

**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV VÀ NHÓM CỔ ĐÔNG KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ MUA CỔ PHẦN DO TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV VÀ NHÓM CỔ ĐÔNG SỞ HỮU TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN. VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHẦN NÀY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ CỦA CÔNG TY.**

## **BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV VÀ NHÓM CỔ ĐÔNG TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN**

### **TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN**



**TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN TNHH MTV VÀ NHÓM CỔ ĐÔNG**

Trụ sở chính: Số 41 Sương Nguyệt Ánh, P. Bến Nghé, Q.1, TP HCM

Điện thoại: (84-8) 39254255

Fax: (84-8) 39254256

### **TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**



**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN**

Trụ sở chính: Số 23A, Ngô Thời Nhiệm, Quận 3, TP HCM

Điện thoại: (84-8) 39 305 415

Fax: (84-8) 39 305 415

### **TỔ CHỨC TƯ VẤN**



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN LIÊN VIỆT**

Trụ sở chính: Tầng 11, 2A Nguyễn Thị Minh Khai, Phường ĐaKao, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84) 8 3911 5797

Fax: (84) 8 3911 5798

**CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN**

*Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0302396855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.  
Đăng ký lần đầu 29/08/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31/01/2013.*

**THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC  
SÀI GÒN TNHH MTV VÀ NHÓM CỔ ĐÔNG TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT  
TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN**

<b>Tên tổ chức phát hành:</b>	Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (INDESCO)
<b>Vốn điều lệ:</b>	12.840.000.000 đồng
<b>Ngành nghề kinh doanh:</b>	Xây dựng, Bất động sản
<b>Tên tổ chức chào bán:</b>	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đồng
<b>Số lượng cổ phần bán đấu giá:</b>	122.000 cổ phần, tương đương 95% vốn điều lệ của INDESCO
<b>Mệnh giá:</b>	100.000 đồng/ CP
<b>Loại cổ phần:</b>	Cổ phần phổ thông
<b>Giá khởi điểm:</b>	350.000 đồng/ CP
<b>Phương thức bán đấu giá:</b>	Đấu giá công khai theo lô lớn 122.000 cổ phần (bán toàn bộ cả lô 122.000 cổ phần, không bán lẻ) tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt
<b>Chuyển quyền sở hữu:</b>	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

## MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT CHÀO BÁN.....	5
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY.....	5
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro về pháp luật.....	7
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	8
4. Rủi ro khác.....	8
III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	8
1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	8
2. TỔ CHỨC CHÀO BÁN.....	8
3. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	9
IV. CÁC KHÁI NIỆM.....	9
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	10
1. Giới thiệu chung về Công ty.....	10
2. Cơ cấu tổ chức và hoạt động.....	12
3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/09/2013 trên mức vốn thực góp hiện tại.....	17
3.1. Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 30/09/2013.....	18
3.2. Danh sách cổ đông sáng lập.....	18
3.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/09/2013 trên mức vốn thực góp hiện tại.....	19
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.....	19
5. Hoạt động kinh doanh.....	19
5.1. Hoạt động kinh doanh chủ yếu.....	19
5.1. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành.....	21
5.2. Hoạt động Marketing.....	26
5.3. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	26
5.4. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết.....	27
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	27
6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/9/2013.....	27
6.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo.....	28
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	29
7.1. Vị thế của Công ty trong ngành.....	29
7.2. Triển vọng phát triển của ngành.....	29
7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.....	30
8. Chính sách đối với người lao động.....	30
8.1. Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong Công ty.....	30
8.2. Chế độ làm việc, chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp.....	30
8.3. Quy chế phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động.....	31

9. Chính sách cổ tức.....	32
10. Tình hình tài chính.....	32
11. Hội đồng quản trị; Ban Tổng giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng.....	37
12. Tài sản thuộc sở hữu Công ty.....	50
13. Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức những năm tiếp theo.....	50
14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	51
15. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	52
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán đấu giá.....	52
<b>VI. CỔ PHẦN BÁN ĐẤU GIÁ.....</b>	<b>52</b>
1. Loại cổ phần.....	52
2. Mệnh giá.....	52
3. Tổng số cổ phần bán đấu giá.....	52
4. Mục đích của việc chào bán.....	52
5. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng cổ phần.....	52
6. Giá khởi điểm bán đấu giá.....	52
7. Phương thức phân phối.....	52
8. Đối tượng tham gia.....	53
9. Thời gian tổ chức đấu giá.....	53
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài.....	53
11. Các loại thuế liên quan.....	53
12. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	53
<b>VII. KHUYẾN CÁO CỦA ĐƠN VỊ TƯ VẤN.....</b>	<b>53</b>
<b>VIII. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM.....</b>	<b>54</b>

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT CHÀO BÁN**

- Luật Doanh nghiệp 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005 và các văn bản hướng dẫn;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2006 và Luật chứng khoán số 62/2010/QH12 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán được thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2009 của Chính phủ về việc ban hành Quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Thông tư 242/2009/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Nghị định 25/2010/NĐ-CP ngày 19 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về chuyển đổi Công ty nhà nước thành Công ty TNHH một thành viên và tổ chức quản lý Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- QĐ số 895/QĐ-UBCK của Ủy ban chứng khoán nhà nước ban hành Quy chế đấu giá cổ phần tại Sở Giao dịch chứng khoán;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2011 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 117/2010/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 05 tháng 08 năm 2010 hướng dẫn cơ chế tài chính của Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15 tháng 04 năm 2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Căn cứ số 4483/UBCK-QLPH ngày 14 tháng 11 năm 2012 của Vụ trưởng Vụ quản lý phát hành về việc bán đấu giá phần vốn tại công ty cổ phần;
- Căn cứ Nghị Quyết số 04/12.12/NQ-ĐHĐCĐ ngày 20/12/2012 của Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2012 của Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn;
- Nghị quyết số 1321/NQ-HĐTV ngày 29/10/2013 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một Thành viên (Tổng Công ty).
- Nghị Quyết số 307/NQ-HĐTV ngày 09/05/2012 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một Thành viên;
- Giấy ủy quyền số 1444/UQ-VP ngày 26 tháng 11 năm 2013 của Tổng Giám đốc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một Thành viên.
- Nghị quyết số 20/QĐ-KB ngày 27/11/2013 của Giám đốc Công ty Kho bãi;
- Nghị quyết số 509/QĐ- ĐỐC 6 ngày 25/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc 6;
- Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 21/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc 7;
- Nghị quyết số 90/ QĐ-HĐQT ngày 25/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc 8;
- Nghị quyết ngày 26/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc 10;

- Nghị quyết số 12/NQ – HĐQT ngày 22/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn – Chợ Lớn;
- Nghị quyết số 31/NQ-HĐQT ngày 20/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ Lớn;
- Nghị quyết số 21/NQ-HĐQT ngày 21/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà;
- Nghị quyết số 02/11.13/NQ-ĐHĐCĐ ngày 27/11/2013 của ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn.
- Nghị quyết số 03/11.13/NQ –HĐQT ngày 28/11/2013 của HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn.
- Căn cứ Hợp đồng số 26-11/2013/HĐ/TV-LVS giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt và Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn về việc thuê dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá phần vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn;
- Báo cáo định giá của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Minh về việc định giá cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng Sài Gòn ban hành ngày 30/09/2013 để làm cơ sở đề xuất giá khởi điểm cho việc bán phần vốn của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông tại Công ty Phát triển hạ tầng Sài Gòn.

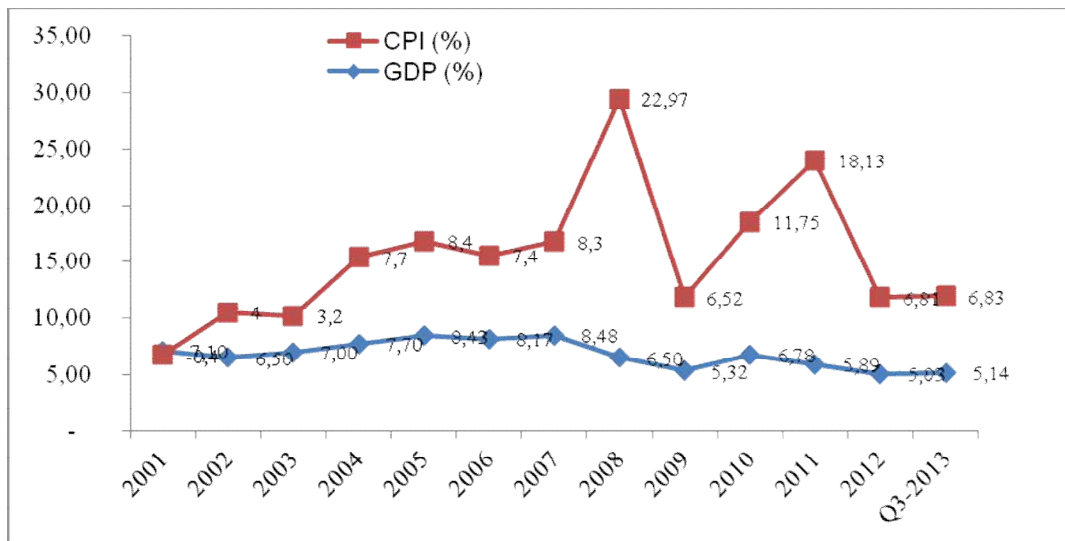
## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN CÔNG TY

### 1. Rủi ro về kinh tế

Kinh tế Việt Nam tăng trưởng với tốc độ thấp từ năm 2008 đến nay nguyên nhân một phần do yếu tố khách quan là chịu ảnh hưởng bởi cuộc khủng hoảng kinh tế Thế giới và một phần do yếu tố chủ quan là bản thân nội tại nền kinh tế Việt Nam với cơ cấu kinh tế dễ bị tổn thương và chính sách điều hành vĩ mô của Chính phủ. Sau giai đoạn tăng trưởng cao 7% (2003) đến 8,48% (năm 2007), tăng trưởng GDP giảm xuống chỉ còn 6,5% (2008), 5,32% (2009)...đặc biệt năm 2012 chỉ đạt 5,03%. GDP 9 tháng đầu năm 2013 có những chuyển biến tích cực, 9 tháng đầu năm tăng trưởng đạt 5,14% cao hơn cùng kỳ năm ngoái.

Trong năm 2012, lần đầu tiên, xuất siêu của Việt Nam đạt mức 780 triệu USD. Chỉ số giá tiêu dùng chỉ tăng 6,81% so với mức 18,13% (năm 2011) và 11,75% (năm 2010).. Các lãi suất chủ chốt của Ngân hàng Nhà nước đã được điều chỉnh giảm dần. Tăng trưởng trong lĩnh vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt cao hơn so với kế hoạch. 9 tháng đầu năm 2013 kinh tế vĩ mô cơ bản được giữ ổn định. Lạm phát kiềm chế ở mức 6,83%. Kim ngạch xuất khẩu, tỷ lệ nhập siêu và khả năng thu hút nguồn vốn FDI đều có nhiều cải thiện. Song tốc độ tăng trưởng chậm và chưa vững chắc vẫn là mối lo khi sản xuất - kinh doanh còn gặp nhiều khó khăn, nợ xấu ở mức cao.

Hoạt động kinh doanh của INDESCO thuộc lĩnh vực xây dựng, bất động sản, đây là lĩnh vực chiếm dụng vốn nhiều nên cần phải huy động từ các nguồn lực khác từ nền kinh tế. Vì vậy, hoạt động kinh doanh của INDESCO chịu ảnh hưởng lớn bởi tăng trưởng của nền kinh tế và các chính sách tiền tệ.



GDP và CPI các năm từ 2001-Q3/2013 - Nguồn: Tổng cục thống kê, LVS tổng hợp

### 2. Rủi ro về pháp luật

INDESCO là Công ty cổ phần hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực thi công xây dựng các công trình, đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Luật xây dựng, Luật kinh doanh

bất động sản và các văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan. Tuy nhiên, hệ thống văn bản pháp luật của Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế các Luật và các văn bản dưới luật trên có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Tuy Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, cập nhật, nắm bắt các quy định của Nhà nước để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh cho phù hợp nhưng rủi ro về mặt pháp luật vẫn sẽ ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của công ty.

### 3. Rủi ro đặc thù ngành

Đặc thù của lĩnh vực bất động sản đòi hỏi các doanh nghiệp phải có quy mô vốn lớn và cần duy trì trong thời gian dài để đáp ứng được việc đền bù, giải phóng mặt, thi công nghiệm thu bàn giao công trình kéo dài. Vì nguồn vốn cần thiết để hoạt động là rất lớn và phần lớn lại là vốn vay nhưng nguồn thu lại trải dài theo thời gian thực hiện các dự án, nên trong trường hợp dự án chậm tiến độ thì doanh nghiệp sẽ gặp rất nhiều rủi ro.

Cạnh tranh với các doanh nghiệp khác trong ngành: Do ngành bất động sản của Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn ban đầu của sự phát triển, đồng thời lợi nhuận thu về khá lớn nên thu hút số lượng tham gia ngành bất động sản nhiều, nên sự cạnh tranh của các công ty là rất lớn.

Ngoài ra các yếu tố khác cũng có thể gây rủi ro nhất định cho doanh nghiệp như: Khách hàng vi phạm cam kết mua bán, thay đổi thị hiếu khách hàng, thay đổi về thị trường vốn cũng có thể ảnh hưởng đến công ty.

Các yếu tố đầu vào chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu giá thành của các công ty hoạt động trong ngành, tuy nhiên giá cả các yếu tố đầu vào thường có xu hướng biến động tăng cao, ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí, lợi nhuận của Công ty.

### 4. Rủi ro khác

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn..., nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người và do đó sẽ ảnh hưởng đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của INDESCO.

## III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

### 1. TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

- Ông Dương Hồng Liêm Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Chúng tôi xác nhận rằng Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

### 2. TỔ CHỨC CHÀO BÁN ĐƯỢC ỦY QUYỀN

- Ông Nguyễn Kim Đặng



- Chức vụ: Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

### 3. TỔ CHỨC TƯ VẤN

- Bà Nguyễn Thị Bích Hồng
- Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông tại Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn (INDESCO) do Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt (LVS) tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 26-11/2013/HĐ/TV-LVS giữa INDESCO và LVS. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn cung cấp. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị tham khảo.

