự, công tác tổ chức hội nghị - lễ tân - quan hệ đối tác và công tác an ninh bảo vệ, an toàn lao động và vệ sinh môi trường của Công ty.

- Phòng Tài chính – Kế toán: Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc tổ chức thực hiện công tác tài chính; tham gia xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển phù hợp với định hướng và chiến lược kinh doanh của Công ty. Tổ chức thực hiện công tác kế toán theo các quy định của Nhà nước về tài chính kế toán, hạch toán kế toán, thông tin kinh tế, phân tích hoạt động kinh tế, kiểm soát các hoạt động tài chính và công tác kế toán tại Công ty.

- Phòng Đầu tư: Tham mưu và giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác đầu tư; tổ chức thực hiện chức năng kinh doanh bất động sản; xây dựng kế hoạch hoạt động sản

xuất kinh doanh của Công ty theo các quy định hiện hành.

- Phòng Kỹ thuật: Tham mưu và giúp việc cho Tổng Giám đốc về công tác kỹ thuật trong các hoạt động sản xuất kinh doanh có liên quan về mặt kỹ thuật xây dựng công trình của Công ty.

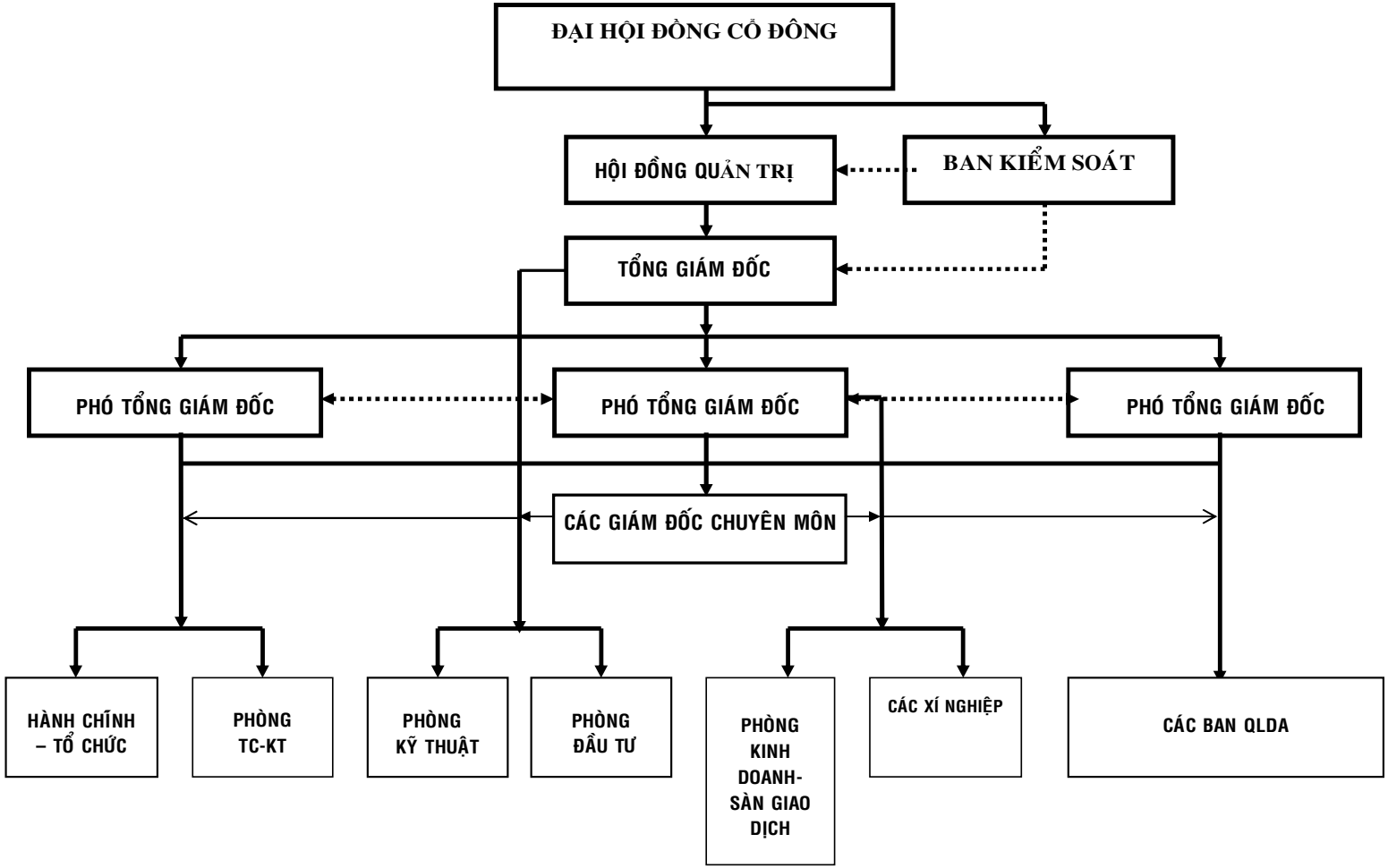
- Phòng Kinh doanh - Sàn giao dịch: Tổ chức thực hiện các dịch vụ về giao dịch bất động sản cho các tổ chức, cá nhân tham gia thị trường bất động sản (mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua và môi giới bất động sản); triển khai thực hiện các giao dịch mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê mua bất động sản của công ty theo nhiệm vụ được phân công.

- Các ban quản lý dự án: Tham mưu và giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, triển khai thực hiện dự án từ khi có quyết định thành lập Ban QLDA đến khi kết thúc dự án theo đúng qui trình của Công ty.

- Các xí nghiệp trực thuộc: Thực hiện chức năng tư vấn xây dựng, thi công xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng phù hợp nội dung Giấy đăng ký kinh doanh của Công ty và quy định pháp luật.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC THỦ THIÊM



4. Chiến lược phát triển, kế hoạch đầu tư và phương án sản xuất kinh doanh

4.1. Cơ hội và thách thức

❖ **Cơ hội**

- Đối với nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam, bất động sản sẽ là ngành còn có nhiều tiềm năng và cơ hội. Bên cạnh đó, Việt Nam tiếp tục thúc đẩy quá trình hội nhập một cách đầy đủ khi trở thành thành viên của Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) từ đầu năm 2007. Quá trình hội nhập cùng với những yếu tố thuận lợi trong môi trường đầu tư sẽ tiếp tục thu hút các luồng vốn đầu tư vào Việt Nam. Các yếu tố trên sẽ làm gia tăng mạnh nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, như nhà ở, văn phòng làm việc, khu thương mại, khu công nghiệp,… đặc biệt ở các thành phố trọng điểm về phát triển kinh tế của Việt Nam như Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng,…
- Hoạt động theo mô hình công ty cổ phần sẽ mang đến cho Công ty sự năng động và tự chủ cao trong hoạch định cũng như thực hiện các chiến lược phát triển kinh doanh của mình, và có điều kiện mở rộng nhiều hơn, đa dạng hơn các lĩnh vực kinh doanh so với ngành nghề truyền thống hiện nay, giúp công ty cổ phần có nhiều cơ hội phát triển hơn trong những lúc khó khăn. Mô hình mới sẽ giúp Công ty linh hoạt hơn, có khả năng phản ứng nhanh nhạy hơn trong quản trị, điều hành nhằm thích ứng với sự biến động của tình hình thị trường.
- Sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ tạo nhiều cơ hội và thuận lợi cho Công ty trong việc quảng bá thương hiệu, huy động vốn tài trợ cho các hoạt động kinh doanh, phát triển các dự án của Công ty.

