

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MỘT THÀNH VIÊN
CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH



PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA
CÔNG TY TNHH MTV
ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

TP. Hồ Chí Minh, tháng 06 năm 2015

MỤC LỤC

PHẦN I: GIỚI THIỆU CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP	5
I. TỔNG QUAN	5
1. Giới thiệu về Công ty	5
2. Ngành nghề kinh doanh.....	5
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu.....	6
4. Quá trình hình thành và phát triển.....	7
5. Cơ cấu tổ chức và quản lý	8
6. Danh sách những công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh, liên kết	10
7. Tình hình hoạt động và kết quả HĐKD 03 năm trước cổ phần hóa.....	10
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	29
II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	31
1. Thực trạng về tài sản cố định	31
2. Thực trạng về tài chính, công nợ.....	31
3. Thực trạng về lao động.....	32
4. Giá trị quyền sử dụng đất	32
5. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp..	33
PHẦN II: PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA	35
I. CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỂ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN	35
1. Cơ sở pháp lý.....	35
2. Mục tiêu cổ phần hóa	36
3. Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa.....	37
4. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa.....	37
II. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA	40
1. Hình thức cổ phần hóa.....	40
2. Tên Công ty cổ phần	40
3. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	40
4. Đối tượng mua cổ phần, chính sách bán cổ phần giá ưu đãi và việc phát hành cổ phần qua đấu giá	41
4.1 <i>Phương thức bán cổ phần lần đầu</i>	41
4.2 <i>Đối tượng mua cổ phần</i>	42
4.3 <i>Cổ phần bán cho CBCNV</i>	42
4.4 <i>Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn</i>	44

4.5	<i>Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược</i>	44
4.6	<i>Cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài</i>	44
5.	Loại cổ phần và phương thức phát hành	45
5.1.	<i>Loại cổ phần</i>	45
5.2.	<i>Phương thức phát hành</i>	45
6.	Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán 45	
7.	Chi phí cổ phần hóa.....	45
8.	Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa	46
I.	Phương án sử dụng lao động	48
II.	Kế hoạch xử lý lao động dôi dư	49
III.	Chính sách lao động sau cổ phần hóa	49
PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA		51
I.	Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty	51
II.	Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa.....	54
III.	Phương án đầu tư và chiến lược phát triển sau cổ phần hóa	55
1.	<i>Cơ hội và thách thức</i>	55
2.	<i>Định hướng phát triển của Công ty</i>	56
IV.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm sau cổ phần hóa	57
V.	Biện pháp thực hiện.....	58
VI.	Các rủi ro dự kiến.....	62
1.	<i>Rủi ro về kinh tế</i>	62
2.	<i>Rủi ro về luật pháp</i>	63
3.	<i>Rủi ro đặc thù</i>	63
4.	<i>Rủi ro của đợt chào bán</i>	64
5.	<i>Rủi ro khác</i>	64
PHẦN V: TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT		65
I.	KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ	65
II.	TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT.....	65

CÁC TỪ VIẾT TẮT

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 Địa ốc Gia Định
GIA DINH RESCO	Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định
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 I: GIỚI THIỆU CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu về Công ty

- Tên công ty : **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH**
- Tên tiếng Anh : **GIA DINH REAL ESTATE COMPANY LIMITED**
- Tên viết tắt : **GIA DINH RESCO, LTD**
- Trụ sở chính : 280 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, Quận Gò Vấp, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3894 5388
- Fax : (08) 3894 3847
- Mã số thuế : 030 144 7761
- Email : giadinhresco@gmail.com
- Logo :



- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301447761 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 14/12/2010 và đăng ký thay đổi lần 01 vào ngày 21/01/2014.

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301447761 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 14/12/2010 và đăng ký thay đổi lần 1 vào ngày 21/01/2014, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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 bất động sản	6810 (Chính)
2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Hợp tác xây dựng kinh doanh nhà ở, nhà cho thuê làm văn phòng hội họp, các công trình công nghiệp, công cộng, và dân dụng theo quy định của Nhà nước	4290
3	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt mạng lưới điện đến 35KV cho khu công nghiệp, các hệ thống điện công nghiệp, dân dụng và các công trình công cộng	4321

Stt	Tên ngành	Mã ngành
4	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Thi công các hạng mục giao thông đường bộ, sửa chữa, nâng cấp trải bê tông xi măng và bê tông nóng	4210
5	Giáo dục mầm non Chi tiết: trường mẫu giáo	8510
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản	6820
7	Xây dựng nhà các loại	4100
8	Sản xuất thủy tinh và các sản phẩm từ thủy tinh Chi tiết: Gia công sản xuất nắp nồi bằng kính (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải)	2310
9	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản Chi tiết: Sản xuất, chế biến các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, thực phẩm, công nghệ phẩm	1020
10	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: kinh doanh các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, thực phẩm, công nghệ phẩm, may thuê để xuất khẩu và tiêu thụ nội địa	4632
11	May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú) Chi tiết: may thuê để xuất khẩu và tiêu thụ nội địa	1410
12	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Nhập khẩu nguyên nhiên liệu và tư liệu sản xuất: nhựa, hóa chất, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, vật tư ngành ảnh, xe các loại và hàng hóa khác phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng.	4690

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện tại hoạt động chính của Công ty là:

- Hợp tác xây dựng kinh doanh nhà ở, nhà cho thuê làm văn phòng hội họp, các công trình công nghiệp, công cộng và dân dụng theo quy định của Nhà nước;
- Tư vấn bất động sản, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, quản lý bất động sản, quảng cáo bất động sản;
- Sản xuất, chế biến, kinh doanh các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, dược liệu, thực phẩm, công nghệ phẩm, may thuê để sản xuất và tiêu thụ nội địa;

- Nhập khẩu nguyên nhiên liệu và tư liệu sản xuất: nhựa, hóa chất, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, vật tư ngành ảnh, xe các loại và hàng hóa khác phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng;
- Xây dựng và xây lắp mạng lưới điện đến 35KV cho khu công nghiệp, các hệ thống điện công nghiệp, dân dụng và các công trình công cộng;
- Thi công các hạng mục giao thông đường bộ, sửa chữa, nâng cấp trải bê tông xi măng và bê tông nóng;
- Gia công sản xuất nắp nồi bằng kính (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải);
- Giáo dục mầm non: trường mẫu giáo.

4. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định là doanh nghiệp Nhà nước, tiền thân trước đây được hình thành và phát triển qua các giai đoạn sau:

- Được thành lập vào năm 1982 theo quyết định số 69/QĐ-UBTP ngày 29/04/1982 với tên gọi là “Xí nghiệp cung ứng hàng xuất khẩu Quận Gò Vấp” là doanh nghiệp trực thuộc và chịu sự chỉ đạo trực tiếp của UBND Quận Gò Vấp.
- Năm 1990, đổi tên thành “Liên hiệp sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu Quận Gò Vấp” theo quyết định số 09/QĐ-UB ngày 05/01/1990 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.
- Năm 1992, đổi tên thành “Công ty sản xuất kinh doanh xuất nhập khẩu Quận Gò Vấp” theo quyết định số 2375/QĐ-UB ngày 25/09/1992 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh
- Năm 1993, công ty được phép đăng ký thành lập doanh nghiệp nhà nước theo quyết định số 150/QĐ-UB ngày 30/03/1993 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, trực thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh, tên giao dịch “Govimex”.
- Năm 1997, công ty đổi tên thành “Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp” theo quyết định số 1120/QĐ-UBKT ngày 13/03/1997, tên giao dịch là Govimex.
- Năm 2002, theo quyết định số 3491/QĐ-UB ngày 26/09/2002 của chủ tịch UBND về việc chuyển “Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp” về làm thành viên, hạch toán độc lập của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên.
- Năm 2010, theo Quyết định số 3631/QĐ-UB ngày 19/08/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc chuyển đổi mô hình Doanh nghiệp nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên. Công ty xuất nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp (Govimex) được đổi tên thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định (Gia Dinh Resco Ltd) là thành viên của Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên.

5. Cơ cấu tổ chức và quản lý**❖ Cơ cấu tổ chức Công ty**

Bộ máy tổ chức quản lý điều hành Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định bao gồm:

- Hội đồng thành viên: 01 Chủ tịch và 01 thành viên;
- Kiểm soát viên: 01 Kiểm soát viên;
- Ban Tổng Giám đốc: 01 Tổng Giám đốc và 02 Phó Tổng Giám đốc;
- Các phòng nghiệp vụ, ban quản lý dự án:
 - Phòng Tổ chức – Hành chính;
 - Phòng Kế toán – Tài chính;
 - Phòng Kế hoạch Đầu tư;
 - Phòng Kỹ thuật Dự án.
 - Phòng Kinh doanh;
- Đơn vị trực thuộc, gồm:
 - Xí nghiệp Xây Dựng.

❖ 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:

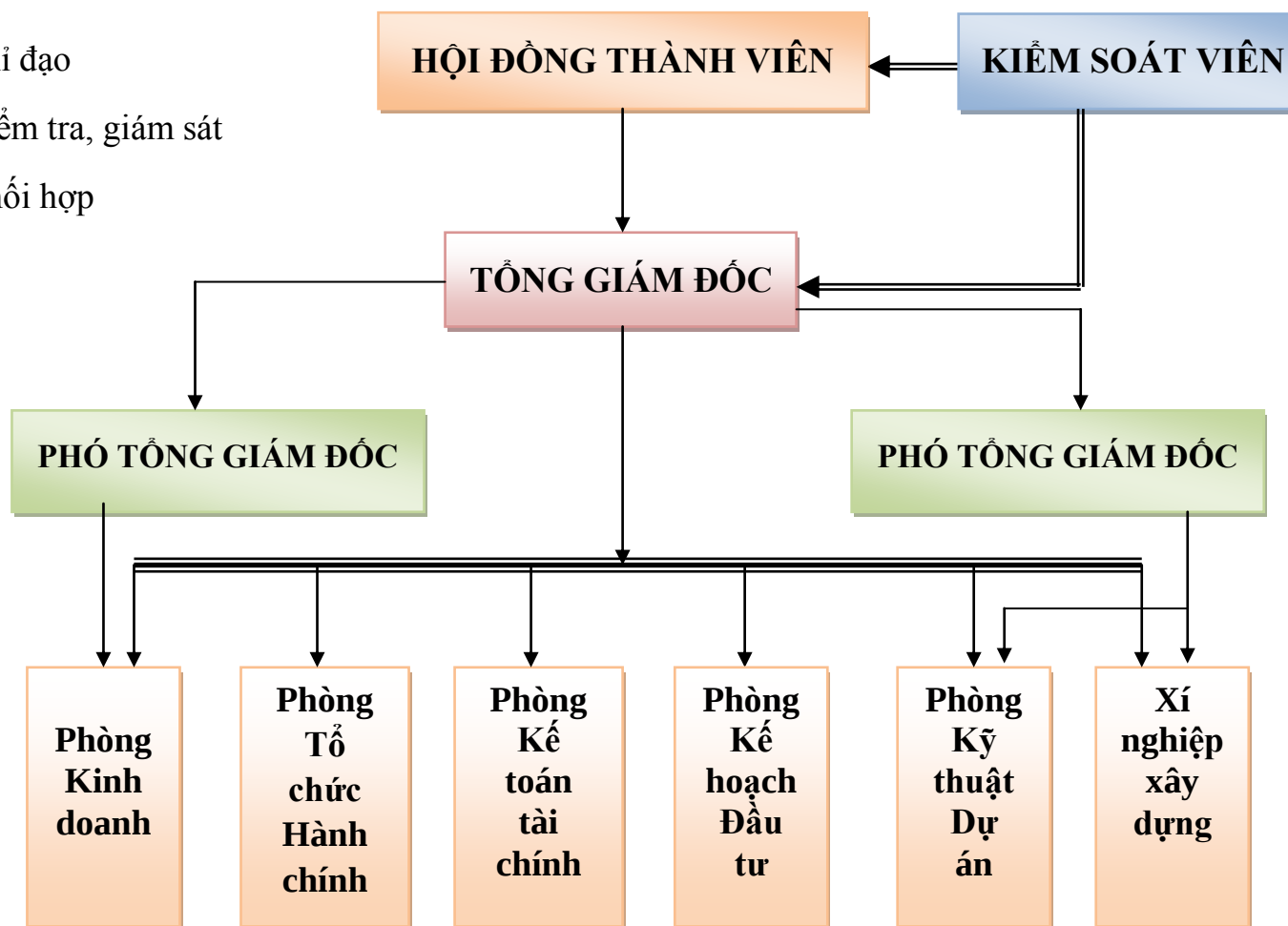
- **Chi bộ Công ty:** bao gồm 19 Đảng viên, sinh hoạt theo quy chế hoạt động của Chi bộ, chịu sự chỉ đạo và kiểm tra của Đảng ủy Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên.
- **Công đoàn:** sinh hoạt theo quy chế hoạt động của Công đoàn, chịu sự chỉ đạo và kiểm tra của Công đoàn cơ sở Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

Ghi chú:

- Quan hệ chỉ đạo
- ==> Quan hệ kiểm tra, giám sát
- === Quan hệ phối hợp



6. Danh sách những công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh, liên kết**6.1. Công ty mẹ**

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên	41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%

6.2. Công ty con

Không có.