### IV. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty	: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn
INDESCO	: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn
ĐHĐCĐ:	: Đại Hội đồng cổ đông
HĐQT	: Hội đồng quản trị
BGD	: Ban Giám đốc
BKS	: Ban kiểm soát
TP.HCM	: Thành phố Hồ Chí Minh
TP.Hà Nội	: Thành phố Hà Nội
CBTT	: Bản Công bố thông tin
CP	: Cổ phần
BĐS	: Bất động sản
LVS	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt
MTV	: Một thành viên
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
GDCK	: Giao dịch chứng khoán
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
VĐL	: Vốn điều lệ
VNĐ	: Việt Nam đồng
TSCĐ	: Tài sản cố định
BCTC	: Báo cáo tài chính
NHÓM CỔ ĐÔNG	: Là các tổ chức chào bán cổ phần theo danh sách dưới đây:

STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	Tổng số CP	Tỷ lệ
1	Cty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà	18 – Nguyễn Bình Khiêm - P.Đa Kao – Q.1. TP HCM	22.000	17,13%
2	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 – Sương Nguyệt Anh-P.Bến Thành-Q.1. TP HCM	20.000	15,57%
3	Công ty Kho Bãi	30 – Kinh Dương Vương – P.13 – Q.6. TP HCM	20.000	15,57%
4	Cty CP Địa Ốc 8	849 Tạ Quang Bửu – P.5 – Q.8. TP HCM	20.000	15,57%
5	Cty CP Địa Ốc 10	180 – 182 Ngô Gia Tự – P.9 – Q.10. TP HCM	10.000	7,78%
6	Công ty CP Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 – Nguyễn Biểu – P. 2 – Q.5. TP HCM	10.000	7,78%
7	Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn	118 Hưng Phú – P.8 – Q.8. TP HCM	10.000	7,78%
8	Cty CP Địa Ốc 6	13 – 15 Nguyễn Văn Nghi – P.7 – Quận Gò Vấp. TP HCM	5.000	3,89%
9	Cty CP Địa Ốc 7	94-96 Nguyễn Du – P. Bến Nghé, Quận 1, TP HCM	5.000	3,89%

Nguồn: INDESCO

## V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

### 1. Giới thiệu chung về Công ty

#### 1.1 Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn được thành lập theo Giấy phép thành lập và hoạt động số 0302396855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 29 tháng 08 năm 2001 với số vốn điều lệ khi thành lập là 12.200.000.000 đồng. Đăng ký thay đổi lần 10 ngày 31/01/2013.

Hiện nay vốn điều lệ của Công ty là 12.840.000.000 đồng.

- Giới thiệu về Công ty
- Tên tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN
- Tên giao dịch quốc tế: Saigon Infrastructure Development Joint-Stock Company
- Tên viết tắt: INDESCO
- Logo:



- Trụ sở chính: Số 23A, Ngô Thời Nhiệm, Quận 3, TP HCM

- Điện thoại: (84-8) 39 305 415 Fax: (84-8) 39 305 415
- Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0302396855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký lần đầu 29/08/2001. Đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31/01/2013.
- Vốn điều lệ: 12.840.000.000 đồng (Mười hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng)
- Lĩnh vực sản xuất kinh doanh:
  - ✓ Đầu tư phát triển hạ tầng;
  - ✓ Trang trí ngoại thất;
  - ✓ San lấp mặt bằng, Xây dựng cầu đường-hệ thống cấp thoát nước các khu đô thị, khu công nghiệp, Tư vấn xây dựng (trừ kinh doanh dịch vụ thiết kế công trình): lập dự án đầu tư, giám sát kỹ thuật xây dựng các công trình dân dụng – công nghiệp và kỹ thuật hạ tầng đô thị, quản lý dự án đầu tư, xây dựng thực nghiệm các công trình;
  - ✓ Kinh doanh nhà, dịch vụ mua bán, cho thuê nhà ở; Nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở, để bán hoặc cho thuê; đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất;
  - ✓ Xây dựng dân dụng, công nghiệp, xây dựng công trình lắp ghép;
  - ✓ Sửa chữa nhà, trang trí nội thất;
  - ✓ Tư vấn đấu thầu, Khảo sát xây dựng, Lập tổng dự toán và dự toán công trình, Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình, Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội-ngoại thất công trình;
  - ✓ Sàn giao dịch bất động sản;
  - ✓ Lắp đặt, bảo hành, bảo trì thiết bị hệ thống phòng cháy chữa cháy và hệ thống chống sét (không rên, đúc, cán kéo kim loại, đập, gò, hàn, sơn; xi mạ điện; tái chế phế thải tại trụ sở);
  - ✓ Bổ sung: trồng cây hàng năm khác; Trồng lúa; Trồng cây ăn quả; Trồng cây lâu năm khác.

## 1.2 Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu vốn cổ phần của INDESCO tại thời điểm 30/09/2013 như sau:

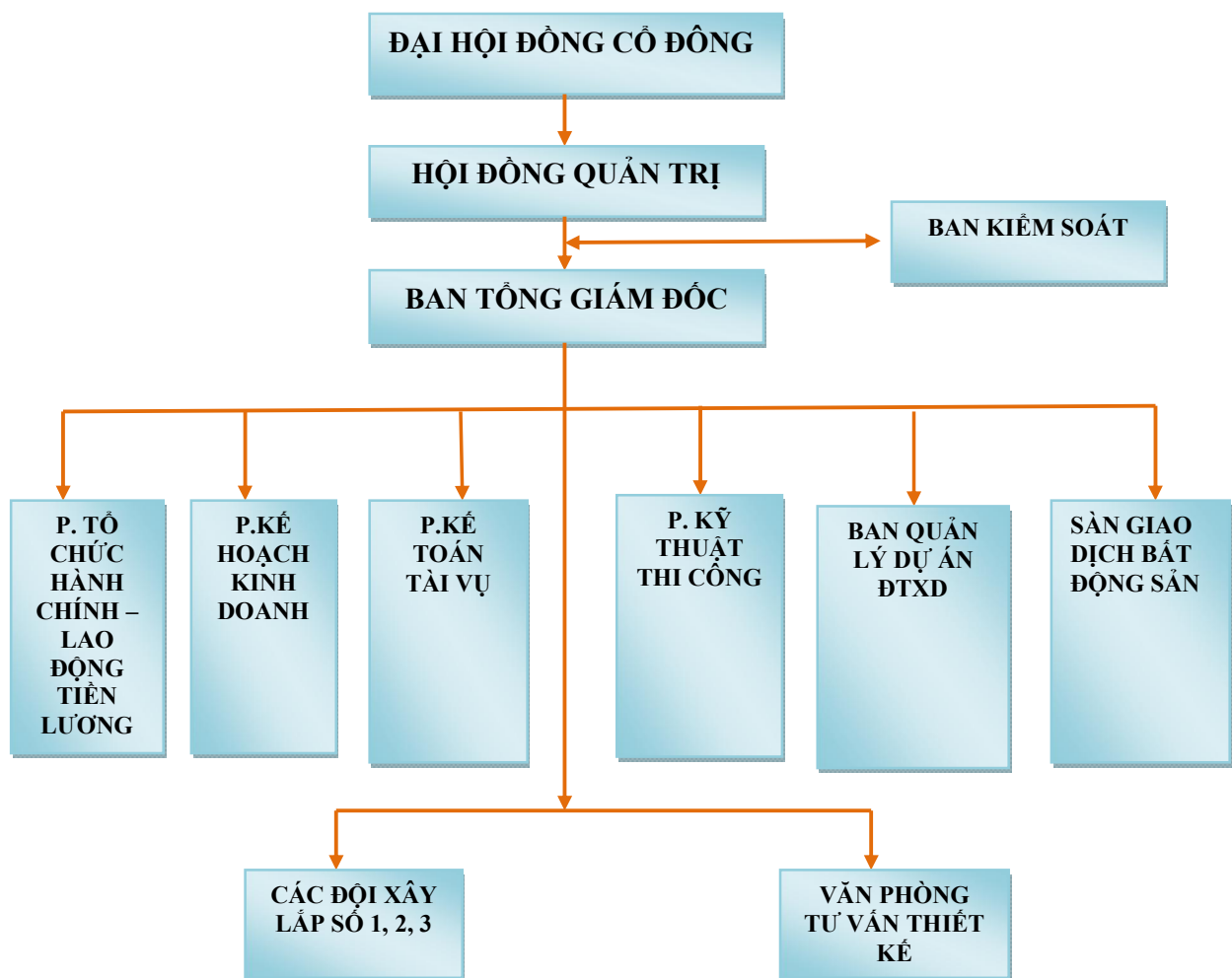
STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	Tổng số CP	Tỷ lệ
1	Cty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà	18 – Nguyễn Bình Khiêm - P.Đa Kao – Q.1. TPHCM	22.000	17,13%
2	Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 – Sương Nguyệt Ánh- P.Bến Thành-Q.1. TP HCM	20.000	15,57%
3	Công ty Kho Bãi	30 – Kinh Dương Vương – P.13 – Q.6. TP HCM	20.000	15,57%
4	Cty CP Địa Ốc 8	849 Tạ Quang Bửu – P.5 – Q.8. TP HCM	20.000	15,57%
5	Cty CP Địa Ốc 10	180 – 182 Ngô Gia Tự – P.9 – Q.10. TP HCM	10.000	7,78%
6	Công ty CP Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 – Nguyễn Biểu – P. 2 – Q.5. TP HCM	10.000	7,78%

7	Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn	118 Hưng Phú – P.8 – Q.8. TP HCM	10.000	7,78%
8	Cty CP Địa Ốc 6	13 – 15 Nguyễn Văn Nghi – P.7 – Quận Gò Vấp. TP HCM	5.000	3,89%
9	Cty CP Địa Ốc 7	94-96 Nguyễn Du – P. Bến Nghé, Quận 1, TP HCM	5.000	3,89%
10	Cá nhân		6.400	4,98%
<b>TỔNG CỘNG</b>			<b>128.400</b>	<b>100,00%</b>

Nguồn: INDESCO

## 2. Cơ cấu tổ chức và hoạt động

### CƠ CẤU TỔ CHỨC VÀ BỘ MÁY ĐIỀU HÀNH CỦA CÔNG TY



Nguồn: INDESCO

#### 2.1. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất

của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHĐCĐ có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán, quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần, trừ trường hợp Điều lệ Công ty có qui định khác;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT và BKS;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty nếu Điều lệ Công ty không quy định một tỷ lệ khác;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán quy định tại Điều lệ Công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của HĐQT, BKS gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

## 2.2 Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản lý của Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 năm, số lượng thành viên HĐQT tối đa do ĐHĐCĐ quyết định trong từng giai đoạn. HĐQT có các quyền và nghĩa vụ như sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 Điều 91 của Luật doanh nghiệp;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định Điều lệ Công ty (Luật doanh nghiệp);
- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty, quyết định thành lập Công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến đề Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

<b>DANH SÁCH THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ TẠI NGÀY 30/09/2013</b>		
<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	ÔNG NGUYỄN KIM ĐẶNG	Chủ tịch HĐQT
2	ÔNG DƯƠNG HỒNG LIÊM	Phó Chủ tịch HĐQT
3	ÔNG ĐẶNG TẤN NGHĨA	Ủy viên HĐQT
4	ÔNG TẠ MINH HIẾU	Ủy viên HĐQT
5	BÀ NGUYỄN THỊ THANH	Ủy viên HĐQT
6	ÔNG MAI DI TÂM	Ủy viên HĐQT
7	BÀ HỒNG THỊ KIM TUYẾN	Ủy viên HĐQT
8	ÔNG TRẦN VĂN CHÂU	Ủy viên HĐQT
9	ÔNG VŨ XUÂN HUY	Ủy viên HĐQT

*Nguồn: INDESCO*

### 2.3 Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát là cơ quan do ĐHCĐ bổ nhiệm và miễn nhiệm, chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ trong việc giám sát tất cả các hoạt động và công việc kinh doanh của Công ty. BKS hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Giám đốc Công ty. BKS thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền của mình theo nguyên tắc biểu quyết hoặc lấy ý kiến bằng văn bản theo đa số phiếu tán thành. BKS có nhiệm vụ thực hiện giám sát HĐQT, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành Công ty; kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho các cổ đông. Kiến nghị HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông các biện pháp sửa đổi, bổ sung cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty. Nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá 05 năm.

<b>DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT TẠI NGÀY 30/09/2013</b>		
<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	BÀ PHẠM VĂN KHANH	Trưởng ban BKS
2	BÀ PHẠM THỊ HỒNG HẠNH	Ủy viên BKS
3	ÔNG ĐIỀU THANH QUÂN	Ủy viên BKS

*Nguồn: INDESCO*

### 2.4 Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty bao gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc, TGD do HĐQT bổ nhiệm, miễn nhiệm. TGD và các Phó Tổng Giám đốc được bổ nhiệm với nhiệm kỳ không quá 03 năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

- TGD là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty theo đúng quy định của pháp luật, Điều lệ Công ty, hợp đồng lao động ký với Công ty và quyết định của HĐQT. TGD chịu trách sự giám sát của HĐQT, chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật và phải bồi thường thiệt hại cho Công ty đối với việc thực hiện các

quyền và nhiệm vụ được giao.

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT;
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra bản tổng kết năm tài chính lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị HĐQT hoặc Đại hội đồng cổ đông các biện pháp sửa đổi, bổ sung cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

<b>DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>		
<b>TẠI NGÀY 30/09/2013</b>		
<b>STT</b>	<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
1	ÔNG DƯƠNG HỒNG LIÊM	Tổng Giám đốc
2	ÔNG TRẦN VĂN KHIÊM	Phó Tổng giám đốc
3	ÔNG NGUYỄN THANH LIÊM	Phó Tổng giám đốc
4	BÀ NGUYỄN THỊ XINH	Phó Tổng giám đốc

*Nguồn: INDESCO*

## 2.5 Các phòng ban trong Công ty

### **PHÒNG TỔ CHỨC HÀNH CHÍNH – LAO ĐỘNG TIỀN LƯƠNG**

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về tổ chức bộ máy sản xuất kinh doanh và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty;
- Quản lý hồ sơ lý lịch cán bộ công nhân viên toàn Công ty; Thực hiện các chế độ chính sách cho người lao động theo quy định hiện hành của Nhà nước và theo quy định của Công ty;
- Quy hoạch cán bộ, xây dựng các chương trình kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng nghiệp vụ cho cán bộ công nhân viên; Tham mưu cho Tổng giám đốc về việc đề bạt, phân công cán bộ quản lý của Công ty và các bộ phận trực thuộc theo phân cấp;
- Quản lý lao động tiền lương cán bộ công nhân viên, phối hợp với Phòng Kế toán tài vụ xây dựng quỹ lương và phân bổ quỹ tiền lương, tiền thưởng Công ty và các bộ phận trực thuộc;
- Quản lý công tác hành chính – quản trị. Thực hiện công tác lưu trữ thông thường và các tài liệu quan trọng;
- Thực hiện công tác bảo vệ nội bộ, bảo vệ cơ quan, môi trường, môi sinh, phòng cháy, chữa cháy, an toàn lao động của Công ty và các bộ phận trực thuộc; có phối hợp với các đơn vị có liên quan để thực hiện tốt công tác;
- Dự các cuộc họp của Ban Tổng giám đốc về các hoạt động của Công ty và tham gia ý kiến trên tất cả các lĩnh vực khi có yêu cầu.

