

TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU
CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN
NHÀ BẾN THÀNH



Benthanh House

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 Phát triển nhà Bến Thành 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: Tầng 2 và tầng 3 tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, TP. HCM

TP. Hồ Chí Minh, tháng 06 năm 2015

MỤC LỤC

Phần I: CƠ SỞ PHÁP LÝ	4
Phần II: CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐÁU 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 chính.....	8
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu.....	11
4. Quá trình hình thành và phát triển.....	11
5. Cơ cấu tổ chức và quản lý	12
6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con.....	16
II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	16
1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa.....	16
2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp	20
3. Thực trạng về tài chính và công nợ.....	21
4. Thực trạng về lao động.....	21
5. Những vấn đề đang tiếp tục xử lý	23
III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA	23
1. Tình hình hoạt động kinh doanh	23
2. Vị thế của Công ty trong ngành	27
3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa.....	28
4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa.....	29
Phần V: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA	31
I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN	31
II. VỐN ĐIỀU LỆ, NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG	31
1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	31
2. Ngành nghề kinh doanh dự kiến	32
3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty.....	34
4. Kế hoạch đầu tư, chiến lược phát triển và phương án sản xuất kinh doanh.....	37
5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 3 năm sau cổ phần hóa.....	38

6. Biện pháp thực hiện.....	40
Phần VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	42
I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN.....	42
1. Đối tượng mua cổ phần.....	42
2. Phương thức chào bán.....	42
3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán.....	47
II. LOẠI CỔ PHẦN.....	47
III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA.....	47
IV. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN.....	48
1. Rủi ro về kinh tế.....	48
2. Rủi ro về luật pháp.....	49
3. Rủi ro đặc thù.....	49
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	49
5. Rủi ro khác.....	49
V. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẮN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	49
VI. CAM KẾT.....	51

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 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 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;
- Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu;
- 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 6372/QĐ-UBND ngày 05/12/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành;
- Quyết định số 2867/QĐ-UBND ngày 01/06/2013 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành;
- Quyết định số 04/QĐ-BCĐ ngày 08/07/2013 của Trường Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành về việc thành lập Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành;
- Quyết định số 13/QĐ-BCĐ-CPH ngày 11/04/2014 của Trường Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành về việc điều chỉnh thành viên Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành ;

- Quyết định số 17/QĐ-BCĐ-CPH ngày 15/10/2014 của Trưởng Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành về việc điều chỉnh thành viên Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành ;
- Quyết định số 617/QĐ-UBND ngày 12/02/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh Trưởng Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành;
- Quyết định số 1700/QĐ-UBND ngày 07/01/2014 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp;
- Văn bản số 5713/UBND-CNN ngày 04/11/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh vốn đầu tư dài hạn của Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành về Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV;
- Thông báo số 1073/TB-VP ngày 17/12/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc kết luận của Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Lê Mạnh Hà về việc chuyển vốn đầu tư dài hạn của Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành tại Công ty TNHH Bến Thành Sao Thủy về Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV;
- Quyết định số 383/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành;
- Văn bản số 2153/UBND-CNN ngày 21/04/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty TNHH một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành;
- Quyết định số 2478/QĐ-UBND ngày 15/05/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành 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 PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH

- Trụ sở chính : 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận I, TP. HCM
- Điện thoại : (84-8) 38296577 – 38294740 Fax: (84- 8) 38297793
- Website : <http://www.benthanhhouse.com.vn/>

III. ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

- Trụ sở chính : Tầng 2 và tầng 3 Toà nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, TP. HCM
- Điện thoại : (84-8) 3833 6333 Fax: (84-8) 3935 1919
- Website : www.dag.vn

**Phần III:
CÁC KHÁI NIỆM**

THUẬT NGỮ	KHÁI NIỆM
▪ Công ty	Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành
▪ BCTC	Báo cáo tài chính
▪ GCNĐKKD	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
▪ CBCNV	Cán bộ Công nhân viên
▪ BHXH	Bảo hiểm xã hội
▪ DT	Doanh thu
▪ GTDN	Giá trị doanh nghiệp
▪ HĐKD	Hoạt động kinh doanh
▪ LN	Lợi nhuận
▪ LNTT	Lợi nhuận trước thuế
▪ LNST	Lợi nhuận sau thuế
▪ TSCĐ	Tài sản cố định
▪ QSĐĐ	Quyền sử dụng đất
▪ XDCCB	Xây dựng cơ bản
▪ UBND	Ủy ban nhân dân
▪ HĐLĐ	Hợp đồng lao động
▪ HĐQT	Hội đồng quản trị
▪ HĐTV	Hội đồng thành viên

Phần IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu về Doanh nghiệp

- ❖ Tên công ty : **CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH**
- ❖ Tên tiếng Anh : **BEN THANH HOUSING DEVELOPMENT COMPANY LIMITED**
- ❖ Tên viết tắt : **BENTHANH HOUSE**
- ❖ Địa chỉ : 65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận I, TP. HCM
- ❖ Điện thoại : (84-8) 38296577 – 38294740 Fax: (84- 8) 38297793
- ❖ Mã số thuế : 0300842751
- ❖ Website : <http://www.benthanhhouse.com.vn/>



- ❖ Logo : **Benthanh House**
- ❖ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: số 0300842751 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 26/02/2014.
- ❖ Đại diện chủ sở hữu: Tổng Công ty Bến Thành-TNHH MTV

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0300842751 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 10/11/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 26/02/2014, ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh nhà; kinh doanh khu dân cư, khu thương mại; cho thuê văn phòng, nhà ở	6810 (Chính)
2	Xây dựng nhà các loại chi tiết: Xây dựng nhà; xây dựng khu dân cư, khu thương mại	4100

STT	Tên ngành	Mã ngành
3	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác chi tiết: Xây dựng các công trình công nghiệp công cộng; xây dựng công trình dân dụng, thủy lợi	4290
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng và dịch vụ cung ứng xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng. Mua bán cửa sắt, cửa nhôm, vách nhôm, trần thạch cao	4663
5	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
6	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ chi tiết: Xây dựng công trình giao thông cầu đường	4210
7	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp - Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát thi công, giám sát công trình) - Thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp - Lập dự toán công trình - Đo đạc bản đồ - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình - Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; đường bộ thuộc công trình giao thông - Chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng	7110
8	Chuẩn bị mặt bằng chi tiết: San lấp mặt bằng	4312
9	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác chi tiết: Mua bán trang thiết bị văn phòng	4659
10	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Mua bán đồ gỗ, hàng trang trí nội-ngoại thất	4669
11	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất đồ gỗ, hàng trang trí nội-ngoại thất, trang thiết bị văn phòng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm thủ công mỹ nghệ (không hoạt động tại trụ sở)	3290
12	Sản xuất các cấu kiện kim loại chi tiết: Sản xuất cửa sắt, cửa nhôm, vách nhôm (không sản xuất tại trụ sở)	2511
13	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao chi tiết: Sản xuất trần thạch cao (không sản xuất tại trụ sở)	2394

STT	Tên ngành	Mã ngành
14	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Môi giới thương mại	7490
15	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác chi tiết: Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng (gia đình, căn hộ, văn phòng, nhà máy, siêu thị)	8129
16	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Nạo vét kênh mương, sông rạch	899
17	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản	6820
18	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
19	Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống)	4512
20	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện)	4520
21	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4530
22	Bán mô tô, xe máy	4541
23	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện)	4542
24	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4543
25	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng. Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng	7730
26	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
27	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại chi tiết: tổ chức hội nghị, hội thảo (chỉ hoạt động khi được phép của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch) (trừ các hoạt động trong lĩnh vực có sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất,... làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, phim ảnh...)	8230
28	Cho thuê xe có động cơ chi tiết: cho thuê xe du lịch	7710
29	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	5621

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Thế mạnh của Công ty trong suốt những năm qua là đầu tư kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà cụ thể qua các công trình như : Khu dân cư Lý Văn Phục, 10A Trần Nhật Duật, 97 Kha Vạn Cân – Thủ Đức, khu dân cư Tân Đông Hiệp. Bên cạnh đó, Công ty thực hiện đầu tư dự án Khu nhà ở và văn phòng làm việc tại 1Bis-1Kep, Nguyễn Đình Chiểu. Ngoài việc kinh doanh bất động sản trên, Công ty mở rộng kinh doanh dịch vụ bất động sản tại 65 Nguyễn Du, quận 1 và Khu Villa An Bình – Bình Dương mà chủ yếu là quản lý và cho thuê văn phòng, biệt thự,...

Hiện nay, Công ty cung cấp chủ yếu các sản phẩm, dịch vụ như : Cho thuê văn phòng, hợp tác kinh doanh, xây lắp, thiết kế, dịch vụ tư vấn giám sát,

4. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành được thành lập theo Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 10/07/2010 của Chủ tịch UBND TP. Hồ Chí Minh chuyển đổi từ Công ty Phát triển và Dịch vụ Nhà Quận 1 sang Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành.

Tiền thân của Công ty là Công ty Phát triển và Dịch vụ Nhà Quận 1. Trong quá trình hoạt động, Công ty không ngừng phát triển cho đến năm 1992, theo nghị định 388 của Hội Đồng Bộ Trưởng nay là Chính Phủ, Công ty được thành lập lại theo Quyết định số 138/QĐ-UB ngày 26/11/1992 của UBND TP. Hồ Chí Minh. Công ty đã được xếp hạng II theo quyết định số 4463/QĐ-UBND ngày 21/09/2011 của Chủ Tịch Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến năm 1997, theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Tổng Công ty Bến Thành (trên cơ sở hợp nhất 10 doanh nghiệp nhà nước thuộc UBND Quận 1) Công ty trở thành Công ty thành viên hạch toán độc lập thuộc Tổng Công ty Bến Thành.