6.3. Công ty liên kết, liên doanh

Tên Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (USD)	Tỷ lệ sở hữu (%)
Công ty TNHH Ô tô ISUZU Việt Nam	Số 100, đường Quang Trung, quận Gò Vấp, TP.HCM	15.000.000	10%

7. Tình hình hoạt động và kết quả HĐKD 03 năm trước cổ phần hóa**7.1. Tình hình hoạt động kinh doanh***7.1.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm****Cơ cấu doanh thu thuần 03 năm trước cổ phần hóa***

Đơn vị tính: triệu đồng

Hàng hoá/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014 ¹	
	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
Cung cấp dịch vụ	1.979	5,13%	2.252	3,17%	1.731	2,44%
Hợp đồng xây dựng	2.013	5,22%	490	0,69%	890	1,25%
Kinh doanh bất động sản	34.582	89,65%	68.377	96,14%	68.358	96,31%
Tổng cộng	38.575	100%	71.120	100%	70.979	100%

Nguồn: GIA DINH RESCO

Cơ cấu lợi nhuận gộp 03 năm trước cổ phần hóa*Đơn vị tính: Triệu đồng*

Hàng hoá/ Dịch vụ	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014²	
	LN gộp	Tỷ trọng	LN gộp	Tỷ trọng	LN gộp	Tỷ trọng
Cung cấp dịch vụ	1.979	23,67%	2.252	21,41%	1.731	18,63%
Hợp đồng xây dựng	113	1,35%	33	0,31%	17	0.18%
Kinh doanh bất động sản	6.268	74,98%	8.232	78,27%	7.542	81,18%
Tổng cộng	8.360	100%	10.517	100%	9.290	100%

Nguồn: GIA DINH RESCO

(1) (2): Theo Nghị quyết Hội đồng thành viên Công ty TNHH Ô tô ISUZU Việt Nam (gọi tắt là IVC), số cổ tức đề nghị được chia là 50% lợi nhuận sau thuế của IVC trong năm tài chính 2014 và tổng số cổ tức được chia là 10.673.000 USD. Tỷ lệ góp vốn của GIA DINH RESCO tại IVC là 10%, do đó số cổ tức được chia năm 2014 của GIA DINH RESCO là 1.067.300 USD. Ngày 13/04/2015, GIA DINH RESCO đã nhận số tiền chi trả cổ tức là 23.085.699.000 đồng từ Công ty TNHH Ô tô ISUZU Việt Nam. Doanh thu và lợi nhuận gộp năm 2014 của GIA DINH RESCO chưa bao gồm khoản chia cổ tức đã nhận ngày 13/04/2015 nêu trên.

Nhìn chung, trong giai đoạn 2012-2014, mảng kinh doanh bất động sản chiếm phần lớn giá trị trong cơ cấu doanh thu thuần và lợi nhuận gộp của GIA DINH RESCO. Đối với hoạt động cung cấp dịch vụ bao gồm các hoạt động cho thuê nhà xưởng, mảng này chỉ chiếm tỷ trọng khá nhỏ trong cơ cấu doanh thu thuần (dưới 5%) nhưng lại đóng góp khá nhiều trong cơ cấu lợi nhuận gộp qua các năm của Công ty (năm 2014 chiếm 18,63%). Có thể thấy, trong xu hướng hồi phục của thị trường bất động sản, mảng kinh doanh bất động sản sẽ là hoạt động chủ lực và ngày càng đóng góp phần lớn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

7.1.2. Nguyên vật liệu

Hoạt động kinh doanh chính của GIA DINH RESCO là kinh doanh bất động sản, do đó nguyên vật liệu chính là nguyên vật liệu trong ngành xây dựng như xi măng, gạch, cát, đá các loại, thép tròn, thép hình, sơn nước, sơn dầu v.v.... Hầu hết công trình thuộc Công ty đầu tư quản lý, Công ty sẽ tiến hành mời các nhà thầu tham gia đấu thầu. Nhà thầu trúng thầu sẽ tự liên hệ với các nhà cung cấp nguyên vật liệu theo hồ sơ mời thầu, hồ sơ dự thầu của gói thầu và trình Ban Quản lý dự án và Chủ đầu tư phê duyệt trước khi đưa nguyên vật liệu vào công trình thực hiện.

Ngoài ra, các yếu tố khác như chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, lập quy hoạch, thi công xây dựng... cũng đóng góp một phần lớn vào nguồn chi phí đầu vào của Công ty.

Là một doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, chi phí nguyên vật liệu của GIA DINH RESCO chiếm tỷ trọng khá cao (khoảng 75%) trong giá thành sản phẩm. Khi giá cả nguyên vật liệu biến động sẽ làm ảnh hưởng nhiều đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty. Điển hình trong năm 2011-2012, giá cả nguyên vật liệu biến động dẫn đến công trình thi công chậm trễ, giãn tiến độ bàn giao công trình, tiềm ẩn nhiều rủi ro cho Công ty. Hiện nay, GIA DINH RESCO đang tích cực phối hợp với các nhà thầu để tìm kiếm các nhà cung cấp nguyên vật liệu ổn định về chất lượng, giá cả và có uy tín trên thị trường để cải thiện kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh.

7.1.3. Chi phí sản xuất

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với tổng doanh thu qua các năm 2012 đến 2014:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu	Giá trị	%/ Tổng Doanh thu
Giá vốn hàng bán	30.215	76%	60.603	82,67%	61.688	76,17%
Chi phí bán hàng	329	1,94%	2.591	0,65%	2.993	3,70%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	6.534	0,83%	7.545	3,54%	10.959	13,53%
Chi phí tài chính	769	16,46%	475	10,29%	436	0,54%
Chi phí khác	76	0,19%	210	0,29%	1823	2,25%
Tổng cộng	37.923	95,52%	71.424	97,44%	77.899	96,18%

Nguồn: Báo cáo tài chính đã kiểm toán 2012-2014 của GIA DINH RESCO

Có thể thấy, trong cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của GIA DINH RESCO, giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất, tiếp theo là chi phí quản lý doanh nghiệp (năm 2014, chi phí này chiếm đến 13,53%/Tổng doanh thu). Đối với chi phí tài chính, trong năm 2012-2013, khoản chi phí này chiếm tỷ trọng khá cao, nhưng năm 2014 thì giảm mạnh và chỉ chiếm 0,54%/Tổng Doanh thu.

Trong những năm vừa qua, GIA DINH RESCO luôn có những biện pháp tìm kiếm và tham khảo những nhà sản xuất nguyên vật liệu trong nước đạt tiêu chuẩn xây dựng Việt Nam để có thể đưa vào sản xuất kinh doanh những sản phẩm xây dựng có chất lượng cao, giá thành thấp để cung cấp cho thị trường bất động sản trong nước.

Nhìn chung, chi phí sản xuất các sản phẩm, dịch vụ trên Tổng doanh thu của Công ty là khá thấp so với các công ty trong lĩnh vực xây dựng khác. Với chiến lược tiết giảm tối đa chi phí trong quá trình sản xuất kinh doanh, GIA DINH RESCO đang cung cấp cho thị trường bất động sản các sản phẩm phù hợp với mức thu nhập của nhiều tầng lớp người lao động trong xã hội.

7.1.4. Trình độ công nghệ

Với định hướng đầu tư phát triển các công trình đang quản lý, ổn định cơ cấu tổ chức và ngành nghề kinh doanh, trong những năm qua, GIA DINH RESCO luôn không ngừng tìm kiếm các biện pháp hiệu quả nhất trong việc sắp xếp, đầu tư phát triển nguồn vốn, nguồn nhân lực, nâng cao năng lực máy móc thiết bị. Song song đó, Công ty tập trung đầu tư các dự án trọng điểm, áp dụng công nghệ thi công mới và phát triển thị trường theo hướng chuyên ngành để tăng hiệu quả hoạt động, đồng thời hạn chế sự chông chéo cạnh tranh không cần thiết.

7.1.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Công tác cải tiến chất lượng sản phẩm, dịch vụ là nhiệm vụ trọng tâm được Công ty đặt lên hàng đầu để thương hiệu Công ty phát triển mạnh trên thị trường. Trong các năm tiếp theo, Công ty sẽ tiến hành:

- Xúc tiến lĩnh vực kinh doanh mới: thực hiện chức năng chủ yếu là ký kết các hợp đồng lớn, quản lý và triển khai các dự án có quy mô lớn, cần huy động nguồn lực của nhiều đơn vị thành viên; xây dựng thương hiệu; đầu tư tài chính; định hướng hoạt động đầu tư; kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn của Công ty tại các công trình đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt.
- Về thị trường mới: Công ty chú trọng công tác tiếp thị và đấu thầu, tập trung ưu tiên các công trình thuộc lĩnh vực thế mạnh của Tổng công ty và thị trường tiềm năng như các dự án hạ tầng, giao thông, môi trường tại thành phố; các công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật có quy mô lớn (giao thông, môi trường, hạ tầng các khu công nghiệp).
- Đổi mới phương án tổ chức và nâng cao chất lượng công tác đấu thầu.
- Xây dựng phương án mở rộng liên doanh, liên kết với các tập đoàn trong nước, nước ngoài để nâng cao kết quả sản xuất, kinh doanh.

7.1.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Nhận thức sự quan trọng của chất lượng sản phẩm, Công ty luôn xem chất lượng là thương hiệu, sự tồn tại và phát triển của Công ty. Cụ thể, Công ty luôn quan tâm đến việc xây dựng, duy trì và phát triển đội ngũ lao động sáng tạo, giỏi nghiệp vụ chuyên môn, từ đó nâng cao hơn nữa chất lượng của sản phẩm, dịch vụ đầu ra. Hàng năm, Công ty đều tiến hành:

- Thống kê nắm chắc tình hình cán bộ chuyên môn, nghiệp vụ, phân loại để sắp xếp bố trí đúng năng lực, sở trường, kiểm tra công trình đạt yêu cầu về chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- Lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô công trình xây dựng, quy định rõ trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận thi công xây dựng công trình về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Thực hiện nghiêm túc công tác nghiệm thu nội bộ về chất lượng xây dựng, tuân thủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường.
- Duy trì giao ban tuần, tháng trên các công trình trọng điểm nhằm tháo gỡ những khó khăn vướng mắc ngay tại công trường, đột phá các mũi, khâu trọng yếu, phát huy tối đa phương tiện thiết bị và nhân lực thi công nhằm đáp ứng tiến độ.
- Áp dụng công nghệ thi công mới nhằm tăng năng suất lao động, giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Chú trọng công tác nghiệm thu thanh toán, thu hồi công nợ đảm bảo vòng quay vốn để chủ động trong điều hành sản xuất.

7.2 Hoạt động Marketing

- Phòng Kinh doanh là bộ phận kinh doanh trực tiếp của Công ty. Hàng năm Công ty thường xuyên tiến hành các hoạt động liên kết và hợp tác với các đơn vị có thế mạnh về Marketing trong lĩnh vực bất động sản và một số hoạt động khác nhằm nắm bắt được nhu cầu của thị trường trong các kênh phân phối truyền thống và mở rộng thị trường mới, đồng thời định vị chính xác đối tượng khách hàng để Ban lãnh đạo Công ty đưa ra các quyết định phù hợp. Cụ thể, phòng Kinh doanh của Công ty có nhiệm vụ:
 - ✓ Khảo sát, nắm bắt tình hình thị trường, thị hiếu người mua.
 - ✓ Nghiên cứu những dự án, thị trường, sản phẩm ... của các Công ty bất động sản khác, nhất là các dự án lân cận, các đối thủ cạnh tranh.
 - ✓ Tổ chức các buổi họp Hội đồng Định giá định kỳ và đột xuất để điều chỉnh giá cho phù hợp với thị trường.

- ✓ Nắm bắt kịp thời những thông tin, phản ánh nhu cầu, thị hiếu, phân khúc thị trường để đưa ra sản phẩm đáp ứng kịp thời, có giá thành phù hợp và có tính cạnh tranh cao hơn nhằm tìm kiếm khách hàng.
- ✓ Hợp tác với Công ty môi giới có uy tín và thương hiệu trên thị trường để có chiến lược truyền thông mang tính hiệu quả cao, thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- ✓ Triển khai bán hàng, tiếp thị và phân phối sản phẩm, đưa sản phẩm đến đúng đối tượng khách hàng đang có nhu cầu.
- Công ty còn áp dụng chương trình khuyến mãi bằng cách chiết khấu % trên sản phẩm, trích hoa hồng cho Công ty môi giới và vệ tinh để phân phối nhanh sản phẩm nhằm thu hồi vốn để tái đầu tư. Đồng thời, Công ty tích cực phối hợp với các Công ty môi giới, tổ chức sự kiện, phát tờ rơi, tiến hành các chương trình khuyến mãi tặng quà khách hàng, khai trương nhà mẫu kết hợp bán hàng tại dự án.
- Ngoài ra, Công ty còn chú trọng đến các hoạt động từ thiện, các chương trình quảng cáo trên các Báo và Tạp chí uy tín nhằm mục đích duy trì và định vị thương hiệu Công ty.

7.3 Các dự án lớn

▪ Dự án Khu dân cư thương mại Hạnh Thông Tây

Vị trí:	Phường 11, Quận Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh
Chủ đầu tư:	Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định
Hình thức đầu tư:	Liên doanh với Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hoàn Cầu
Quy mô dự án:	✓ Tổng diện tích dự án là 47.998 m², bao gồm: + Đất xây dựng nhà ở: 25.348,3 m² + Đất chợ: 2.273,2 m² + Đất công viên - cây xanh: 4.624,9 m² + Đất giao thông: 15.751,6 m² ✓ Tổng số căn nhà: 325 căn. ✓ Tầng cao bình quân: 3 tầng + tầng hầm, 2 lầu đúc, 2 lầu sân thượng, 1 lầu mái ngói, tường tole, mái tole, sân, công viên, đường nhựa.
Tổng vốn đầu tư:	40 tỷ đồng.

Thời gian thực hiện: Từ năm 2010

Tiến độ triển khai: GIA DINH RESCO đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất để triển khai dự án. Tình hình triển khai của dự án tính đến thời điểm 01/05/2015 như sau:

✓ ***Đối với phần đầu tư và kinh doanh Chợ Hạnh Thông Tây:***

Công ty đã hoàn thành việc đầu tư vào năm 2003 và hoàn tất việc chuyển giao quyền sử dụng của toàn bộ 290 sạp chợ cho các tiểu thương vào năm 2003. Hiện nay, quyền quản lý Chợ Hạnh Thông Tây đã được GIA DINH RESCO bàn giao cho UBND Quận Gò Vấp quản lý. Doanh thu thu được từ việc chuyển giao quyền sử dụng sạp chợ cho các tiểu thương là 12.260.005.882 đồng đã được Công ty ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh từ năm 2002 đến năm 2003.

✓ ***Đối với phần đầu tư và kinh doanh khu dân cư:***

Theo quy hoạch số 2872/QHKT ngày 08/08/2003 của Sở Quy hoạch Kiến Trúc Thành phố về việc ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ về quy hoạch-kiến trúc xây dựng khu dân cư thương mại, diện tích 50.551 m² tại phường 11, Quận Gò Vấp, tổng diện tích của Dự án được phép kinh doanh là 26.868m². Ngày 16/03/2006, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 159/TP-VP thu hồi lại khu đất với diện tích 770,4 m² để phục vụ cho mục đích xây dựng công viên cây xanh. Do đó, tổng diện tích đất được phép kinh doanh của dự án là 25.348,3m² tương ứng với 325 nền đất.