### **PHÒNG KẾ TOÁN TÀI VỤ**

- Tổ chức hạch toán kế toán toàn Công ty:
  - ✓ Tổ chức hạch toán kế toán về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng Chuẩn mực kế toán của Nhà nước;
  - ✓ Tổng hợp kết quả kinh doanh, lập báo cáo kế toán thống kê, phân tích hoạt động sản xuất kinh doanh để phục vụ cho việc kiểm tra thực hiện kế hoạch của Công ty;
  - ✓ Lập các kế hoạch tài chính và quyết toán tài chính theo quy định. Báo cáo cho Tổng giám đốc kết quả sản xuất kinh doanh của toàn Công ty và các bộ phận trực thuộc theo quý, 6 tháng, năm, để giúp Tổng giám đốc Công ty nắm chắc nguồn vốn, lãi, lỗ và tình hình tài chính Công ty.
- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc phát triển, sử dụng có hiệu quả và chịu trách nhiệm quản lý vốn, thu hồi vốn;
- Tham gia tính toán hiệu quả các chương trình đầu tư của Công ty để tham mưu cho Tổng giám đốc;
- Giám sát, hướng dẫn và đôn đốc về mặt nghiệp vụ tài chính đối với các bộ phận trực thuộc;
- Dự các cuộc họp của Ban Tổng giám đốc về các hoạt động của Công ty và tham gia ý kiến trên tất cả các lĩnh vực khi có yêu cầu.

### **PHÒNG KẾ HOẠCH KINH DOANH**

#### **Về lĩnh vực kế hoạch:**

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc định hướng phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ ngắn hạn, trung hạn, dài hạn;
- Lập và báo cáo tổng hợp tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo định kỳ. Giúp Tổng giám đốc kiểm tra và tổng hợp tình hình trong quá trình thực hiện kế hoạch, tham mưu cho Tổng giám đốc các biện pháp để hoàn thành kế hoạch đã đề ra.

#### **Lĩnh vực đầu tư:**

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc thiết lập tính toán các chương trình đầu tư kinh doanh của Công ty;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc về tình hình thị trường liên quan đến các hoạt động SXKD của Công ty, nghiên cứu đề xuất mở rộng địa bàn hoạt động của Công ty;
- Tổ chức thực hiện hoặc thuê các đơn vị có chức năng thiết lập hồ sơ pháp lý liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh theo đúng quy định hiện hành về XDGB trong lĩnh vực kinh doanh nhà đất như: duyệt tổng mặt bằng, lập và trình duyệt dự án đầu tư, quyết định giao đất, giấy phép xây dựng.

#### **Lĩnh vực kinh doanh:**

- Lập và theo dõi tình hình thực hiện các hợp đồng kinh tế, các hợp đồng liên doanh liên kết;
- Kết hợp với sàn giao dịch bất động sản thực hiện tốt việc tiêu thụ sản phẩm của Công ty;
- Dự kiến các cuộc họp Ban Tổng giám đốc về các hoạt động của Công ty và tham gia ý kiến trên tất cả các lĩnh vực khi có yêu cầu.

### **PHÒNG KỸ THUẬT – THI CÔNG**



- Tổ chức thực hiện hoặc tham mưu cho Tổng giám đốc chọn đơn vị tư vấn đầu tư xây dựng và chọn nhà thầu xây dựng. Tổ chức quản lý, thực hiện các thủ tục thanh toán, quyết toán hợp đồng với đơn vị tư vấn đầu tư xây dựng và nhà thầu xây dựng theo các quy định hiện hành về xây dựng cơ bản;
- Kiểm tra hồ sơ thiết kế, dự toán, quyết toán, hoàn công của đơn vị thi công. Kiểm tra tiến độ đối với các sự cố trong quá trình xây dựng;
- Tham mưu giúp Ban Tổng giám đốc trong việc quản lý, nghiên cứu khoa học kỹ thuật, sáng kiến cải tiến kỹ thuật, hợp lý hóa sản xuất, cải tiến công nghệ trong lĩnh vực xây dựng, công tác an toàn lao động, vệ sinh lao động;
- Dự các cuộc họp của Ban Tổng giám đốc về các hoạt động của Công ty và tham gia ý kiến trên tất cả các lĩnh vực khi có yêu cầu.

### **BAN QUẢN LÝ DỰ ÁN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG**

- Thực hiện các chức năng, nhiệm vụ quản lý các dự án do Công ty làm chủ đầu tư từ giai đoạn thi công đến khi nghiệm thu bàn giao đưa công trình vào khai thác sử dụng;
- Lập kế hoạch và tổ chức quản lý, giám sát thi công xây dựng, đề xuất biện pháp xử lý các công trình do Công ty làm chủ đầu tư theo các quy định hiện hành về xây dựng cơ bản;
- Tổ chức nghiệm thu và bàn giao, xác nhận công trình hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Lập kế hoạch và thực hiện giao nhận, chuẩn bị mặt bằng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng công trình đối với các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;
- Dự các cuộc họp của Ban Tổng giám đốc về các hoạt động của Công ty và tham gia ý kiến trên tất cả các lĩnh vực khi có yêu cầu.

### **VĂN PHÒNG TƯ VẤN THIẾT KẾ**

- Thực hiện các chức năng tư vấn cho các dự án của Công ty và khách hàng: Tư vấn đầu thầu; Khảo sát xây dựng; Lập tổng dự toán và dự toán công trình; Thiết kế tổng mặt bằng xây dựng công trình; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp; Thiết kế nội ngoại thất công trình.
- Mở rộng liên kết liên doanh tư vấn thiết kế với các cơ quan có chức năng;
- Thực hiện các quyền và nghĩa vụ đối với những sản phẩm tư vấn do văn phòng tư vấn thực hiện theo quy định của pháp luật.

### **ĐỘI XÂY LẮP**

- Tìm kiếm mở rộng thị trường và tham gia đấu thầu các công trình. Xây dựng mới hoặc cải tạo sửa chữa nâng cấp các hạng mục công trình dân dụng và công nghiệp, kỹ thuật hạ tầng đô thị, trang trí ngoại thất.
- Lập và theo dõi dự toán, quyết toán, bản vẽ hoàn công các công trình. Đây là một bộ phận chuyên ngành thi công xây dựng trực thuộc Công ty được Công ty ủy quyền trực tiếp tổ chức và điều hành lực lượng thi công Công ty – trực tiếp chịu trách nhiệm về chất lượng, giá thành, an toàn lao động và bảo hành công trình.

3. **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/09/2013 trên mức vốn thực góp hiện tại.**

**3.1. Danh sách cổ đông nắm trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 30/09/2013**

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Tổng số CP	Tỷ lệ
1	Cty CP Đầu tư và Kinh doanh Nhà	18 – Nguyễn Bình Khiêm - P.Đa Kao – Q.1. TP HCM	22.000	17,13%
2	Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 – Sương Nguyệt Ánh-P.Bến Thành-Q.1. TP HCM	20.000	15,58%
3	Công ty Kho Bãi	30 – Kinh Dương Vương – P.13 – Q6. TP HCM	20.000	15,58%
4	Cty CP Địa Ốc 8	849 Tạ Quang Bửu – P.5 – Q8. TP HCM	20.000	15,58%
5	Cty CP Địa Ốc 10	180 – 182 Ngô Gia Tự – P.9 – Q.10.TP HCM	10.000	7,78%
6	Công ty CP Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn	220 – Nguyễn Biểu – P. 2 – Q.5. TP HCM	10.000	7,78%
7	Cty CP Địa Ốc Chợ Lớn	118 Hưng Phú – P.8 – Q.8. TP HCM	10.000	7,78%

*Nguồn: INDESCO*

**3.2. Danh sách cổ đông sáng lập**

Theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0302396855 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 29/08/2001 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 31/01/2013, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty như sau:

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 84 Luật Doanh nghiệp, trong thời hạn ba (03) năm kể từ khi công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông.

Đến thời điểm hiện nay, các quy định về chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CP	Giá trị (Đvt:1.000 đồng)	Tỷ lệ
1	Công ty cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà	Số 18 Nguyễn Bình Khiêm, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM	22.000	2.200.000	18,03%
2	Công ty cổ phần Địa ốc 8	603 Bến Bình Đông, P.13, Quận 8, TP.HCM	20.000	2.000.000	16,39%
3	Công ty Kho bãi	196 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, TP.HCM	20.000	2.000.000	16,39%
4	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn	94-96 Nguyễn Du, P.Bến Nghé, Q.1, TP.HCM	20.000	2.000.000	16,39%
5	Công ty cổ phần Địa ốc 10	180-182 Ngô Gia Tự, Quận 10, TP.HCM	10.000	1.000.000	8,20%
6	Công ty cổ phần	118 Hưng Phú, P.8, Quận 8,	10.000	1.000.000	8,20%

	Địa ốc Chợ Lớn	TP.HCM			
7	Công ty Địa ốc Gò Môn	248C Phan Đình Phùng, P.1, Q.Phú Nhuận, TP.HCM	5.000	500.000	4,10%
8	Công ty cổ phần Địa ốc 7	75/4 Lê Lợi, P.4, Q.Gò Vấp, TP.HCM	5.000	500.000	4,10%

Nguồn: INDESCO

### 3.3. Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/09/2013 trên mức vốn thực góp hiện tại

STT	Cổ đông	Số CP	Tỷ lệ
1.	<b>Trong nước:</b>		
	- Vốn Nhà nước (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn và Công ty Kho Bãi)	71.200	55,45%
	- Cá nhân	6.400	4,98%
	- Tổ chức	50.800	63,87%
2.	<b>Nước ngoài:</b>	-	0,00%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>128.400</b>	<b>100%</b>

Nguồn: INDESCO, LVS tổng hợp

4. **Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành.**

**Danh sách công ty mẹ của Công ty:**

Không có

**Danh sách những công ty con của Công ty:**

Không có

**Danh sách những công ty liên doanh liên kết:**

Không có

**Danh sách những công ty mà tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:**

Không có

**Danh sách những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối cổ phần đối với tổ chức phát hành:**

Không có

## 5. Hoạt động kinh doanh

### 5.1. Hoạt động kinh doanh chủ yếu

Hiện nay công ty chủ yếu tập trung vào các lĩnh vực sau:

- **Đầu tư và thực hiện các dự án theo quy hoạch được duyệt:**
  - Dự án khu nhà ở - chung cư T30 tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh
  - Dự án xây dựng khu nhà ở tại Xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè
  - Dự án khu dân cư tại Xã Phước Thiển, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai
- **Hoạt động kinh doanh nhà và nền nhà:**

**Kinh doanh nhà:**

  - Nhà số 90 - 92 Lê Thị Riêng, Phường Bến Thành, Quận 1.
  - Nhà số 39 Nguyễn Văn Phú, Phường 5, Quận 11: Công ty trúng đấu giá khu đất

của Ngân hàng Ngoại thương TP.HCM với trị giá 28.500.000.000 đồng; đã hoàn chỉnh hồ sơ mua bán với tổng trị giá mua bán là 39.000.000.000 đồng.

***Kinh doanh nền nhà dự án:***

- Khu nhà ở K34 tại đường Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10, TP HCM
- Khu nhà ở đường Lương Định Của, Phường An Phú, Quận 2 (Hợp tác với Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà Phú Nhuận).
- Khu nhà ở tại Xã Tân Xuân (nay là Xã Trung Chánh), Huyện Hóc Môn: Công ty mua lại 57 nền nhà (diện tích 5.149 m<sup>2</sup>) với chi phí 5.560.920.000 đồng từ chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Hiệp Tân và đã chuyển nhượng cho khách hàng mua nền với doanh thu là 6.693.700.000 đồng.
- Khu nhà ở tại Phường 28, Quận Bình Thạnh: Công ty nhận chuyển nhượng 61 nền nhà (diện tích 13.688 m<sup>2</sup>) với chi phí 47.908.000.000 đồng từ chủ đầu tư là Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại Thiên Hà và đã chuyển nhượng cho khách hàng mua nền với doanh thu là 60.009.100.000 đồng.
- Khu nhà ở cư xá Phú Lâm C mở rộng tại Phường An Lạc A, Quận Bình Tân (Hợp tác kinh doanh với Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn).

▪ **Hoạt động thi công – xây lắp:**

***Thi công công trình do Công ty làm chủ đầu tư đã thi công:***

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Kho K34 đường Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10 với giá trị thi công: 2.453.000.000 đồng .
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở - nhà ở chung cư tại xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với giá trị thi công khoảng: 13.000.000.000 đồng.

***Công ty đã trúng thầu và thi công và bàn giao các công trình đưa vào khai thác sử dụng các công trình sau:***

- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở của Công ty Vàng bạc Đá quý Thành phố (SJC) tại Phường An Phú, Quận 2. Giá trị xây lắp: 2.560.000.000 đồng.
- Xây dựng Trường tiểu học Hồng Gấm, Phường 13, Quận Gò Vấp. Giá trị xây lắp: 3.749.152.000 đồng.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở của Công ty TNHH XD và KD Nhà Văn Minh tại Phường An Phú, Quận 2. Giá trị sản lượng: 11.645.760.000 đồng.
- Xây dựng Trường tiểu học Phạm Ngũ Lão, Phường 3, Quận Gò Vấp. Giá trị sản lượng: 4.601.846.000 đồng.
- Công trình Đèn Trường Niệm (thuộc dự án Khu Trường Niệm các Vua Hùng, Phường Long Bình, Quận 9): Giá trị giao nhận thầu là 46.124.065.924 đồng.
- Công trình Đường Tre (thuộc dự án Khu Trường Niệm Các Vua Hùng, Phường Long Bình, Quận 9): Giá trị giao nhận thầu là 20.294.967.307 đồng.
- Công trình “Xây lắp kèm thiết bị xây lắp khu vực 2” thuộc dự án cải tạo, mở rộng Bệnh viện Nguyễn Tri Phương: Giá trị giao nhận thầu là 12.227.829.727 đồng.
- Công trình “Xây lắp kèm thiết bị xây lắp khu vực 1” thuộc dự án cải tạo, mở rộng Bệnh viện Nguyễn Tri Phương: Giá trị giao nhận thầu là 23.326.210.864 đồng.

▪ **Dịch vụ tư vấn:**

***Tư vấn lập dự án đầu tư đã đưa vào khai thác sử dụng:***

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở 252 Lý Chính Thắng, Phường 9, Quận 3,

TPHCM. Chủ đầu tư: Tổng Công ty Vật liệu Xây dựng TP. HCM.