Các thành tựu đạt được trong quá trình hoạt động của PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH:

T T	Danh hiệu	Cơ quan công nhận	Số QĐ	Ngày cấp	Thành tích	Đơn vị đề nghị
1	Tập thể LĐXS năm 2008	Ủy ban Nhân dân thành phố HCM	67/QĐ - UBND	9/1/2009	Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2008	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV
2	Tập thể LĐXS năm 2009	Ủy ban Nhân dân thành phố HCM	413/Q Đ- UBND	25/01/2010	Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2009	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV

T T	Danh hiệu	Cơ quan công nhận	Số QĐ	Ngày cấp	Thành tích	Đơn vị đề nghị
3	Tập thể LĐXS năm 2010	Ủy ban Nhân dân thành phố HCM	155/QĐ- UBND	12/1/2011	Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2010	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV
4	Tập thể LĐXS năm 2011	Ủy ban Nhân dân thành phố HCM	48/QĐ - UBND	6/1/2012	Hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ năm 2011	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV
5	Bảng khen của UBND Thành phố	UBND Tp Hồ Chí Minh	154/QĐ- UBND	12/1/2011	Có thành tích hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ hai năm 2009- 2010, góp phần tích cực phong trào thi đua Tp	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV
6	Tập thể LĐTT năm 2012	Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	03/QĐ - TĐKT	16/01/2013	Hoàn thành nhiệm vụ năm 2012	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV
7	Tập thể LĐTT năm 2013	Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	02/QĐ - TĐKT	6/1/2014	Hoàn thành nhiệm vụ năm 2013	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV
8	Tập thể LĐTT năm 2014	Tổng Công ty Bến Thành - TNHH MTV	02/QĐ - TĐKT	19/01/2015	Hoàn thành nhiệm vụ năm 2014	Tổng CTY Bến Thành – TNHH MTV

5. Cơ cấu tổ chức và quản lý

Công ty TNHH một thành viên Phát triển nhà Bến Thành là công ty con của Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Công ty TNHH một thành viên Phát triển nhà Bến Thành có tư cách pháp nhân, có con dấu riêng, hoạt động độc lập theo Luật doanh nghiệp và các văn bản khác có liên quan do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành.

Mô hình cơ cấu tổ chức của Công ty TNHH Một thành viên Phát triển nhà Bến Thành được áp dụng theo mô hình Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc và bộ máy giúp việc là các phòng ban chuyên môn và các đơn vị trực thuộc với chức năng, nhiệm vụ cụ thể như sau:

▪ **Phòng Nhân sự - Hành chính:** là phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, đề xuất các chủ trương cho Tổng Giám đốc trong chỉ đạo, quản lý, điều hành Công ty trên một số lĩnh vực công tác như sau:

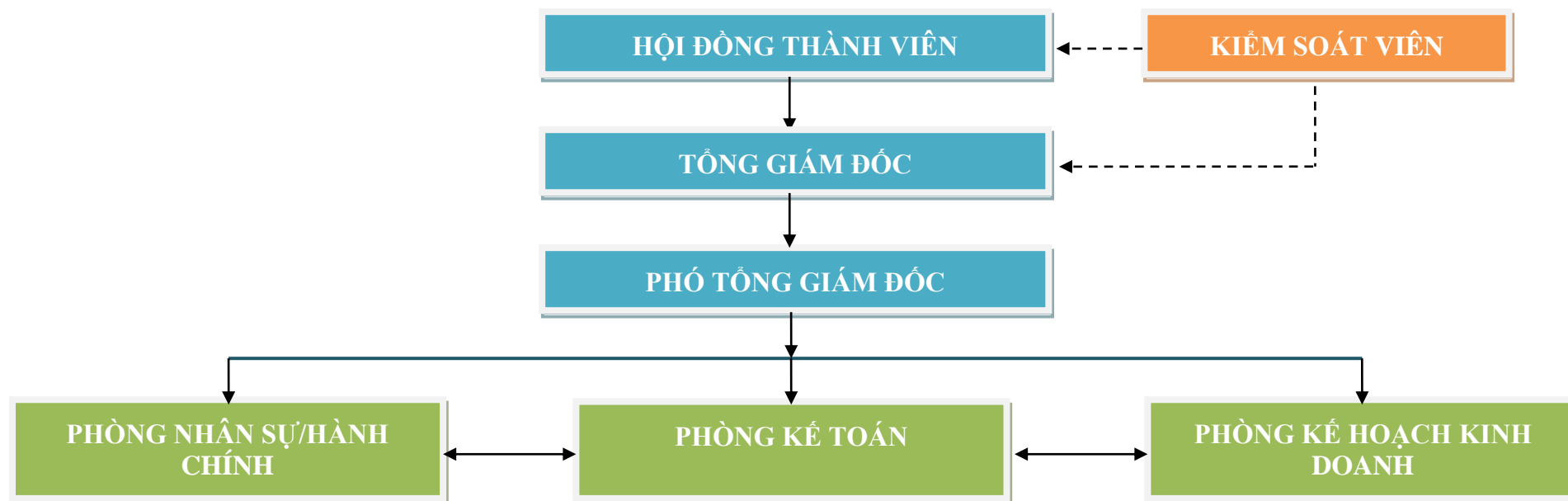
- + Quản lý và điều hành các công việc nghiệp vụ chuyên môn
- + Quản lý, theo dõi về tổ chức nhân sự, bộ máy điều hành, đào tạo và phát triển nhân lực
- + Kiểm tra, hướng dẫn, giám sát, đôn đốc các đơn vị, người lao động trong việc chấp hành các nội quy, quy chế, thực hiện chức năng, nhiệm vụ và quy định của nhà nước
- + Tổ chức thực hiện chế độ, chính sách, tiền lương đối với người lao động
- + Tham mưu cho Tổng Giám đốc, hỗ trợ các phòng ban khác trong quá trình đề xuất các chế độ thi đua khen thưởng, kỷ luật và nâng bậc lương đối với cán bộ, nhân viên của Công ty.
- + Theo dõi, lập hồ sơ và quản lý tài sản của Công ty
- + Thư ký, trợ lý Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc,
- + Tham mưu Tổng Giám đốc trong công tác pháp chế đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Công ty
- + Quản lý và thực hiện công tác hành chính, văn thư lưu trữ, lễ tân, hội nghị, tiếp khách
- + Tổ chức thực hiện, kiểm tra công tác an toàn lao động, vệ sinh lao động, bảo hộ lao động, PCCC, an ninh tại văn phòng Công ty, các cơ sở trực thuộc Công ty
- + Tham mưu và giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác thu thập, tổng hợp, xử lý, phân tích, lưu trữ và cung cấp thông tin phục vụ hoạt động của Công ty, quản lý hệ thống kỹ thuật công nghệ thông tin, phát triển và nâng cao chất lượng sản phẩm công nghệ thông tin ứng dụng
- + Quản lý và điều hành các xe ô tô đảm bảo phục vụ nhu cầu của Công ty
- + Quản lý và điều hành trang Web của Công ty.

▪ **Phòng Kế toán:** là phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, đề xuất các chủ trương cho Tổng Giám đốc trong chỉ đạo, quản lý, điều hành Công ty trên một số lĩnh vực công tác như sau:

- + Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn kế toán theo đúng qui định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán
- + Tham mưu cho Tổng Giám đốc về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ kế toán qua từng thời kỳ trong hoạt động kinh doanh.
- + Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về công tác Kế toán.
- + Tham mưu cho lãnh đạo Công ty về nguồn vốn và giá dự toán làm cơ sở ký kết các hợp đồng với đối tác.
- + Giữ bí mật về số liệu kế toán - tài chính và bí mật kinh doanh của công ty

- + Thực hiện một số chức năng khác do Tổng Giám đốc giao.
- **Phòng Kế hoạch - Kinh doanh:** là phòng chuyên môn nghiệp vụ có chức năng tham mưu, đề xuất các chủ trương cho Tổng Giám đốc trong chỉ đạo, quản lý, điều hành Công ty trên một số lĩnh vực công tác như sau:
 - + Tham mưu cho Tổng Giám đốc quản lý, thực hiện các lĩnh vực sau
 - + Tham mưu và dự thảo hoạch định chiến lược kinh doanh và xây dựng kế hoạch kinh doanh hàng năm, kiểm soát tài chính đối với ngân sách, vốn và tài sản của Công ty
 - + Theo dõi hoạt động đầu tư tài chính và quản lý vốn đầu tư của Công ty tại các doanh nghiệp khác, thực hiện đầu tư tài chính ngắn hạn
 - + Lựa chọn, định hướng sản phẩm kinh doanh, thị trường bất động sản, các dịch vụ nhà đất có liên quan và các loại hình kinh doanh khác
 - + Quản lý, tổ chức thực hiện việc kinh doanh nhà, cho thuê nhà và các loại hình kinh doanh dịch vụ khác phù hợp với chức năng Công ty
 - + Xây dựng chiến lược và tổ chức, thực hiện tiếp thị, quảng bá thương hiệu của Công ty
 - + Thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, trang trí nội thất, gia công mộc và cơ khí
 - + Xây dựng các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp như san lấp mặt bằng, hệ thống thoát nước, hệ thống giao thông trong khu dân cư, khu công nghiệp
 - + Thiết kế và tư vấn đầu tư.

Sơ đồ tổ chức của Công ty trước khi cổ phần hóa:



6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con

Công ty mẹ

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH một thành viên.

Địa chỉ: số 27 Nguyễn Trung Trực, Q.1, TP.Hồ Chí Minh

Tỷ lệ sở hữu: 100%

Công ty con

Không có.

Công ty liên doanh, liên kết

Không có.

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 383/QĐ-UBND ngày 30/01/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2014 của Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành là **108.332.015.433 đồng** (Một trăm lẻ tám tỷ ba trăm ba mươi hai triệu mười lăm nghìn bốn trăm ba mươi ba đồng).
- Trong đó, giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành tại thời điểm 30/06/2014 để cổ phần hóa là: **45.007.229.750 đồng** (Bốn mươi lăm tỷ, bảy triệu, hai trăm hai mươi chín nghìn, bảy trăm năm mươi đồng).

Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa của BENTHANH HOUSE tại thời điểm 30/06/2014 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 = 3 - 2
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	65.635.166.909	108.332.015.433	42.696.848.524
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	19.856.553.171	50.787.955.030	30.931.401.859
1. Tài sản cố định	125.465.999	2.741.555.875	2.616.089.876
<i>a. TSCĐ hữu hình</i>	<i>105.739.124</i>	<i>2.721.829.000</i>	<i>2.616.089.876</i>
Nhà cửa - vật kiến trúc	28.242.167	1.454.096.400	1.425.854.233

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4 = 3 - 2
Máy móc thiết bị	77.496.957	1.138.997.484	1.061.500.527
Phương tiện vận tải, phương tiện dẫn truyền	-	128.735.116	128.735.116
Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
Tài sản cố định khác	-	-	-
<i>b. TSCĐ vô hình</i>	19.726.875	19.726.875	-
2. Bất động sản đầu tư	1.874.962.064	22.563.151.790	20.688.189.726
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	5.245.525.321	9.356.283.862	4.110.758.541
<i>a. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	9.046.651.449	9.356.283.862	309.632.413
<i>b. Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	(3.801.126.128)	-	3.801.126.128
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.610.599.787	14.408.953.503	1.798.353.716
5. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
6. Tài sản dài hạn khác	-	-	-
7. Các khoản phải thu dài hạn	-	1.718.010.000	1.718.010.000
<i>a. Phải thu dài hạn khách hàng</i>	295.452.028	1.718.010.000	1.422.557.972
<i>b. Dự phòng các khoản phải thu dài hạn</i>	(295.452.028)	-	295.452.028
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	45.778.613.738	56.686.317.514	10.907.703.776
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	16.425.304.932	16.426.265.543	960.611
<i>a. Tiền mặt tồn quỹ</i>	118.314	118.500	186
<i>b. Tiền gửi ngân hàng</i>	925.186.618	926.147.043	960.425
<i>c. Các khoản tương đương tiền</i>	15.500.000.000	15.500.000.000	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	24.856.550.000	34.933.949.754	10.077.399.754
3. Các khoản phải thu	1.740.066.171	2.389.773.855	649.707.684
<i>a. Phải thu ngắn hạn khách hàng</i>	2.389.773.855	2.389.773.855	-
<i>b. Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn</i>	(649.707.684)	-	649.707.684

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4 = 3 - 2
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	-	-	-
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	61.438.631	241.074.358	179.635.727
<i>a. Chi phí trả trước ngắn hạn</i>	61.438.631	73.984.087	12.545.456
<i>b. Công cụ dụng cụ đã phân bổ</i>	-	167.090.271	167.090.271
6. Tài sản ngắn hạn khác	2.695.254.004	2.695.254.004	-
7. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	857.742.889	857.742.889
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	156.184.800.000	156.184.800.000	-
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	156.184.800.000	156.184.800.000	-
1. Tài sản cố định	-	-	-
Trong đó: Tài sản đầu tư bằng Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
2. Bất động sản đầu tư	-	-	-
3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	156.184.800.000	156.184.800.000	-
<i>a. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	156.184.800.000	156.184.800.000	-
<i>b. Dự phòng các khoản đầu tư tài chính dài hạn</i>	-	-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
5. 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. Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
3. Tài sản lưu động khác	-	-	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4 = 3 - 2
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-
1. Tài sản cố định	-	-	-
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	221.819.966.909	264.516.815.433	42.696.848.524
Trong đó:			
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (A)	65.635.166.909	108.332.015.433	42.696.848.524
E1. Nợ thực tế phải trả	63.324.785.683	63.324.785.683	-
<i>Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN</i>	-	-	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A - (E1 + E2)]	2.310.381.226	45.007.229.750	42.696.848.524

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp BENTHANH HOUSE tại thời điểm 30/06/2014 do DAS lập

Tài sản không tính vào giá trị doanh nghiệp, gồm:

Đơn vị tính: đồng

STT	Tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
	Đầu tư dài hạn khác	156.184.800.000	156.184.800.000	-
1	Công ty TNHH Bến Thành - Sao Thủy	146.720.000.000	146.720.000.000	-
2	Công ty CP Sài Gòn - Đà Lạt	6.000.000.000	6.000.000.000	-
3	Công ty CP Du lịch Sài Gòn	3.464.800.000	3.464.800.000	-

STT	Tài sản	Giá trị sổ sách	Giá trị xác định lại	Chênh lệch
	- Ninh Chữ			
	Tổng cộng	156.184.800.000	156.184.800.000	-

Nguồn: Hồ sơ XDGTĐN BENTHANH HOUSE tại thời điểm 30/06/2014 do DAS lập

2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

Tình hình tài sản cố định của BENTHANH HOUSE theo số liệu sổ sách kế toán sau khi phân phối lợi nhuận và điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2014) 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	2.688.919.927	2.583.180.803	105.739.124
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	695.054.418	666.812.251	28.242.167
▪ Phương tiện vận tải	347.932.747	347.932.747	-
▪ Máy móc thiết bị	1.645.932.762	1.568.435.805	77.496.957
2. Tài sản cố định vô hình	45.090.000	25.363.125	19.726.875
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	12.610.599.787	-	12.610.599.787

Nguồn: Biên bản kiểm tra BCTC 06 tháng đầu năm 2014

Diện tích các lô đất BENTHANH HOUSE hiện đang quản lý, sử dụng:

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Giá trị QSDĐ tính vào GTĐN (đồng)
1	65 Nguyễn Du , Phường Bến Nghé, Quận 1, TP.HCM	2.688	Thuê đất trả tiền hàng năm	Kinh doanh bất động sản – Cho thuê văn phòng	0
2	31 Trương Định , Phường Bến Thành, quận 1, TP.HCM	91	Thuê đất trả tiền hàng năm	Hợp tác kinh doanh	0
3	490 Võ Văn Kiệt	227,84	Thuê đất trả	Hợp tác kinh	0

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Giá trị QSDĐ tính vào GTDN (đồng)
			tiền hàng năm.	doanh	
4	Nền nhà Căn E thuộc dự án 10A-55B Trần Nhật Duyệt, P. Tân Định, Quận 1	145,2	Đất được Nhà nước giao có nộp tiền sử dụng đất	Nhà ở	13.338.000.000
	Tổng cộng	3.152,04			13.338.000.000

3. Thực trạng về tài chính và công nợ

Thực trạng về tài chính, công nợ của BENTHANH HOUSE theo số liệu sổ sách kế toán sau khi phân phối lợi nhuận và điều chỉnh Quỹ khen thưởng phúc lợi¹ tại thời điểm 30/06/2014 như sau:

❖ Vốn chủ sở hữu:	158.495.181.226 đồng
<i>Trong đó:</i>	
▪ Vốn đầu tư của chủ sở hữu:	126.393.513.088 đồng
▪ Vốn khác của chủ sở hữu:	12.890.665.293 đồng
▪ Quỹ đầu tư phát triển:	19.211.002.845 đồng
❖ Quỹ khen thưởng, phúc lợi:	321.786.939 đồng
❖ Các khoản phải thu:	1.740.066.171 đồng
▪ Phải thu ngắn hạn:	1.740.066.171 đồng
▪ Phải thu dài hạn:	0 đồng
<i>(Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 100%)</i>	
❖ Nợ phải trả:	63.324.785.683 đồng
▪ Nợ ngắn hạn:	57.534.442.317 đồng
▪ Nợ dài hạn:	5.790.343.366 đồng
<i>(Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 100%)</i>	

4. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 30/01/2015, tổng số CBCNV của BENTHANH HOUSE là **21** người, với cơ cấu như sau:

¹ Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của BENTHANH HOUSE do DAS lập

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ lao động	21	100
▪ Trình độ đại học và trên đại học	12	57,14
▪ Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	04	19,05
▪ Trình độ khác	05	23,81
Theo loại hợp đồng lao động	21	100
▪ Không thuộc diện ký Hợp đồng lao động	03	14,29
▪ Hợp đồng không thời hạn	10	47,62
▪ Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	08	38,10
▪ Hợp đồng thời hạn dưới 01 năm		
Theo giới tính	21	100
▪ Nam	14	66,67
▪ Nữ	07	33,33

Nguồn: BENTHANH HOUSE

Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Tổng cộng	14	100
Phân theo trình độ lao động		
- Trình độ đại học và trên đại học	09	64,29
- Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	03	21,43
- Trình độ khác	02	14,28
Phân theo loại hợp đồng lao động	14	100
- Hợp đồng không thời hạn	06	42,86
- Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	08	57,14
- Hợp đồng thời vụ		
Phân theo giới tính	14	100
- Nam	08	57,14
- Nữ	06	42,86

Nguồn: BENTHANH HOUSE

5. Những vấn đề đang tiếp tục xử lý

Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực của toàn bộ số liệu trong các báo cáo tài chính, sổ sách kế toán và kiểm kê tại thời điểm 30/06/2014 và các tài liệu liên quan đã cung cấp cho Tổ chức tư vấn định giá sử dụng làm cơ sở xác định giá trị doanh nghiệp.

Đến thời điểm lập Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành mới được cơ quan thuế kiểm tra quyết toán thuế đến thời điểm 31/12/2013. Công ty gửi văn bản yêu cầu Cục thuế TP HCM về việc kiểm tra thuế để phục vụ công tác cổ phần hóa, do đó, việc xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty được dựa trên báo cáo tài chính của Công ty và Biên bản kiểm tra báo cáo tài chính của Tổng công ty và Chi cục tài chính doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2014.

Căn cứ báo cáo tài chính kiểm toán tại thời điểm 30/06/2014, tổng số thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành là 11.394.181.296 đồng.

Căn cứ theo điểm b khoản 4, Điều 9 Thông tư 127/2014/TT-BTC, các khoản chênh lệch về nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước (nếu có) sau khi quyết toán sẽ được điều chỉnh khi lập báo cáo tài chính và quyết toán phần vốn nhà nước vào thời điểm doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần lần đầu để bàn giao sang công ty cổ phần.

Đối với các tài sản không cần dùng, Công ty có trách nhiệm bảo quản và bàn giao các tài sản đã loại trừ khỏi giá trị doanh nghiệp cho các cơ quan nhà nước theo quy định.

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

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

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

Công ty hiện đang cho thuê văn phòng tại tòa nhà 65 Nguyễn Du; Hợp tác kinh doanh cửa hàng ăn uống: cửa hàng 31 Trương Định, Quận 1; Hợp tác kinh doanh xe ô tô đã qua sử dụng: cửa hàng 490 Võ Văn Kiệt; Đầu tư ra ngoài.

Cơ cấu doanh thu 3 năm (2012-2014) trước cổ phần hóa:

Đơn vị tính: triệu đồng

Nhóm Hàng hóa/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu thuần	2.436	19,08	8.675	31,00	23.052	87,29

Nhóm Hàng hóa/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
<i>Doanh thu kinh doanh bất động sản</i>	-		6.636		1.705	
<i>Doanh thu dịch vụ</i>	1.884		1.846		21.148	
<i>Doanh thu xây dựng công trình</i>	552		193		199	
Doanh thu hoạt động tài chính	9.958	78,01	6.351	22,69	2.715	10,28
Thu nhập khác	371	2,91	12.960	46,31	643	2,43
Tổng cộng	12.765	100	27.986	100	26.410	100

Nguồn: BENTHANH HOUSE

Qua bảng trên thấy rằng, doanh thu của Công ty luôn biến động qua các năm, cụ thể:

Năm 2012, nguồn doanh thu chủ yếu của Công ty từ hoạt động tài chính mà cụ thể là đầu tư dịch vụ bất động sản tại Công ty TNHH HanNam với tỷ trọng chiếm đến 78,01%/tổng doanh thu, doanh thu thuần chiếm tỷ trọng 19,08%.