❖ **Thách thức**

- Cùng với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua cũng phải đương đầu với nhiều khó khăn, thách thức.
- Quá trình hội nhập đã tạo điều kiện thuận lợi và thông thoáng hơn cho hoạt động đầu tư. Lĩnh vực bất động sản tại thị trường Việt Nam được dự đoán sẽ là một trong những ngành thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản tầm cỡ trong khu vực và trên thế giới. Quá trình này sẽ khiến cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các nhà đầu tư dồi dào về tiềm lực tài chính và nhiều kinh nghiệm trong quy hoạch, thiết kế, đầu tư xây dựng và quản lý dự án.
- Việc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong nước với nhau cũng sẽ trở nên gay gắt hơn do lĩnh vực kinh doanh bất động sản ngày càng thu hút sự tham gia nhiều hơn của các nhà đầu tư, trong khi việc huy động nguồn tài chính cho các dự án đầu tư có quy mô lớn luôn gặp trở ngại.
- Các doanh nghiệp trong ngành cũng sẽ gặp phải các khó khăn về thủ tục triển khai dự án, đền bù giải phóng mặt bằng do các quy định còn phức tạp, mất nhiều thời gian.
- Cũng do hành lang pháp lý chưa hoàn thiện, tình trạng đầu cơ, kích cầu ảo, đẩy giá vượt lên cao so với thực tế cũng sẽ là thách thức dẫn đến rủi ro cao cho các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.

- Sau cổ phần hoá, việc thích nghi và vận hành tốt theo mô hình mới sẽ là một trong những trở ngại doanh nghiệp có thể gặp phải. Phương thức quản trị điều hành mới đòi hỏi Công ty phải có thời gian để thích nghi.
- Nguồn nhân lực cho nhu cầu phát triển, để tạo ra những bước đột phá và nâng cao khả năng cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh cũng sẽ là một thách thức đối với Công ty.

4.2. Định hướng phát triển của Công ty

Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, với thế mạnh về kinh nghiệm, hệ thống khách hàng, mối quan hệ với các doanh nghiệp cùng ngành và uy tín đối với các ban ngành, chính quyền thành phố mà Công ty đã tạo dựng được, THU THIEM REC sẽ tiếp tục tập trung vào các lĩnh vực chính Công ty đang có thế mạnh. Cụ thể các lĩnh vực sau:

- Đầu tư kinh doanh bất động sản, tư vấn đầu tư;
- Tư vấn xây dựng;
- Dịch vụ đô thị.

Bên cạnh đó, để khai thác thế mạnh của Công ty và các cơ hội tiềm năng trên thị trường, THU THIEM REC sẽ mở rộng lĩnh vực kinh doanh của mình với các ngành nghề:

- Kinh doanh vật liệu xây dựng;
- Kinh doanh máy móc thiết bị xây dựng, phương tiện và dịch vụ vận tải;
- Đầu tư và kinh doanh các dịch vụ trên cơ sở khai thác các bất động sản đã có như: khu thể dục thể thao đa năng, khu liên hợp văn hóa – giải trí, khách sạn – nhà hàng,...;
- Tư vấn giao dịch bất động sản;
- Dịch vụ quản lý bất động sản.

Để có thể hoạt động và cạnh tranh một cách hiệu quả ở các ngành nghề kinh doanh của mình, Công ty có những định hướng cụ thể sau:

- Xây dựng hệ thống cập nhật thông tin để có thể bám sát nhu cầu thị trường, xác định được và lựa chọn khách hàng mục tiêu phù hợp, giúp cho việc đưa ra các quyết định đầu tư đúng đắn và khả thi;
- Chú trọng đến các mối quan hệ với các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và các lĩnh vực khác có liên quan ngành nghề để tìm kiếm khả năng liên doanh, liên kết, tận dụng lợi thế của các bên trong việc phát triển các hoạt động kinh doanh;
- Có sự chuẩn bị đầy đủ về năng lực pháp lý để có thể có sự vận hành thông suốt trong quá trình hoạt động kinh doanh, tránh những tổn thất phát sinh do các rủi ro mang tính pháp lý, khi hoạt động kinh doanh của Công ty ngày càng mở rộng sang nhiều lĩnh vực, và thị trường bất động sản của Việt Nam ngày càng hội nhập hơn với sự tham gia của nhiều các đầu tư từ nhiều nước trên thế giới;
- Xác định rõ các khả năng cạnh tranh trên thị trường để xây dựng chiến lược cạnh tranh phù hợp và linh hoạt, đảm bảo cho Công ty có thể phát huy tốt nhất các lợi thế của mình trong việc thực hiện các mục tiêu trong kinh doanh;

- Đầu tư thích đáng cho hoạt động nghiên cứu phát triển để nâng cao khả năng chuyên môn của THU THIEM REC trong các lĩnh vực tư vấn, thiết kế, dịch vụ quản lý,… đồng thời tăng khả năng cạnh tranh của các sản phẩm dịch vụ THU THIEM REC cung cấp trên thị trường;
- Có kế hoạch phát triển một cách cơ bản nguồn nhân lực của Công ty, một trong những yếu tố quan trọng đối với các công ty hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế, đầu tư dự án. Quan tâm nâng cao hiệu qua công tác tổ chức quản lý hoạt động kinh doanh.