- Dự án đầu tư xây dựng Trụ sở Chi nhánh Phú Nhuận – Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà TPHCM. Chủ đầu tư: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà TP. HCM.

**5.1. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành**

Hiện nay, INDESCO đang thực hiện đầu tư các dự án:

- Dự án xây dựng khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè
- Công trình xây dựng cơ sở hạ tầng khu nhà ở - chung cư T30
- Dự án khu nhà ở xã Phước Thiện huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
- Dự án Khu nhà ở K34 đường Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10, TP. HCM.

**Dự án xây dựng khu nhà ở tại xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè:**

**Thông tin dự án**

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn
- Địa điểm: Dự án nằm ở vị trí mặt tiền trục đường Nguyễn Bình – Lê Văn Lương tại Ấp 3, xã Nhơn Đức, Huyện Nhà Bè, TP. HCM
- Diện tích quy hoạch: 56,29 ha bao gồm căn hộ liên kế, biệt thự, công viên, trường học, y tế...
- Dự án đã được Ủy ban nhân dân TPHCM chấp thuận cho đầu tư thành 2 giai đoạn tại văn bản số 4159/UBND-ĐTMT ngày 24/8/2010 : Giai đoạn 1: diện tích 30,20 ha (Giai đoạn 2: diện tích 26,09 ha) và quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được UBND huyện Nhà Bè phê duyệt tại Quyết định số 02/QĐ - UBND ngày 05/01/2011.
- Quy mô dự án: 760 căn hộ chung cư, 127 căn liên kế, biệt thự 561 căn.



**Tiến độ thực hiện**

Tổng diện tích đất đã đền bù cho các hộ tại xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè là 356.945 m<sup>2</sup>  
Trong đó:

- + Diện tích đền bù trong ranh giai đoạn 1 : 206.412 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đền bù trong ranh giai đoạn 2 : 113.056 m<sup>2</sup>
- + Diện tích đền bù ngoài cả 2 giai đoạn : 37.477 m<sup>2</sup>

**Bảng chi tiết phân diện tích đã đền bù và hợp tác trong dự án**

	KHOẢN MỤC	DIỆN TÍCH (m <sup>2</sup> )
<b>GIAI ĐOẠN 1</b> <b>Quy hoạch</b> <b>30,02 ha</b>	– Diện tích đất công ty đã đền bù:	206.412
	– Diện tích đất qua hiệp thương các tổ chức và hộ dân yêu cầu hợp tác kinh doanh và Công ty đã thỏa thuận được:	16.881
	– Diện tích đất công (rạch, đường...)	16.855
	– Diện tích đất nông nghiệp chưa đền bù	62.132
	<b>CỘNG</b>	<b>302.280</b>
<b>GIAI ĐOẠN 2</b> <b>Quy hoạch</b> <b>26,09 ha</b>	– Diện tích đất công ty đã đền bù:	113.056
	– Diện tích đất qua hiệp thương các tổ chức và hộ dân yêu cầu hợp tác kinh doanh và Công ty đã thỏa thuận được:	10.263
	– Diện tích đất công (rạch, đường...):	28.013,5
	– Diện tích đất nông nghiệp chưa đền bù:	109.357,5
	<b>CỘNG</b>	<b>260.690</b>

**Ghi chú:**

- + Ranh dự án theo quy hoạch sau khi kiểm tra thực tế tại thực địa sẽ có sai số so với bản vẽ nên phần diện tích đền bù trong ranh, ngoài ranh sẽ có thay đổi so với thống kê nêu trên.
- + Diện tích rạch đo theo bản đồ giải thửa Tờ bản đồ số 01, bộ địa chính xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè theo tài liệu chính lý năm 1991. Hiện nay một phần diện tích này sẽ thay đổi do bồi lắng và các hộ dân có đất ven rạch đã sử dụng phần diện tích bồi lắng này, nên diện tích thực tế đền bù riêng đối với các hộ dân có đất ven rạch dự kiến tăng lên.

Tổng chi phí đã đầu tư đến thời điểm hiện nay: 135.153.033.049 đồng

**Hợp tác đầu tư**

Giai đoạn 1: Tổng giá trị tổ chức và cá nhân góp vốn vào dự án ở Giai đoạn 1 là 46 tỷ đồng và 23.144 m<sup>2</sup> đất nông nghiệp, chiếm 21,29% vốn đầu tư dự án.

**Danh sách tổ chức và cá nhân đã tham gia góp vốn vào dự án Giai đoạn 1**

STT	TÊN TỔ CHỨC	HỢP ĐỒNG	Tỷ lệ % góp vốn	Tỷ lệ Hợp tác
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	Chủ đầu tư		
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà	01/11.07/HĐKD-NĐ ngày 16/11/2007	2,9%	Góp 10 tỷ đồng quy đổi tương đương 1 ha đất nông nghiệp. Tỷ lệ góp vốn: 1ha/30,2ha x 100 = 2,9%.
3	Công ty Cổ phần Địa Ốc 7	03/11.07/HĐKD-NĐ ngày 16/11/2007	2,9%	
4	Công ty Cổ phần Địa Ốc	05/11.07/HĐKD-NĐ	2,9%	

	Chợ Lớn	ngày 16/11/2007		
5	Công ty Cổ phần Địa Ốc Gò Môn	06/11.07/HĐKD-NĐ ngày 16/11/2007	2,9%	
6	Công ty Cổ phần Địa Ốc 10	04/11.07/HĐKD-NĐ ngày 16/11/2007	1,75%	Góp 6 tỷ đồng quy đổi tương đương 0,6 ha đất nông nghiệp. Tỷ lệ góp vốn: $0,6\text{ha}/30,2\text{ha} \times 100 = 1,75\%$ .
<b>STT</b>	<b>TÊN CÁ NHÂN</b>	<b>HỢP ĐỒNG</b>	<b>Tỷ lệ % góp vốn</b>	<b>Tỷ lệ Hợp tác</b>
1	Nguyễn Đăng Bằng	02/5.08/BBTT-NĐ ngày 30/5/2008 và 02/7.08/BBTT-NĐ ngày 9/7/2008	6,43%	Góp 21.993 m <sup>2</sup> đất nông nghiệp + Chi phí đầu tư và nhận lại đất ở theo tỷ lệ thỏa thuận
2	Trần Tuấn Minh		1,51%	Góp 1.151 m <sup>2</sup> đất nông nghiệp + Chi phí đầu tư và nhận lại đất ở theo tỷ lệ thỏa thuận

**Danh sách khách hàng góp vốn mua nền và đóng tiền theo tiến độ đầu tư**

STT	CÁ NHÂN	HỢP ĐỒNG	Số tiền đã đóng (VNĐ)	Diện tích đất ở nhận được (m <sup>2</sup> )
1	Nguyễn Đăng Bằng	02/5.08/BBTT-NĐ ngày 30/5/2008 và 02/7.08/BBTT-NĐ ngày 9/7/2008	352.429.000	766,15
2	Nguyễn Tiến Dũng	03/6.08/BBTT-NĐ ngày 16/6/2008	954.240.000	1.491,00
3	Nguyễn Quý Thúc	01/7.08/BBTT-NĐ ngày 4/7/2008	360.000.000	562,50
4	Nguyễn Cửu Quý Hỷ	01/6.08/BBTT-NĐ ngày 2/6/2008	1.020.000.000	1.593,75
5	Nguyễn Thị H. Ngọc	02/6.08/BBTT-NĐ ngày 16/6/2008	372.000.000	581,25

**Lưu ý:** Tiền sử dụng đất của dự án Nhơn Đức – Nhà Bè, Công ty Cổ phần phát triển Hạ tầng Sài Gòn vẫn chưa nộp tiền thuế sử dụng đất, do hiện nay dự án mới đang trong giai đoạn đền bù giải phóng mặt bằng chưa xong, chưa có căn cứ để xác định tiền thuế sử dụng đất phải nộp. Tiền thuế sử dụng đất phải nộp của dự án này sẽ thực hiện theo nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 của Thủ tướng Chính phủ.

Ngoài ra, do việc giải phóng mặt bằng chưa xong nên hiện trạng đất hiện nay đang bị lỗ chỗ, chưa liền kề, nên phải đền bù xong tất cả diện tích đất thì mới thực hiện dự án được

**Dự án khu nhà ở–nhà ở chung cư T30 tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh:**

- Địa điểm: Nằm trên trục đường Chánh Hưng nối dài, cách đường Nguyễn Văn Linh 1.500m, ven sông Ông Lớn.
- Quy mô dự án: 20,8897 ha bao gồm: căn hộ liên kế 360 căn, biệt thự 157 căn, chung cư 54 căn hộ, công viên, trường học...
- Hồ sơ pháp lý dự án:  
Quyết định giao đất số 2274/QĐ – UB của UBND Thành phố ngày 18/06/2003.  
Quyết định phê duyệt quy hoạch số 285/KTST- ĐB2 của Kiến trúc sư trưởng thành

phổ ngày 25/02/2004



#### **Tiến độ thực hiện**

- Đã tiến hành đền bù giải tỏa hơn 99% diện tích đất
  - + Diện tích bồi thường, giải phóng mặt bằng: 177.649,2 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích chưa đền bù được trong ranh dự án (đất thuộc hành lang bảo vệ rạch và công viên): 1.467,5 m<sup>2</sup>. Công ty đang tiếp tục hiệp thương đền bù phần đất còn lại và hoàn thành dự án.
- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật như: đường nội bộ, hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống điện sinh hoạt, chiếu sáng công cộng, công viên cây xanh ... của dự án đã bàn giao cho các cơ quan quản lý nhà nước.
- Tổng chi phí đã đầu tư dự án: 195.190.110.368 đồng.

#### **Dự án khu dân cư tại Xã Phước Thiện, Huyện Nhơn Trạch, Tỉnh Đồng Nai:**

- Chủ đầu tư: Công ty hợp tác với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV và Công ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn đầu tư thực hiện dự án, trong đó Công ty góp 23,368% giá trị đầu tư.
- Tổng diện tích đất quy hoạch : 529.300 m<sup>2</sup> (Quyết định số 3149/QĐ – UBND ngày 29/10/2009 của UBND Tỉnh Đồng Nai)
- Diện tích khu đất dự án thực tế đã được văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai thẩm định là: 521.291,6 m<sup>2</sup> (giảm 8.008,4 m<sup>2</sup> do ranh giới quy hoạch lấn ra sông rạch).



**Tiến độ thực hiện**

- Tổng diện tích đã đền bù 452.281 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích trong ranh dự án 434.267 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích ngoài ranh dự án: 17.914 m<sup>2</sup>.
- Diện tích đất đã được UBND tỉnh Đồng Nai giao trong phần diện tích đã đền bù là: 434.031 m<sup>2</sup> (Quyết định số 1066/QĐ- UBND ngày 04/05/2010 với diện tích giao là 268.202 m<sup>2</sup> và Quyết định số 3680/ QĐ- UBND ngày 30/12/2010 với diện tích giao là 165.822 m<sup>2</sup>).
- Diện tích chưa đền bù trong ranh giới dự án (kể cả đất công do Nhà nước quản lý): 87.260,6 m<sup>2</sup>. Trong đó:
  - + Diện tích đất công do Nhà nước quản lý : 15.820,6 m<sup>2</sup>.
  - + Diện tích của các hộ dân chưa đền bù : 71.440 m<sup>2</sup>.
 Ban bồi thường huyện Nhơn Trạch yêu cầu gửi vào tài khoản ngân hàng số tiền là 3.365.385.000 đồng để đền bù tiếp phần diện tích 87.260,6 m<sup>2</sup> này theo phương án đền bù nhưng đến thời điểm hiện nay Ban bồi thường huyện Nhơn Trạch vẫn chưa đền bù được.
- Thực hiện các nghĩa vụ với Nhà nước (tại thời điểm hiện nay cơ quan nhà nước chỉ xác định đối với 434.031 m<sup>2</sup> đất đã được giao)

Stt	Khoản Mục	Số tiền (VNĐ)		
		Tổng số phải nộp	Đã nộp	Còn nợ
1	Tiền sử dụng đất trên diện tích 434.031 m <sup>2</sup> đất đã được giao theo Quyết định giao đất đợt 1 và đợt 2 của UBND tỉnh Đồng Nai	32.716.458.700	5.500.000.000	<b>27.216.458.700</b>
2	Tiền sử dụng hạ tầng trên diện tích đất giao	2.018.206.400	1.718.206.400	<b>300.000.000</b>

- Chi phí đầu tư dự án đến thời điểm hiện nay : 37.704.850.421 đồng

**Hợp tác đầu tư**

- Huyện Nhơn Trạch đề nghị góp Đầu tư dự án đường vào Khu đại học Quốc tế (giai đoạn 1): dự kiến mức đóng góp của chủ đầu tư dự án (Công ty Cổ phần Phát triển hạ tầng) góp là 21.289.052.397 đồng.
- Ngoài ra các đối tác khác cũng cam kết góp vốn với cơ cấu sau

**Danh sách cơ cấu vốn đầu tư**

TT	TÊN ĐƠN VỊ	HỢP ĐỒNG	Tỷ lệ góp vốn
1	Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn	Chủ đầu tư	23,368%
2	Công ty Cổ phần Địa ốc Chợ lớn	07/2005/HĐHTĐT-ngày 18/11/2005	20,000%
3	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	11/2004/ HĐHTĐT -ngày 15/6/2004	50,000%
	<b>CÁ NHÂN</b>		
1	Lê Văn Bá	01/8.11/ HĐHTĐT/PT.NT ngày 23/8/2001	1,660%
2	Hoàng Anh Thư	02/8.11/ HĐHTĐT/PT.NT ngày 23/8/2001	4,972%

**Dự án Khu nhà ở K34 tại đường Trần Thiện Chánh, Phường 12, Quận 10:**

- Diện tích quy hoạch : 1,0449 ha.
- Dự án đã hoàn thành : hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án như : đường nội bộ, hệ thống cấp, thoát nước; hệ thống điện sinh hoạt, chiếu sáng công cộng ... đã bàn giao cho các cơ quan quản lý nhà nước. Toàn bộ đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng hết cho khách hàng.