Công ty đã hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng, đầu tư cơ sở hạ tầng và đang xây dựng nhà để chuyển giao cho khách hàng. Hiện nay, dự án đã xây dựng xong 300 căn nhà, còn 25 nền chưa xây. Công ty đã liên hệ với Văn phòng ĐKQSD đất quận Gò Vấp để tiến hành xin cấp chủ quyền nhà cho khách hàng. Đến nay Phòng TN-MT quận Gò Vấp đã cấp chủ quyền được 112 căn nhà và Công ty đang nộp tiếp các hồ sơ còn lại cho Văn phòng ĐKQSD đất quận Gò Vấp.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định giao đất của Thủ tướng Chính phủ số 266/QĐ-TTg ngày 27/3/2000 là: 49.231m²
- Công văn số 1214/KTST.ĐB1 ngày 19/4/2001 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố v/v thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch khu dân cư – thương mại tại khu ao phường 11, quận Gò Vấp.
- Công văn số 2872/QHKT-QH ngày 08/8/2003 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố v/v ý kiến thỏa thuận điều chỉnh cục bộ về quy hoạch - kiến trúc xây dựng khu dân cư thương mại Hạnh Thông Tây, P11, quận Gò Vấp.
- Thông báo số 2748/TB-TNMT-VP ngày 13/5/2013 của Sở TN và MT Thành phố v/v cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư thương mại Hạnh Thông Tây, P11, quận Gò Vấp.
- Quyết định số 4594/QĐ-UBND ngày 26/8/2013 của UBND Thành phố HCM v/v điều chỉnh Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 27/3/2000 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất để xây dựng khu dân cư thương mại Hạnh Thông Tây, P11, quận Gò Vấp.
- Bản đồ hiện trạng vị trí – phân lô số 43531.KĐ/GĐ-TNMT ngày 08/10/2013 của Sở TN và MT Thành phố.
- Hợp đồng số 352/HĐLD ngày 31/12/1993 và Phụ kiện HĐ số 01/PKHĐ ngày 01/7/1996 giữa Cty XNK Q.Gò Vấp (Govimex) và Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Hoàn Cầu v/v Liên doanh xây dựng và kinh doanh nhà, chợ, Khu công nghiệp –Thương mại Hạnh Thông Tây.

Vấn đề cần tiếp tục phải xử lý

- ✓ ***Tranh chấp về phân chia lợi nhuận với Cty TNHH Thương mại và Xây dựng Hoàn Cầu***

Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Hoàn Cầu đã khởi kiện GIA DINH RESCO lên Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh để yêu cầu Công ty phân chia thêm lợi nhuận phát sinh từ Dự án Hạnh Thông Tây. Ngày 30/01/2015, Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã có Bản án số 104/2015/KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng liên doanh xây dựng, theo đó GIA DINH RESCO có trách nhiệm thanh toán trả thêm cho Công ty Hoàn Cầu số tiền lợi nhuận 20.352.811.889,500 đồng. Ngày 04/02/2015,

GIA DINH RESCO đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án do Tòa án Nhân dân TP. Hồ Chí Minh tuyên án ngày 30/01/2015, đồng thời GIA DINH RESCO đã tiến hành thương lượng, hòa giải với Công ty Hoàn Cầu để thống nhất mức lợi nhuận tiếp tục phân chia trên cơ sở hạn chế tối đa tổn thất cho Công ty.

Trên cơ sở trên, GIA DINH RESCO đã tiến hành thương thảo với Công ty Hoàn cầu vào ngày 27/05/2015. Theo Biên bản cuộc họp ngày 27/05/2015 giữa GIA DINH RESCO và Công ty Hoàn Cầu, Công ty Hoàn Cầu đã đề nghị GIA DINH RESCO chi trả 1 lần 14,5 tỷ đồng tiền lợi nhuận chia thêm của Dự án Hạnh Thông Tây trong vòng 45 ngày kể từ ngày hoàn tất thủ tục tại tòa kèm theo điều kiện hai bên ký kết thanh lý hợp đồng và theo đó Hoàn Cầu chấm dứt mọi nghĩa vụ và quyền lợi của Công ty Hoàn Cầu đối với dự án này. Trong trường hợp GIA DINH RESCO không đạt được thỏa thuận thì sẽ tiếp tục xét xử tại tòa án chứ không tiếp tục hợp thương lượng. Hiện tại, GIA DINH RESCO đang xem xét đề nghị trên của Công ty Hoàn Cầu.

Theo hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp của GIA DINH RESCO thì khoản lợi nhuận phải trả thêm cho Công ty Hoàn Cầu chưa được ghi nhận vào giá trị thực tế của doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

✓ ***Tranh chấp liên quan đến công tác bồi thường cho khách hàng do thay đổi về quy hoạch Dự án***

Căn cứ Quyết định số 4594/QĐ-UBND ngày 26/08/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh Quyết định số 266/QĐ-TTg ngày 27/03/2000 của Thủ tướng Chính phủ về giao đất để xây dựng khu dân cư Thương mại Hạnh Thông Tây. Theo đó lô B2, H33 được thu hồi để phục vụ cho mục đích xây dựng công viên cây xanh. Tuy nhiên, trước đó tại hợp đồng mua bán nhà số 254/HĐMBN-HT ngày 04/02/2002 GIA DINH RESCO đã ký bán cho bà Dương Thị Hoa tại vị trí lô H33, và thu tiền của Bà Hoa là 1.030.000.000 đồng, tương đương với 95% giá trị của lô đất. GIA DINH RESCO không thể tiếp tục giao đất cho bà Hoa theo đúng Hợp đồng.

Theo văn bản kiến nghị ngày 20/01/2014 của bà Hoa về việc yêu cầu bồi thường, bà Hoa đã yêu cầu Công ty bồi thường số tiền là 10.260.000.000 đồng. GIA DINH RESCO có trách nhiệm làm việc với khách hàng để thống nhất được phương án bồi thường cho khách hàng trên cơ sở hạn chế tối thiểu thiệt hại cho Công ty trong thời gian sớm nhất.

Tỷ lệ sở hữu: 50 %

▪ **Dự án Khu nhà ở tại xã Tân Xuân – huyện Hóc Môn**

Vị trí: Xã Tân Xuân, Huyện Hóc Môn, Tp. Hồ Chí Minh

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định

Quy mô dự án:

- ✓ Tổng diện tích dự án là 5.157 m², bao gồm:
 - + Đất xây dựng nhà ở: 2.664 m²
 - + Đất công viên - cây xanh: 895 m²
 - + Đất giao thông: 1.598 m²,
- ✓ Tổng số nhà liên kế có vườn: 325 căn.
- ✓ Tầng cao bình quân: 3 tầng +
- ✓ Tầng hầm, 2 lầu đúc, 2 lầu sân thượng, 1 lầu mái ngói, tường tole, mái tole, sân, công viên, đường nhựa.

Tổng vốn đầu tư: 11.137.701.000 đồng.

Thời gian thực hiện: Từ 2004 đến nay

Tiến độ triển khai: GIA DINH RESCO đã hoàn thành nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất để triển khai dự án. Tình hình triển khai của dự án tính đến thời điểm 01/05/2015 như sau:

Công ty đã ký hợp đồng để thực hiện chuyển nhượng 24 nền đất được phép kinh doanh cho khách hàng. Đối với phần giá trị công trình xây dựng trên đất sẽ do khách hàng góp vốn từng đợt (theo Hợp đồng ký kết giữa hai bên) và được ghi nhận theo thực tế quyết toán nghiệm thu công trình.

Để đảm bảo việc phân bổ doanh thu và chi phí phản ánh được tình hình hoạt động của Dự án, GIA DINH RESCO đã thực hiện phân bổ doanh thu và chi phí phát sinh từ Dự án vào vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Tính đến thời điểm 01/05/2015, tổng doanh thu phát sinh từ dự án là 5.867.277.787 đồng (bao gồm 4.339.268.507 đồng doanh thu từ 23 nền đất).

- Hồ sơ pháp lý:**
- Quyết định số 2126/QĐ-UB ngày 17/5/2004 của UBND Thành phố HCM v/v chuyển mục đích sử dụng đất, để đầu tư xây dựng khu nhà ở.
 - Công văn số 2265/QHKT-QH ngày 06/7/2004 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc Thành phố v/v ý kiến thỏa thuận về quy hoạch kiến trúc xây dựng khu nhà ở diện tích 5.157m² tại xã Tân Xuân, huyện Hóc Môn.
 - Bản đồ hiện trạng vị trí – phân lô số 2813/GĐ-TNMT ngày 19/12/2011 của Sở TN và MT Thành phố

Tỷ lệ sở hữu: 100%

▪ **Dự án Khu chung cư tại số 26, Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp**

Vị trí: Số 26, Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định

Quy mô dự án:

- ✓ Diện tích sử dụng đất là 4.254,5 m²
- ✓ Tổng số căn hộ: 264 căn
- ✓ Diện tích xây dựng tại trệt: 2.267 m²
- ✓ Đất cây xanh – giao thông – sân bãi: 1.987,5 m²

Tổng vốn đầu tư: 173.583.231.091 đồng.

Thời gian thực hiện: Từ năm 2010 đến 2014

Tiến độ triển khai: Dự án được triển khai từ năm 2010 đến cuối năm 2014 được nghiệm thu hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Đối với dự án này, Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính (nộp tiền sử dụng đất cho ngân sách nhà nước) dưới hình thức hoán đổi giá trị quyền sử dụng đất với giá trị các căn nhà ở xã hội hình thành từ dự án theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố.

Theo hướng dẫn của UBND Thành phố tại văn bản số 3148/UBND-ĐTMT ngày 30/06/2011 về phương thức hoán đổi quỹ nhà ở xã hội dự án chung cư 12 tầng ở số 26 đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp, sau khi công trình hoàn thành và kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng được Sở Tài chính thẩm định, số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất hoán đổi cho chủ đầu tư và giá mua căn hộ nhà ở xã hội sẽ được chủ đầu tư nộp vào ngân sách thành

phố hoặc ngân sách thành phố sẽ hoàn trả cho chủ đầu tư. Do đó, Công ty đang tích cực hoàn thiện các thủ tục quyết toán công trình phục vụ cho công tác kiểm toán chi phí đầu tư xây dựng.

Theo hướng dẫn của Sở Xây dựng tại văn bản số 4832/SXD-PTN&TTBĐS ngày 12/06/2014 về việc chuẩn bị ký hợp đồng mua bán và bàn giao quỹ nhà ở xã hội tại dự án chung cư 26 Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp, kết quả kiểm toán công trình nhằm xác định giá trị của 90 căn nhà ở xã hội phải được trình cho Sở Xây dựng thẩm định. Thực hiện chủ trương của Thành phố, Công ty đã thực hiện bàn giao 90 căn nhà ở xã hội thuộc dự án Nguyễn Thượng Hiền cho Quỹ Phát triển Nhà với giá tạm tính (chưa VAT) là 12.770.000 đồng theo Hợp đồng số 01/HĐMB/2014 ngày 15/10/2014 và Biên bản bàn giao số 01/BBBG/NTH/2014 ngày 20/11/2014. Đơn giá nhà tạm tính này đã được Sở Xây dựng thông báo chính thức theo văn bản số 11499/SXD-QLN&CS về việc triển khai bố trí nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước năm 2014.

Hiện tại GIA DINH RESCO đang tiến hành kiểm toán quyết toán Dự án, sau khi hoàn thành sẽ trình Sở tài chính thẩm định trình Ủy ban Nhân dân Thành phố xem xét, phê duyệt.

Tình hình triển kinh doanh của dự án: GIA DINH RESCO đã ký hợp đồng và bán toàn bộ các căn hộ thuộc diện kinh doanh của dự án.

Hồ sơ pháp lý:

- Quyết định số 2660/QĐ-UBND ngày 12/05/2008 của UBND Thành phố về phê duyệt giá trị quyền sử dụng đất tại mặt bằng số 26, đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp theo giá thị trường để Công ty Xuất nhập khẩu Đầu tư và Xây dựng Gò Vấp thực hiện nghĩa vụ tài chính khi được chuyển mục đích sử dụng đất, thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở.
- Quyết định số 2195/UBND – DDTMT ngày 19/05/2009 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về chủ trương đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại mặt bằng số 26, Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp. TP.HCM.
- Quyết định số 18/QĐ-SXD-TDDA ngày 01/02/2010 của Sở Xây dựng Thành phố về việc phê duyệt dự án đầu tư

xây dựng công trình “Chung cư 12 tầng tại 26, Nguyễn Thượng Hiền, Quận Gò Vấp”.

- Quyết định số 438/QĐ-SXD-TĐDA ngày 14/05/2010 của Sở Xây dựng Thành phố về việc điều chỉnh Quyết định số 18/QĐ-SXD-TĐDA ngày 01/02/2010 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Chung cư 12 tầng tại số 26, Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp”.
- Quyết định số 62/QĐ-SXD-TĐDA ngày 17/09/2012 của Sở Xây dựng về việc điều chỉnh Quyết định số 18/QĐ-SXD-TĐDA ngày 01/02/2010 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Khu chung cư 12 tầng tại số 26, Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp”.
- Công văn số 348/UBND-ĐTMT về phương thức hoán đổi quỹ nhà ở xã hội tại dự án chung cư 12 tầng ở số 26, đường Nguyễn Thượng Hiền, Phường 1, Quận Gò Vấp.