Đến năm 2013, doanh thu từ thu nhập khác lại biến động tăng cao hơn các nguồn doanh thu khác (chiếm tỷ trọng 46,31%) do đánh giá lại vốn góp từ đầu tư dự án 1Bis-1Kep, kể đến là doanh thu thuần chiếm tỷ trọng 31%, doanh thu từ hoạt động tài chính chiếm tỷ trọng là 22,69%.

Năm 2014, sau khi sáp nhập Công ty TNHH HanNam, cơ cấu doanh thu của Công ty lại có sự biến động lớn, doanh thu thuần chiếm tỷ trọng 87,29%, doanh thu từ hoạt động tài chính chỉ chiếm 10,28%.

Qua đó thấy rằng các nguồn thu nhập của Công ty có nhiều sự thay đổi từ năm 2012 đến nay. Tuy nhiên, doanh thu thuần của Công ty ngày càng chiếm tỷ trọng cao trong tổng doanh thu, năm 2012 chiếm 19,08%, năm 2013 là 31% và năm 2014 là 87,29%.

1.2 Nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh cho thuê văn phòng tại tòa nhà 65 Nguyễn Du. Do đó, nguyên vật liệu chủ yếu là những dịch vụ đầu vào cho hoạt động kinh doanh tòa nhà cho thuê như: dịch vụ bảo vệ, dịch vụ vệ sinh, dịch vụ bảo trì, nhân sự quản lý, kỹ thuật viên...

Các nhà cung cấp nguyên vật liệu chính của BENTHANH HOUSE:

- + Công ty cổ phần dịch vụ bảo vệ Đức Phát (dịch vụ bảo vệ) - Địa chỉ: 361/21 Nguyễn Đình Chiểu, P. 5, Q. 3, TP. HCM
- + Công ty TNHH Thái Bình Thịnh Vượng (dịch vụ vệ sinh) - Địa chỉ: 252 Mã Lò, KP6, Bình Trị Đông A, Q. Bình Tân, TP. HCM
- + Công ty cổ phần thang máy Thiên Nam – CN Nam Sài Gòn (dịch vụ bảo trì) - Địa chỉ: 93 đường số 45, P.6, Q. 4, TP. HCM.

1.3 Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của BEN THANH HOUSE như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT
Giá vốn hàng bán	1.159	9,08	3.974	14,2	8.924	33,79
Chi phí tài chính	3.639	28,51	4.039	14,43	2.557	9,68
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.712	29,08	5.758	20,57	4.112	13,12
Chi phí khác	1.116	8,74	963	3,44	399	1,51
Tổng chi phí	9.626	75,41	14.734	52,64	15.992	60,55

Nguồn: BENTHANH HOUSE

Tỷ trọng các khoản chi phí trên tổng doanh thu có xu hướng giảm trong những năm gần đây, ngoại trừ giá vốn hàng bán có xu hướng tăng (từ 9,08%/Tổng doanh thu năm 2012 lên 14,2%/Tổng doanh thu năm 2013 và 33,79% năm 2014) tương ứng với việc doanh thu thuần tăng qua các năm từ năm 2012 đến năm 2014.

1.4 Trình độ công nghệ

Là Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ nên trình độ công nghệ của Công ty chủ yếu là phần mềm kế toán và các thiết bị văn phòng (máy tính, máy in,...) phục vụ cho hoạt động quản lý của Công ty.

1.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Vì là Công ty hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ nên Công ty không có hoạt động nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới.

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

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng tại 65 Nguyễn Du nên hoạt động kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ chủ yếu đến từ việc kiểm tra các tài sản, máy

móc thiết bị đang sử dụng tại tòa nhà để có kế hoạch tu bổ , sửa chữa đúng lúc . Thường xuyên khảo sát khách hàng về chất lượng dịch vụ của Công ty, góp phần hoàn thiện chất lượng dịch vụ và tăng mức độ hài lòng của khách hàng.

1.7 Hoạt động Marketing

Hiện tại, Công ty chưa tập trung vào hoạt động marketing, quảng bá hình ảnh của Công ty đến công chúng. Hoạt động marketing chủ yếu đến từ việc xây dựng website công ty.

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

Hiện Công ty đang sử dụng logo để làm thương hiệu cho sản phẩm, dịch vụ của Công ty:



Logo của Công ty chưa được đăng ký bảo hộ nhãn hiệu thương mại tại Cục sở hữu trí tuệ

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

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (đồng)	Đối tác trong hợp đồng	Thời gian thực hiện hợp đồng
1	HĐ số 07/12/HN ngày 28/12/2012 PLHĐ số 1 ngày 14/03/2014 BB ngày 24/02/2014	91.828.000	Công ty TNHH Viên Ba	01/03/2018
2	HĐ số 05/2013/HN ngày 25/05/2013	52.831.800	CN tại TP .HCM Công ty TNHH Quốc Tế Tam Sơn	14/06/2016
3	HĐ số 07/HĐTVP-HN ngày 06/06/2014; PL 1 ngày 15/08/2014	491.563.600	Công ty CP tập đoàn đầu tư Địa ốc NOVA	09/06/2019
4	HĐ số: 03/10/HN PLHĐ 01 ngày 28/03/2011; PLHĐ 02 ngày 20/03/2012; PLHĐ 03 ngày 14/05/2013; PLHĐ 04 ngày 14/03/2014; BB ngày 24/02/2014	245.925.750	Ngân Hàng Commonwealth – CN tại TPHCM	21/05/2016
5	HĐ số: 01/11/HN PLHĐ 01 ngày	210.376.500	Ngân Hàng Commonwealth –	21/05/2016

STT	Tên hợp đồng	Giá trị (đồng)	Đối tác trong hợp đồng	Thời gian thực hiện hợp đồng
	25/07/2011 PLHĐ 02 ngày 20/03/2012 PLHĐ 03 ngày 14/05/2013		CN tại TPHCM	
6	HĐ số 06/HĐTVP-HN ngày 31/10/2013 PL 1 ngày 14/03/2014 BB ngày 24/02/2014	37.655.000	Công ty Cổ Phần Năng Lượng Thiên Hà	31/10/2016
7	01/HĐTVP-HN ngày 05/01/2015	149.110.000	Công ty CP tập đoàn đầu tư Địa ốc NOVA	04/01/2017

Nguồn: BENTHANH HOUSE

2. Vị thế của Công ty trong ngành

2.1 Vị thế của Công ty trong ngành

BENTHANH HOUSE hiện đang cho thuê tòa nhà văn phòng tại 65 Nguyễn Du, đây là hoạt động kinh doanh chính của công ty. Hiện tại trên địa bàn thành phố có rất nhiều tòa nhà văn phòng cho thuê, cho nên việc không ngừng đổi mới, cải tiến chất lượng dịch vụ nhằm thu hút và giữ chân khách hàng đang là một vấn đề trọng yếu của Công ty.

2.2 Triển vọng ngành

Cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2007 do việc cho vay dưới chuẩn và hiện tượng bong bóng bất động sản tại Mỹ đã ảnh hưởng không nhỏ đến thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm sau đó. Trong thời gian gần đây, thị trường bất động sản và dịch vụ địa ốc cũng chưa có những dấu hiệu khả quan của sự tăng trưởng trở lại. Bước sang năm 2015, nhiều nhà phân tích cho rằng ngành bất động sản sẽ có triển vọng tích cực hơn từ năm 2015 nhờ sự cải thiện các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế Việt Nam đang dần ổn định và bắt đầu có sự tăng trưởng. Sự hấp dẫn của ngành bất động sản trong thời gian tới được đánh giá trên cơ sở những chính sách cho ngành đang được nói lỏng. Cụ thể như sau:

- + Luật nhà ở sửa đổi và Luật kinh doanh bất động sản có hiệu lực từ 1/7/2015, người nước ngoài được phép sở hữu nhà tại Việt Nam, với những điều kiện sở hữu bất động sản thoáng hơn với người nước ngoài sẽ giúp thị trường bất động sản trở nên tích cực hơn trong thời gian tới khi có dòng vốn ngoại chảy vào;
- + Thông tư 32/2014/TT-NHNN ban hành ngày 18/1/2014 có hiệu lực từ 25/11 đã “nới lỏng” điều kiện được vay vốn gói 30,000 tỷ đồng, giúp cho phân khúc nhà ở giá thấp được hưởng lợi rất nhiều;

- + Khi lãi suất cho vay của Ngân hàng giảm sẽ giúp cho tín dụng cải thiện đáng kể trong thời gian tới. Nhu cầu mua bất động sản sẽ tăng trở lại;
- + Thông tư 36/2014 của Ngân hàng Nhà nước ban hành, có hiệu lực từ ngày 1/2/2015, quy định giảm hệ số rủi ro với các khoản cho vay kinh doanh bất động sản từ 250% xuống 150% và tăng tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn lên gấp đôi, từ 30% lên 60% được xem là nhân tố tích cực tác động đến thị trường.

Với những nội dung nói trên, triển vọng phát triển của ngành bất động sản và dịch vụ địa ốc là rất khả quan trong thời gian tới.

2.3 Sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới

Trước đà khôi phục của ngành , Công ty xây dựng mục tiêu , chiến lược cụ thể cho các năm tới gồm:

- + Nâng cấp sửa tòa nhà 65 Nguyễn Du, tiếp tục mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, khai thác tích cực các nguồn lực, tài lực nhằm nâng cao kết quả hoạt động.
- + Kinh doanh bất động sản , dịch vụ: tìm kiếm dự án đầu tư vào lĩnh vực bất động sản, cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, nhà hàng .
- + Cung cấp dịch vụ: tư vấn, thiết kế, xây lắp, các dịch vụ mua bán xe ô tô , dịch vụ ăn uống.
- + Phát triển nguồn vốn kinh doanh của Công ty qua việc kêu gọi các nhà đầu tư hợp tác kinh doanh, góp vốn.