**5.2. Hoạt động Marketing**

Để đảm bảo hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác Marketing. Hoạt động Marketing của công ty được thực hiện chủ yếu thông qua các hoạt động sau:

- Nghiên cứu thông tin về thị trường bất động sản và các thông tin liên quan;
- Xây dựng chiến lược, kế hoạch kinh doanh cho từng giai đoạn phát triển;
- Tìm kiếm khách hàng và đối tác
- Tổ chức huy động nguồn vốn của khách hàng một cách hiệu quả
- Liên hệ với các ban ngành hữu quan hỗ trợ khách hàng các giấy tờ, hồ sơ pháp lý;
- Tiếp nhận các thông tin phản hồi từ phía khách hàng;
- Tập hợp nghiên cứu và trực tiếp giải quyết ý kiến khách hàng;
- Liên hệ các đơn vị phòng ban để giải quyết các yêu cầu chính đáng của khách hàng;
- Bảo vệ quyền lợi khách hàng khi thanh lý hợp đồng

**5.3. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

- Logo của INDESCO như sau:



- Đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền: Không có

#### 5.4. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã được ký kết

INDESCO hiện đang trong quá trình triển khai thực hiện các dự án chung cư, nhà ở và hoạt động kinh doanh nhà và nền nhà, các Hợp đồng của Công ty phần lớn là các Hợp đồng bán nền. Dưới đây liệt kê các hợp đồng có giá trị trên 1 tỷ đồng:

<b>DANH SÁCH CÁC HỢP ĐỒNG ĐẾN 30/09/2013 (ĐVT: đồng)</b>				
STT	Số hiệu Hợp đồng	Giá trị	Ngày ký	Dự án
1	01/03.11/HĐCNVG/PLC	1.598.000.000	03/03/2011	H6 – Phú Lâm C
2	04/03.11/HĐCNVG/PLC	1.140.000.000	24/03/2011	K10– Phú Lâm C
3	05/03.11/HĐCNVG/PLC	1.140.000.000	24/03/2011	K11– Phú Lâm C
4	01/04.11/HĐCNVG/PLC	1.474.400.000	06/04/2011	K27– Phú Lâm C
5	02/03.11/HĐCNVG/PLC	1.482.000.000	17/03/2011	K28– Phú Lâm C
6	02/01.11/HĐCNVG/PLC	1.597.900.000	14/01/2011	K29– Phú Lâm C
7	01/10.12/HĐCNVG/PLC	2.520.000.000	31/10/2012	G18– Phú Lâm C
8	01/02.12/HĐCNVG/PLC	1.240.000.000	28/02/2012	K13– Phú Lâm C
9	01/05.14/HĐTT/T30	3.392.500.000	23/05/2012	G13 - Khu nhà ở - nhà ở chung xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh
10	01/03.12/HĐTT/T30	3.407.500.000	02/03/2012	G14- Khu nhà ở - nhà ở chung xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh
11	01/02.12/HĐTT/T30	3.415.000.000	10/02/2012	G15- Khu nhà ở - nhà ở chung xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh
12	02/02.12/HĐTT/T30	3.410.000.000	15/02/2012	G17- Khu nhà ở - nhà ở chung xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh
13	04/HĐBN/P.28.BT	1.506.988.800	24/02/2004	A1 – P.28 Bình Thạnh
14	48/HĐBN/P.28.BT	1.525.000.000	24/03/2004	A10 – P.28 Bình Thạnh
15	01/8.10/HĐCNVG/PLC	2.204.000.000	10/08/2010	I6 – Phú Lâm C

*Nguồn: INDESCO, LVS tổng hợp.*

#### 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

##### 6.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/9/2013

Doanh thu của công ty chủ yếu đến từ hoạt động kinh doanh nhà và nền dự án. Do ảnh hưởng bởi nền kinh tế và các yếu tố đặc thù khác của ngành nên doanh thu của công ty đang trong xu hướng giảm, năm 2012 doanh thu giảm 30% so với năm 2011. Tuy nhiên lợi nhuận trong 2 năm này vẫn được duy trì ổn định ở mức trên 5 tỷ đồng, tỷ suất lợi nhuận gộp trên doanh thu không cao, đạt dưới 10%, tuy nhiên nếu so với nguồn vốn của công ty thì hiệu quả hoạt động trên vốn lại rất tốt. Tỷ lệ chia cổ tức cho các cổ đông qua các năm là khá ổn định; năm 2009 là 20%; năm 2010 là 20%; năm 2011 là 28% và năm 2012 là 30%.

9 tháng đầu năm 2013 doanh thu của công ty giảm đáng kể, tuy đã cắt giảm chi phí quản lý đi rất nhiều so với năm trước nhưng công ty vẫn bị thua lỗ.

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	% Tăng/giảm	30/09/2013
Doanh thu	63.486.436.785	44.432.557.689	-30,01%	24.230.483.701
<b>Lợi nhuận gộp</b>	11.865.943.370	13.649.338.108	13,07%	24.230.483.701
<b>Chi phí bán hàng</b>	-	-	-	-
<b>Chi phí quản lý doanh nghiệp</b>	8.268.156.636	8.049.034.011	-2,65%	3.308.129.564
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	7.257.701.201	6.708.570.938	-7,57%	-3.139.601.742
Lợi nhuận khác	128.939.998	95.292.086	-26,10%	57.892.733
Lợi nhuận trước thuế	7.386.641.199	6.803.863.024	-7,89%	-3.081.709.009
Lợi nhuận ròng	5.539.980.899	5.102.897.268	-7,89%	-3.081.709.009
Cổ tức				

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

### Thuận lợi

- Hoạt động của Công ty trong các năm qua được sự quan tâm hỗ trợ từ phía Hội đồng quản trị về vốn đầu tư vào các dự án cũng như trong công tác tìm kiếm, giới thiệu khách hàng uy tín tạo điều kiện cho Công ty ký kết nhiều hợp đồng có giá trị;
- Đội ngũ nhân viên trong Công ty đang được trẻ hóa với trình độ chuyên môn cao, rất năng động, luôn cập nhật vận dụng linh hoạt các chính sách mới của Nhà nước và sẵn sàng đáp ứng công việc được giao;
- Công ty luôn quan tâm đến đời sống của người lao động, thực hiện điều chỉnh tăng lương cơ bản theo đúng quy định của Nhà nước để đảm bảo đời sống của nhân viên Công ty khi tình hình giá cả lạm phát tăng cao.

### Khó khăn

- Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn là một doanh nghiệp được thành lập với thời gian hoạt động chưa lâu nên hồ sơ năng lực, hồ sơ kinh nghiệm chưa được hoàn chỉnh đầy đủ. Đây là một khó khăn cho Công ty khi tiến hành việc xin dự án đầu tư và tham gia đấu thầu các công trình xây dựng.
- Là một doanh nghiệp đầu tư và kinh doanh bất động sản đòi hỏi phải có nguồn vốn lớn, trong khi đó vốn chủ sở hữu của Công ty là 12,84 tỷ đồng. Để đầu tư một dự án cần vốn lớn, Công ty thường phải vay Ngân hàng và phải huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau. Trên thực tế, tình hình địa ốc gần như “đóng băng” hiện nay khiến Công ty khó huy động được nguồn vốn nhân rồi trong xã hội. Khi vay ngân hàng, Công ty gặp rất nhiều khó khăn vì ngân hàng không đồng ý cho Công ty thế chấp bằng các dự án mà Công ty đang thực hiện, chỉ được thế chấp bằng tài sản của Công ty, nhưng tài sản của Công ty không đủ để đảm bảo giá trị thế chấp cho việc vay vốn phục vụ cho nhiều dự án. Chính vì vậy, nhu cầu về nguồn vốn thực hiện dự án luôn là vấn đề bức xúc của Công ty.
- Thủ tục trình duyệt thỏa thuận quy hoạch còn quá nhiều khâu phức tạp, chưa thực sự được cải tiến, cộng với sự thiếu kinh nghiệm trong việc lập hồ sơ thiết kế của đơn vị tư vấn nên phải chỉnh sửa nhiều lần, từ đó có một số dự án bị chậm so với tiến độ đề ra.
- Công ty chưa có một bộ phận tiếp thị, điều tra phân tích thị trường để định hướng

chiến lược phát triển kinh doanh trong từng thời kỳ.

- Kinh tế Việt Nam đang trong tình trạng khủng hoảng chung của nền kinh tế thế giới nên các dự án về bất động sản phải ngừng thực hiện, vì vậy số lượng khách hàng mua nền dự án sắp tới sẽ giảm so với các năm trước, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty trong tương lai.

## **7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành**

### **7.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Hiện Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn có được lượng khách hàng lớn và thường xuyên. Do tích lũy được rất nhiều kinh nghiệm và cho ra đời các sản phẩm đạt chất lượng cao từ nhiều hợp đồng lớn nên Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn vẫn luôn duy trì được vị thế và uy tín đối với khách hàng. Để tiếp tục xây dựng hình ảnh Công ty cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn thành một thương hiệu có uy tín, Công ty luôn phấn đấu phát huy những ưu điểm, đồng thời cố gắng khắc phục những hạn chế còn tồn tại để không ngừng nâng cao năng lực, ngày càng hoàn thiện chất lượng sản phẩm của mình.

### **7.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Bất động sản là một ngành mới nổi nhưng lại là một ngành có triển vọng phát triển rất mạnh. Ở một số nước trên thế giới, như Mỹ, Anh, ngành bất động sản là một trong những động lực quan trọng đối với sự phát triển kinh tế. Ở Việt Nam kinh doanh bất động sản đang trên đà phát triển mở rộng. Do thị trường bất động sản của Việt Nam còn rất sơ khai, chưa bùng nổ như ở nhiều nước khác nên đầu tư vào ngành bất động sản vẫn hứa hẹn rất nhiều tiềm năng phát triển.

Theo các chuyên gia, xu hướng phát triển mở rộng ít nhất kéo dài đến năm 2020, khi Việt Nam cơ bản hoàn thành công nghiệp hóa, đi vào phát triển theo chiều sâu. Theo thống kê trong vòng 10 năm trở lại đây số lượng các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư kinh doanh bất động sản không ngừng gia tăng, mỗi năm số lượng này tăng từ 20%-50%.

Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện nay thị trường bất động sản lại đang gặp phải rất nhiều khó khăn, trong đó huy động vốn là khó khăn nhất. Giá bất động sản nhà ở sụt giảm ở tất cả các phân khúc thị trường. Số lượng giao dịch giảm mạnh, thậm chí nhiều dự án không có giao dịch.

Do tình hình kinh tế thế giới cũng như trong nước được dự báo là sẽ tiếp tục khó khăn nên sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản. Thị trường bất động sản trong thời gian tới được dự báo là sẽ tiếp tục khó khăn, chưa thể sôi động ngay được. Những doanh nghiệp không cân đối được dòng tiền để trả nợ và duy trì sản xuất thì có thể dẫn đến phá sản.

Bên cạnh những khó khăn hiện tại, thị trường bất động sản cũng đã có nhiều dấu hiệu tích cực hơn vào những tháng cuối năm 2012. Thật vậy, tại Hà Nội và TP.HCM thị trường bất động sản cũng đã có dấu hiệu ấm lên khi các giao dịch nhà dưới 1 tỷ đồng xuất hiện nhiều hơn. Thị trường văn phòng cho thuê, các tòa nhà văn phòng ở trung tâm thành phố có hoạt động tốt với tỷ lệ lấp đầy trên 85% cùng với giá chào thuê cạnh tranh

và nhiều chương trình ưu đãi để thu hút khách thuê. Tình hình kinh tế vĩ mô đã có sự chuyển biến tích cực như: động thái hạ trần lãi suất tiền gửi và các lãi suất chính sách khác của Ngân hàng Nhà nước, thị trường chứng khoán có cải thiện nhẹ... Bên cạnh đó, Nhà nước cũng tạo điều kiện bằng việc chấp thuận cho đối tượng là các tổ chức kinh tế tại TPHCM có kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011 bị lỗ hoặc lỗ lũy kế đến năm 2012 được gia hạn nộp tiền sử dụng đất từ 6 đến 12 tháng. Đáng kể nhất đó là các ngân hàng hiện nay đang rầm rộ triển khai chương trình hạ lãi suất cho vay mua bất động sản. Với nhận định giá nhà đất và lãi suất đều trên đà giảm trong nhiều tháng qua nên nhu cầu vay mua bất động sản hiện đang tăng nhanh trở lại. Đây cũng là tín hiệu đáng mừng cho ngành bất động sản Việt Nam.

### **7.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới**

Với tốc độ tăng trưởng dân số Việt Nam tương đối lớn khoảng 1,32% (giai đoạn 2005 - 2010), năm 2012 là 1,06%, đặc biệt tháng 11/2013, dân số Việt Nam đã cán mốc 90 triệu người, mật độ dân số tại khu vực Hà Nội và Thành Phố Hồ Chí Minh rất cao. Như vậy nhu cầu về nhà ở sẽ tăng cao tại TP Hồ Chí Minh và Hà Nội cùng với sự gia tăng dân số. Cùng với xu thế phát triển của đất nước, thị trường văn phòng cho thuê cũng có những triển biến tích cực. Do đó mặc dù hiện tại tình hình thị trường bất động sản khó khăn, nhưng về dài hạn, bất động sản vẫn là lĩnh vực có nhu cầu lớn và phát triển trong tương lai

Mặt khác theo quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích bình quân đầu người phải đạt 20 m<sup>2</sup> sàn năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia.

Do đó các dự án xây dựng nhà ở, khu chung cư, khu đô thị và kinh doanh bất động sản của INDESCO được đánh giá là phù hợp với sự phát triển của ngành, nền kinh tế và đáp ứng được các yêu cầu định hướng phát triển trong chính sách của Nhà nước nhằm tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

## **8. Chính sách đối với người lao động**

### **8.1. Số lượng và cơ cấu (theo trình độ) người lao động trong Công ty**

Tính đến thời điểm 30 tháng 09 năm 2013, tổng số lao động của Công ty là 22 người, với cơ cấu lao động phân theo trình độ như sau:

<b>STT</b>	<b>Loại lao động</b>	<b>Số lượng</b>	<b>Tỷ lệ (%)</b>
<b>1</b>	Lao động có trình độ đại học và trên đại học	18	81,82
<b>2</b>	Lao động có trình độ trung cấp, cao đẳng	01	4,55
<b>3</b>	Lao động đã đào tạo qua các trường công nhân kỹ thuật, dạy nghề	02	9,08
<b>4</b>	Lao động chưa qua đào tạo	01	4,55
	<b>Tổng cộng</b>	<b>22</b>	<b>100</b>

*Nguồn: INDESCO*

### **8.2. Chế độ làm việc, chính sách tuyển dụng, đào tạo; bảo hộ lao động; lương thưởng, trợ cấp**

**Chính sách tuyển dụng, đào tạo:**

### **Tuyển dụng**

Công ty tuyển chọn nhân sự căn cứ vào năng lực, phẩm chất thực sự của ứng viên không những đáp ứng được các yêu cầu công việc hiện tại mà còn phải có khả năng phát triển, đáp ứng được những yêu cầu công việc phức tạp với phạm vi trách nhiệm cao hơn trong tương lai. Ứng viên nội bộ do các cổ đông giới thiệu sẽ được ưu tiên xem xét bổ nhiệm/ tuyển dụng vào vị trí đang khuyết trước khi tuyển dụng từ nguồn bên ngoài. Định kỳ sáu tháng một lần, Trưởng phòng kết hợp với Trưởng phòng tổng hợp đánh giá kết quả công việc của nhân viên trong phòng. TGD đánh giá kết quả công việc của các Trưởng phòng, Kế toán trưởng, Phó giám đốc, Giám đốc chi nhánh. Kết quả đánh giá được thông báo đến từng nhân viên.