Vấn đề cần tiếp tục phải xử lý

Hiện nay, GIA DINH RESCO còn chưa xử lý hoàn tất việc đền bù cho ông Nguyễn Đức Long là khách hàng trước đây đã mua đất của Dự án Nguyễn Thượng Hiền. Do thay đổi về chủ trương xây dựng khu chung cư nên Công ty không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng với khách hàng nêu trên. Cụ thể như sau:

Ông Nguyễn Đức Long là khách hàng mua nền đất của Công ty theo Hợp đồng số 26/NTH/HĐMBNN-2002 ngày 21/3/2002. Ông Nguyễn Đức Long đã khởi kiện GIA DINH RESCO để yêu cầu bồi thường. Tòa án nhân dân Quận Gò Vấp đã phán quyết cho GIA DINH RESCO phải bồi thường 1,3 tỷ đồng nhưng ông Nguyễn Đức Long đã kháng cáo. Hai bên đã thực hiện hòa giải và hiện tại GIA DINH RESCO đã đạt được thỏa thuận hoán đổi nền đất cho khách hàng trong các dự án Công ty sẽ tiếp tục triển khai trong tương lai.

Tỷ lệ sở hữu: 100%

▪ **Dự án Khu dân cư Tân Tạo, Quận Bình Tân**

Vị trí: Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân

Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định

Quy mô dự án:	✓ Tổng diện tích dự án là 13.640 m², bao gồm: + Đất xây dựng nhà ở: 9.414,16 m² + Đất giao thông: 4.225,84 m², + Tổng số căn nhà: 76 căn. ✓ Tầng cao bình quân: 5 tầng
Tổng vốn đầu tư:	126 tỷ đồng.
Tiến độ triển khai:	GIA DINH RESCO chưa đóng tiền sử dụng đất và chưa được UBND Thành phố có văn bản chính thức về việc giao đất cho Công ty để thực hiện dự án. Hiện nay, Công ty đã hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng và đang thực hiện các thủ tục cần thiết với cơ quan nhà nước để tiếp tục triển khai dự án. Công ty đã tiến hành các thủ tục tại các cơ quan chức năng của huyện Bình Chánh và thành phố để đầu tư xây dựng khu nhà cao tầng và chung cư nhưng do vướng vạ án của ông Nguyễn Văn Minh Ngọc, Giám đốc Công ty phát triển nhà ở Minh Anh, nên dự án đã bị ngưng lại. Sau khi giải tỏa vạ án Nguyễn Văn Minh Ngọc, Công ty có công văn số 123/CV-Govi ngày 30/10/2007 về việc xin giao đất tại phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân để xây dựng nhà ở và Sở Tài nguyên và Môi trường có công văn số 10131/TNMT-QHSDĐ ngày 28/11/2007 hướng dẫn việc chuyển mục đích sử dụng đất tại phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân. Hiện nay, Công ty đang tiến hành các thủ tục cần thiết để triển khai xây dựng. Dự án đã được UBND quận Bình Tân chấp thuận đầu tư với qui mô 76 căn nhà liên kế.
Hồ sơ pháp lý:	Hợp đồng số 200/HĐHTKD-02 ngày 23/8/2002 với Công ty TNHH Phát triển nhà ở Minh Anh, nội dung: Hợp tác liên doanh kinh doanh dự án khu dân cư xã Tân Tạo, Huyện Bình Chánh, với tổng vốn đầu tư: 16.221.000.000đ, mỗi bên góp vốn 50%. Biên bản Thanh lý HĐ số 04/BBTL-2003 10/11/2003 với Công ty TNHH Phát triển nhà ở Minh Anh, nội dung: Chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty Govimex thực hiện.

Vấn đề cần tiếp tục phải xử lý

Theo Biên bản họp Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định ngày 28/01/2015, Ban chỉ đạo đã thống nhất thực hiện định giá lại đối với dự án đang thực hiện việc đền bù, giải phóng mặt bằng (kể cả dự án GIA DINH RESCO chưa đóng tiền sử dụng đất), do đó GIA DINH RESCO đã phối hợp với tổ chức thẩm định giá tiến hành đánh giá lại chi phí đền bù giải phóng mặt bằng tại Dự án khu dân cư Tân tạo, Quận Bình Tân. Theo chứng thư thẩm định giá số 9A/2015/SGVIS-CT ngày 05/03/2015 của Công ty cổ phần Thẩm định giá và Đầu tư Sài Gòn Thái Dương, giá trị quyền sử dụng đất của Tài sản 1 tại Khu dân cư Tân Tạo, Quận Bình Tân là 1.068.333.227 đồng.

Ngày 26/03/2015, GIA DINH RESCO đã gửi văn bản số 70/CV-KHKD về việc thẩm định giá trị giá trị lô đất đã định giá lại nêu trên. Tuy nhiên, theo văn bản số 2365/STC-BVG ngày 06/04/2015, Sở Tài chính sẽ chuyển trả lại toàn bộ hồ sơ liên quan đến việc định giá lô đất thuộc Khu dân cư Tân Tạo, Bình Tân cho GIA DINH RESCO và đề nghị Công ty liên hệ với Sở Tài nguyên môi trường để được hướng dẫn việc thẩm định giá nhà, đất trên địa bàn Quận Bình Tân để tính vào giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa.

GIA DINH RESCO có trách nhiệm tiếp tục gửi hồ sơ cho Sở Tài nguyên Môi trường theo hướng dẫn của Sở Tài chính để xin ý kiến về kết quả định giá của lô đất nêu trên. GIA DINH RESCO có trách nhiệm điều chỉnh lại kết quả định giá của tài sản này trong giai đoạn quyết toán chuyển thể nếu kết quả định giá lại của lô đất có thay đổi so với giá trị sổ sách theo ý kiến của cơ quan ban ngành có chức năng.

Tỷ lệ sở hữu: 100%

Ngoài các dự án trên, hiện tại Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định đang theo dõi trên sổ sách 02 dự án còn dở dang như sau:

❖ Dự án Khu nhà ở Tân Thuận Tây, Quận 7:

Đây là dự án GIA DINH RESCO hợp tác với Công ty TNHH Hoàn Cầu theo Hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư số 03/HĐKT-2002 ngày 01/02/2002.

Theo văn bản số 05.3/CV-HC.15 ngày 11/03/2015 của Công ty TNHH Hoàn Cầu về việc thực hiện hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư số 03/HĐKT -2012, Công ty TNHH Hoàn Cầu đã thông báo về tình hình triển khai hợp tác góp vốn đầu tư giữa hai bên như sau:

- Dự án Khu căn cư Tân Thuận Tây đã thay đổi quy hoạch dự án theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và hướng dẫn của UBND thành phố Hồ Chí Minh, với định hướng quy hoạch: chỉ chấp nhận quy hoạch 150 nên nhà ở liên kế phục vụ cho mục đích tái định cư tại chỗ trong dự án; phần đất còn lại được quy hoạch xây dựng Khu dân cư hiện đại (công trình cao tầng) gắn với Khu đô thị Phú Mỹ Hưng – Nam Sài Gòn.
- Theo quy hoạch được duyệt, vị trí các khu đất được miêu tả tại Hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư số 03/HĐKT – 2002 không còn mục đích sử dụng là xây dựng nhà liên kế theo như hợp đồng hợp tác góp vốn đầu tư đã thỏa thuận.

Theo đó, Công ty TNHH Hoàn Cầu đã đề xuất hướng giải quyết hợp đồng hợp tác góp vốn giữa hai bên như sau:

- Phương án 1: hai bên thống nhất chấm dứt hợp đồng, Công ty TNHH Hoàn Cầu hoàn trả số tiền đã nhận góp vốn cho Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc Gia Định ngay sau khi hai bên ký biên bản chấm dứt hợp đồng.
- Phương án 2: Công ty TNHH Hoàn Cầu sẽ chi trả cho Công ty TNHH MTV Địa ốc Gia Định bằng diện tích sàn căn hộ chung cư, thời gian bàn giao diện tích sàn căn hộ chung cư dự kiến vào năm 2018.

Hiện hai bên đang thống nhất phương hướng giải quyết khoản tiền mà GIA DINH RESCO đã tạm ứng theo Hợp đồng.

❖ Dự án Khu nhà ở Tăng Nhơn Phú B, Quận 9:

Dự án Khu nhà ở Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 quy mô 7.776 m² do Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định làm chủ đầu tư.

Theo thông báo của UBND Quận 9, do đường vào dự án không đáp ứng về mặt quy hoạch nên Dự án Khu nhà ở Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 vẫn chưa triển khai được và giải toả khu nghĩa địa gần kề với khu đất của dự án để có hướng mở đường theo đúng quy hoạch được duyệt. GIA DINH RESCO không thể tiếp tục chuyển nhượng phần giá trị còn lại theo Biên bản thỏa thuận với Công ty Đất Thắng. Do đó, để nhanh chóng thu hồi vốn, ngày 29/7/2014, GIA DINH RESCO đã có văn bản số 392/CV-CTY thỏa thuận với Công ty Đất Thắng về việc thu hồi vốn tại dự án. Theo đó, Đất Thắng sẽ tiếp nhận và tiếp tục thực hiện Dự án Khu nhà ở Tăng Nhơn Phú B, Quận 9 thay GIA DINH RESCO với giá trị bằng toàn bộ chi phí GIA DINH RESCO đã đầu tư bao gồm: chi phí quyền sử dụng đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng,.. là 8.890.000.000 đồng. Chủ trương thu hồi vốn của GIA DINH RESCO đã được Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên chấp thuận theo văn bản số 1038/NQ-HĐTV ngày 28/8/2014, theo đó việc thực hiện thu hồi vốn của GIA DINH RESCO tại Dự án phải được thực hiện theo đúng quy định.

Hiện nay, GIA DINH RESCO đang phối hợp với Đất Thắng để thực hiện các thủ tục với cơ quan chức năng để chuyển chi phí đền bù đất mà Công ty đã thực hiện cho Công ty Đất Thắng. Theo đó, Công ty sẽ thu hồi lại giá trị đã đầu tư vào dự án và chuyển giao quyền triển khai dự án trong giai đoạn tiếp theo cho Công ty Đất Thắng.

7.4 Tình hình tài chính và kết quả HĐKD 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 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Vốn Chủ sở hữu (không bao gồm số dư quỹ khen thưởng, phúc lợi)	38.253.732.979	38.253.732.979	41.202.046.818
2	Nợ phải trả	131.099.899.531	162.566.736.558	114.152.325.425
2.1	Nợ ngắn hạn	64.894.041.013	78.675.123.258	55.844.053.607
	Trong đó: Nợ quá hạn	-	-	-
2.2	Nợ dài hạn	66.205.858.518	83.891.613.300	58.308.271.818
	Trong đó: Nợ quá hạn	-	-	-
2.3	Nợ khác	-	-	-
3	Nợ phải thu Trong đó:	3.622.521.344	5.039.452.052	2.541.691.095
3.1	Nợ ngắn hạn	3.622.521.344	5.039.452.052	2.541.691.095
3.2	Nợ dài hạn	-	-	-
4	Tổng số lao động (người)	41	42	44
5	Tổng quỹ lương	3.557.000.000	4.326.000.000	6.454.000.000
6	Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	7.229.674	8.924.603	12.223.487 (*)
7	Doanh thu thuần	38.575.136.913	71.119.672.703	70.978.879.658
8	Giá vốn hàng bán	30.214.773.390	60.602.671.093	61.688.469.606
9	Tổng tài sản	169.353.632.510	200.820.469.537	155.354.372.243
10	Lợi nhuận trước thuế	1.777.968.934	1.796.555.221	3.093.000.049
11	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	1.332.451.700	1.059.378.830	3.093.000.049
12	Tỷ suất LNST/ Vốn Chủ sở hữu	3,57%	3,68%	7,51%

Nguồn: Biên bản kiểm tra BCTC năm 2012, 2013 và BCTC kiểm toán 2014 của GIA DINH RESCO

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

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,275	2,368	2,472
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,496	0,585	0,651
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	Lần	0,780	0,807	0,735
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	3,551	4,175	2,771
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0,298	0,477	0,519
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,269	0,386	0,401
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	3,45%	1,98%	4,36%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	3,57%	3,68%	7,51%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,78%	0,71%	1,99%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	4,81%	2,79%	6,88%

Nguồn: Biên bản kiểm tra BCTC năm 2012, 2013 và BCTC kiểm toán 2014 của GIA DINH RESCO

Nhìn chung, trong giai đoạn 2012-2014, GIA DINH RESCO đáp ứng tốt khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn. Mặc dù hệ số thanh toán nhanh của Công ty khá thấp do đặc thù của lĩnh vực xây dựng có các khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lớn từ các dự án nhưng tỷ số này đang có xu hướng tăng trong những năm gần đây. Bên cạnh đó, với sự khởi sắc của thị trường bất động sản, các chỉ tiêu về hoạt động của GIA DINH RESCO đã có sự cải thiện rõ nét.

Ngoài ra, trong giai đoạn 2012-2014, với chính sách kiểm soát chặt chẽ các khoản chi phí, các chỉ tiêu sinh lời của Công ty là khá cao so với các công ty cùng ngành khác.

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

❖ Thuận lợi

- Trải qua một thời gian dài khó khăn, thị trường bất động sản năm 2014 đã có những tín hiệu tích cực dưới sự tác động của chính sách từ Chính phủ. Trong năm 2014, nhà quản lý đã ban hành nhiều Nghị quyết, Thông tư về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải

quyết nợ xấu, nới lỏng điều kiện gói 30 nghìn tỷ để hỗ trợ thị trường bất động sản... Đây là những điều kiện thuận lợi để thị trường bất động sản tiếp tục phục hồi và tăng trưởng trong các năm tới.

- Trong những năm qua, Công ty luôn nhận được sự quan tâm của Lãnh đạo Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên. Dưới sự chỉ đạo sát sao, hỗ trợ giúp đỡ từ Tổng Công ty, GIA DINH RESCO đã khắc phục những khó khăn, vướng mắc trong quá trình hoạt động, đạt kết quả tích cực trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Trong những năm vừa qua, công ty đã chủ động và sáng tạo để tìm phương hướng kinh doanh riêng, đó là việc kết hợp giữa nhiều giải pháp về kinh tế và quản lý, công tác nghiên cứu thị trường ... nhằm giảm giá thành tối đa của sản phẩm nhưng vẫn đảm bảo những chỉ tiêu kỹ thuật.
- GIA DINH RESCO được UBND TP.HCM tin tưởng giao thực hiện những dự án trọng điểm và mang tính xã hội. Thông qua quá trình thực hiện các dự án, GIA DINH RESCO đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong việc triển khai và hợp tác kinh doanh các dự án có quy mô lớn và phức tạp.
- 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.