Những chính sách quan tâm kịp thời và phù hợp của Nhà nước đối với ngành cùng với tiềm năng phát triển trong giai đoạn tới sẽ góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho sự phát triển của các công ty hoạt động trong ngành nói chung và Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành nói riêng

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty giai đoạn 03 năm trước khi cổ phần hóa luôn bảo toàn và phát triển vốn nhà nước giao, hoạt động kinh doanh năm 2012, 2013 và năm 2014 đều có lợi nhuận. Số liệu chi tiết được tóm tắt ở bảng sau:

Một số chỉ tiêu chủ yếu 03 năm trước Cổ phần hoá

Đơn vị: ngàn đồng

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Tổng tài sản	Ng. Đồng	922.681.607	992.022.348	248.543.608

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
2	Vốn Chủ sở hữu ²	Ng. Đồng	139.628.797	139.284.178	160.209.300
3	Nợ phải trả	Ng. Đồng	783.052.809	852.738.170	88.334.308
3.1	Nợ vay ngắn hạn	Ng. Đồng	110.317.586	115.421.397	85.142.204
	<i>Trong đó: Nợ quá hạn</i>	Ng. Đồng	-	-	-
3.2	Nợ vay dài hạn	Ng. Đồng	672.735.224	737.316.773	3.192.104
	<i>Trong đó: Nợ quá hạn</i>	Ng. Đồng	-	-	-
4	Nợ phải thu	Ng. Đồng	41.883.483	18.967.610	1.42.335
	<i>Trong đó: Nợ khó đòi</i>	Ng. Đồng	-	-	(649.708)
5	Tổng số lao động	Người	24	19	21
6	Tổng quỹ lương	Ng. Đồng	2.238.848	3.800.783	2.763.000
7	Thu nhập bình quân 1 người lao động/tháng	Ng. Đồng	7.774	16.670	8.702
8	Tổng doanh thu	Ng. Đồng	12.764.460	27.986.376	26.410.568
9	Tổng chi phí	Ng. Đồng	9.625.535	14.733.452	15.991.826
10	Lợi nhuận trước thuế	Ng. Đồng	3.138.925	13.252.924	10.418.742
11	Lợi nhuận sau thuế	Ng. Đồng	3.138.925	10.697.169	8.126.619
12	Tỷ suất LNST/Vốn nhà nước	%	2,25	7,68	5,07

Nguồn: Biên bản kiểm tra BCTC năm 2013, BCTC kiểm toán năm 2012, 2014 của BENTHANH HOUSE

Tổng tài sản của Công ty tăng theo hiệu quả kinh doanh hàng năm, riêng năm 2014 do ảnh hưởng của việc tách dự án 1Bis-1Kep để thành lập Công ty Bến Thành Sao Thủy dẫn đến biến động mạnh trong việc giảm tổng tài sản của Công ty

4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, BENTHANH HOUSE chịu ảnh hưởng của nhiều yếu tố tác động, bao gồm cả yếu tố thuận lợi và khó khăn.

❖ Thuận lợi

- Được sự quan tâm chỉ đạo của Tổng Giám đốc Tổng công ty và sự hỗ trợ của các phòng ban chức năng Tổng công ty nên hoạt động sản xuất – kinh doanh trong năm qua gặp nhiều thuận lợi.
- Tập thể Cán bộ Công nhân viên công ty luôn nỗ lực, đoàn kết và quyết tâm trong công việc.

² Vốn chủ sở hữu không bao gồm Quỹ khen thưởng phúc lợi, Nguồn kinh phí và quỹ khác

- Đội ngũ Cán bộ nhân viên có kinh nghiệm, từng bước chuyên sâu trong công tác chuyên môn.
- Công ty luôn tận dụng và khai thác tiềm năng hiện có về cơ sở vật chất, vốn, lợi thế kinh doanh để giữ vững và mở rộng các hoạt động sản xuất kinh doanh hiện nay theo hướng chuyên môn hóa.

❖ **Khó khăn**

Bên cạnh những thuận lợi thì Công ty gặp không ít khó khăn trong quá trình hoạt động kinh doanh, cụ thể qua các mặt :

- Tài sản kinh doanh của Công ty : tài sản lớn nhất của Công ty hiện nay tự quản lý và kinh doanh là Tòa nhà 65 Nguyễn Du. Ngoài ra còn các mặt bằng khác đang hợp tác kinh doanh với đối tác . Tòa nhà 65 Nguyễn Du là một trong những cao ốc lâu năm, được xây dựng từ năm 1992 theo thiết kế Căn hộ - văn phòng, trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh tòa nhà chưa được sửa chữa lớn để bảo dưỡng luôn được tốt, chỉ có sửa chữa nhỏ khi phát sinh . Do vậy, đến nay đã xuống cấp rất nhiều, mặt tiền cũng như trang thiết bị nội thất lạc hậu so với các toà nhà mới xây lân cận, hệ thống thang máy vận hành chưa được tốt , hệ thống điện nước cũng xuống cấp. Qua đó, Công ty đã lên kế hoạch sửa chữa cải tạo tòa nhà nâng diện tích cho thuê, thay đổi thiết kế phù hợp với văn phòng cho thuê nâng cấp toàn bộ trang thiết bị, hệ thống điện, nước, thang máy,....
- Ngoài việc kinh doanh các tài sản hiện có , Công ty có hoạt động khác như tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, thi công xây lắp... nhưng hoạt động kinh doanh của những lĩnh vực này trong những năm qua không hiệu quả , chỉ làm rất ít . Do không tìm được đầu ra,...
- Vốn đầu tư kinh doanh : Công ty đã vạch ra kế hoạch kinh doanh trong những năm tới, trước mắt là sửa chữa cải tạo tòa nhà 65 Nguyễn Du vào cuối năm 2015 và đầu năm 2016. Tuy nhiên, tình hình tài chính của Công ty đang gặp nhiều khó khăn do những năm qua do Công ty tập trung đầu tư vốn tự có , vốn vay vào Dự án 1Bis-1 Kep, Nguyễn Đình Chiểu, đến nay nguồn vốn đầu tư kinh doanh của Công ty không đủ để tiếp tục đầu tư vào việc sửa chữa theo kế hoạch.
- Bên cạnh những khó khăn trên, đội ngũ cán bộ nhân viên của Công ty cũng cần phải thay đổi những tồn tại ở các mặt chưa tốt như đội ngũ nhân viên lâu năm không bắt kịp sự phát triển công nghệ mới , công tác chuyên sâu chưa cao , bố trí nhân sự chưa phù hợp ở một số vị trí nên chưa đáp ứng được nhu cầu công việc **dẫn đến hiệu quả công việc thấp**. Do vậy, cần phải nâng cao trình độ chuyên môn phù hợp với từng vị trí công việc; đưa ứng xử văn hóa doanh nghiệp vào công ty; bố trí nhân sự phù hợp với từng vị trí, nhu cầu của Công ty.,

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 PHÁT TRIỂN VÀ DỊCH VỤ NHÀ BẾN THÀNH**
- ❖ Tên tiếng Anh : **BEN THANH HOUSING DEVELOPMENT AND SERVICES JOINT STOCK COMPANY**
- ❖ Tên giao dịch : **BENTHANH HOUSE**
- ❖ Trụ sở chính : **65 Nguyễn Du, Phường Bến Nghé, Quận I, Tp. Hồ Chí Minh**
- ❖ Điện thoại : **(84-8) 38296577 – 38294740** Fax: **(84- 8) 38297793**
- ❖ Website : **w.w.w benthanhhouse@vnn.vn**

II. VỐN ĐIỀU LỆ, NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG

1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

▪ **Vốn điều lệ**

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau quá trình cổ phần hóa, BENTHANH HOUSE dự kiến vốn điều lệ của công ty cổ phần như sau:

- Vốn điều lệ Công ty : **80.000.000.000** đồng
- Mệnh giá một cổ phần : **10.000** đồng
- Số lượng cổ phần : **8.000.000** cổ phần

▪ **Cơ cấu vốn điều lệ**

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

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ cổ phần/VĐL	Giá trị (đồng)
1	Cổ phần Nhà nước	3.920.000	39.200.000.000	49%
2	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp	45.900	459.000.000	0,57%
2.1	<i>Cổ phần CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong</i>	29.900	299.000.000	0,37%

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ cổ phần/VĐL	Giá trị (đồng)
	<i>khu vực Nhà nước</i>			
2.2	<i>Cổ phần CBCNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần</i>	16.000	160.000.000	0,20%
3	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	2.000.000	20.000.000.000	25%
4	Cổ phần bán đấu giá công khai	2.034.100	20.341.000.000	25,43%
	Tổng	8.000.000	80.000.000.000	100%

2. Ngành nghề kinh doanh dự kiến

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê chi tiết: Kinh doanh nhà; kinh doanh khu dân cư, khu thương mại; cho thuê văn phòng, nhà ở	6810 (Chính)
2	Xây dựng nhà các loại chi tiết: Xây dựng nhà; xây dựng khu dân cư, khu thương mại	4100
3	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác chi tiết: Xây dựng các công trình công nghiệp công cộng; xây dựng công trình dân dụng, thủy lợi	4290
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng và dịch vụ cung ứng xuất nhập khẩu vật liệu xây dựng. Mua bán cửa sắt, cửa nhôm, vách nhôm, trần thạch cao	4663
5	Đại lý ô tô và xe có động cơ khác	4513
6	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ chi tiết: Xây dựng công trình giao thông cầu đường	4210
7	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: - Thiết kế xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp - Tư vấn xây dựng (trừ khảo sát thi công, giám sát công trình) - Thẩm tra thiết kế công trình dân dụng và công nghiệp - Lập dự toán công trình	7110

TT	Tên ngành	Mã ngành
	<ul style="list-style-type: none"> - Đo đạc bản đồ - Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình - Giám sát xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng; đường bộ thuộc công trình giao thông - Chứng nhận đủ điều kiện đảm bảo an toàn chịu lực, chứng nhận sự phù hợp về chất lượng công trình xây dựng 	
8	Chuẩn bị mặt bằng chi tiết: San lấp mặt bằng	4312
9	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác chi tiết: Mua bán trang thiết bị văn phòng	4659
10	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Mua bán đồ gỗ, hàng trang trí nội-ngoại thất	4669
11	Sản xuất khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, sản xuất đồ gỗ, hàng trang trí nội-ngoại thất, trang thiết bị văn phòng (không sản xuất tại trụ sở). Sản xuất sản phẩm thủ công mỹ nghệ (không hoạt động tại trụ sở)	3290
12	Sản xuất các cấu kiện kim loại chi tiết: Sản xuất cửa sắt, cửa nhôm, vách nhôm (không sản xuất tại trụ sở)	2511
13	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao chi tiết: Sản xuất trần thạch cao (không sản xuất tại trụ sở)	2394
14	Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Môi giới thương mại	7490
15	Vệ sinh nhà cửa và các công trình khác chi tiết: Dịch vụ vệ sinh công nghiệp, dân dụng (gia đình, căn hộ, văn phòng, nhà máy, siêu thị)	8129
16	Khai khoáng khác chưa được phân vào đâu chi tiết: Nạo vét kênh mương, sông rạch	899
17	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: Dịch vụ quản lý bất động sản	6820
18	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác	4511
19	Bán lẻ ô tô con (loại 12 chỗ ngồi trở xuống)	4512
20	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện)	4520