### **Đào tạo**

Nhằm nâng cao năng suất lao động, áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật, quản lý, tạo ra lợi thế cạnh tranh bền vững, nâng cao tính chuyên nghiệp của nhân viên, Công ty thường xuyên tổ chức các khóa đào tạo tại chỗ, vừa học vừa làm qua công việc. Ngoài ra Công ty còn tạo mọi điều kiện thuận lợi, cần thiết cho người lao động được tham gia vào các khóa đào tạo ngắn hạn, dài hạn từ bên ngoài, trong và ngoài nước.

### **Chế độ làm việc, khen thưởng**

#### **Chế độ làm việc**

Công ty thực hiện chế độ lao động theo Luật lao động và các quy định của Pháp luật. Thời gian làm việc của cán bộ công nhân viên 8h/ngày, 40h/tuần, từ thứ 2 đến thứ 6 hàng tuần.

Các chế độ chính sách về làm thêm giờ, nghỉ phép, lễ, tết, nghỉ ốm đau thai sản theo qui định của nhà nước.

#### **Khen thưởng, trợ cấp**

Công ty tuân thủ nghiêm túc mọi qui định của pháp luật về lao động được bộ Luật Lao động qui định như: ký hợp đồng lao động trực tiếp với người lao động, tuân thủ mọi qui định về nộp thuế thu nhập cá nhân, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế.... Quy chế tiền lương, thưởng của Công ty trên tinh thần đảm bảo công bằng, minh bạch, khuyến khích người lao động gắn bó lâu dài với Công ty, tạo động lực nâng cao chất lượng và tinh thần trách nhiệm trong công việc.

Trong nhiều năm qua, Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm đến đời sống cũng như công việc của cán bộ công nhân viên thể hiện trong việc từng bước cải thiện tiền lương, điều kiện lao động và bên cạnh đó là việc tổ chức tham quan, nghỉ mát nhằm không ngừng nâng cao đời sống vật chất, tinh thần và sức khỏe cho cán bộ công nhân viên.

### **8.3. Quy chế phát hành cổ phiếu thưởng cho người lao động**

Ngày 18/01/2013, Theo Nghị quyết HĐQT số 02/01.13/ NQ – HĐQT của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn đã phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên lấy từ nguồn là Quỹ phát triển sản xuất. Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 6.400 cổ phiếu nâng tổng vốn điều lệ công ty lên 12.840.000.000 đồng.

## 9. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn, Đại hội cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của Hội đồng Quản trị, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới. Tùy thuộc tình hình hiệu quả kinh doanh cho phép HĐQT có thể ứng trước cổ tức cho cổ đông theo từng thời hạn 6 tháng hoặc cả năm.

Tỷ lệ chia cổ tức cho các cổ đông năm 2009 là 20%; năm 2010 là 20%; năm 2011 là 28% và năm 2012 là 30%.

TỶ LỆ CHI TRẢ CỔ TỨC DỰ KIẾN						
Nội dung	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Tỷ lệ trả cổ tức	12%	12%	12%	12%	12%	12%

*Nguồn: INDESCO*

## 10. Tình hình tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm, Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ tài chính ban hành.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán: Việt Nam đồng

### Các chỉ tiêu cơ bản trong năm vừa qua

#### Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn với số vốn điều lệ khi thành lập là 12.200.000.000 đồng, đến ngày 31 tháng 01 năm 2013 nâng vốn điều lệ lên 12.840.000.000 đồng từ phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên từ nguồn Quỹ phát triển sản xuất của công ty.

#### Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo giá gốc.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình hình thành từ mua sắm và xây dựng chuyển giao là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có tài sản tính đến thời điểm đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản được ghi nhận vào chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo đường thẳng, dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, phù hợp với các quy định tại Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ Tài



Chính. Thời gian tính khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

<b><u>Loại tài sản cố định</u></b>	<b><u>Năm khấu hao</u></b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	50 năm
Phương tiện vận tải	05 – 06 năm
Thiết bị, Dụng cụ quản lý	02 – 04 năm

### **Mức lương bình quân**

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty quý III-2013 là 5.000.000 đồng/người/tháng. Đây là mức thu nhập trung bình so với mặt bằng chung.

<b>MỨC LƯƠNG BÌNH QUÂN (ĐVT: đồng/người/tháng)</b>			
<b>Nội dung</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Quý III – 2013</b>
Mức thu nhập lương bình quân	7.100.000	7.600.000	4.100.000
Mức thu nhập bình quân	17.000.000	17.000.000	5.000.000

*Nguồn: INDESCO*

### **Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ vay và lãi vay, không có nợ quá hạn.

### **Các khoản phải nộp theo quy định**

Công ty luôn thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế: thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo luật định.

Tại thời điểm 31/12/2012, Công ty đã hoàn tất công tác quyết toán thuế đến hết năm tài chính 2011.

Các khoản thuế còn phải nộp tính đến thời điểm 30/09/2013:

<b>STT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Số còn phải nộp đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>	<b>Số đã nộp trong năm</b>	<b>Số phải nộp trong năm</b>
1	Thuế giá trị gia tăng	-	579.327.957	579.327.957	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.006.209.798	182.937.827	-	2.189.147.625
3	Thuế thu nhập cá nhân	94.612.595	87.436.600	134.698.595	47.350.600
4	Thuế môn bài	-	-	-	-
5	Thuế nhà đất, tiền thuê đất	12.663.555.600	-	-	12.663.555.600
<b>Cộng</b>		<b>14.764.377.993</b>	<b>849.702.384</b>	<b>714.026.552</b>	<b>14.900.053.825</b>

*Nguồn: INDESCO*

Lưu ý: Đối với dự án Nhơn Trạch Đồng Nai, tổng tiền thuế sử dụng đất phải nộp là 32,71 tỷ. Tuy nhiên hiện nay Cơ quan thuế mới có thông báo đợt 1 yêu cầu INDESCO nộp 18,16 tỷ đồng. Công ty đã nộp 5,5 tỷ đồng. Vì vậy số tiền thuế sử dụng đất phải nộp còn treo trên bảng cân đối kế toán là 12,66 tỷ đồng. Phần còn lại 14,55 tỷ đồng khi nào có thông báo thuế đợt 2 của Cơ quan thuế công ty mới có căn cứ ghi nhận trên Báo cáo tài chính về các khoản thuế phải nộp.

### **Trích lập các quỹ theo luật định**

Lợi nhuận thực hiện của Công ty sau khi bù đắp lỗ năm trước theo quy định của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp (TNDN) và nộp thuế TNDN được phân phối như sau:

- a. Khấu trừ các khoản tiền phạt vi phạm hành chính về thuế, vi phạm chế độ đăng ký kinh doanh, phạt nợ vay quá hạn, phạt vi phạm chế độ kế toán thống kê, phạt vi phạm hợp đồng kinh tế.
- b. Khấu trừ các khoản chi phí thực tế đã chi nhưng không được tính vào chi phí hợp lý khi xác định thu nhập chịu thuế TNDN.
- c. Chia lãi cho các đối tác trên cơ sở hợp đồng hợp tác kinh doanh (nếu có)
- d. Bù đắp các khoản lỗ của các năm trước đã hết thời hạn được trừ vào lợi nhuận trước thuế.
- e. Phân lợi nhuận còn lại sau khi trừ các khoản nêu trên, trước khi chia cổ tức phải trích lập các quỹ :
  - Quỹ dự trữ bắt buộc: 5% lợi nhuận ròng sau thuế để bổ sung vốn điều lệ cho đến khi bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.
  - Các quỹ không bắt buộc: Quỹ phát triển sản xuất, quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi, quỹ bảo tồn vốn, ...Hội Đồng Quản Trị có trách nhiệm xây dựng quy chế phân phối lợi nhuận và sử dụng các quỹ để trình Đại hội đồng cổ đông quyết định cho từng năm.
  - Tùy thuộc tình hình hiệu quả kinh doanh cho phép, Hội Đồng Quản Trị có thể ứng trước cho các cổ đông theo từng thời hạn 03 tháng hoặc 06 tháng

Tỷ lệ (%) trích lập các quỹ có thể thay đổi theo kiến nghị của HĐQT và được ĐHCĐ phê duyệt, các quỹ khác do HĐQT trình ĐHCĐ quyết định cụ thể cho từng năm. Trong thời gian được miễn, giảm thuế TNDN, Công ty không sử dụng khoản miễn, giảm thuế này để trích lập quỹ khen thưởng, phúc lợi hoặc chia cổ tức cho các cổ đông.

### Tổng dư nợ vay

Các năm vừa qua công ty không có các khoản vay nợ ngắn hạn và dài hạn.

### Tình hình công nợ

#### • Nợ phải thu

CHI TIẾT NỢ PHẢI THU (đồng)				
STT	Khoản mục	2011	2012	30/09/2013
1	Phải thu khách hàng	4.794.171.940	2.167.198.132	2.167.198.132
2	Trả trước người bán	7.846.553.432	255.019.415	250.019.415
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	0	0	0
4	Phải thu khác	11.616.859.058	11.978.813.875	15.402.058.304
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>24.257.584.430</b>	<b>14.401.031.422</b>	<b>17.819.275.851</b>

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2011, 2012 và 9 tháng đầu năm 2013 của INDESCO*

#### • Nợ phải trả

CHI TIẾT NỢ PHẢI TRẢ (đồng)				
STT	Khoản mục	Năm 2011	Năm 2012	30/09//2013
I	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>130.354.484.993</b>	<b>185.747.628.967</b>	<b>157.610.417.316</b>

1	Vay và nợ ngắn hạn	-	-	-
2	Phải trả người bán	96.344.228	5.492.000	10.873.797
3	Người mua trả tiền trước	8.922.635.037	8.141.409.500	8.141.409.500
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	977.380.260	14.764.377.993	14.900.053.825
5	Phải trả người lao động	1.880.335.876	1.816.357.697	1.758.590.893
6	Chi phí phải trả	32.076.644.178	55.364.979.941	55.364.979.941
7	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	87.080.522.141	106.197.236.147	78.594.506.171
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>95.485.196.760</b>	<b>65.647.695.330</b>	<b>68.945.066.871</b>
1	Dự phòng trợ cấp mất việc	26.573.326	-	-
2	Vay và nợ dài hạn	-	-	-
3	Dự phòng phải trả dài hạn	-	-	-
4	Doanh thu chưa thực hiện	95.458.623.434	65.647.695.330	68.945.066.871
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>225.839.681.753</b>	<b>251.395.324.297</b>	<b>226.555.484.187</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2011, 2012 và 9 tháng đầu năm 2013 của INDESCO

Trong cơ cấu nợ của INDESCO chiếm 70% trong tổng nợ. Điểm đáng chú ý trong cơ cấu nợ của công ty là hoàn toàn không có vay nợ ngắn hạn và dài hạn, các khoản nợ của công ty chủ yếu là khoản phải trả phải nộp khác cho khách hàng và nghĩa vụ đối với Nhà nước. Vì vậy, công ty hoàn toàn không bị áp lực về trả lãi, đây là một lợi thế lớn của công ty so với các công ty khác trong giai đoạn này.

Khoản phải trả, phải nộp khác lên tới 78,59 tỷ tại ngày 30/09/2013. Các khoản phải trả này bao gồm 46 tỷ đồng nhận vốn góp dự án Nhơn Đức – Nhà Bè của 5 công ty gồm: Công ty CP Địa Ốc Chợ Lớn (10 tỷ), Công ty CP Địa Ốc 10 (6 tỷ), Công ty CP Địa Ốc 6 (10 tỷ), Công ty CP Địa Ốc 7 (10 tỷ) và Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà (10 tỷ). Còn lại 24 tỷ là số tiền nhận góp vốn dự án Nhơn Trạch – Đồng Nai của 2 công ty và 2 cá nhân gồm: Địa ốc Chợ Lớn (7,8 tỷ), Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV (14,2 tỷ), còn lại của 2 cá nhân Hoàng Anh Thư, Lê Văn Bá. Các khoản phải trả, phải nộp khác còn lại bao gồm phải trả cổ tức năm 2011 là 2,58 tỷ, phải trả cho đội xây lắp I, II là 5,62 tỷ, còn lại là các khoản phải trả khác.

Chi phí phải trả trên 55,3 tỷ đồng. Đây chính là các chi phí trích trước cho các dự án gồm dự án T30 53,19 tỷ và dự án Phường 28 Bình Thạnh 2,16 tỷ. Trong 8,1 tỷ tiền người mua ứng trước này có 5 tỷ đồng của Công ty CP xây dựng và Địa ốc Sài Gòn, còn lại là của các cá nhân khác.

Phần nợ dài hạn chủ yếu là khoản doanh thu chưa thực hiện dài hạn 68,6 tỷ của khách hàng trả trước cho Công ty gồm: tại các dự án T30 (34,1 tỷ), Dự án Phú Lâm C (21,4 tỷ), Dự án Phường 28 Bình Thạnh (6,81 tỷ), dự án Lương Định Của (3,56 tỷ). Các khoản doanh thu chưa thực hiện này sẽ được công ty ghi nhận vào doanh thu khi dự án hoàn thành hoặc các hạng mục hoàn thành, được nghiệm thu và bàn giao cho khách hàng.

### Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	30/09/2013
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:				
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	1,71	1,34	1,4

+ Hệ số thanh toán nhanh:				
<u>TSLĐ – Hàng tồn kho</u>	Lần	0,16	0,11	0,16
Nợ ngắn hạn				
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản		91,57%	92,38%	92,76%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu		1085%	1212%	1281%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
+ Vòng quay hàng tồn kho:				
<u>Giá vốn hàng bán</u>	Vòng	0,27	0,15	0,12
Hàng tồn kho bình quân				
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân	Vòng	0,24	0,17	0,09
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	%	8,73%	11,48%	-12,72%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	27,62%	24,58%	-16,05%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	2,11%	1,97%	-1,19%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	11,43%	15,10%	-12,96%
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/CP	45.410	41.827	-24.000

Nguồn: BCTC kiểm toán 2011, 2012 và báo cáo 9 tháng đầu năm 2013

## Phân tích tình hình tài chính

### Về khả năng thanh toán:

Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty tương đối tốt qua các năm, điều này thể hiện chỉ số này luôn lớn hơn 1. Hệ số thanh toán nhanh lại rất thấp điều này sẽ ít nhiều gây ra một số lo ngại về tình hình thanh toán của Công ty. Tại thời điểm 30/09/2013, hàng tồn kho của công ty là 196,34 tỷ đồng, phần lớn là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang 185,71 tỷ tại các dự án Nhơn Đức – Nhà Bè (135,14 tỷ), Dự án Phước Thiện - Nhơn Trạch – Đồng Nai (50,36 tỷ). Còn lại là hàng hóa gồm các nền dự án tại Phú Lâm C (8 tỷ), Dự án Lương Định Của (2,59 tỷ), công ty mua để phân phối lại cho các khách hàng khác.