❖ **Khó khăn**

- Sự phát triển của nền kinh tế sẽ thúc đẩy quá trình đầu tư và sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, đặc biệt về thị trường bất động sản. Trong bối cảnh nền kinh tế Việt Nam được dự báo khả quan trong các năm sắp tới, tuy nhiên vẫn còn nhiều yếu tố rủi ro, thách thức để duy trì đà tăng trưởng bền vững.
- Thị trường bất động sản năm 2015 được dự báo sẽ có nhiều tín hiệu tích cực, tuy nhiên, GIA DINH RESCO cũng phải đối mặt với nhiều sự cạnh tranh và thách thức từ các doanh nghiệp quy mô lớn trong ngành.
- Chính sách pháp lý về thị trường bất động sản có nhiều thay đổi, dẫn đến cách giải quyết, xử lý của các ban ngành còn chưa thống nhất, trong nhiều trường hợp gây mất nhiều thời gian của doanh nghiệp trong quá trình chuẩn bị và thực hiện dự án. Bên cạnh đó, vẫn còn nhiều khó khăn trong khâu đền bù giải phóng mặt bằng do tính phức tạp và thường gặp vướng mắc của các thủ tục đền bù, gây kéo dài và ảnh hưởng không nhỏ đến hiệu quả đầu tư dự án.
- Giá cả nguyên vật liệu xây dựng biến động nhiều trong thời gian qua ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư của các dự án của Công ty.

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

8.1 Vị thế của công ty trong ngành

Nắm bắt được xu thế của thị trường đồng thời qua công tác nghiên cứu Marketing Công ty đã chủ động nhắm tới những đối tượng khách hàng nhất định giúp cho sản phẩm được tiêu thụ mạnh. Cụ thể, đối với những Dự án có căn hộ diện tích phù hợp, vị trí địa lý thuận lợi cho đối tượng khách hàng có mức thu nhập trung bình.

Là một Doanh nghiệp có quy mô trung bình, suất đầu tư không lớn nên quy mô Dự án và đối tượng khách hàng mà Công ty nhắm tới có mức thu nhập trung bình. Áp lực cạnh tranh gay gắt từ các Doanh nghiệp bất động sản có tiềm lực kinh tế mạnh trên thị trường, sự cạnh tranh diễn ra trên mọi phân khúc trong đó bao gồm cả phân khúc mà Công ty đang tham gia đầu tư.

Trong quá trình hình thành và phát triển, Công ty luôn đặt “Uy tín” lên hàng đầu nên khách hàng luôn tin tưởng khi tìm đến với các sản phẩm của Công ty. Bên cạnh đó, thương hiệu “Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn” như một sự bảo chứng trung thực cho các sản phẩm của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định.

Xuất phát từ những định hướng như trên, Công ty đã chủ động đưa ra phương châm kinh doanh: **Vị trí thuận lợi, chất lượng đảm bảo, giá thành phù hợp** (từ mức trung bình trở xuống) với mức thu nhập của đối tượng có nhu cầu về chỗ ở.

8.2 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 m² nhà để phấn đấu đạt 20 m² 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 m² 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.

Trong những 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.

8.3 Sự phù hợp định hướng phát triển của công ty

Lãnh đạo Công ty luôn quan tâm sát sao đến chính sách tuyển dụng, đào tạo đội ngũ lao động cho Công ty, do đó đội ngũ kỹ sư, cán bộ nhân viên luôn năng động, nhạy bén trong công việc và có những tư duy tốt trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty.

Công ty đang đưa ra thị trường những sản phẩm phù hợp với mức sống và nhu cầu thực tế của người dân Việt Nam trong giai đoạn hiện nay. Sản phẩm của Công ty cũng đa dạng, phong phú nhằm đáp ứng nhu cầu lớn của thị trường. Đồng thời, việc chú trọng tích lũy quỹ đất phù hợp với tình hình quy hoạch phát triển dân cư của Nhà nước cũng được Ban lãnh đạo Công ty quan tâm.

Thời gian vừa qua, GIA DINH RESCO 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 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.

Như vậy, với chiến lược kinh doanh và định hướng phát triển đặt trọng tâm vào phát triển nguồn nhân lực, phát triển sản phẩm dự án của Công ty là phù hợp với nhu cầu của khách hàng và phù hợp với quy hoạch phát triển của Nhà nước.

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

1. Thực trạng về tài sản cố định

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 (31/12/2013) 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	3.735.707.683	3.285.434.458	450.273.225
▪ Nhà cửa, vật kiến trúc	2.926.124.035	2.475.850.810	450.273.225
▪ Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	809.583.648	809.583.647	-
▪ Máy móc thiết bị	-	-	-
▪ Thiết bị quản 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 31/12/2013 của GIA DINH RESCO

2. 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 31/12/2013 như sau:

❖ **Vốn chủ sở hữu:** **38.253.732.979 đồng**

Trong đó:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 36.414.000.000 đồng
- Vốn khác của chủ sở hữu: 1.337.269.171 đồng
- Quỹ đầu tư phát triển: 502.463.808 đồng

❖ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi:** **(1.589.795.205) đồng**

❖ **Các khoản phải thu:** **5.039.452.052 đồng**

- Phải thu ngắn hạn: 5.039.452.052 đồng
- Phải thu dài hạn: 0 đồng

(Tỷ lệ đối chiếu công nợ phải thu ngắn hạn đạt 97,82%/giá trị các khoản phải thu xác định lại là 6.165.622.278 đồng)

❖ **Nợ phải trả:** **162.566.736.558 đồng**

▪ Nợ ngắn hạn: 78.675.123.258 đồng

▪ Nợ dài hạn: 83.891.613.300 đồng

(Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 90,36%/giá trị các khoản phải trả xác định lại là 161.430.333.507 đồng)

3. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp ngày 15/05/2015, tổng số CBCNV của Công ty là 45 người với cơ cấu như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ lao động	45	100
▪ Trình độ trên đại học	0	0
▪ Trình độ đại học	24	53,3
▪ Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	4	8,9
▪ Trình độ khác	17	37,8
Theo loại hợp đồng lao động	45	100
▪ Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	6	13,13
▪ Hợp đồng không thời hạn	37	82,22
▪ Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	-	-
▪ Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	2	4,44
Theo giới tính	45	100
▪ Nam	33	73,33
▪ Nữ	12	26,67

Nguồn: GIA DINH RESCO

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

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
Số lao động bình quân năm	43	41	42	44

Nguồn: GIA DINH RESCO

4. Giá trị quyền sử dụng đất

Do đặc thù hoạt động trong ngành kiến trúc, xây dựng, kinh doanh bất động sản, giá trị quyền sử dụng đất thuộc các dự án (nếu có) của GIA DINH RESCO được hạch toán vào khoản mục Hàng tồn kho trên bảng cân đối kế toán.

Theo Quyết định số 3040/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 của Ủy ban Nhân dân TP.HCM về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp, Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định được giao các tài sản và vật kiến trúc trên đất sau đây:

- Kho hàng của Công ty:
 - Địa chỉ: Số 732 (số cũ là 3/58) đường Lê Đức Thọ, Phường 15, Quận Gò Vấp
 - Diện tích đất: 4.581 m², diện tích sàn sử dụng: 3.409 m²
 - Hình thức sử dụng đất: thuê đất (ký hợp đồng thuê đất theo quy định)
- Văn phòng và nhà xưởng đang cho thuê:
 - Địa chỉ: số 179 đường Dương Quảng Hàm, Phường 5, Quận Gò Vấp
 - Diện tích đất: 2.540 m², diện tích sàn sử dụng: 1.228 m²
 - Hình thức giao đất có thu tiền sử dụng đất (Sau khi chuyển đổi thành Công ty cổ phần thì Công ty cổ phần có trách nhiệm nộp tiền sử dụng đất (theo giá thị trường) vào ngân sách thành phố theo quy định)

Ngoài ra, cũng theo Quyết định số 3040/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 của Ủy ban Nhân dân TP.HCM, Công ty không được chuyển giao các tài sản vật kiến trúc trên đất tại số 280 đường Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, quận Gò Vấp để tiến hành cổ phần hóa. Công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà đất với Công ty TNHH một thành viên Quản lý kinh doanh nhà Thành phố theo quy định.

5. Những vấn đề cần tiếp tục xử lý khi thực hiện xác định giá trị doanh nghiệp

- Đối với các khoản công nợ phải thu, phải trả chưa thực hiện đối chiếu, xác nhận xong, GIA DINH RESCO sẽ tiếp tục thực hiện đối chiếu, xác nhận theo đúng quy định tại khoản 5 Điều 1 Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 bổ sung thêm khoản 4 Điều 28 Nghị định 59/2011/NĐ-CP.
- Đối với số tiền lợi nhuận 20.352.811.889,500 đồng GIA DINH RESCO có trách nhiệm tiếp tục chi trả cho Công ty TNHH Hoàn Cầu theo bản tuyên án số 104/2015/KDTM-ST ngày 30/01/2015 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị GIA DINH RESCO sớm hoàn thành việc thương lượng hòa giải với Công ty Hoàn Cầu để thống nhất mức lợi nhuận tiếp tục phân chia trên cơ sở hạn chế tối đa tổn thất cho Công ty trong thời hạn sớm nhất.
- Đối với việc tranh chấp về bồi thường đất đã bán bị thu hồi GIA DINH RESCO cần tích cực làm việc với khách hàng để thống nhất được phương án bồi thường tranh chấp với bà Dương Thị Hoa tại Dự án Hạnh Thông Tây và với Ông Nguyễn Đức Long tại Dự án Nguyễn Thượng Hiền trên cơ sở hạn chế tối đa tổn thất cho Công ty trong thời gian sớm nhất.

- Đối với Dự án Nguyễn Thượng Hiền, đề nghị GIA DINH RESCO sớm hoàn thành các thủ tục để chuyển giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện hạch toán doanh thu và chi phí phát sinh của Dự án trước khi chính thức chuyển giao sang Công ty cổ phần.
- Đối với việc định giá lại lô đất thuộc dự án Tân Tạo, quận Bình Tân, GIA DINH RESCO có trách nhiệm tiếp tục xin ý kiến của Sở Tài nguyên Môi trường về kết quả định giá để đưa tài sản vào cổ phần hóa theo hướng dẫn của Sở Tài chính. GIA DINH RESCO có trách nhiệm điều chỉnh kết quả định giá của tài sản (nếu có) theo ý kiến của cơ quan ban ngành có liên quan trong giai đoạn quyết toán chuyển thể.
- Đối với giá trị tạm ứng để mua 3 lô đất của Dự án Tân Thuận Tây, Quận 7, GIA DINH RESCO cần sớm thực hiện đối chiếu/thu hồi công nợ trong quá trình thỏa thuận để giải quyết Dự án Hạnh Thông Tây với Công ty TNHH Hoàn Cầu. Trong trường hợp GIA DINH RESCO xác định không mua 03 lô đất nói trên thì khoản công nợ tạm ứng liên quan đến 03 lô đất này cần được theo dõi như một khoản công nợ phải thu hồi cho phù hợp với Chuẩn mực kế toán để theo dõi nhằm và phản ánh đúng bản chất của khoản công nợ này.
- Đối với phần giá trị thi công hệ thống điện của Công trình hạ tầng khu nhà ở Sài Gòn Co.op mà GIA DINH RESCO chưa được đối tác nghiệm thu giá trị thực hiện, GIA DINH RESCO cần sớm thực hiện các thủ tục cần thiết để thu hồi phần giá trị đã thi công này. Đối với phần giá trị không có khả năng thu hồi (nếu có), GIA DINH RESCO có trách nhiệm thực hiện quyết toán chi phí này trong giai đoạn quyết toán chuyển thể và điều chỉnh giá trị sổ sách khi bàn giao cho Công ty cổ phần theo đúng quy định.

III. KẾT LUẬN

Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình kỹ thuật... Công ty đã tạo dựng được uy tín thương hiệu với các sản phẩm có chất lượng, hướng đến đối tượng khách hàng có thu nhập trung bình khá. Với đội ngũ nhân sự năng động và nhiều kinh nghiệm, Công ty cũng tạo được vị thế trên thị trường kinh doanh bất động sản đối với các doanh nghiệp cùng ngành, các đối tác liên doanh, liên kết, cũng như sự tin tưởng của UBND Thành phố, các cơ quan ban ngành trong việc giao thực hiện nhiều dự án phát triển đô thị có quy mô lớn bằng phương thức huy động nguồn vốn của các đối tác trong và ngoài nước. Qua đó kinh nghiệm quản lý và điều hành dự án của Công ty ngày càng được nâng cao.

Từ khi chuyển sang hoạt động dưới hình thức Công ty TNHH MTV đến nay, GIA DINH RESCO hoạt động sản xuất kinh doanh khá ổn định, tạo ra doanh thu và lợi nhuận qua từng năm. Căn cứ tình hình tổng quan và thực trạng của Công ty tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp có thể khẳng định Công ty đủ điều kiện thực hiện cổ phần hóa. Việc đổi mới phương thức quản lý thông qua quá trình cổ phần hóa sẽ giúp cho Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định hoạt động tốt hơn khi chuyển sang Công ty Cổ phần.

PHẦN II: PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

I. CƠ SỞ PHÁP LÝ ĐỂ XÂY DỰNG PHƯƠNG ÁN

1. 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;
- 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 1400/QĐ-UBND ngày 31/03/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về quy định phân công thực hiện quy trình chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Quyết định số 5511/QĐ-UBND ngày 07/10/2013 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;
- Quyết định số 2975/QĐ-UBND ngày 06/06/2013 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 Địa ốc Gia Định thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;
- Quyết định số 903/QĐ-BCĐCPH ngày 09/08/2013 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 Địa ốc Gia Định;
- Quyết định số 408/QĐ-UBND ngày 21/01/2014 của Ủy ban nhân dân TP. HCM về việc điều chỉnh chức danh và bổ sung thành viên Ban chỉ đạo cổ phần

hoá doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên;

- Quyết định số 1544/QĐ-UBND ngày 07/04/2015 của Ủy ban Nhân dân TP.HCM về việc điều chỉnh, bổ sung thành viên Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV;
- 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 3040/QĐ-UBND ngày 20/06/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Đầu tư địa ốc Gia Định thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên để thực hiện cổ phần hóa doanh nghiệp;
- Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định.