TT	Tên ngành	Mã ngành
21	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác	4530
22	Bán mô tô, xe máy	4541
23	Bảo dưỡng và sửa chữa mô tô, xe máy (trừ gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện)	4542
24	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của mô tô, xe máy	4543
25	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng. Cho thuê máy móc, thiết bị văn phòng	7730
26	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động	5610
27	Tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại chi tiết: tổ chức hội nghị, hội thảo (chỉ hoạt động khi được phép của Sở Văn hóa Thể thao và Du lịch) (trừ các hoạt động trong lĩnh vực có sử dụng chất nổ, chất cháy, hóa chất,... làm đạo cụ, dụng cụ thực hiện các chương trình văn nghệ, phim ảnh...)	8230
28	Cho thuê xe có động cơ chi tiết: cho thuê xe du lịch	7710
29	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...)	5621

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

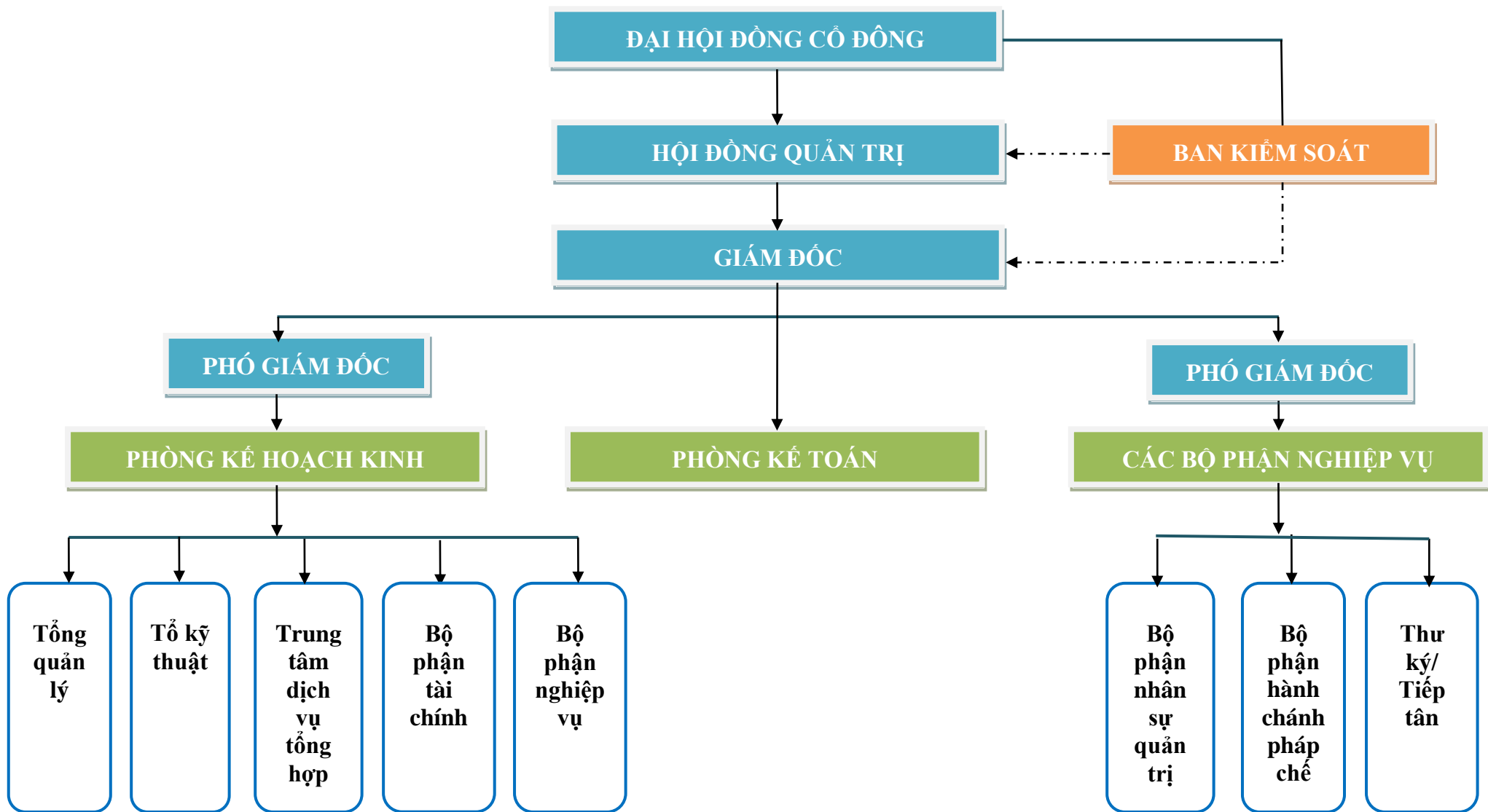
Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, dưới sự quản trị, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc và các Phó Giám đốc

Dự kiến bộ máy tổ chức của Công ty như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Giám đốc;
- Phó Giám đốc phụ trách các bộ phận nghiệp vụ;
- Phó Giám đốc phụ trách Kế hoạch – kinh doanh;
- Kế toán trưởng;
- Các bộ phận nghiệp vụ :
 - Nhân viên phụ trách nhân sự

- Nhân viên phụ trách hành chính, pháp chế
- Nhân viên tiếp tân
- Lái xe
- Phòng kế hoạch kinh doanh :
 - Tổng quản lý
 - Nhân viên phụ trách trung tâm dịch vụ
 - Nhân viên phụ trách nghiệp vụ
 - Tổ kỹ thuật
 - Nhân viên phụ trách tài chính
- Phòng kế toán :
 - Phó phòng
 - Kế toán thanh toán

Sau khi chuyển sang hoạt động theo hình thức cổ phần, mô hình tổ chức của Công ty Cổ phần Phát triển và Dịch vụ Nhà Bến Thành được thể hiện ở sơ đồ sau:



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

4.1 Kế hoạch kinh doanh năm 2015

- Giai đoạn công ty TNHH MTV dự kiến từ tháng 1/1/2015 đến tháng 31/08/2015:
Doanh thu chủ yếu từ các dịch vụ mà công ty đang thực hiện hợp đồng , hợp tác kinh doanh.
Hiện tại, Công ty đang làm thủ tục thoái vốn 552.901 cổ phần tại Công ty cổ phần Bến Thành Long Hải theo Nghị Quyết số 520/NQ-HĐTV ngày 06/04/2015 của HĐTV Tổng Công Ty Bến Thành, dự kiến đến cuối tháng 9/2015 sẽ hoàn tất việc thoái vốn
- Giai đoạn Công ty Cổ Phần từ 01/09/2015 đến 31/12/2015 :
Trong giai đoạn này Công ty phải xử lý các khoản nợ ngắn hạn đến hạn trả (nguồn số liệu dựa theo Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp BENTHANH HOUSE tại thời điểm 30/06/2014). Do đó, ngoài các nguồn thu nhập hiện có, công ty tính đến phương án bán cổ phiếu OCB và nền nhà căn E - dự án 55B Trần Nhật Duật để có nguồn thanh toán các khoản nợ ngắn hạn trên . Việc bán của cổ phiếu OCB sẽ bán cùng với nhóm cổ phiếu OCB trong Tổng Công ty Bến Thành với số lượng lớn , ước giá bán 9.500đồng/CP (với giá bán 9.500 đồng/CP thì thấp hơn so với giá ghi nhận trên sổ sách đã được đánh giá lại khi xác định giá trị doanh nghiệp 12.450 đồng/CP, nên ước khoản lỗ từ việc bán cổ phiếu OCB là 8,2 tỷ đồng).
Tình hình kinh doanh trong giai đoạn này sẽ do thị trường tại thời điểm và Hội đồng quản trị Công ty quyết định

4.2 Định hướng phát triển của Công ty

- Tập trung mọi nguồn lực thực hiện các chức năng kinh doanh hiện có nhằm đạt Tổng doanh thu dịch vụ 2015 là 35.359 tỷ đồng; Thu nhập bình quân mỗi CBCNV đạt 8 triệu đồng/tháng.
- Nâng cấp tòa nhà Han Nam tăng diện tích cho thuê từ 4.510m² lên 5.185m². Công suất cho thuê văn phòng sau khi nâng cấp đạt tối thiểu từ 85%- 90%.
- Đầu tư xây dựng và phát triển các mặt bằng tại 31 Trương Định và 490 Võ Văn Kiệt.
- Liên danh hoặc nhận thiết kế từng phần với các công ty bạn để tăng cường năng lực và mối quan hệ cũng như tạo uy tín lâu dài để có thể triển khai các dự án lớn hơn trong tương lai.
- Đánh giá lại chiến lược “Kinh doanh Bất động sản kết hợp với phát triển Dịch vụ và Xây lắp” khi chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Bến Thành, Công ty nhìn nhận không còn thực tế tại thời điểm hiện nay. Vì vậy các hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp Công ty chủ động tạm ngưng hoạt động chờ cơ hội mới, tập trung chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh thế mạnh sẵn có là cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan để làm động lực phát triển, định hướng cho các năm tiếp theo
- Củng cố công tác quản trị tài chính, quản trị rủi ro để đảm bảo bảo toàn vốn và khai

thác tối đa khả năng sẵn có trong các phương án sản xuất kinh doanh.

- Đổi mới tư duy, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp để đáp ứng tình hình mới.