Tuy hệ số thanh toán nhanh thấp, nhưng như đã phân tích phía trên về tình hình vay nợ của công ty, công ty hoàn toàn không vay nợ từ bên ngoài mà chủ yếu là vốn từ các đối tác góp vào để thực hiện dự án, nên Công ty sẽ không bị áp lực quá lớn về việc trả nợ cho các đối tác này.

### Về cơ cấu vốn:

Nguồn vốn chủ sở hữu của công ty khá thấp, ngoài ra do chính sách chi trả cổ tức ổn định nên phần lợi nhuận giữ lại không nhiều. Do nhu cầu thực hiện dự án Công ty đã huy động vốn từ các đối tác khác, điều này làm cho hệ số nợ của công ty rất cao nếu so với Tổng tài sản và Vốn chủ sở hữu.

Việc tận dụng nguồn vốn từ các đối tác khác sẽ làm cho hiệu quả hoạt động trên vốn tăng đáng kể, tuy nhiên, đòn bẩy tài chính cao cũng sẽ gặp nhiều rủi ro như trong trường hợp các

đối tác yêu cầu rút vốn, hoặc cần vốn để tiếp tục thực hiện dự án nhưng các đối tác không góp vào thì tất cả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp sẽ bị đình trệ.

Tại ngày 30/09/2013, các nguồn vốn từ bên ngoài gồm có vốn góp 46 tỷ của 5 công ty tại dự án Nhơn Đức – Nhà Bè và các khoản nhận vốn góp của các tổ chức, cá nhân khác tại dự án Nhơn Trạch – Đồng Nai (24,07 tỷ). Ngoài ra còn có 68,94 tỷ là khoản doanh thu chưa thực hiện, là các khoản tiền khách hàng đã nộp vào các dự án của công ty.

#### **Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động:**

Tổng tài sản của công ty không thay đổi đáng kể từ năm 2010 đến tháng 9/2013 (năm 2010: 277.616.550.143 đồng; năm 2011: 246.638.511.088 đồng; năm 2012: 272.122.455.484 đồng, 30/09/2013: 224.240.580.707 đồng). Các khoản phải thu lại chiếm tỷ trọng khá nhỏ so với tổng tài sản (năm 2011 chiếm 9,84%, năm 2012 chiếm 5,28%), chứng tỏ doanh nghiệp không bị khách hàng chiếm dụng vốn.

Do tình hình kinh doanh năm 2012 khó khăn, doanh thu và giá vốn hàng bán đều giảm so với năm 2011 trong khi khoản mục hàng tồn kho và tổng tài sản lại tăng lên khiến chỉ số năng lực hoạt động của công ty giảm. 9 tháng đầu năm 2013, Công ty phân bổ chi phí bằng với doanh thu, tuy nhiên, chi phí quản lý thì vẫn phải duy trì, nên khoản lỗ của Công ty tương đương với chi phí quản lý

#### **Về các tỷ suất sinh lời của Công ty:**

Mặc dù doanh thu và lợi nhuận năm 2012 giảm so với doanh thu năm 2011, tuy nhiên ROS năm 2012 (11,48%) cao hơn năm 2011 (8,73%) do tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu năm 2012 thấp hơn năm 2011, công ty kiểm soát tốt chi phí dẫn đến lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh tăng lên. Tuy nhiên ROE năm 2012 có xu hướng giảm so với năm 2011 do vốn chủ sở hữu không đổi nhưng lợi nhuận tuyệt đối 2012 lại thấp hơn 2011. Khả năng sinh lời trên tổng tài sản ROA cũng giảm hơn so với năm 2011 do lợi nhuận giảm và tổng tài sản tăng lên khiến các chỉ số này giảm. Nhìn chung so với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, ROE của INDESCO khá cao so với các doanh nghiệp trong ngành đặc biệt là trong giai đoạn thị trường bất động sản khó khăn như hiện nay.

### **11. Hội đồng quản trị; Ban Tổng giám đốc; Ban kiểm soát; Kế toán trưởng**

#### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**

##### **CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ: ÔNG NGUYỄN KIM ĐẶNG**

Ngày sinh:	05/10/1956	Nơi sinh:	Kiên Giang
Dân tộc:	Kinh	Quốc tịch:	Việt Nam
Số CMND:	022486825	Cấp ngày:	11/11/2008 Nơi cấp: CA TP. HCM
Quê quán:	Kiên Giang		
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 383/15 Bà Hạt, Phường 4, Quận 10, TP. HCM		
Chỗ ở hiện tại:	Số nhà 383/15 Bà Hạt, Phường 4, Quận 10, TP. HCM		
Trình độ văn hóa:	10/10		
Trình độ chuyên môn:	Đại học		
Quá trình công tác:			

T4/2011 đến nay : Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn  
 Chức vụ hiện nay: Chủ tịch HĐQT  
 Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Đại diện phần vốn Nhà nước của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV tại INDESCO  
 Số cổ phần nắm giữ: 10.000 Cổ phần chiếm 7,78% cổ phần của INDESCO  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
 Đại diện sở hữu: 10.000 cổ phần chiếm 7,78% cổ phần của INDESCO  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**PHÓ CHỦ TỊCH HĐQT KIỂM TỐNG GIÁM ĐỐC: ÔNG DƯƠNG HỒNG LIÊM**

Ngày sinh: 17/12/1958 Nơi sinh: Bình Dương  
 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
 Số CMND: 022791896 Cấp ngày: 15/06/2010 Nơi cấp: CA. TP.HCM  
 Quê quán: Bình Dương  
 Địa chỉ thường trú: Số 255/17 phường 12, Quận 10, TP HCM  
 Chỗ ở hiện tại: 541/12 Sư Vạn Hạnh, Phường 12, Quận 10, TP.HCM  
 Trình độ văn hóa: 10/10  
 Điện thoại liên lạc: 0903708958  
 Trình độ chuyên môn: Đại học  
 Quá trình công tác: 2001 - nay: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn  
 Chức vụ hiện nay: Phó chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc  
 Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Đại diện phần vốn Nhà nước của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV tại INDESCO  
 Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần, tương đương tỷ lệ 7,78% cổ phần của INDESCO  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
 Đại diện sở hữu: 10.000 cổ phần, chiếm 7,78% cổ phần của INDESCO  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**ỦY VIÊN HĐQT: ÔNG ĐẶNG TẤN NGHĨA**

Ngày sinh: 04/10/1956 Nơi sinh: Bến Tre

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
 Số CMND: 021865900 Cấp ngày: 12/12/2012 Nơi cấp:CA. TP.HCM  
 Quê quán: Bến Tre  
 Địa chỉ thường trú: 385/23 Nguyễn Đình Chiểu, Phường 5, Quận 3, TP HCM  
 Chỗ ở hiện tại: 4/20 Đồ Sơn, Phường 4, Quận Tân Bình, TP HCM  
 Trình độ văn hóa: 10/10  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế kế hoạch  
 Quá trình công tác:  
 T5/1975 – T11/1976: Ban tổ chức thành đoàn Sài Gòn Gia Định – Nhân viên  
 T11/1976- T6/1982: Quân đội - Trợ lý tác chiến Phòng tham mưu Bộ tư lệnh TP HCM  
 T8/1982 – T12/1989: XN Liên Hiệp Nhựa Tiền Phong – Phó phòng tổ chức lao động tiền lương  
 T1/1990- T4/1994: Công ty Công nghiệp chế biến tổng hợp Nông lâm thủy sản xuất khẩu – Phó Giám đốc  
 T4/1994 – T10/1994: Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận – Chuyên viên  
 T11/1994- T7/2000: Công ty TNHH Xây dựng Phúc Tín – Phó Giám đốc  
 T7/2000 – T5/2001: Nghi việc riêng  
 T5/2001 – nay: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Nhà – Giám đốc Hành chính nhân sự  
 Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT  
 Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc hành chính nhân sự - Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh nhà  
 Số cổ phần nắm giữ: Không  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
 Đại diện sở hữu: Không  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

#### **ỦY VIÊN HĐQT: ÔNG TẠ MINH HIẾU**

Ngày sinh: 01/10/1966 Nơi sinh: Hà Tây  
 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
 Số CMND: 022722016 Cấp ngày: 12/12/2012 Nơi cấp:CA. TP.HCM  
 Quê quán: Hà Tây  
 Địa chỉ thường trú: 15 Khu phố 6 Đường TA 32, Phường Thới An, Quận 12, TP

HCM

Chỗ ở hiện tại: 82 Khu phố 5 Đường TA 19, Phường Thới An, Quận 12, TP HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng – Cử nhân Luật

Quá trình công tác:

T12/1990-nay: Công ty Kho Bãi Thành Phố

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Giám đốc Công ty Kho bãi Thành Phố

Số cổ phần nắm giữ: 20.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 15,56% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Trong đó:

Sở hữu cá nhân: Không

Đại diện sở hữu: 20.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 15,57% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**ỦY VIÊN HĐQT: : BÀ NGUYỄN THỊ THANH**

Ngày sinh: 01/03/1961 Nơi sinh: Hải Phòng

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 022505038 Cấp ngày: 04/11/2010 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: Hải Phòng

Địa chỉ thường trú: 118/83 D2 Bạch Đằng, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Chỗ ở hiện tại: 118/83 D2 Bạch Đằng, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:

Trước 2008: Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn - Ủy viên thường vụ Đảng ủy Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn

Tháng 10-2008 đến Tháng 08-2013: Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 (thuộc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn) – Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty

Tháng 08-2013 đến nay: Công ty Cổ phần Địa Ốc 8 – Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT



Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 thuộc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV

Số cổ phần nắm giữ: Không

Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không

Đại diện sở hữu: Đại diện sở hữu: 20.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 15,57% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

#### **ỦY VIÊN HĐQT: ÔNG MAI DI TÂM**

Ngày sinh: 20/11/1954 Nơi sinh: Hải Phòng

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 023852001 Cấp ngày: 28/09/2000 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: Hải Phòng

Địa chỉ thường trú: Số nhà 34/1 Ký con, Phường 7, Quận Phú Nhuận, TP. HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 34/1 Ký con, Phường 7, Quận Phú Nhuận, TP. HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Phó giáo sư – Tiến sĩ Kỹ thuật

Quá trình công tác:

1983- 1987: Phó giám đốc Phụ trách kỹ thuật Xí nghiệp xây lắp bảo hành số 1 – Công ty Phát triển kinh doanh nhà

1987 - 1989: Giám đốc Phụ trách kỹ thuật Xí nghiệp xây lắp bảo hành số 1 – Công ty Phát triển kinh doanh nhà

1990 – 1993: Trưởng Phòng kỹ thuật Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà TP.HCM

1993 – 1995: Phó Ban quản lý công trình Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà TP.HCM

1995 – 2001: Phó Ban quản lý dự án Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà TP.HCM

2001- 2004: Giám đốc Ban quản lý dự án An Sương Công ty Phát triển và Kinh doanh nhà TP.HCM

2004 – 2005: Phó Giám đốc Công ty Xây dựng và dịch vụ nhà đất Quận 10

2005 – 2007: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 thuộc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV

2007 – nay : Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 thuộc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Tổng Giám đốc Công ty Công ty Cổ phần Địa Ốc 10 thuộc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV

Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần chiếm 7,78% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không

Đại diện sở hữu: 10.000 cổ phần chiếm 7,78% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

#### **ỦY VIÊN HĐQT: BÀ HỒNG THỊ KIM TUYẾN**

Ngày sinh: 23/08/1955 Nơi sinh: Thanh Hóa

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 022775899 Cấp ngày: 04/01/2010 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: Số nhà 120, đường Nguyễn Thiện Thuật, Phường 2, Quận 3, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 120, đường Nguyễn Thiện Thuật, Phường 2, Quận 3, TP HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ – Kiến trúc sư

Quá trình công tác:

1979 – 1983: Kiến trúc sư công tác Công ty Sửa chữa nhà thành phố - Kiến trúc sư

1983 – 1986: Xí nghiệp sửa chữa nhà số 5, Xí nghiệp sửa chữa nhà số 1 – Công ty Sửa chữa Nhà Thành phố - Phó Giám đốc

1987 – 1991: Xí nghiệp XD & TTNT – Công ty Sửa chữa Nhà Thành phố- Sở Nhà Đất TP HCM – Giám đốc

1991 – 1994: Công ty XD Kinh doanh Nhà & TTNT – Sở Nhà đất TP HCM – Giám đốc

1994 – 1997: Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà Chợ Lớn – Sở Nhà đất TP HCM – Giám đốc

1998 – 2005: Công ty Xây dựng và Kinh doanh Nhà Chợ Lớn – Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn – Giám đốc

2005 -2010: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

2010-nay: Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn – Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn Chủ tịch Hội Đồng Quản trị

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư và Địa Ốc Sài Gòn Chợ Lớn

Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 7,78% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không

Đại diện sở hữu: 10.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 7,78% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

#### **ỦY VIÊN HĐQT: ÔNG TRẦN VĂN CHÂU**

Ngày sinh: 23/01/1955 Nơi sinh: TP. HCM

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 024200023 Cấp ngày: 11/01/2011 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: TP. HCM

Địa chỉ thường trú: Số nhà 258/85, Đường Cách mạng tháng 8, Phường 12, Q.10, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 258/85, Đường Cách mạng tháng 8, Phường 12, Q.10, TP HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế - Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác:

1975- 2005: Nhà máy Z 756 – Trưởng phòng Kế hoạch

2005 – nay: Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

Số cổ phần nắm giữ: Không  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
 Đại diện sở hữu: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**ỦY VIÊN HĐQT: ÔNG VŨ XUÂN HUY**