2. Mục tiêu cổ phần hóa

Thực hiện mục tiêu của Chính phủ được ghi rõ trong Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần, mục tiêu cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định bao gồm:

- Chuyển hình thức sở hữu 100% vốn nhà nước thành hình thức đa sở hữu, tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, từng bước đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển quy mô, tăng cường năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động của công ty hiện nay và trong tương lai;
- Huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp, của cá nhân và các tổ chức kinh tế trong và ngoài nước để đầu tư phát triển doanh nghiệp;
- Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy công tác điều hành, quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần tăng trưởng kinh tế đất nước;
- Việc chuyển đổi từ hình thức công ty Nhà nước sang Công ty cổ phần, buộc người lao động hiểu rõ hơn trách nhiệm của mình đối với công ty, lợi nhuận làm ra không phải là của Nhà nước, mà gắn chặt trên mỗi cổ đông, mỗi cán bộ công nhân viên. Vì vậy người lao động sẽ tích cực và năng nổ hơn trong sản xuất, bộ máy quản lý sẽ được thiết lập lại một cách chỉnh chu và cơ cấu gọn nhẹ hơn, giúp tiết kiệm tối đa chi phí và nâng cao lợi nhuận cho Công ty.

3. Điều kiện thuận lợi để cổ phần hóa

- Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định là công ty trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH một thành viên. Do đó, Công ty thường xuyên nhận được sự hỗ trợ và chỉ đạo sâu sát của Tổng Công ty. Đây sẽ là điều kiện thuận lợi cho Công ty thực hiện thành công quá trình cổ phần hoá.
- Bộ máy tổ chức hoạt động của Công ty được cơ cấu theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, được sắp xếp phù hợp với đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty. Điều này sẽ góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho công ty cổ phần trong việc quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Ban Tổng Giám đốc Công ty đã có sự chuẩn bị về mặt nhận thức đối với quá trình chuyển đổi, đồng thời công tác tuyên truyền, phổ biến chủ trương, chính sách về cổ phần hoá cho cán bộ công nhân viên cũng được thực hiện chu đáo, giúp cho quá trình cổ phần hoá công ty sẽ được diễn ra thuận lợi và thành công.
- Quyết tâm cao của toàn thể cán bộ công nhân viên và ban lãnh đạo Công ty trong việc thực hiện chuyển đổi mô hình hoạt động của Công ty sang Công ty cổ phần.

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

Căn cứ Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2013 của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định **237.787.001.730** đồng.
- Trong đó, giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định tại thời điểm 31/12/2013 để cổ phần hóa là: **76.356.668.223** đồng.

Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định tại thời điểm 31/12/2013 được trình bày chi tiết ở bảng sau:

Đơn vị tính: Đồng

TT	TÊN TÀI SẢN	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH	GIÁ TRỊ THỰC TẾ	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4	5=4-3
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG	200.820.469.537	237.787.001.730	36.966.532.193
I	TÀI SẢN DÀI HẠN	19.562.788.361	54.607.933.917	35.045.145.556
1	Các khoản phải thu dài hạn		-	-
2	Tài sản cố định	450.273.225	10.490.938.856	10.040.665.631
2.1	Tài sản cố định hữu hình	450.273.225	10.490.938.856	10.040.665.631
a	Nhà cửa - vật kiến trúc	450.273.225	9.884.888.856	9.434.615.631
b	Phương tiện vận tải	-	606.050.000	606.050.000

TT	TÊN TÀI SẢN	GIÁ TRỊ SỔ SÁCH	GIÁ TRỊ THỰC TẾ	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4	5=4-3
2.2	<i>Tài sản cố định vô hình</i>	-	-	-
1	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	16.575.000.000	41.579.479.925	25.004.479.925
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
3	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
4	Chi phí trả trước dài hạn	852.542.575	852.542.575	-
5	Tài sản dài hạn khác	1.684.972.561	1.684.972.561	-
6	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
II	TÀI SẢN NGẮN HẠN	181.257.681.176	183.052.426.912	1.794.745.736
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	29.794.901.186	29.794.883.834	(17.352)
a	Tiền mặt tại quỹ	69.428.057	69.428.000	(57)
b	Tiền gửi Ngân hàng	2.201.759.193	2.201.741.898	(17.295)
c	Các khoản tương đương tiền	27.523.713.936	27.523.713.936	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	5.039.452.052	6.302.923.991	1.263.471.939
4	Vật tư hàng hóa tồn kho	136.067.806.981	136.599.098.130	531.291.149
a	Hàng hóa tồn kho	136.067.806.981	136.300.810.386	233.003.405
b	Công cụ dụng cụ đã phân bổ	-	298.287.744	298.287.744
5	Tài sản ngắn hạn khác	10.355.520.957	10.355.520.957	-
6	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III	GIÁ TRỊ LỢI THẾ KD	-	126.640.901	126.640.901
IV	GIÁ TRỊ QUYỀN SD ĐẤT	-	-	-
B	TÀI SẢN KHÔNG CẦN DỪNG	-	326.323.266	326.323.266
I	TSCĐ VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	-	-	-
II	TSLĐ VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	-	326.323.266	326.323.266
1	Các khoản phải thu ngắn hạn không có khả năng thu hồi	-	326.323.266	326.323.266
2	Vật tư hàng hóa tồn kho	-	-	-
C	TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
I	TSCĐ VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	-	-	-
II	TSLĐ VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	-	-	-

TT	TÊN TÀI SẢN	GIÁ TRỊ SỐ SÁCH	GIÁ TRỊ THỰC TẾ	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4	5=4-3
D	TÀI SẢN TỪ QUỸ KT-PL	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	200.820.469.537	238.113.324.996	37.292.855.459
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (A)	200.820.469.537	237.787.001.730	36.966.532.193
E1	Nợ thực tế phải trả	162.566.736.558	161.430.333.507	(1.136.403.051)
E2	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHÂN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A – (E1+E2)]	38.253.732.979	76.356.668.223	38.102.935.244

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp GIA DINH RESCO

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

▪ **Tài sản chờ thanh lý:**

Tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, GIA DINH RESCO không có tài sản chờ thanh lý.

▪ **Tài sản không cần dùng:**

Tại thời điểm 31/12/2013, GIA DINH RESCO có tài sản không cần dùng là khoản chi vượt Quỹ khen thưởng, phúc lợi cho người lao động hiện không còn làm việc tại Công ty là 326.323.266 đồng, bao gồm:

STT	Tên người lao động	Giá trị đã chi vượt (đồng)	Ghi chú
1	Nguyễn Văn Gượng	75.027.041	Nghỉ hưu
2	Nguyễn Văn Xy	67.318.196	Nghỉ việc
3	Nguyễn Thị Thùy Minh	27.554.463	Nghỉ việc
4	Trần Công Hải	27.554.463	Nghỉ hưu
5	Trần Tấn Tài	33.776.391	Nghỉ việc
6	Đỗ Tấn Cường	33.822.858	Nghỉ hưu
7	Đặng Thị Tiết	27.493.463	Nghỉ hưu
8	Nguyễn Thị Thu Sang	33.776.391	Nghỉ hưu
	Tổng cộng	326.323.266	

Nguồn: Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp GIA DINH RESCO

Căn cứ theo Quyết định số 2481/QĐ-UBND ngày 15/5/2015 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định, các khoản chi vượt quỹ khen thưởng phúc lợi trên đây được xử lý như những khoản phải thu không có khả năng thu hồi theo quy định tại khoản 7, Điều 9, Mục II, Chương II Thông tư 127/2014/TT-BTC.

II. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

1. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, doanh nghiệp chọn hình thức cổ phần hóa theo khoản 2 Điều 4 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 là **“Kết hợp vừa bán bớt một phần vốn Nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ”**. *(Phần phát hành thêm chỉ nhằm mục đích làm tròn Vốn điều lệ từ giá trị phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, không nhằm mục đích huy động vốn).*

2. Tên Công ty cổ phần

- Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH**
- Tên giao dịch : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH**
- Tên tiếng Anh : **GIA DINH REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt : **GIA DINH RESCO**
- Địa chỉ : 280 Nguyễn Văn Nghi, Phường 7, Quận Gò Vấp
- Điện thoại : (08) 38 940 288
- Fax : (08) 38 943 847
- Email : giadinhresco@gmail.com
- Logo : **GD RESCO**

3. 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 công ty dự kiến như sau:

- Vốn điều lệ Công ty : **76.400.000.000 đồng**
- Mệnh giá một cổ phần: **10.000 đồng**
- Số lượng cổ phần: **7.640.000 cổ phần**

Căn cứ Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 30/01/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố 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, Công ty TNHH

một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định là doanh nghiệp thuộc diện Nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ khi cổ phần hóa, vì vậy kính trình Ban chỉ đạo xem xét trình Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt tỷ lệ cổ phần Nhà nước nắm giữ tại Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định là 45%.

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	3.438.000	34.380.000.000	45%
2	CBCNV mua ưu đãi	93.100	931.000.000	1,22%
2.1	<i>Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước</i>	66.300	663.000.000	0,87%
2.2	<i>Mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần</i>	26.800	268.000.000	0,35%
3	Công đoàn Công ty	-	-	-
4	Nhà đầu tư chiến lược	-	-	-
5	Nhà đầu tư bên ngoài mua cổ phần thông qua đấu giá	4.108.900	41.089.000.000	53,78%
Tổng cộng		7.640.000	76.400.000.000	100%

Số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP. Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì báo cáo UBND Tp. Hồ Chí Minh thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ. Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định và người đại diện phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm bổ sung vào dự thảo Điều lệ để thông qua Đại hội đồng cổ đông lần đầu về quyền bán tiếp phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Gia Định sau khi Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Gia Định đã chính thức hoạt động theo Luật Doanh nghiệp theo phương án cổ phần hóa đã được UBND Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh.

4. Đối tượng mua cổ phần, chính sách bán cổ phần giá ưu đãi và việc phát hành cổ phần qua đấu giá

4.1 Phương thức bán cổ phần lần đầu

Việc bán cổ phần lần đầu của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Gia Định 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.

Sau khi tổ chức bán đấu giá công khai, sẽ bán tiếp số lượng cổ phần chưa bán hết (nếu có) 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.

4.2 Đối tượng mua cổ phần

Đối tượng mua cổ phần bao gồm: Cán bộ công nhân viên của Công ty, 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).

4.3 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 15/05/2015 (thời điểm UBND Tp. Hồ Chí Minh công bố giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định để cổ phần hóa) là: 45 người.
- Tổng số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 42 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: 663 năm.
- Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo quy định của hình thức này là **66.300 cổ phần** với tổng mệnh giá là **663.000.000** đồng chiếm **0,87%** 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.

❖ ***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 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 20 CBCNV đăng ký mua theo quy định của hình thức này với tổng số cổ phần là **26.800 cổ phần**, tương ứng tổng mệnh giá là **268.000.000 đồng** chiếm 0,35% vốn điều lệ công ty cổ phần.

Tiêu chí xác định người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ nghiệp vụ cao gồm:

- *Thời gian làm việc trong Công ty: tối thiểu 05 năm.*
- *Hoàn thành công việc được giao, cụ thể phải đạt lao động tiên tiến trong các năm 2012, 2013, 2014.*

Các tiêu chí này đã được thảo luận và thống nhất tại Đại hội công nhân viên chức bất thường tổ chức ngày 16/05/2015.

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.

Danh sách đăng ký mua cổ phần với giá ưu đãi theo cam kết thời gian làm việc tại Công ty cổ phần theo Phụ lục đính kèm.

4.4 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 giảm 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.

Tổ chức Công đoàn Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định không đăng ký tham gia mua cổ phần ưu đãi theo Công văn số 14/CV-CDCS ngày 04/05/2015 của Công đoàn Công ty.

4.5 Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược

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*”.

Công ty cổ phần được chuyển thể từ Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định có quy mô hoạt động trung bình và không có các đối tác lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh. Do đó, cơ cấu cổ phần Công ty cổ phần được chuyển thể từ Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định không có sự tham gia của cổ đông chiến lược.

4.6 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: 4.108.900 cổ phần, chiếm 53,78% vốn điều lệ.
- Giá khởi điểm là 13.200 đồng/cổ phần (tham khảo Báo cáo thuyết minh giá khởi điểm do Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á lập). Mức giá khởi điểm này được xác định trên cơ sở đã xem xét và tính đến hoạt động kinh doanh của các dự án dở dang của Công ty vào kết quả hoạt động của Công ty 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 một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định thành công ty cổ phần.
- 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).

5. Loại cổ phần và phương thức phát hành

5.1. 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.

5.2. 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 các nhà đầu tư khác thông qua hình thức bán đấu giá dự kiến được tổ chức tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM.

6. Kế hoạch đăng ký giao dịch và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán

Sau khi cổ phần hoá, Công ty dự kiến sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký công ty đại chúng, đăng ký cổ phiếu để lưu ký tập trung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán trong vòng 90 ngày kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Trong trường hợp Công ty đáp ứng đầy đủ các điều kiện niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán, Công ty sẽ hoàn tất thủ tục niêm yết tại các sở giao dịch chứng khoán trong thời hạn tối đa một (01) năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

7. Chi phí cổ phần hóa

Theo quy định tại Khoản 4 Điều 12 Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính, tổng mức chi phí tối đa của doanh nghiệp cổ phần hóa có giá trị doanh nghiệp trên sổ kế toán trên 100 tỷ đồng là không quá 500 triệu đồng.