4.3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa

Trên cơ sở các định hướng chiến lược và kế hoạch phát triển nêu trên, dự kiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần trong 03 năm tới như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	2014[1]	2015	2016	2017
1	Vốn điều lệ	40.000	60.000	60.000	60.000
2	Tổng số lao động	54	54	54	54
3	Tổng quỹ lương		3.371	3.899	5.410
4	Thu nhập bình quân	5,5	5,2	6,0	8,3
5	Tổng Doanh thu	84.007	84.269	97.463	135.261
	Kinh doanh BĐS	*74.607*	*75.269*	*87.463*	*124.861*
	Thi công	*7.000*	*7.500*	*8.000*	*8.200*
	Tư vấn	*500*	*1.000*	*1.500*	*1.700*
	Doanh thu khác	*1.900*	*500*	*500*	*500*
6	Giá vốn hàng bán	71.873	70.439	80.581	113.396
	Kinh doanh BĐS	*64.908*	*62.554*	*71.776*	*104.223*
	Thi công	*6.510*	*6.975*	*7.440*	*7.626*
	Tư vấn	*455*	*910*	*1.365*	*1.547*
7	Lợi nhuận gộp	12.134	13.830	16.881	21.865
	Kinh doanh BĐS		*12.715*	*15.686*	*20.638*

[1] Năm 2014 THU THIEM IDC hoạt động theo mô hình Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước sở hữu 100% vốn.

TT	Chỉ tiêu	2014[1]	2015	2016	2017
	Thi công		*525*	*560*	*574*
	Tư vấn		*90*	*135*	*153*
	Doanh thu khác		*500*	*500*	*500*
8	Chi phí quản lý	3.800	4.213	4.873	6.763
9	Chi phí lương		3.371	3.899	5.410
10	Lợi nhuận trước thuế	4.800	6.245	8.109	9.692
11	Lợi nhuận sau thuế	3.744	4.871	6.325	7.553
12	Tỷ lệ LNTT/Vốn điều lệ		10,41%	13,52%	16,15%
13	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ		8,12%	10,54%	12,58%
14	Phân phối lợi nhuận				
	Chia cổ tức		*3.897*	*5.060*	*6.202*
	Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi (5%/LNST)		*243*	*316*	*387*
	Trích Quỹ dự phòng tài chính (10%/LNST)		*487*	*632*	*775*
	Trích Quỹ Đầu tư phát triển (5%/LNST)		*244*	*316*	*387*
15	Tỷ lệ chia cổ tức/Vốn điều lệ		6,50%	8,43%	10,34%

Nguồn: THU THIEM IDC

+ Các dự án Công ty dự kiến sẽ tập trung đầu tư trong các năm sắp tới sẽ là:

Đơn vị tính: tỷ đồng

Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m^2)	Kế hoạch chi phí đầu tư	Phần vốn của Thu Thiem REC huy động đầu tư tiếp
Khu nhà ở Phường An Phú	Phường An Phú, Quận 2	62.000,00	457,52	279,37
Khu nhà ở Đất Việt	P. Bình Hưng Hòa, quận Bình Tân	8.700,00	118,00	40,14

Tên dự án	Địa điểm	Diện tích đất (m^2)	Kế hoạch chi phí đầu tư	Phần vốn của Thu Thiem REC huy động đầu tư tiếp
Khu chung cư Gò Vấp	Phường 11, Quận Gò Vấp	3.260,00	98,97	64,28
Khu nhà ở Phường 7, Quận 8	Phường 7, Quận 8	2.343,60	67,00	46,89

Nguồn: THU THIEM IDC

Ghi chú: Đối với dự án 6,18ha tại Phường An Phú thì theo Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa của THU THIEM IDC đã được UBND, phần lợi nhuận còn lại chưa hạch toán của Dự án này sẽ được quyết toán trong giai đoạn nhà nước nên trong kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần không tính đến nguồn doanh thu và lợi nhuận từ dự án này.

+ Ngoài sản phẩm của các dự án trên, Công ty cổ phần sẽ tập trung kinh doanh các sản phẩm là 26 căn hộ Căn hộ Thủ Thiêm Star.

+ Một số chỉ tiêu tài chính 3 năm sau cổ phần hóa:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	*Lần*	1,71	1,65	1,61	1,57
Hệ số thanh toán nhanh	*Lần*	0,44	0,67	0,88	1,05
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	*Lần*	0,86	0,87	0,87	0,88
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	*Lần*	9,25	6,50	6,83	7,17
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	*Lần*	0,29	0,38	0,52	0,76
Vòng quay tổng tài sản	*Lần*	0,23	0,25	0,52	0,76
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,74%	3,69%	4,81%	5,18%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	8,32%	6,84%	9,99%	13,33%

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,87%	0,91%	1,28%	1,51%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	4,8%	4,74%	6,16%	6,64%

Nguồn: THU THIEM IDC

Từ sau năm 2017 (giai đoạn từ 2018 -2020), dự kiến THU THIEM IDC sẽ tiếp tục phát triển theo hướng:

- Hoạt động kinh doanh bất động sản: đây vẫn là mảng kinh doanh chủ chốt của Công ty, nên cùng với việc tiếp tục khai thác hiệu quả dự án tại Khu nhà ở đường Thống Nhất phường 11 quận Gò Vấp và các sản phẩm đất nền tại khu vực phường 7 quận 8, Công ty cổ phần sẽ tiếp tục tìm kiếm và đầu tư vào các vị trí có tiềm năng tại các khu vực được phép xây dựng nhà ở thấp tầng với mức đầu tư không nhiều, đáp ứng phân khúc thị trường nhà ở cho người có thu nhập trung bình khá.

- Từng bước chuyển dịch tỷ trọng cơ cấu sản phẩm của công ty: bằng cách đẩy mạnh hoạt động trong các lĩnh vực đã có kinh nghiệm như tư vấn đầu tư, thi công xây dựng công trình nhà ở và hạ tầng kỹ thuật đô thị; liên kết liên doanh với các đối tác để thâm nhập vào các thị trường mới như kinh doanh vật liệu xây dựng, đầu tư và kinh doanh các dịch vụ khu vui chơi giải trí, khu thể dục thể thao, nhà hàng – khách sạn, tư vấn giao dịch bất động sản, dịch vụ quản lý bất động sản.

4.4. Các giải pháp thực hiện

4.4.1. Giải pháp về sản phẩm và thị trường

a. Trong lĩnh vực đầu tư phát triển

- Rà soát, triển khai thực hiện các dự án đầu tư theo hướng tập trung vốn vào các dự án có nguồn vốn đầu tư được đảm bảo và sớm có khả năng mang lại hiệu quả kinh tế. Đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát từ khâu nghiên cứu ý tưởng đầu tư cho đến khi kết thúc dự án, bàn giao sản phẩm cho khách hàng. Hướng sản phẩm nhà ở của Công ty đến tiêu chí bền, mỹ quan, thân thiện môi trường, nhà ở thông thoáng ít tiêu hao năng lượng,…
- Hoàn thiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án; tập trung tháo gỡ vướng mắc trong thủ tục đầu tư; xây dựng phương án thu xếp vốn cho các dự án; đẩy nhanh tiến độ các công tác chuẩn bị đầu tư các dự án trọng điểm.
- Đẩy mạnh đầu tư các dự án có tiềm năng như dự án Khu nhà ở 6,2ha phường An Phú quận 2, Khu nhà ở Đất Việt quận Bình Tân,; tiếp tục tích cực khai thác các dự án đầu tư và quỹ sản phẩm sẵn có như Dự án khu nhà ở đường Thống Nhất phường 11 quận Gò Vấp, 19 nền nhà liên kế tại phường 7 quận 8, 03 căn nhà liên kế tại đường Bùi Minh Trực quận 8, các căn hộ chung cư Thủ Thiêm Star, Hùng Vương Plaza.