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

Căn cứ kết quả sản xuất kinh doanh các năm trước cũng như tình hình kinh tế trong nước và thế giới hiện nay, chiến lược phát triển Công ty sau cổ phần hóa nêu trên, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2015 - 2018 với các chỉ tiêu như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giai đoạn Cty TNHH MTV(T1- T8/2015)	Giai đoạn Cty cổ phần (T9- T12/2015)	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
1	Vốn điều lệ	Tr. đồng	126.394	80.000	80.000	80.000	80.000
2	Tổng doanh thu	Tr. đồng	14.837	62.263	35.772	38.857	42.930
2.1	<i>Doanh thu kinh doanh nhà (Căn 10E - 55B TND)</i>	<i>Tr. đồng</i>		14.000			
2.2	<i>- Bán cổ phiếu CB (28.071.320.000 Đ X 0.95)</i>	<i>Tr. đồng</i>		26.668			
2.3	<i>Doanh thu dịch vụ</i>	<i>Tr. đồng</i>	14.837	20.522	35.772	38.857	42.930
2.4	<i>Doanh thu tài chính (35 tỷ LS 6%/năm)</i>	<i>Tr. đồng</i>		1.073			
3	Tổng chi phí	Tr. đồng	9.753	61.450	23.875	24.549	24.660
3.1	<i>Kinh doanh nhà (Căn 10E - 55B TND)</i>	<i>Tr. đồng</i>		13.338			
3.2	<i>Đánh giá lại cổ phiếu OCB</i>	<i>Tr. đồng</i>		34.934			
3.3	<i>Chi phí trả trước ngắn hạn</i>	<i>Tr. đồng</i>		60	121	60	
3.4	<i>Chi phí lợi thế kinh doanh</i>	<i>Tr. đồng</i>		43	86	86	86

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giai đoạn Cty TNHH MTV(T1- T8/2015)	Giai đoạn Cty cổ phần (T9- T12/2015)	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
3.5	Mặt bằng 490 Võ Văn Kiệt (GTCL/10 năm)	Tr. đồng	33	152	305	305	305
3.6	HTKD nhà 31 Trương Định (GTCL/10 năm)	Tr. đồng	29	94	189	189	189
3.7	Cho thuê DV văn phòng TN Han Nam	Tr. đồng	6.147	4.983	10.840	11.715	12.030
3.8	KD mở rộng TN Han Nam	Tr. đồng		1.941	3.881	3.881	3.881
3.9	Khu Villa An Bình	Tr. đồng	330	330	330	330	330
3.10	Chi phí khấu hao MMTB, PTVT, TSVH(XDGTCL/4)	Tr. đồng		161	322	322	322
3.11	Chi phí lương	Tr. đồng	1.248	2.109	4.218	4.218	4.218
3.12	Chi phí quản lý doanh nghiệp	Tr. đồng	1.000	1.500	3.000	3.000	3.000
3.13	Chi phí khác	Tr. đồng	150	200	300	300	300
3.14	Chi phí tài chính	Tr. đồng	818	1.605	406	204	-
4	Lợi nhuận trước thuế	Tr. đồng	5.084	812	11.775	14.247	18.270
5	LNTT/Vốn điều lệ	%	4,02%	1,02%	14,72%	17,81%	22,84%
6	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	Tr. đồng	3.966	633	9.420	11.397	14.615
7	LNST/ Vốn điều lệ	%	3,14%	0,79%	11,78%	14,25%	18,27%
8	Trích lập các quỹ	Tr. đồng			3.020	3.398	6.616
8.1	Quỹ dự phòng tài chính (5%/LNST)	Tr. đồng			471	570	731

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Giai đoạn Cty TNHH MTV(T1- T8/2015)	Giai đoạn Cty cổ phần (T9- T12/2015)	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
8.2	Quỹ khen thưởng phúc lợi (5%/LNST)	Tr. đồng			471	570	731
8.3	Quỹ đầu tư phát triển (5%/LNST)	Tr. đồng			471	570	731
8.4	Lợi nhuận giữ lại	Tr. đồng			1.607	1.688	4.423
9	LNST để chi cổ tức	Tr. đồng	-	-	6.400	8.000	8.000
10	Tỷ lệ cổ tức chi trả	%	-	-	8%	10%	10%

Nguồn: BENTHANH HOUSE

Ghi chú: Lợi nhuận sau thuế được tính trên cơ sở Chính phủ sẽ giảm thuế thu nhập doanh nghiệp từ ngày 01/01/2014, cụ thể là tỷ suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% cho năm 2016, 2017 và năm 2018.

6. Biện pháp thực hiện

❖ Giải pháp phát triển nguồn nhân lực

Sau khi cổ phần hóa, Công ty sẽ hoạt động theo Luật Doanh nghiệp dưới sự quản lý, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị (HDQT), Ban kiểm soát, Giám đốc và các Phó Giám đốc. Việc thành lập HDQT, Ban kiểm soát, Giám đốc và các Phó Giám đốc sẽ tuân theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và quy định hiện hành về công ty cổ phần. Cơ sở hoạt động của công ty cổ phần là Điều lệ, trên cơ sở tôn trọng pháp luật và các quy định có liên quan.

Thực hiện hợp nhất các hoạt động của phòng kế toán, tài chính, nhân sự hành chính và kinh doanh trên cơ sở cấu trúc lại tình hình kinh doanh phù hợp với thị trường. Đánh giá nhân lực hiện có và sắp xếp nhân sự phù hợp. Trên cơ sở đó đào tạo lại hoặc tuyển dụng nhân sự đáp ứng yêu cầu.

Kiểm tra, giám sát việc thực hiện đúng các công việc của từng bộ phận, từng nhân viên, thực hiện quy trình làm việc, thanh toán, quản lý hành chính, nhân sự.

Tiếp tục hoàn thiện Quy chế trả lương, trả thưởng, gắn trách nhiệm, hiệu quả với thu nhập để động viên khuyến khích người lao động nâng cao năng suất lao động và thu hút nguồn nhân lực có trình độ.

Nâng cao trách nhiệm CBCNV và giao trách nhiệm, cụ thể cho các cán bộ cấp trung, từ đó đánh giá và quy hoạch cán bộ cấp cao.

❖ Giải pháp về tài chính

Tăng cường công tác quản trị tài chính, quản lý vốn, quản lý rủi ro, đảm bảo cân đối nguồn vốn, đảm bảo tình hình tài chính ổn định, lành mạnh và cơ cấu vốn hợp lý trong giai đoạn hiện nay.

Tổ chức phân tích và đánh giá, kiểm soát các khoản chi phí nhằm tiết kiệm và nâng cao hiệu quả sử dụng vốn.

Mở rộng hoạt động liên doanh, liên kết để tranh thủ các nguồn lực cùng hợp tác thực hiện dự án đầu tư.

Phần VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Đối tượng mua cổ phần

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

2. Phương thức chào bán

2.1 Cổ phần người lao động được mua ưu đãi

a. 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 **30/01/2015** (thời điểm UBND TP. Hồ Chí Minh công bố giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Phát triển Nhà Bến Thành để cổ phần hóa) là: **21** người, trong đó có 01 người có thời gian làm việc tại công ty tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (30/01/2015) là dưới 12 tháng;
 - Tổng số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: **20** 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: **299** năm.
 - Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo quy định của hình thức này là **29.900 cổ phần** với tổng mệnh giá là **299.000.000** đồng, chiếm **0,37%** 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 của cuộc đấu giá.

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

Theo quy định tại Khoản 2b Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyên 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 số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 thì người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất 03 năm thì được mua thêm cổ phần ưu đãi theo quy định sau:

“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.”

BENTHANH HOUSE có **08** CBCNV đăng ký mua theo quy định của hình thức này với tổng số cổ phần là **16.000 cổ phần**, tương ứng tổng mệnh giá là **160.000.000 đồng** chiếm **0,2%** vốn điều lệ công ty cổ phần.

Hội nghị Công nhân viên chức bất thường ngày 13/02/2015 của Công ty đã Thống nhất tiêu chí xác định người lao động là chuyên gia giỏi được mua cổ phần theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần như sau:

- Có tên trong danh sách lao động đủ tiêu chuẩn chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần và có cam kết bằng văn bản làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần.
- Trình độ: đại học trở lên hoặc tốt nghiệp trung học phổ thông, được đào tạo chuyên môn và có thời gian làm việc chuyên môn đạt tiêu chuẩn lao động tiên tiến 5 năm liền tại Công ty.
- Chức danh:
 - + Viên chức quản lý,
 - + Trưởng phó phòng, bộ phận
 - + Đoàn thể: Bí thư, phó Bí thư, chủ tịch, phó chủ tịch công đoàn cơ sở

+ Chuyên viên làm nhiệm vụ tổng hợp và có thời gian làm việc trong Công ty ít nhất trong 2 năm.

+ Tổ trưởng, quản đốc

- Đối với cấp nhân viên: Được công nhận Chiến sĩ thi đua cấp cơ sở từ 02 năm liên tục trở lên trước khi công ty có Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp.

Hiện tại, người lao động của Công ty không thực hiện cam kết làm việc lâu dài tại công ty theo diện chuyên gia giỏi.

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 giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá.

Danh sách mua cổ phần ưu đãi theo thâm niên và đăng ký mua thêm theo cam kết thời gian làm việc tại công ty cổ phần theo Phụ lục đính kèm

2.2 Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn

Theo quy định tại Điểm c Mục 2 Điều 36, Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì “*Công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp được sử dụng nguồn quỹ công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa (theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Công đoàn; không huy động, vay vốn) để mua cổ phần ưu đãi nhưng không quá 3% vốn điều lệ. Số cổ phần ưu đãi này do tổ chức công đoàn nắm giữ nhưng không được chuyển nhượng. Trường hợp tổ chức công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp cổ phần hóa được Đại hội cán bộ, công nhân viên chức tại doanh nghiệp cổ phần hóa ủy quyền sử dụng nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi để mua và thay mặt cán bộ công nhân viên chức quản lý cổ phần này thì số cổ phần này được giám trừ vào số lượng cổ phần ưu đãi người lao động được mua theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này và tổ chức công đoàn được quyền chuyển nhượng hoặc mua lại số cổ phần được mua từ quỹ khen thưởng, phúc lợi khi có yêu cầu của người lao động. Giá bán cổ phần ưu đãi cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa là giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này”.*

Tổ chức Công đoàn Công ty đã có văn bản số 01/CV/2015 ngày 05/01/2015 về việc không đăng ký tham gia mua cổ phần của Công ty

2.3 Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược

Tổng số cổ phần dự kiến bán cho nhà đầu tư chiến lược là **2.000.000** cổ phần, tương ứng **20.000.000.000** đồng chiếm **25%** vốn điều lệ của công ty cổ phần.

Theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định 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 “*Nhà đầu tư chiến lược là các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính và có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp sau cổ phần hóa về: chuyển giao công*

nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm”.