Giá trị thực tế của Công ty theo sổ sách vào thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp là **200.820.469.537** đồng, mức quy định chi phí cổ phần hóa của Công ty là **500.000.000** đồng. Công ty dự kiến chi phí cổ phần hóa bao gồm các khoản mục chính sau:

TT	HẠNG MỤC CHI PHÍ	CHI PHÍ (Đồng)
A.	Các khoản chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp	186.400.000
1	Lệ phí thanh toán cho Sở GD&ĐT TP. HCM để tổ chức bán đấu giá cổ phần (*)	162.712.440
2	Chi phí đăng báo bán đấu giá trên 2 tờ báo phát hành toàn quốc và địa phương	23.687.560
B	Thuê các Đơn vị có chức năng thực hiện các công việc liên quan	220.000.000
1	Thuê Đơn vị tư vấn cổ phần hóa trọn gói các công việc khác (bao gồm: tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, tư vấn xây dựng Phương án cổ phần hóa, Tư vấn lập hồ sơ bán đấu giá cổ phần, Tư vấn tổ chức đại hội cổ đông thành lập, Tư vấn các thủ tục hoàn tất cổ phần hóa)	220.000.000
C.	Chi phí hoạt động và thù lao Ban chỉ đạo CPH và Tổ giúp việc	93.600.000
1	Thù lao Ban chỉ đạo: 8 người x 700.000 x 9 tháng	50.400.000
2	Thù lao Tổ giúp việc: 16 người x 300.000 x 9 tháng	43.200.000
	TỔNG CỘNG	500.000.000

Ghi chú:

(*) Căn cứ Thông tư số 82/2009/TT-BTC ngày 27/04/2009 của Bộ Tài chính quy định về mức thu, chế độ thu, nộp, quản lý và sử dụng phí bán đấu giá cổ phần, lệ phí bán đấu giá cổ phần tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM là 0,3% trên tổng giá trị cổ phần thực tế bán được và tối đa không vượt quá 300 triệu đồng/1 cuộc bán đấu giá cổ phần.

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định kính trình Ban chỉ đạo xem xét, trình Ủy ban nhân dân Thành phố phê duyệt chi phí thực hiện cổ phần hóa của Công ty được quyết toán trên cơ sở các chi phí thực tế sau khi kết thúc quá trình cổ phần hóa.

8. Kế hoạch sử dụng tiền thu được từ 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, 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 13.200 đồng và giá đấu thành công thấp nhất là 13.200 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)	76.400.000.000
2	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	(b)	76.356.668.223
3	Tiền thu từ cổ phần hoá	(c)	55.116.336.000
3.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV		878.856.000
	+ Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước		525.096.000
	+ Mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần		353.760.000
3.2	Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược		-
3.3	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài		54.237.480.000
4	Giá trị mệnh giá cổ phần đã bán cho CBNV, bán đấu giá ra bên ngoài	(d)	42.020.000.000
5	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm để lại DN	(e) = (a) – (b)	43.331.777
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)	-
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)]	7.144.262
Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp		(c) – (e) – (f) – (g) – (h)	54.565.859.961

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định 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.

PHẦN III: PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LAO ĐỘNG

I. Phương án sử dụng lao động

Dựa trên cơ sở hiện trạng đội ngũ lao động hiện có, nhu cầu lao động dự kiến của Công ty giai đoạn sau cổ phần hóa và các quy định của pháp luật về lao động; đồng thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty, phát huy được năng lực của người lao động sau khi chuyển sang loại hình Công ty cổ phần, Công ty dự kiến sẽ tiến hành phương án sắp xếp lại lao động như sau:

STT	Nội dung	Tổng số
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	45
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ (Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, KTT)	6
2	Lao động làm việc theo HĐLĐ	39
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	37
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	-
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn dưới 12 ^(*)	2
3	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của Công ty	-
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	-
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	-
2	Số lao động sẽ chấm dứt HĐLĐ, chia ra:	-
	- Hết hạn HĐLĐ	-
	- Tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	-
	- Chấm dứt hợp đồng lao động với lý do khác theo quy định của pháp luật	-
3	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp CPH, chia ra:	-
	- Số lao động dôi dư thực hiện theo NĐ số 91/2010/NĐ-CP	-
	- Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm	-
III	Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần	45
1	Số lao động mà HĐLĐ còn thời hạn	45

STT	Nội dung	Tổng số
2	Số lao động nghỉ hưởng chế độ BHXH, chia ra:	-
	- Ốm đau	-
	- Thai sản	-
	- Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	-
3	Số lao động đang tạm hoãn thực hiện HĐLĐ, chia ra:	-
	- Nghĩa vụ quân sự	-
	- Nghĩa vụ công dân khác	-
	- Bị tạm giam, tạm giữ	-
	- Do 2 bên thỏa thuận (không quá 03 tháng)	-

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

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ lao động	45	100
▪ Trình độ trên đại học	0	0
▪ Trình độ đại học	24	53,3
▪ Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	4	8,9
▪ Trình độ khác	17	37,8
Theo loại hợp đồng lao động	45	100
▪ Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	6	13,13
▪ Hợp đồng không thời hạn	37	82,22
▪ Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	-	-
▪ Hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	2	4,44
Theo giới tính	45	100
▪ Nam	33	73,33
▪ Nữ	12	26,67

II. Kế hoạch xử lý lao động dôi dư

Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định không có lao động dôi dư.

III. Chính sách lao động sau cổ phần hóa

Để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh và ổn định cơ cấu tổ chức Công ty sau cổ

phần hóa, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định đề ra các định hướng trong các năm tiếp theo như sau:

- Rà soát lại toàn bộ bộ máy nhân sự, kiện toàn tổ chức, tái cấu trúc lại bộ máy quản lý, điều hành phù hợp với mô hình mới theo hướng tinh gọn, nâng cao hiệu quả công tác quản lý, điều hành.
- Thực hiện chính sách luân chuyển, bổ nhiệm và xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ chuyên môn kế cận.
- Xây dựng chính sách thu hút lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ làm việc gắn bó với Công ty.
- Xây dựng chế độ tiền lương, tiền thưởng đảm bảo công bằng, công khai, gắn với hiệu quả và chất lượng làm việc nhằm tạo động lực cho CBCNV phát huy khả năng trong công việc.
- Để xây dựng và thu hút nguồn nhân lực có chất lượng cao, GIA DINH RESCO sẽ đẩy mạnh công tác đào tạo bồi dưỡng cán bộ, công nhân viên, đồng thời tiến hành xây dựng các quy chế, quy định quản lý nội bộ theo cơ chế công ty cổ phần để phục vụ cho công tác quản lý lao động.
- Thực hiện đầy đủ các chế độ, chính sách với người lao động, nâng cao đời sống vật chất, tinh thần cho người lao động, cụ thể như sau:
 - Xây dựng chính sách tiền lương, thưởng dựa trên năng suất, chất lượng và hiệu quả công việc của người lao động, đảm bảo cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành, nhằm động viên, khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo trong công việc, ổn định lâu dài công tác tổ chức nhân sự của Công ty.
 - Ngoài điều kiện lao động, chế độ tiền lương và thưởng, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện chăm lo phúc lợi xã hội cho người lao động như tham quan, nghỉ mát, du lịch; tổ chức các phong trào văn hóa, văn nghệ, thể thao... để nâng cao đời sống tinh thần của CBCNV. Ngoài ra, Công ty sẽ tạo điều kiện thuận lợi để CBCNV tham gia các chương trình phúc lợi xã hội khác.

PHẦN IV: PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA

I. 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 Hội đồng quản trị, 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 nhằm 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, Công ty 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.

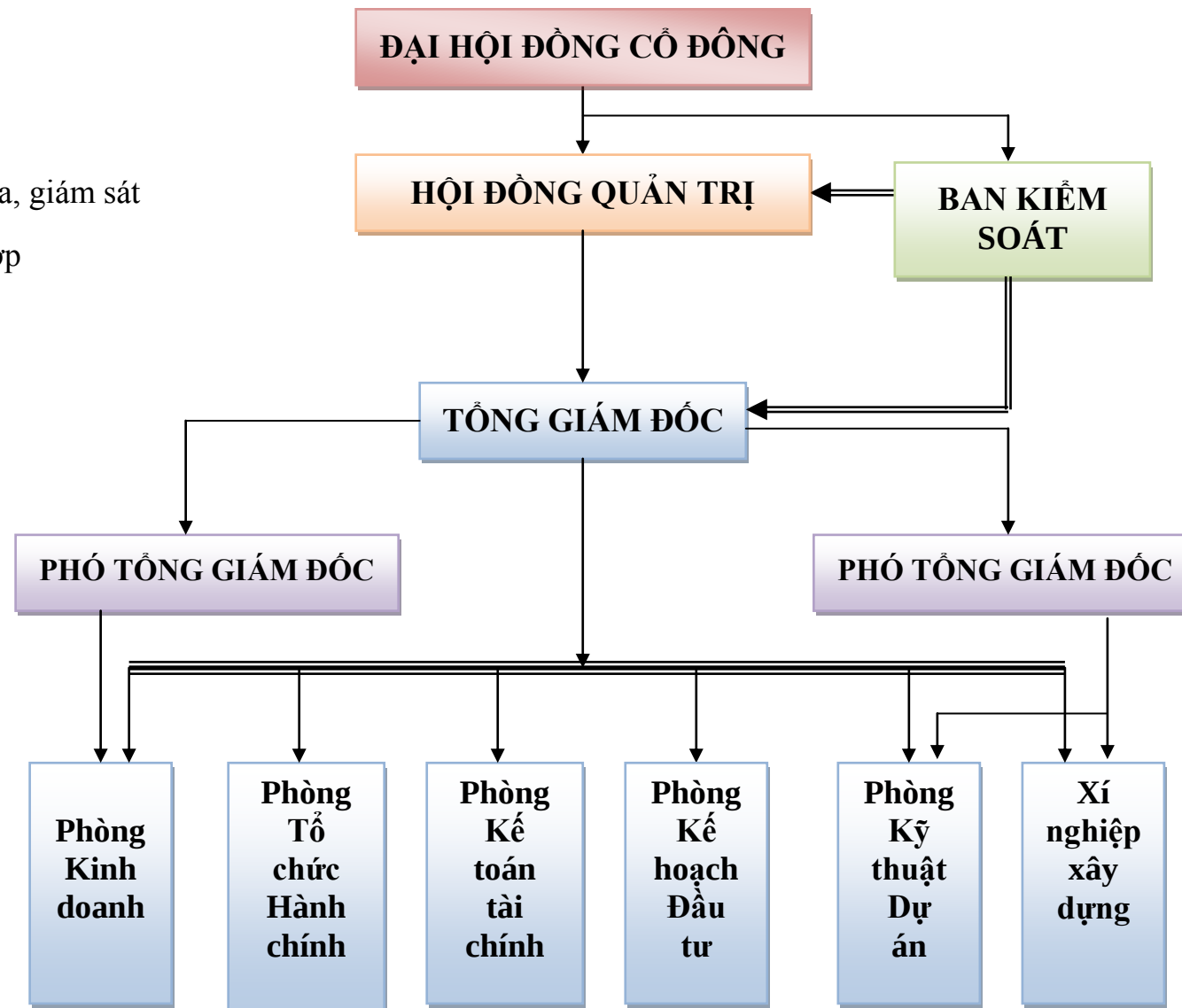
Cơ cấu tổ chức của Công ty giai đoạn sau cổ phần hóa dự kiến với chức năng, nhiệm vụ cụ thể của các phòng, ban như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị;
- Ban kiểm soát;
- Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc;
- Phòng ban chức năng: Phòng Kinh doanh, Phòng Tổ chức – Hành chính, Phòng Kế toán Tài chính, Phòng Kế hoạch Đầu tư, Phòng kỹ thuật Dự án và Xí nghiệp Xây dựng.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH

Ghi chú:

- Quan hệ chỉ đạo
- ⇒ Quan hệ kiểm tra, giám sát
- ≡ Quan hệ phối hợp



II. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa

Sau cổ phần hóa, Công ty cổ phần vẫn tiếp tục hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301447761 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 14/12/2010, thay đổi lần thứ 01 ngày 21/01/2014, cụ thể 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 bất động sản	6810 (Chính)
2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Hợp tác xây dựng kinh doanh nhà ở, nhà cho thuê làm văn phòng hội họp, các công trình công nghiệp, công cộng, và dân dụng theo quy định của Nhà nước	4290
3	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Xây dựng và lắp đặt mạng lưới điện đến 35KV cho khu công nghiệp, các hệ thống điện công nghiệp, dân dụng và các công trình công cộng	4321
4	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Thi công các hạng mục giao thông đường bộ, sửa chữa, nâng cấp trải bê tông xi măng và bê tông nóng	4210
5	Giáo dục mầm non Chi tiết: trường mẫu giáo	8510
6	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Tư vấn bất động sản; môi giới bất động sản; sàn giao dịch bất động sản; quản lý bất động sản; quảng cáo bất động sản	6820
7	Xây dựng nhà các loại	4100
8	Sản xuất thủy tinh và các sản phẩm từ thủy tinh Chi tiết: Gia công sản xuất nắp nồi bằng kính (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải)	2310
9	Chế biến, bảo quản thủy sản và các sản phẩm từ thủy sản Chi tiết: Sản xuất, chế biến các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, thực phẩm, công nghệ phẩm	1020
10	Bán buôn thực phẩm Chi tiết: kinh doanh các mặt hàng nông lâm thủy hải sản, thủ công mỹ nghệ, thực phẩm, công nghệ phẩm, may thêu để xuất khẩu và tiêu thụ nội địa	4632
11	May trang phục (trừ trang phục từ da lông thú) Chi tiết: may thêu để xuất khẩu và tiêu thụ nội địa	1410
12	Bán buôn tổng hợp Chi tiết: Nhập khẩu nguyên nhiên liệu và tư liệu sản xuất: nhựa, hóa chất, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, vật tư ngành ảnh, xe các loại và hàng hóa khác phục vụ cho sản xuất và tiêu dùng.	4690

III. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển sau cổ phần hóa

1. Cơ hội và thách thức

❖ Cơ hội

- Năm 2015 tiếp tục là một năm dự báo đà phục hồi của Kinh tế Việt Nam, đón đầu nhiều cơ hội tích cực cho nền kinh tế từ việc tham gia nhiều Hiệp định thương mại tự do quan trọng, trong đó có TPP, EVFTA... 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, cũng như làm sôi động thị trường căn hộ, đất nền... đặc biệt ở các thành phố trọng điểm về phát triển kinh tế của Việt Nam như TP. HCM, Hà Nội, 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. Ngoài ra, 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

- Quá trình hội nhập sâu rộng với kinh tế thế giới thông qua các Hiệp định tự do thương mại sẽ tiếp tục mang đến nhiều cơ hội lẫn thách thức cho các doanh nghiệp trong nước. 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.
- Với sự phát triển và hội nhập nhanh chóng, Công ty cần phải liên tục đào tạo, phát triển nguồn nhân lực để nâng cao khả năng cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh 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.