- Nâng cao các quan hệ với các đối tác trước đây và mở rộng mạng lưới các đối tác mới liên kết, liên doanh gắn bó với Công ty nhằm tạo được hệ thống đối tác vệ tinh sẵn sàng hỗ trợ vốn, nhân lực khi một trong các đơn vị liên kết có dự án, đủ năng lực tham gia triển khai nhanh chóng.
- Tiếp tục định hướng đầu tư vào phân khúc thị trường nhà ở cho thành phần có thu nhập trung bình khá. Tích cực tìm kiếm các quỹ đất đầu tư dự án. Tăng cường liên kết với các ngân hàng để hỗ trợ vốn vay cho khách hàng mua sản phẩm nhà ở của Công ty.

b. Trong lĩnh vực thi công xây lắp

- Đổi mới phương pháp tổ chức và nâng cao năng lực thi công thông qua việc liên kết với các nhà thầu có khả năng mạnh hoặc nhận làm thầu phụ, tạo uy tín và năng lực để có đủ khả năng tham gia đấu thầu các gói thầu có giá trị lớn, tìm kiếm nguồn việc mới.
- Xây dựng mô hình tổ chức sản xuất của Công ty đảm bảo gọn nhẹ, hiệu quả, tối ưu nhất để vừa tiết kiệm vừa mang lại hiệu quả kinh tế cao. Thực hiện phân giao nhiệm vụ khai thác thị trường cho các cán bộ lãnh đạo và cán bộ chủ chốt, gắn trách nhiệm từng cán bộ lãnh đạo, cán bộ chủ chốt trong công tác tìm kiếm công việc. Thực hiện tốt công tác giao thầu, giao khoán nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty.
- Đẩy mạnh áp dụng cải tiến kỹ thuật trong thi công, cải tiến quy trình quản lý thi công nhằm giảm chi phí thi công đồng thời nâng cao khả năng cạnh tranh trong đấu thầu.
- Xây dựng và thực hiện đầy đủ kế hoạch quản lý chất lượng, quản lý tiến độ phù hợp với từng công trình dựa trên quy trình quản lý chung, vươn lên đạt mức theo tiêu chuẩn ISO – 9001:2008. Coi trọng công tác kiểm soát, coi kiểm soát là nhiệm vụ quan trọng nhằm tăng cường tính công bằng, minh bạch và công khai trong doanh nghiệp.
- Xây dựng phương án sản xuất kinh doanh hợp lý, tập trung nhân lực, máy móc thiết bị, vốn đẩy nhanh tiến độ thi công các công trình xây lắp, đặc biệt là các công trình trọng điểm, quản lý tốt việc thực hiện các hợp đồng, chú trọng đến tiến độ thi công và lập hồ sơ thanh quyết toán công trình, đặc biệt là các công trình có nguồn vốn đảm bảo, có thể đem lại hiệu quả kinh doanh cao.
- Đầu tư mua sắp thiết bị thi công, đặc biệt chú ý xem xét kết hợp phương án đầu tư trang thiết bị thi công với phương án sản xuất kinh doanh cho các hợp đồng có chi phí sử dụng máy và công cụ thi công lớn.

c. Trong lĩnh vực tư vấn, dịch vụ

- Phát huy năng lực sẵn có, tăng cường đầu tư chất xám để phát triển lĩnh vực tư vấn, tổng thầu tư vấn các công trình dân dụng và công nghiệp, giao thông và hạ tầng kỹ thuật đô thị.
- Mở rộng phạm vi, mức độ, quy mô tư vấn sang lĩnh vực công trình thể dục thể thao, vui chơi giải trí,…

d. Trong lĩnh vực kinh doanh vật tư thiết bị chuyên ngành xây dựng và giao thông vận tải

- Liên kết với các đối tác để tiếp cận và thâm nhập vào kinh doanh vật liệu xây dựng; kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, chuyên ngành xây dựng và giao thông vận tải; làm cơ sở bước đầu mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, phục vụ công tác thi công xây lắp, mở rộng thị trường cho các sản phẩm dịch vụ truyền thống, quảng bá mở rộng tên tuổi của công ty.

4.4.2. Giải pháp ứng dụng khoa học và công nghệ

- Tổ chức nghiên cứu khoa học, phát triển khoa học kỹ thuật để kịp thời ứng dụng những công nghệ mới phục vụ chuyên ngành xây dựng công trình. Chú trọng nghiên cứu công nghệ mới thông qua tiếp nhận chuyển giao công nghệ tiên tiến một cách nhanh chóng và hiệu quả.
- Xây dựng hệ thống phần mềm trong quản trị, quản lý tổng thể doanh nghiệp nhằm ứng dụng công nghệ thông tin trong tất cả các nghiệp vụ của công ty; sử dụng các sản phẩm điện tử, mạng thông tin nội bộ trong toàn hệ thống công ty nhằm quản lý kinh doanh hiệu quả, an toàn, nhanh chóng và chính xác; sử dụng thành quả công nghệ thông tin để thu thập thông tin và quảng bá hình ảnh công ty.

4.4.3. Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực

a. Chính sách tuyển dụng:

Cán bộ công nhân viên được tuyển dụng đáp ứng yêu cầu phát triển của công ty, đảm bảo hội tụ đủ yêu cầu về trình độ và năng lực công tác, phẩm chất đạo đức, khả năng làm việc theo nhóm, làm việc theo quy trình công việc phù hợp với các chức danh cần tuyển; ưu tiên tuyển dụng chuyên gia có trình độ cao trong các lĩnh vực xây dựng công trình.

b. Chính sách đào tạo:

- Tổ chức các chương trình huấn luyện và đào tạo cán bộ công nhân viên có mục tiêu phù hợp với chiến lược phát triển từng thời kỳ và chiến lược phát triển dài hạn của công ty. Nội dung đào tạo được tập trung vào các kỹ năng quản trị hiện đại, các kỹ năng chuyên môn, kỹ năng xử lý tình huống; đào tạo nhân viên theo từng cấp độ phù hợp với lộ trình phát triển của nhân viên.
- Có kế hoạch đào tạo hàng năm, nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn, tay nghề cho CB-CNV để nâng cao trình độ chuyên môn cũng như quản lý nhất là cán bộ trẻ, có hướng quy hoạch cán bộ lâu dài, đội ngũ kế cận và có kế hoạch tiếp nhận tuyển dụng kỹ sư, cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, năng động sáng tạo và có tinh thần trách nhiệm nhằm đáp ứng được yêu cầu trong hoạt động quản lý và SXKD.
- Chú trọng việc nâng cao trình độ người lao động, năng lực làm việc: có chế độ cử CB-CNV cam kết làm việc lâu dài cho Công ty khi tham gia các khóa học, tập huấn chuyên ngành phù hợp lĩnh vực hoạt động SXKD của Công ty.

c. Chính sách đãi ngộ:

- Đảm bảo công bằng, công khai, chính sách lương, thưởng gắn với hiệu quả và chất lượng làm việc nhằm tạo động lực để cán bộ công nhân viên sáng tạo trong công việc, khuyến khích các thành viên làm việc tốt, chất lượng cao, nâng cao tinh thần trách nhiệm, tạo tinh thần thi đua của mọi người, không bình quân chủ nghĩa.
- Quan tâm hơn nữa đến việc làm và đời sống của người lao động, tạo điều kiện cho người lao động có đủ việc làm thường xuyên, có thu nhập ngày càng cao và yên tâm công tác. Thực hiện chế độ tiền lương, tiền thưởng và chính sách ưu đãi những người lao động có tinh thần trách nhiệm, có năng suất hiệu quả lao động cao và có những sáng kiến có giá trị mang lại hiệu quả trong SXKD cho Công ty. Thường xuyên quan tâm đến đời sống vật chất và tinh thần cho CB-CNV, thực hiện tốt mọi chế độ chính sách đối với người lao động.
- Đa dạng hoá hình thức đãi ngộ và mở rộng đối tượng đãi ngộ đến các đối tượng liên quan đến chuyên gia giỏi; đảm bảo thu nhập của cán bộ công nhân viên cấp chuyên gia ngang bằng với doanh nghiệp phát triển trong cùng ngành.
- Nâng cao vai trò làm chủ thực sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc, quyền lợi của cổ đông tạo động lực thúc đẩy trong công tác điều hành, quản lý SXKD có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần tăng trưởng bền vững của Công ty. Phân công nhiệm vụ phù hợp với trình độ năng lực, chuyên môn hóa cao nhằm phát huy tối đa tính chủ động sáng tạo của các bộ phận, cá nhân. Phát động các phong trào thi đua thường xuyên, hàng quý, hàng tháng trên các công trình trọng điểm, các giai đoạn cần thiết, thi đua hoàn thành đúng tiến độ, chất lượng.

4.4.4. Giải pháp về tài chính:

Công tác quản lý tài chính rất quan trọng đối không chỉ riêng THU THIEM IDC mà là vấn đề tất cả các doanh nghiệp đều phải quan tâm và chú trọng. Nội lực của một doanh nghiệp chỉ có thể mạnh và đảm bảo được cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty khi tài chính được quản lý chặt chẽ và kiểm soát tốt. Để đảm bảo được mục tiêu này, các định hướng Ban lãnh đạo của Công ty đề ra như sau:

- Mở rộng đối tượng huy động vốn như liên doanh, liên kết, vay ngân hàng, vay của các tổ chức cá nhân… nhằm thu hút và tạo nguồn vốn cho các dự án kinh doanh bất động sản có quy mô lớn, đòi hỏi cao về kỹ thuật và trình độ quản lý.
- Tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát tình hình quản lý tài chính kế toán, công nợ phải thu phải trả, khả năng tài trợ từ nguồn tín dụng thương mại, kiểm soát chặt chẽ nguồn phải thu nhằm đảm bảo vòng quay vốn lưu động.
- Thực hiện tốt việc tiết kiệm trong quản lý, giảm chi phí đầu vào trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm giảm giá thành sản phẩm dịch vụ, giảm chi phí lãi vay phải trả, nâng cao tỷ suất lợi nhuận trên vốn nhằm nâng cao tính cạnh tranh của doanh nghiệp trên thị trường và thu hút vốn đầu tư của các cổ đông khi có kế hoạch phát hành tăng vốn.

- Củng cố hoàn thiện bộ máy tài chính kế toán. Sử dụng triệt để nguồn lực tài chính và con người để quản lý tốt nguồn vốn của công ty. Nghiêm chỉnh thực hiện quy chế tài chính của công ty cổ phần đã được Hội đồng quản trị phê duyệt.
- Thường xuyên tiến hành phân tích hoạt động tài chính, kịp thời báo cáo lãnh đạo về thực trạng tài chính của Công ty để có những định hướng phù hợ tăng tính cạnh tranh của doanh nghiệp trên thị trường để trở thành một trong những công ty kinh doanh bất động sản có thương hiệu, chất lượng tại Việt Nam.
- Cơ cấu lại các chỉ tiêu tài chính nhằm giảm thiều chi phí và tối đa hóa lợi nhuận trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

PHẦN VI:
THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Phương thức bán cổ phần lần đầu

Việc bán cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm được áp dụng theo phương thức bán đấu giá công khai quy định tại Điều 37 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Điều 6, Điều 7 Thông tư số 196/2011/TT-BTC. Giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá là cơ sở để xác định giá bán cổ phần cho người lao động được mua cổ phần và là cơ sở để Ban chỉ đạo cổ phần hoá thoả thuận giá bán với nhà đầu tư chiến lược.

Sau khi tổ chức bán đấu giá công khai, sẽ thực hiện bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược và bán tiếp số lượng cổ phần chưa bán hết theo phương thức thoả thuận trực tiếp, theo quy định tại Điều 39, Điều 40 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Điều 6, Điều 8 Thông tư số 196/2011/TT-BTC.

2. Đối tượng mua cổ phần

Đối tượng mua cổ phần bao gồm: Cán bộ công nhân viên của Công ty, nhà đầu tư chiến lược và các nhà đầu tư trong và ngoài nước mua thông qua đấu giá (theo Điều 6 và Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP).

3. Cổ phần bán cho CBCNV

❖ ***Cổ phần CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước***

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là "*Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)*". Cụ thể:

- Tổng số CBCNV có tên trong danh sách lao động Công ty ngày **15/09/2014** (thời điểm UBND Tp. Hồ Chí Minh công bố giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm để cổ phần hóa) là: **54** người;
- Tổng số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: **54** người;
- Tổng số năm công tác toàn bộ số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: ***732** năm*.

- Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo quy định của hình thức này là 73.200 **cổ phần** với tổng mệnh giá là **732.000.000** đồng chiếm **1,22%** vốn điều lệ công ty cổ phần.
- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CBCNV sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá công khai ra công chúng.
- Giá bán: bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất vì Công ty bán đấu giá công khai trước khi bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.

❖ ***Cổ phần CBCNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần***

Theo quy định tại Khoản 2c Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là *"Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được xác định là giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)".*

Theo quy định tại điểm a, khoản 2, Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011: "2. *Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần ưu đãi theo quy định sau:*

a) Mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động. Doanh nghiệp cổ phần hóa căn cứ đặc thù ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh của mình xây dựng và quyết định các tiêu chí để xác định chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao và phải được nhất trí thông qua tại Đại hội công nhân viên chức của doanh nghiệp trước khi cổ phần hóa."

Công ty có 15 CBCNV đăng ký mua theo quy định của hình thức này với tổng số cổ phần là **23.000 cổ phần,** tương ứng tổng mệnh giá là **230.000.000 đồng** chiếm **0,38%** vốn điều lệ công ty cổ phần.

Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CBCNV sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá cổ phần công khai ra công chúng.

Giá bán: Bằng giá đấu thành công thấp nhất thông qua hình thức bán đấu giá công khai.

4. *Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn*

Tổ chức Công đoàn Công ty không đăng ký tham gia mua cổ phần của Công ty.

5. *Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược*

Tổng số cổ phần dự kiến bán cho nhà đầu tư chiến lược là 2.351.900 cổ phần, tương ứng 23.519.000.000 đồng chiếm **39,20%** vốn điều lệ của công ty cổ phần.

Theo Quyết định số 5219/QĐ-UBND ngày 23/10/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên thành công ty cổ phần, danh sách nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm như sau:

1. Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm

- Giấy CNĐKDN số: 0302915236 do sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 18/4/2003
- Người đại diện theo pháp luật: **Lê Văn Lực** Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở chính: 40/1 Trần Não, Phường Bình An, Quận 2, TP.HCM
- Điện thoại: (84 8) 37 421 223 Fax: (08 8) 37 421 224
- Vốn điều lệ:120.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư xây dựng, kinh doanh các khu dân cư và khu đô thị mới, đầu tư xây dựng các khu vui chơi giải trí, khu du lịch, khu công nghiệp; sản xuất mua bán vật liệu xây dựng; đầu tư khoa học kỹ thuật, quy hoạch đền bù giải phóng mặt bằng và chuyển giao công nghệ; dịch vụ môi giới, sàn giao dịch, tư vấn và quảng cáo bất động sản.
- Số cổ phần đăng ký mua: **2.351.900 cổ phần** (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn bốn trăm cổ phần)
- Mối quan hệ với THU THIEM IDC: là đối tác đang hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở phường An Phú (6,18ha) thuộc khu 87ha, Quận 2.
- Xét năng lực của Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm:
  + Công ty cổ phần đầu tư Thủ Thiêm là đơn vị hoạt động có uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và là chủ đầu tư của nhiều dự án lớn như :Dự án khu dân cư Thủ Thiêm Villa, Dự án khu dân cư Đông Thủ Thiêm, Dự án khu dân cư Đông Thạnh Hóc môn, Dự án chung cư Thủ Thiêm Stars, Dự án chung cư Thủ Thiêm xanh, Dự án cụm công nghiệp quận 2... Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty cổ phần đầu tư Thủ Thiêm là phù hợp với định hướng hoạt động của Công ty cổ phần nên có khả năng hỗ trợ Công ty cổ phần đẩy mạnh phát triển hoạt động kinh doanh.
  + Về năng lực tài chính: Hoạt động các năm 2011, 2012 và 2013 đều có lợi nhuận và không có lỗ lũy kế tính đến thời điểm 31/12/2013.
  + Sau khi cổ phần hóa, Công ty cổ phần Thủ Thiêm sẽ tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty trong các hoạt động hợp tác của hai bên. Đồng thời, cũng sẽ hỗ trợ

Công ty để nâng cao năng lực tài chính và phát triển mạnh về hoạt động kinh doanh dự án bất động sản.

2. Công ty Cổ phần Thanh Niên

- Giấy CNĐKDN số: 0303492985 do sở Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 17/8/2004
- Người đại diện theo pháp luật: **Nguyễn Văn Liêm** Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở chính: 27 Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP.HCM
- Điện thoại: 08 73 099 999 Fax: 08.39310888
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh nông-lâm sản; máy móc thiết bị, sắt thép: kinh doanh bất động sản, tư vấn, đấu giá bất động sản, xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường; kinh doanh ô tô, xe máy, xe cơ giới; Khai thác quặng sa khoáng Titan-chế biến Titan, khai thác quặng s8a1t-sản xuất sắt, khai thác đá.
- Số cổ phần đăng ký mua **2.351.900 cổ phần** (Hai triệu ba trăm sáu mươi ba ngàn bốn trăm cổ phần)
- Mối quan hệ với THU THIEM IDC: là đối tác đang hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu nhà ở phường An Phú (6,18ha) thuộc khu 87ha, Quận 2.
- Xét năng lực của Công ty Cổ phần Thanh Niên:
  + Công ty cổ phần Thanh Niên là đơn vị hoạt động có uy tín trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và thi công xây dựng. Công ty cổ phần Thanh Niên là chủ đầu tư của nhiều dự án lớn như :Dự án Harmona, Dự án Central Plaza, Dự án Saigon Dragon Residences, Dự án cao ốc văn phòng thương mại dịch vụ 69 Ngô Tất Tố…. Lĩnh vực hoạt động chính của Công ty cổ phần Thanh Niên là phù hợp với định hướng hoạt động của Công ty cổ phần nên có khả năng hỗ trợ Công ty cổ phần đẩy mạnh phát triển hoạt động kinh doanh.
  + Về năng lực tài chính: Hoạt động các năm 2011, 2012 và 2013 đều có lợi nhuận và không có lỗ lũy kế tính đến thời điểm 31/12/2013.
  + Sau khi cổ phần hóa, Công ty cổ phần Thanh Niên sẽ tiếp tục phối hợp chặt chẽ với Công ty trong các hoạt động hợp tác của hai bên. Đồng thời, cũng sẽ hỗ trợ Công ty để nâng cao năng lực tài chính và phát triển mạnh về hoạt động kinh doanh dự án bất động sản.