Căn cứ theo Công văn số 2153/UBND-CNN ngày 21/04/2015 của Ủy ban nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc phê duyệt tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại Công ty TNHH một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành khi thực hiện cổ phần hóa, theo đó, tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần tại BENTHANH HOUSE bao gồm:

- Là nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có thời gian hoạt động tối thiểu 5 năm, có chức năng ngành nghề phù hợp với lĩnh vực sản xuất kinh doanh và phương án hoạt động kinh doanh sau cổ phần hóa của Công ty Phát triển Nhà Bến Thành.
- Có năng lực về tài chính: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (đã được kiểm toán) không lỗ trong 2 năm 2013, 2014 và không có lỗ lũy kế; có uy tín trong việc triển khai dự án đúng tiến độ (chứng minh bằng các dự án thực tế đã và đang thực hiện có quy mô đầu tư trên 100 tỷ đồng), có vốn điều lệ và vốn chủ sở hữu đáp ứng hoạt động kinh doanh bất động sản, dịch vụ văn phòng cho thuê, căn hộ dịch vụ và đầu tư bất động sản.
- Có mối quan hệ hợp tác kinh tế với Công ty Phát triển Nhà Bến Thành và là đối tác có uy tín thương hiệu tại thị trường trong và ngoài nước hoặc đã và đang hợp tác mang lại lợi nhuận cho công ty trong các lĩnh vực hoạt động của công ty.
- Có cam kết bằng văn bản đem lại lợi ích lâu dài và gắn bó tối thiểu 5 năm với doanh nghiệp cổ phần hóa, hỗ trợ doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa về chuyển giao công nghệ mới, đào tạo nguồn nhân lực, nâng cao năng lực tài chính, quản trị doanh nghiệp, cung ứng nguyên vật liệu, phát triển thị trường, tiêu thụ sản phẩm

Căn cứ theo Tờ trình số 43/TTr-BCĐ ngày 04/06/2015 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Phát triển Nhà Bến Thành về việc Báo cáo kết quả làm việc với nhà đầu tư chiến lược và đề xuất danh sách nhà đầu tư chiến lược mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành, theo đó, Ban chỉ đạo đang đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt danh sách nhà đầu tư chiến lược tại BenThanh House là:

1. Công ty Cổ phần tập đoàn đầu tư địa ốc Nova

- Giấy CNĐKDN số: 0301444753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 18/09/1992 và đăng ký thay đổi lần thứ 30 ngày 17/10/2014
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thành Nhơn – Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 07, quận 3, Tp.HCM
- Điện thoại: (08) 39153666
- Vốn điều lệ: 2.300.000.000.000 đồng

- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, xây dựng dân dụng, môi giới bất động sản,....
- Số cổ phần đăng ký mua: **2.000.000 cổ phần**
- Mối quan hệ với BENTHANH HOUSE : Hợp tác đầu tư dự án mở rộng tòa nhà Han Nam, thuê văn phòng tại tòa nhà Han Nam

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

Theo quy định tại Tiết đ, Khoản 3, Điều 6, Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì: “Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với trường hợp bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược sau khi đấu giá công khai thì giá bán do Ban Chỉ đạo cổ phần hóa thỏa thuận trực tiếp với các nhà đầu tư chiến lược nhưng không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

- Đối với trường hợp thỏa thuận trực tiếp hoặc đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược có đủ tiêu chuẩn và đã thực hiện đăng ký mua trước khi thực hiện đấu giá công khai là giá thỏa thuận giữa các bên (trường hợp thỏa thuận) hoặc là giá đấu thành công (đối với trường hợp đấu giá) nhưng không thấp hơn giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt.”

Nhà đầu tư chiến lược của BENTHANH HOUSE đăng ký mua cổ phần sau khi thực hiện bán đấu giá công khai. Ban Chỉ đạo cổ phần hóa sẽ thỏa thuận trực tiếp giá bán cổ phần với các nhà đầu tư chiến lược, đảm bảo nguyên tắc 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 của BENTHANH HOUSE cũng với thời điểm đăng ký mua cổ phần. 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”.

2.4 Cổ phần bán đấu giá công khai 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: **2.034.100** cổ phần, chiếm **25,43%** vốn điều lệ.

- Giá khởi điểm là 12.000 đồng/cổ phần.
- Thời gian bán đấu giá: Dự kiến tháng 06/2015, sau khi có Quyết định của UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt phương án cổ phần hoá và chuyển Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành thành công ty cổ phần.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.
- 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*).

3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

- 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 tại doanh nghiệp 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 Thành phố Hồ Chí Minh.

II. 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

III. 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, BENTHANH HOUSE dự kiến kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán ra được bán hết với giá khởi điểm 12.000 đồng, 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)	80.000.000.000
2	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	(b)	45.007.229.750
3	Tiền thu từ cổ phần hoá	(c)	48.816.480.000
3.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV		407.280.000
	+ Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước (giá bán giảm 40% so với giá đấu thành công thấp nhất)		215.280.000

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước	Số tiền (đồng)
	+ Mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần	192.000.000
3.2	Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược	24.000.000.000
3.3	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài	24.409.200.000
4	Giá trị mệnh giá cổ phần đã bán cho CBNV, nhà đầu tư chiến lược, bán đấu giá ra bên ngoài	(d) 40.800.000.000
5	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm để lại DN	(e) = (a) – (b) 34.992.770.250
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) 418.312.162
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)] 3.104.806.954
Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		(c) – (e) – (f) – (g) – (h) 9.800.590.634

BENTHANH HOUSE sẽ thực hiện hoàn vốn ngân sách nhà nước theo quy định sau khi hoàn tất việc bán cổ phần ra bên ngoài.

IV. 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 việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp nói chung và Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến thành nói riêng.

Khủng hoảng tài chính năm 2008 bắt nguồn từ Mỹ đã tác động khá lớn đến sự phát triển của hầu hết các nước trên thế giới và Việt Nam cũng không ngoại lệ. Tốc độ tăng trưởng GDP năm 2007 của Việt Nam đạt 8,5% và giảm xuống mức 6,3% vào năm 2008. Năm 2012, tốc độ tăng trưởng GDP tiếp tục giảm xuống mức thấp hơn ở mức 5,25%. Bước sang năm 2013, nền kinh tế bắt đầu có dấu hiệu phục hồi trở lại, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 5,42%. Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm quốc nội (GDP) quý I/2014 ước tăng 4,96% so với cùng kỳ năm 2013, cao hơn mức tăng 4,76% của quý I/2013 và 4,75% của quý I/2012. Những dấu hiệu trên có thể cho thấy một cái nhìn khả quan về tình hình kinh tế trong những năm sắp tới.

Thị trường chứng khoán phục hồi và tăng trưởng khá mạnh. Các chỉ số giá chứng khoán năm 2013 đều tăng so với năm 2012 (chỉ số VN-Index tăng 22,2% trong khi HNX-Index là 19,32%). Thời gian gần đây chỉ số chứng khoán bị ảnh hưởng không nhỏ bởi tình hình bất ổn tại một số khu vực trên thế giới và một số chính sách mới của nhà nước nhằm kiểm soát thị

trường, tuy nhiên chỉ số chứng khoán đã bắt đầu tăng trở lại khi tâm lý nhà đầu tư được ổn định. Đây là những tín hiệu tích cực cho sự phục hồi kinh tế trong nước.

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 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.

3. Rủi ro đặc thù

Hoạt động chính của Công ty là cho thuê văn phòng nên rủi ro đặc thù của hoạt động này chủ yếu đến từ việc không thanh toán hợp đồng cho thuê của những khách hàng lớn.

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 và các rủi ro khác...

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

❖ Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ông	Phạm Phú Quốc	Chủ tịch Hội đồng thành viên Tổng công ty Bến Thành – TNHH MTV; Trưởng ban
Ông	Huỳnh Trung Lâm	Phó trưởng Ban Đối mới quản lý doanh nghiệp thành phố; Thành viên

CÔNG TY TNHH MTV PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH

Ông	Trần Ngọc Sơn	Phó Giám đốc Sở Lao động Thương binh và Xã hội; Thành viên
Ông	Nguyễn Minh Hùng	Phó Trưởng phòng Thương mại Du lịch – Chi cục trưởng Chi cục Tài chính doanh nghiệp thành phố; Thành viên
Bà	Phan Thị Hồng	Phó phòng Công Nông nghiệp Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố; Thành viên
Ông	Nguyễn Gia Vinh	Chủ tịch hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV phát triển nhà Bến Thành; Thành viên
Ông	Trần Thanh Xa	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV phát triển nhà Bến Thành; Thành viên
Bà	Đoàn Thị Minh Trang	Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV phát triển nhà Bến Thành; Thành viên

❖ Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ông	Trần Thanh Xa	Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành; Tổ trưởng
Ông	Đình Khánh Nam	Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển nhà Bến Thành; Tổ viên
Ông	Phạm Hữu Phương	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV PTN Bến Thành; Tổ viên
Bà	Nguyễn Thị Hồng Anh	Trưởng Phòng Nhân sự -Hành chính Công ty TNHH MTV PTN Bến Thành; Tổ viên
Ông	Nguyễn Phi Hải	Chủ tịch Công đoàn cơ sở Công ty TNHH MTV PTN Bến Thành; Tổ viên
Bà	Nguyễn Thị Ngọc Chi	Phó phòng Kế hoạch-tài chính Công ty TNHH MTV PTN Bến Thành; Tổ viên
Ông	Lê Nam Thanh	Trưởng phòng Nghiệp vụ, Ban đổi mới Quản lý doanh nghiệp TP.HCM; Tổ viên
Ông	Nguyễn Mạnh Tuệ	Phó Trưởng phòng Kinh tế, Sở kế hoạch Đầu tư TP.HCM; Tổ viên
Ông	Trần Vương Tú	Chuyên viên phòng Quản lý công Sản, Ban chỉ đạo 09; Tổ viên
Ông	Nguyễn Thanh Bình	Chuyên viên Phòng Tài Chính Thương mại-Du lịch, Chi cục Tài chính doanh nghiệp TP.HCM; Tổ viên
Ông	Nguyễn Bảo Cường	Chuyên viên Sở Lao Động Thương binh và Xã hội TP.HCM; Tổ viên

❖ Đơn vị tư vấn

Bà Trương Nguyễn Thiên Kim	Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
Bà Phạm Thị Thuý	Trưởng nhóm Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
Ông Trịnh Hoài Ân	Chuyên viên phòng Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

VI. 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 Phát triển Nhà Bến Thành. 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 Phát triển Nhà Bến Thành.

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 Phát triển Nhà Bến Thành.

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

Xin trân trọng cảm ơn.

TP. Hồ Chí Minh, ngày ...⁹ tháng ...⁶... năm 2015

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
TRƯỞNG BAN**



Phạm Phú Quốc

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN
PHÁT TRIỂN NHÀ BẾN THÀNH
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Trần Thanh Xa