2. Định hướng phát triển của Công ty

Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, với thế mạnh về kinh nghiệm và mối quan hệ với các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, uy tín với khách hàng, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định sẽ tiếp tục tập trung vào các lĩnh vực chính mà Công ty hoạt động trước khi cổ phần hóa. Cụ thể như sau:

- Kinh doanh, tư vấn, môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản...;
- Hợp tác xây dựng kinh doanh nhà ở, nhà cho thuê làm văn phòng hội họp, các công trình công nghiệp, công cộng và dân dụng theo quy định của Nhà nước;
- Thi công các hạng mục giao thông đường bộ, sửa chữa, nâng cấp trải bê tông xi măng và bê tông nóng;

Để tăng tính cạnh tranh sản phẩm của Công ty trên thị trường và hiệu quả sản xuất kinh doanh, Công ty có các định hướng như sau:

- Tiếp tục xây dựng hệ thống thông tin khách hàng, khảo sát, nắm bắt tình hình thị trường, thị hiếu người tiêu dùng nhằm 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;
- Nắm bắt kịp thời thông tin thị trường và nhu cầu của người tiêu dùng, phân khúc thị trường để đưa ra sản phẩm đáp ứng kịp thời, có giá thành phù hợp và có tính cạnh tranh cao hơn nhằm tìm kiếm khách hàng;
- Đầu tư cho hoạt động nghiên cứu phát triển để nâng cao khả năng chuyên môn của GIA DINH RESCO trong các lĩnh vực kinh doanh, tư vấn, môi giới...nhằm cung cấp sản phẩm có chất lượng tốt cho thị trường;
- Thường xuyên quan tâm đến công tác đào tạo phát triển nguồn nhân lực của Công ty nhằm tăng cao tính cạnh tranh của Công ty đối với các công ty cùng ngành. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên rà soát, nâng cao hiệu quả công tác tổ chức quản lý hoạt động kinh doanh.

IV. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 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 05 năm tới như sau:

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	2015	2016	2017	2018	2019
1	Vốn điều lệ	Tr. Đồng	76.400	76.400	76.400	76.400	76.400
2	Tổng số lao động	Người	45	45	45	45	45
3	Tổng quỹ lương	Tr. Đồng	6.500	7.100	7.800	8.600	9.500
4	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	Tr. Đồng	12	13,1	14,4	15,9	17,5
5	Tổng Doanh thu	Tr. Đồng	89.091	95.679	96.727	97.149	98.844
5.1	Doanh thu từ Dự án	Tr. Đồng	60.000	68.613	59.036	63.701	64.975
	<i>Trong đó:</i>						
	- Nguyễn Thượng Hiền	Tr. Đồng	60.000	33.500	6.000	-	-
	- Tân Tạo Bình Tân	Tr. Đồng	-	48.062	74.467	37.234	33.009
	- Quận Liên Chiểu	Tr. Đồng	-	3.881	3.881	3.881	-
5.2	Doanh thu từ hoạt động xây dựng và doanh thu khác	Tr. Đồng	6.000	7.000	7.000	7.000	7.000
5.3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	Tr. Đồng	23.086	5.236	7.379	7.379	7.379
6	Tổng Chi phí	Tr. Đồng	84.941	91.149	81.984	86.735	88.352
7	Lợi nhuận trước thuế	Tr. Đồng	4.150	4.530	14.743	10.414	10.492
8	Lợi nhuận sau thuế	Tr. Đồng	3.300	4.530	13.878	10.414	9.702
9	Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	%	-	5%	15%	10%	10%

Nguồn: GIA DINH RESCO

- + 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
Khu nhà liên kế Gia Định Resco	Đường Tỉnh Lộ 10, phường Tân Tạo A, quận Bình Tân	13.569,50	126,00
Chung cư Linh Chiểu	1060/9 đường Kha Vạn Cân, phường Linh Chiểu, quận Thủ Đức	2.880,10	134,00

V. Biện pháp thực hiện

1. Về sản phẩm và thị trường

1.1. Trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Để thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa, GIA DINH RESCO đề ra các biện pháp như sau:

- 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.
- Tiếp tục thực hiện chiến lược kinh doanh tập trung chủ yếu vào mảng kinh doanh bất động sản và tập trung vào phân khúc khách hàng có thu nhập trung bình nhằm tận dụng các lợi thế của Công ty cũng như đáp ứng tốt nhất nhu cầu của các khách hàng lâu năm và mở rộng thêm các khách hàng tiềm năng.
- Trong công tác đấu thầu dự án đầu tư: đẩy mạnh tìm kiếm các nhà thầu có uy tín và các nhà cung cấp nguyên vật liệu xây dựng có chất lượng tốt trên thị trường nhằm đảm bảo thực hiện hiệu quả các dự án đầu tư.
- Tích cực tìm kiếm các quỹ đất đầu tư dự án, tăng cường liên kết với ngân hàng để hỗ trợ khách hàng trong việc vay mua các sản phẩm của Công ty.
- Rà soát, triển khai các biện pháp đào tạo, nâng cao năng lực cho đội ngũ CBCNV để đáp ứng tốt hơn cho việc cạnh tranh với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản.
- Thực hiện kế hoạch đầu tư dự án: Trong các năm tiếp theo, để thực hiện các chỉ tiêu kinh doanh đã đề ra, GIA DINH RESCO dự kiến sẽ tiếp tục triển khai các dự án đầu tư như sau:

❖ **Dự án nhà liên kế GIA DINH RESCO:****a) Thông tin về dự án:**

- Địa điểm: Dự án Khu nhà liên kế được đầu tư tại phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, giáp với đường Tỉnh lộ 10.
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định.
- Tổng vốn đầu tư: 126 tỷ đồng.

b) Mục tiêu của Dự án

- Cải thiện điều kiện sống của nhân dân lao động tại khu vực dự án.
- Thực hiện việc quy hoạch cải tạo và xây dựng quận Bình Tân đến 2020 đã được UBND TP. HCM chấp thuận, góp phần vào việc đô thị hóa của thành phố.
- Tham gia chương trình nhà ở cho mọi đối tượng có nhu cầu.
- Góp phần đóng góp vào ngân sách Nhà nước từ các khoản thuế thu từ hoạt động kinh doanh: thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp.

c) Thiết kế quy hoạch

Dự án được thiết kế lối tiếp cận chính vào công trình từ đường dự phóng lộ giới 40m. Bố cục gồm 04 lô nhà liên kế thấp tầng và công viên cây xanh xen lẫn tạo nên một tổng thể hoàn chỉnh. Lối tiếp cận phụ được tổ chức từ đường nội bộ xây mới vòng quanh các lô nhà ở liên kế đảm bảo yêu cầu giao thông tiếp cận thuận lợi và thoát nạn khi có sự cố.

BẢNG CÂN BẰNG ĐẤT ĐAI			
Stt	Mục	Đơn vị (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Diện tích khu đất	13.569,50	
2	Diện tích đất đường dự phóng	4.324,50	
3	Diện tích đất phù hợp quy hoạch	9.245,00	100
4	Diện tích đất ở	6.866,30	74,3
	- Lô A	2.286,00	
	- Lô B	1.834,05	
	- Lô C	1.303,72	
	- Lô D	1.442,53	
5	Diện tích đất giao thông	2.044,70	22,1
6	Diện tích đất cây xanh	334,00	3,6

BẢNG CHỈ TIÊU KINH TẾ KỸ THUẬT			
Stt	Mục	Số lượng	Đơn vị
1	Diện tích phù hợp quy hoạch	9.245,0	m ²
2	Mật độ xây dựng chung	73,2	%
3	Hệ số sử dụng đất	1,63	lần
4	Tầng cao	3	tầng
5	Tổng số căn hộ nhà liên kế	76	căn
	- Lô A	28	căn
	- Lô B	21	căn
	- Lô C	13	căn
	- Lô D	14	căn
6	Số dân (4 người/căn)	304	người
7	Chỉ tiêu cây xanh/ người	334,01,10	m ² / người

Nguồn: Thuyết minh dự án Khu nhà ở Liên kế quận Bình Tân

Dự án dự kiến sẽ được thực hiện trong 36 tháng kể từ thời điểm đầu tư xây dựng quý 03/2015. Sau khi đi vào hoạt động sẽ mang lại nguồn doanh thu và lợi nhuận ổn định cho Công ty.

❖ **Dự án Chung cư cao tầng Phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức**

Đây là dự án hợp tác giữa Công ty cổ phần Địa ốc 9 (Địa ốc 9) và Công ty TNHH MTV Đầu tư Địa ốc Gia Định tại địa chỉ số 1060/9 đường Kha Vạn Cân, phường Linh Chiểu, quận Thủ Đức. Dự án này do Công ty cổ phần Địa ốc 9 làm chủ đầu tư với tổng vốn đầu tư là 145 tỷ, số lợi nhuận được chia giữa Địa ốc 9 và GIA DINH RESCO là 50:50. Hiện tại, Địa ốc 9 và GIA DINH RESCO đang hoàn tất các thủ tục để tiến hành dự án.

Một số chỉ tiêu dự kiến của Dự án như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng (m ²)
1	Diện tích xây dựng tầng hầm	1.471
2	Diện tích xây dựng tầng 1- căn hộ kết hợp TM	1.120
3	Diện tích xây dựng tầng lửng	784
4	Diện tích xây dựng tầng 2 - căn hộ kết hợp TM	1.120

5	Diện tích xây dựng tầng 3	850
6	Diện tích xây dựng tầng 4 - căn hộ	850
7	Diện tích xây dựng tầng 5 - căn hộ có vườn	850
8	Diện tích xây dựng tầng 6 đến 15	6.800
9	Diện tích xây dựng tầng kỹ thuật (tầng 16)	850

Nguồn: GIA DINH RESCO

1.2. Trong lĩnh vực tư vấn, môi giới bất động sản

- Tập trung phát triển kinh doanh tại Sàn giao dịch bất động sản, tập trung vào các giải pháp nghiên cứu thị trường và Marketing để thu hút các nhà đầu tư và khách hàng.
- Nghiên cứu những dự án, thị trường, sản phẩm... của các Công ty bất động sản khác, nhất là các dự án lân cận, các đối thủ cạnh tranh.
- Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục đẩy mạnh hợp tác với Công ty môi giới có uy tín và thương hiệu trên thị trường để có chiến lược truyền thông mang tính hiệu quả cao, thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Triển khai bán hàng, tiếp thị và phân phối sản phẩm, đưa sản phẩm đến đúng đối tượng khách hàng đang có nhu cầu.

1.3. Đầu tư vào Công ty liên kết:

Hiện tại, Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định đang có phần góp vốn vào Công ty TNHH Ô tô ISUZU Việt Nam (10% Vốn điều lệ). Trong các năm tiếp theo Công ty sẽ tiếp tục giữ khoản góp vốn này nhằm đảm bảo thực hiện kế hoạch kinh doanh các năm sau cổ phần hóa.

2. Về phát triển nguồn nhân lực

2.1. 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, 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.

2.2. Chính sách đào tạo:

Có kế hoạch đào tạo hàng năm, nâng cao trình độ quản lý, trình độ chuyên môn, tay nghề cho CBCNV 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 CBCNV 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.

3. Về quản lý tài chính:

Sau cổ phần hóa, để có đủ nguồn vốn thực hiện các dự án và đảm bảo việc cạnh tranh với các doanh nghiệp có quy mô khác trong ngành, Công ty đề ra các định hướng sau:

- Tăng cường liên kết với các ngân hàng nhằm thu hút nguồn vốn đầu tư vào các dự án. Ngoài ra, Công ty sẽ tiếp tục thực hiện chính sách nhận góp vốn của khách hàng mua sản phẩm của Công ty để có nguồn thực hiện các dự án.
- 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.
- 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.

VI. 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 5,03% trong năm 2012 5,42% trong năm 2013 và 5,98% trong năm 2014. 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 GIA DINH RESCO 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 GIA DINH RESCO, 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, GIA DINH RESCO 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, GIA DINH RESCO 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....

PHẦN V:

TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT

I. KẾT LUẬN, KIẾN NGHỊ

Thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định là phù hợp với chủ trương của Nhà nước và cần thiết để huy động vốn, mở rộng quy mô hoạt động của doanh nghiệp cũng như nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh. Kính đề nghị Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét và phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định để Công ty triển khai thực hiện các bước cổ phần hóa tiếp theo đúng theo quy định của Nhà nước.

II. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN ĐƯỢC DUYỆT

Sau khi phương án cổ phần hóa của Công ty được phê duyệt và có quyết định của UBND Tp. Hồ Chí Minh về việc chuyển Công ty TNHH một thành viên Đầu tư Địa ốc Gia Định thành Công ty cổ phần, Công ty dự kiến triển khai thực hiện phương án theo lịch trình dự kiến như sau:

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Phê duyệt phương án cổ phần hóa	T05/2015
2	Tổ chức bán đấu giá cổ phần cho nhà đầu tư bên ngoài	T06/2015
3	Tổ chức bán cổ phần cho CB CNV	T07/2015
4	Báo cáo kết quả bán cổ phần với Ban chỉ đạo cổ phần hóa , tổ chức bán thỏa thuận số lượng cổ phần không bán hết (nếu có)	T07/2015
5	Điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ (nếu có), cử người đại diện phần vốn Nhà nước và thông qua kế hoạch tổ chức Đại hội cổ đông thành lập	T07-08/2015
6	Tổ chức Đại hội cổ đông thành lập thông qua Điều lệ, bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	T08/2015
7	Hội đồng quản trị bổ nhiệm Ban Tổng Giám đốc Công ty cổ phần	T08/2015
8	Làm thủ tục đăng ký kinh doanh và xin cấp dấu mới cho Công ty cổ phần, in Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần cho cổ đông	T08/2015
9	Tổ chức ra mắt Công ty cổ phần, đăng báo theo quy định để Công ty cổ phần chính thức đi vào hoạt động	T08/2015
10	Thực hiện quyết toán phần vốn Nhà nước tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	T09/2015

TT	Nội dung công việc	Thời gian
11	Bàn giao danh sách lao động, tài sản, vốn, sổ sách, tài liệu cho Hội đồng quản trị công ty cổ phần	T09/2015

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 01 tháng 06 năm 2015

CÔNG TY TNHH MTV ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC GIA ĐỊNH
TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN DOÃN SƠN