❖ ***Giá cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược:***

Theo quy định tại Tiết d, Khoản 5, Điều 6, Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính thì: *"Trên cơ sở danh sách các nhà đầu tư chiến lược đáp ứng được các tiêu chí lựa chọn được cơ quan quyết định cổ phần hóa phê duyệt, Ban chỉ đạo cổ phần hóa xây dựng phương án và tổ chức bán cổ phần cho các nhà đầu tư chiến lược theo các nguyên tắc sau::*

- Trường hợp có tối đa 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần, nếu

số cổ phần các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua lớn hơn số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược thì phải tổ chức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo quy định của pháp luật hiện hành; nếu số cổ phần các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua tối đa bằng số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa tiến hành thỏa thuận về số cổ phần bán ra, giá bán cổ phần, báo cáo cơ quan quyết định cổ phần hóa phê duyệt hoặc quyết định theo ủy quyền của cơ quan quyết định cổ phần hóa.

- Trường hợp có trên 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa phải xây dựng quy chế tổ chức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo các nguyên tắc quy định tại Thông tư này."

Sau khi tổ chức bán đấu giá công khai cổ phần lần đầu ra bên ngoài, Ban chỉ đạo cổ phần hóa sẽ thực hiện việc bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược thông qua hình thức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần.

Giá bán khởi điểm bán đấu giá cho các nhà đầu tư chiến lược sẽ không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

Nhà đầu tư chiến lược sẽ tiến hành nộp tiền đặt cọc vào tài khoản phong tỏa của THU THIEM IDC. Số tiền nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc tương ứng với 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư chiến lược không được nhận lại tiền cọc.

❖ ***Quy định về hạn chế chuyển nhượng:***

Theo quy định tại Tiết c, Khoản 3, Điều 6, Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì : "*Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm, kể từ ngày công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận*".

6. *Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài*

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

- Tổng số lượng cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài: 2.351.900 cổ phần, chiếm **39,20%** vốn điều lệ.
- Giá khởi điểm là **10.900** đồng/cổ phần.
- Thời gian bán đấu giá: Thực hiện theo Quy chế đấu giá do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật (Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ).

7. *Loại cổ phần và phương thức phát hành*

6.1. *Loại cổ phần*

Tất cả cổ phần của Công ty tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

6.2. Phương thức phát hành

- Việc bán cổ phần ưu đãi cho CBCNV được thực hiện tại doanh nghiệp theo danh sách đã được phê duyệt.
- Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược được thực hiện thông qua phương thức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược theo danh sách đã được phê duyệt.
- Cổ phần bán cho các nhà đầu tư khác thông qua hình thức bán đấu giá được tổ chức tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

6.3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

- Đối với nhà đầu tư mua thông qua đấu giá: theo Quy chế đấu giá do Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM ban hành.
- Đối với cán bộ công nhân viên: Việc triển khai bán cổ phần cho CBCNV sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá công khai ra công chúng.

II. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa thực hiện theo quy định tại mục III Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính.

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, tỷ lệ góp vốn của nhà nước tại Công ty cổ phần, THU THIEM IDC dự kiến kế hoạch nộp tiền thu được từ cổ phần hóa về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán ra được bán hết với giá khởi điểm 10.900 đồng và giá đấu thành công thấp nhất là 10.900 đồng/cổ phần, chi tiết như sau:

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước		Số tiền (đồng)
1	**Vốn điều lệ Công ty cổ phần**	**(a)**	**60.000.000.000**
2	**Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại**	**(b)**	**57.645.389.454**
3	**Tiền thu từ cổ phần hoá**	**(c)**	**52.000.848.000**
3.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV		729.428.000
	+ Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước		*478.728.000*
	+ Mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần		*250.700.000*
3.2	Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến		25.635.710.000

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước		Số tiền (đồng)
	lược		
3.3	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài		25.635.710.000
4	**Giá trị mệnh giá cổ phần đã bán cho CBNV, nhà đầu tư chiến lược, bán đấu giá ra bên ngoài**	**(d)**	**48.000.000.000**
5	**Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm để lại DN**	**(e) = (a) – (b)**	**2.354.610.546**
6	**Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện**	**(f)**	**500.000.000**
7	**Chi phí giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư**	**(g)**	**0**
8	**Phần thặng dư vốn để lại DN tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm /Vốn điều lệ**	**(h) = [(c)–(d) – (f) – (g)] x [(e)/(a)]**	**137.385.560**
Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		**(c) – (e) – (f) – (g) – (h)**	**49.008.851.894**

THU THIEM IDC sẽ thực hiện nộp tiền thu được từ cổ phần hóa theo quy định sau khi hoàn tất việc bán cổ phần ra bên ngoài.

III. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro về kinh tế

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của doanh nghiệp bất động sản nói riêng.

Bất động sản là một trong những ngành mang đặc tính chu kỳ gắn với chu kỳ phát triển kinh tế. Những năm vừa qua, khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế đã tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam bị giảm sút so với giai đoạn trước năm 2008 cụ thể tăng trưởng 5,9% năm 2011, 5,03% trong năm 2012 và 5,42% trong năm 2013. Tình trạng lạm phát dẫn tới việc Chính phủ áp dụng các biện pháp thắt chặt chính sách tiền tệ nhằm đảm bảo ổn định nền kinh tế đã tác động không nhỏ đến lĩnh vực đầu tư bất động sản.

Hoạt động chủ yếu của THU THIEM REC là xây dựng, kinh doanh bất động sản – thuộc ngành nghề chịu tác động sâu sắc từ các rủi ro kinh tế. Do đó, với các tín hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô, những giải pháp hỗ trợ khơi thông nguồn vốn từ phía Chính phủ, hoạt động kinh doanh của Công ty được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến khả quan hơn.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật

khác nhau như Luật Doanh nghiệp, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật Tài nguyên nước...

Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về chính sách có thể xảy ra và khi xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Xét ở khía cạnh doanh nghiệp, với THU THIEM REC, là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang loại hình công ty cổ phần, Công ty sẽ gặp một số trở ngại nhất định từ việc chuyển đổi này. Tuy nhiên, do đã có quá trình hoạt động theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, cũng cùng chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp như Công ty cổ phần, nên Công ty sẽ có thuận lợi hơn trong thích ứng với sự chuyển đổi loại hình công ty này.

Bên cạnh đó, khả năng quản trị và kiểm soát hoạt động doanh nghiệp là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hạn chế rủi ro pháp lý. Cùng với quá trình phát triển, THU THIEM REC sẽ tiếp tục có cơ chế theo dõi, cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

3. Rủi ro đặc thù

Đặc thù của ngành đầu tư kinh doanh bất động sản là tiến độ thực hiện dự án thường kéo dài, phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: thủ tục pháp lý, đền bù giải phóng mặt bằng, thiết kế, thi công xây dựng… nên những vướng mắc liên quan đến bất kỳ khâu nào của dự án cũng đem đến rủi ro chậm trễ tiến độ, phát sinh chi phí và làm giảm hiệu quả đầu tư. Trong quá trình hoạt động, THU THIEM REC hay những doanh nghiệp bất động sản khác đều phải chú trọng nâng cao hiệu quả công tác quản lý dự án để hạn chế tối đa rủi ro này.

Bất động sản là lĩnh vực hoạt động cần có lượng vốn đầu tư lớn. Tuy nhiên, hệ thống tài chính bất động sản chưa hoàn thiện, nguồn vốn cho thị trường bất động sản chủ yếu từ hệ thống ngân hàng và huy động của người dân, trong khi chưa có nguồn tín dụng trung và dài hạn để hỗ trợ doanh nghiệp và người dân trong tạo lập nhà ở. Do vậy thị trường bất động sản sẽ bị tác động khi có những thay đổi trong chính sách tín dụng của ngân hàng, Biến động tỷ giá ngoại tệ, vàng hay do tâm lý của người dân. Dù vậy, do là lĩnh vực có khả năng sinh lợi đầy hứa hẹn, cùng với các cơ hội phát triển đầy tiềm năng, nên bất động sản là lĩnh vực luôn thu hút sự tham gia của nhiều nhà đầu tư, dẫn đến một trong những đặc thù của ngành là các doanh nghiệp thường phải chịu áp lực cạnh tranh lớn.

Biến động về giá cả, tăng giảm thất thường của thị trường bất động sản hay các yếu tố đầu vào liên quan đến bất động sản bắt nguồn từ những thay đổi về chính sách, quy hoạch, mất cân đối cung cầu… cũng là những rủi ro tiềm ẩn cho hoạt động đầu tư bất động sản tại Việt nam. Sự biến động, đôi khi với biên độ rất lớn, của các yếu tố kể cả đầu ra (giá đất, giá căn hộ, giá thuê đất, …) và đầu vào (chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, …) là những vấn đề mà các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần phải cố

gắng hạn chế ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động kinh doanh cũng như khả năng kiểm soát tài chính, ảnh hưởng đến khả năng thanh khoản của doanh nghiệp.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phần lần đầu được coi là không thành công trong trường hợp số lượng cổ phần thực tế bán được thấp hơn số lượng cổ phần dự kiến chào bán trong thời hạn quy định.

Với thực trạng hiện nay, thị trường chứng khoán Việt Nam có dấu hiệu khởi sắc song chưa hồi phục hoàn toàn. Dòng tiền vào thị trường còn hạn chế. Nguồn cung cổ phiếu với giá rẻ trên thị trường có khá nhiều, nhà đầu tư cũng ít quan tâm hơn đến hoạt động IPO phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng.

Do đó, việc bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty sẽ gặp một số ảnh hưởng không nhỏ từ tình hình chung của thị trường chứng khoán Việt Nam.

5. Rủi ro khác

Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng bởi một số rủi ro bất khả kháng như: rủi ro thiên tai, hỏa hoạn, nguồn nước, chiến tranh, rủi ro biến động chính trị, xã hội….

IV. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

❖ ***Ban chỉ đạo cổ phần hóa***

▪ Ông	**Nguyễn Tín Trung**	Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV; Trưởng ban
▪ Ông	**Huỳnh Trung Lâm**	Phó Trưởng Ban đổi mới Quản lý doanh nghiệp Thành phố; Uỷ viên
▪ Ông	**Lê Hoàng Minh**	Trưởng phòng Phòng Công nghiệp – Xây dựng – Giao thông, Chi cục Tài chính doanh nghiệp Thành phố; Uỷ viên
▪ Ông	**Nguyễn Tất Năm**	Trưởng phòng Lao động – Tiền lương, Sở Lao động - Thương binh - Xã hội Thành phố; Uỷ viên
▪ Bà	**Trần Kim Hoàng**	Chuyên viên Phòng Công nông nghiệp, Văn phòng Ủy ban Nhân dân thành phố; Uỷ viên
▪ Ông	**Đặng Vĩnh Trung**	Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm; Uỷ viên
▪ Ông	**Ngô Mạnh Cường**	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm; Uỷ viên
▪ Ông	**Võ Hải Bình**	Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm; Uỷ viên

❖ ***Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa***

▪ Ông	**Ngô Mạnh Cường**	Tổng Giám đốc THU THIEM IDC – Tổ trưởng
▪ Ông	**Nguyễn Đình Thái Anh**	Phó Tổng Giám đốc THU THIEM IDC – Tổ viên
▪ Bà	**Trần Liễu Thúy**	Phó Tổng Giám đốc THU THIEM IDC – Tổ viên
▪ Ông	**Nguyễn Hữu Hướng**	Trưởng phòng Kế hoạch kinh doanh THU THIEM IDC – Tổ viên
▪ Ông	**Trần Thanh Phương**	Chủ tịch công đoàn THU THIEM IDC – Tổ viên

▪ Ông	**Trần Huy Cường**	Bí thư Đoàn thanh niên THU THIEM IDC – Tổ viên
▪ Ông	**Mai Tấn Bình**	Chuyên viên phòng Nghiệp vụ Ban đổi mới Quản lý doanh nghiệp Thành phố – Tổ viên
▪ Bà	**Đoàn Thuý Hiền**	Chuyên viên phòng CN-XD-GT Chi cục Tài chính doanh nghiệp – Tổ viên
▪ Bà	**Trần Thị Nguyệt Ngà**	Chuyên viên Sở Lao động - Thương binh - Xã hội – thay mặt ông Trần Hiếu Liêm (Tổ viên)
▪ Ông	**Nguyễn Mạnh Tuệ**	Phó trưởng phòng Kinh tế, Sở Kế hoạch và Đầu tư – Tổ viên
▪ Bà	**Trương Thị Kim Chi**	Chuyên viên kế toán Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – Tổ viên

❖ ***Đơn vị tư vấn***

▪ Bà	**Trương Nguyễn Thiên Kim**	Phó Tổng Giám đốc
▪ Bà	**Phạm Thị Thúy**	Trưởng Nhóm Tư vấn TCDN

V. CAM KẾT

Việc đánh giá, lựa chọn thông tin và ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên các số liệu và phương án cổ phần hóa đã được duyệt của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm. Chúng tôi cung cấp thông tin với mục đích giúp nhà đầu tư có được những nhận định đúng đắn và khách quan trước khi tham dự đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo kỹ Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham gia đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Thủ Thiêm.

Chúc các nhà đầu tư tham dự buổi đấu giá thành công.

Xin trân trọng cám ơn.

TP.Hồ Chí Minh, ngày 28 tháng 10 năm 2014

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN THỦ THIÊM
TRƯỞNG BAN	TỔNG GIÁM ĐỐC
NGUYỄN TÍN TRUNG	NGÔ MẠNH CƯỜNG