Ngày sinh: 14/08/1964 Nơi sinh: Hải Phòng  
 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
 Số CMND: 02314950 Cấp ngày: 04/02/2012 Nơi cấp: CA. TP.HCM  
 Quê quán: Hải Phòng  
 Địa chỉ thường trú: Số 248C Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh  
 Chỗ ở hiện tại: Số 248C Phan Đình Phùng, Phường 1, Quận Phú Nhuận, TP Hồ Chí Minh  
 Trình độ văn hóa: 10/10  
 Trình độ chuyên môn: Kỹ sư Xây dựng  
 Quá trình công tác:  
 T11/1986 – T8/1988: Công ty Xây lắp 2 Bộ Công nghiệp thực phẩm  
 T8/1988 – 1994: Công tác tại Công ty Xây lắp công nghiệp nhẹ số 2 – Bộ Công nghiệp nhẹ - Đội trưởng  
 Từ 1994 – T8/2003: Công ty Xây dựng Phát triển nhà Quận 3 – Đội trưởng  
 T8/2003 – T7/2004: Công ty Xây dựng Phát triển Nhà Quận 3 – Giám đốc XD số 1  
 T7/2004 – T6/2006: Công ty Xây dựng Kinh doanh Địa ốc III – Giám đốc Chi nhánh 1  
 T6-2006 – T7-2008: Công ty Địa Ốc Gò Môn – Giám đốc  
 T8/2008 – nay: Công ty Cổ phần Địa Ốc 6 – Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc  
 Chức vụ hiện nay: Ủy viên HĐQT  
 Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Phó Chủ tịch HĐQT – Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 6  
 Số cổ phần nắm giữ: 5.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 3,89% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
 Đại diện sở hữu: 5.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 3,89% cổ

phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

### **BAN KIỂM SOÁT**

#### **TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT: BÀ PHẠM VĂN KHANH**

Ngày sinh: 20/04/1966 Nơi sinh: Sài Gòn  
Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
Số CMND: 021718587 Cấp ngày: 04/02/2009 Nơi cấp: CA. TP.HCM  
Quê quán: Sài Gòn  
Địa chỉ thường trú: 184/36 Đặng Văn Ngữ, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP. HCM  
Chỗ ở hiện tại: 184/36 Đặng Văn Ngữ, Phường 14, Quận Phú Nhuận, TP. HCM  
  
Trình độ văn hóa: 12/12  
Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế  
Quá trình công tác:  
1988 - 1992: Công ty Thương mại Tổng hợp Sài Gòn – Nhân viên kế toán  
1992 -1993: Công ty liên doanh TNHH BP Petco – Nhân viên kế toán  
1994-2007: Công ty liên doanh TNHH Vimametric Kế toán trưởng, Trợ lý Giám đốc Tài chính  
2007- nay: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà – Phó phòng Kế toán tài chính  
  
Chức vụ hiện nay: Trưởng Ban kiểm soát  
Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh nhà – Thư ký tổng hợp, Phó phòng Kế toán tài chính  
Số cổ phần nắm giữ: Không  
Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
Đại diện sở hữu: 5.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 3,89% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

#### **ỦY VIÊN BAN KIỂM SOÁT: BÀ PHẠM THỊ HỒNG HẠNH**

Ngày sinh: 03/11/1980 Nơi sinh: Tiền Giang

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
 Số CMND: 023695184 Cấp ngày: 20/12/2006 Nơi cấp: CA. TP.HCM  
 Quê quán: Tiền Giang  
 Địa chỉ thường trú: A3-16 SaiGon Pearl, 92 Nguyễn Hữu Cảnh, Q. Bình Thạnh, TP. HCM  
 Chỗ ở hiện tại: A3-16 SaiGon Pearl, 92 Nguyễn Hữu Cảnh, Q. Bình Thạnh, TP. HCM  
 Trình độ văn hóa: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị kinh doanh  
 Quá trình công tác:  
 2004 - 2006: Trường Quốc tế Aucland – Trợ giảng  
 2006 -2009: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – SSI – Trưởng dự án  
 2010 – nay: Công ty Cổ phần Địa ốc 7 - Tổng Giám đốc  
 Chức vụ hiện nay: Ủy viên Ban kiểm soát  
 Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Địa Ốc 7  
 Số cổ phần nắm giữ: 5.000 cổ phần, tương đương tỷ lệ 3,89% cổ phần của INDESCO  
 Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không  
 Đại diện sở hữu: 5.000 cổ phần, chiếm 3,89% cổ phần của INDESCO  
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không  
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không  
 Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

#### **ỦY VIÊN BAN KIỂM SOÁT: ÔNG ĐIỀU THANH QUÂN**

Ngày sinh: 20/05/1972 Nơi sinh: Đồng Nai  
 Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam  
 Số CMND: 025675793 Cấp ngày: 25/12/2012 Nơi cấp: CA. TP.HCM  
 Quê quán: Đồng Nai  
 Địa chỉ thường trú: Số nhà 141/66/3A, Đường 13, Phường 4, Q.8, TP HCM  
 Chỗ ở hiện tại: Số nhà 141/66/3A, Đường 13, Phường 4, Q.8, TP HCM  
 Trình độ văn hóa: 12/12  
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế  
 Quá trình công tác:  
 1996 - 2005: Công ty Cổ phần Đường Biên Hòa – Kế toán trưởng

2007 -nay: Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn – Kế toán trưởng

Chức vụ hiện nay: Ủy viên Ban kiểm soát

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Địa Ốc Chợ Lớn

Số cổ phần nắm giữ: Không

Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không

Đại diện sở hữu: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

### **BAN GIÁM ĐỐC**

#### **TỔNG GIÁM ĐỐC : ÔNG DƯƠNG HỒNG LIÊM**

Ông Dương Hồng Liêm hiện đang đảm nhiệm chức vụ Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty, thông tin chi tiết như trên.

#### **PHÓ GIÁM ĐỐC: ÔNG NGUYỄN THANH LIÊM**

Ngày sinh: 01/01/1954 Nơi sinh: Bến Tre

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 020131342 Cấp ngày: 03/10/2008, Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: Bến Tre

Địa chỉ thường trú: Số nhà 27/13 Đường Kinh Dương, Phường 12, Quận 6, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 27/13 Đường Kinh Dương, Phường 12, Quận 6, TP HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn:

Quá trình công tác:

07/07/1971 – nay : Ban Bình Vận Khu Sài Gòn – Gia Định Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn – Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ: 447 cổ phần tương đương 0,348% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 447 cổ phần tương đương 0,348% cổ phần

của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Đại diện sở hữu: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**PHÓ GIÁM ĐỐC: ÔNG TRẦN VĂN KHIÊM**

Ngày sinh: 16/10/1965 Nơi sinh: TP HCM

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 021727784 Cấp ngày: 26/05/2005 Nơi cấp: CA.  
TP.HCM

Quê quán: TP HCM

Địa chỉ thường trú: Số nhà 20, xóm 3, Phường 14, Quận Bình Thạnh, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 20, xóm 3, Phường 14, Quận Bình Thạnh, TP HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Đại học – Kỹ sư công trình

Quá trình công tác:

1992- 2001: Công ty Du lịch Phát triển đô thị - Sở Xây dựng Thành Phố Hồ Chí Minh – Trưởng phòng Đầu tư

2001- 2013: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn – Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ: 454 cổ phần tương đương 0,354% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 454 cổ phần tương đương 0,354% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Đại diện sở hữu: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**PHÓ GIÁM ĐỐC: BÀ NGUYỄN THỊ XINH**

Ngày sinh: 02/10/1966 Nơi sinh: Sài Gòn

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam



Số CMND: 021681022 Cấp ngày: 13/07/2006 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: Sài Gòn

Địa chỉ thường trú: Số nhà 506/19/50 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 506/19/50 đường 3/2, Phường 14, Quận 10, TP HCM

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ chuyên môn: Cử nhân

Quá trình công tác:

Tháng 1/2003 – nay: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn – Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng giám đốc

Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không

Số cổ phần nắm giữ: 2773 cổ phần tương đương 2,16% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Trong đó: Sở hữu cá nhân: 2773 cổ phần tương đương 2,16% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Đại diện sở hữu: Không

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

**KẾ TOÁN TRƯỞNG****KẾ TOÁN TRƯỞNG: ÔNG ĐỖ HOÀNG NGHĨA**

Ngày sinh: 17/04/1962 Nơi sinh: Long An

Dân tộc: Kinh Quốc tịch: Việt Nam

Số CMND: 020311211 Cấp ngày: 02/11/2007 Nơi cấp: CA. TP.HCM

Quê quán: Long An

Địa chỉ thường trú: Số nhà 115/50 D Trần Đình Xu, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP HCM

Chỗ ở hiện tại: Số nhà 115/50 D Trần Đình Xu, Phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, TP HCM

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ chuyên môn: Đại học

Quá trình công tác:

- 1985-1995: Cty LD SAGEJCO - Phó phòng TCKT
- 1996 -2000: Cty XNK và ĐTU' CHOLON (CHOLIMEX) – Kế toán trưởng
- 2001-2003: LHX Tân Bình (TABICOOP)
- 2004 -2013: Đại Học kinh tế TP.HCM – Giảng viên
- Hiện nay: Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn – Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng
- Chức vụ hiện đang nắm giữ ở các tổ chức khác: Không
- Số cổ phần nắm giữ: 10.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 7,78% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn
- Trong đó: Sở hữu cá nhân: Không
- Đại diện sở hữu: 10.000 cổ phần tương đương tỷ lệ 7,78% cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: Không

Lợi ích liên quan đối với Công ty: Không

## 12. Tài sản thuộc sở hữu Công ty

Giá trị Tài sản cố định của Công ty tại ngày 30/09/2013 như sau:

STT	Tên TSCĐ	Đơn vị tính	Giá trị còn lại
<b>A.TSCĐ hữu hình</b>			
	Nhà 23 A, Ngô Thời Nhiệm, Phường 6, Quận 3, TP HCM	căn	11.423.322.770
	Xe Toyota Fortuner	Chiếc	400.740.380
<b>B.TSCĐ vô hình</b>			
	Giá trị quyền sử dụng đất tại 23 A, Ngô Thời Nhiệm, Phường 6, Quận 3, TP HCM		4.398.980.000
<b>Tổng cộng</b>			<b>16.223.043.150</b>

Nguồn: BCTC 30/09/2013 của INDESCO

## 13. Kế hoạch lợi nhuận, cổ tức những năm tiếp theo

Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận giai đoạn 2013 -2018:

<b>KẾ HOẠCH DOANH THU LỢI NHUẬN NĂM 2013 – 2018 (ĐVT: triệu đồng)</b>						
Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018
Vốn điều lệ	12.840	12.840	12.840	12.840	12.840	12.840
Doanh thu thuần	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
LN sau thuế	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000	3.000
Cổ tức	12%	12%	12%	12%	12%	12%
LNST/DT thuần	12%	12%	12%	12%	12%	12%

LNST/VĐL	23,36%	23,36%	23,36%	23,36%	23,36%	23,36%
----------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

Nguồn: HTSG cung cấp

### Căn cứ để đạt được lợi nhuận và cổ tức:

Mặc dù trong những năm tới, Công ty sẽ gặp không ít khó khăn khi thị trường bất động sản ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu, lợi nhuận của Công ty, nhưng Ban điều hành Công ty vẫn cố gắng duy trì mức doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế như đã thực hiện được trong năm 2012. Để thực hiện được điều này, Công ty sẽ áp dụng thêm các biện pháp, kế hoạch sau:

- Giảm tối đa các khoản chi phí có thể;
- Sắp xếp lại nhân sự cho phù hợp với tình hình kinh doanh hiện tại để việc sử dụng lao động đạt hiệu quả kinh tế cao nhất;
- Tăng cường hoạt động giao tế, tìm kiếm khách hàng để ký kết hợp đồng.

### Định hướng phát triển của Công ty trong giai đoạn tới:

#### ▪ Mục tiêu phát triển

- Đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở, chung cư mà công ty đang thực hiện; tăng cường các hoạt động mua nền dự án và phân phối lại cho khách hàng;
- Phát triển đầu tư theo hướng đa dạng hóa và khác biệt sản phẩm, cung cấp cho khách hàng các dòng sản phẩm từ trung bình đến cao cấp;
- Tìm kiếm và mở rộng các cơ hội hợp tác kinh doanh với các đối tác trong và ngoài nước;
- Quảng bá thương hiệu công ty, phát triển thị phần, chăm sóc tốt khách hàng;
- Quản lý chuyên nghiệp.

#### ▪ Tài chính

- Quản lý tài chính minh bạch, công khai và theo đúng chuẩn mực của Nhà nước;
- Thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay (nếu có);
- Quản lý chặt chẽ công nợ của từng khách hàng cụ thể;
- Thường xuyên theo dõi, đánh giá tình hình tài chính của từng dự án để có biện pháp cân đối tài chính thích hợp;
- Huy động thêm vốn từ cổ đông, khách hàng và các đối tác nếu cần thiết.

#### ▪ Nhân lực

- Thu hút thêm nhân sự có năng lực trong lĩnh vực bất động sản;
- Thực hiện kế hoạch hỗ trợ kinh phí đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ cho cán bộ công nhân viên, đặc biệt các nhân viên trẻ, có năng lực;
- Có chính sách tăng thu nhập cho người lao động từng thời kỳ theo đánh giá kết quả là việc.

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

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn được tính toán một cách tương đối thận trọng dựa trên vị thế của Công ty trong lĩnh vực đang hoạt động, tiềm năng phát triển ngành và sự ổn định của nền kinh tế Việt Nam.

Trên cơ sở thu thập thông tin, phân tích thực trạng hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn dự kiến trong giai đoạn 2013 – 2018 là có thể đạt được nếu không gặp phải những rủi ro không lường trước được và những yếu tố bất khả kháng.

Chúng tôi lưu ý rằng nhận xét trên của chúng tôi chỉ có tính chất tham khảo cho các nhà đầu tư. Chúng tôi không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo.

**15. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của tổ chức phát hành**

Không có

**16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán đầu giá**

Không có

**VI. CỔ PHẦN BÁN ĐẤU GIÁ**

**1. Loại cổ phần**

Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn

**2. Mệnh giá**

Mệnh giá cổ phần: 100.000 đồng/cổ phần

**3. Tổng số cổ phần bán đấu giá**

Thực hiện bán đấu giá công khai theo lô lớn (bán cả lô 122.000 cổ phần, không bán lẻ) tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt với số lượng 122.000 cổ phần của INDESCO theo Nghị quyết của hội đồng thành viên Tổng công ty và quyết định, nghị quyết của Nhóm cổ đông (đã nêu ở phần căn cứ phần đầu quy chế) về việc thông qua phương án bán đấu giá cổ phần của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông tại INDESCO. Số lượng 122.000 cổ phần bán đấu giá tương đương 95% vốn điều lệ hiện tại của INDESCO.

**4. Mục đích của việc chào bán**

Mục đích của đợt chào bán cổ phần của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông tại INDESCO theo chủ trương thoái vốn. Việc chào bán cổ phần này chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

**5. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng cổ phần**

Số lượng 122.000 cổ phần bán đấu giá thuộc sở hữu của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật và Điều lệ của INDESCO.

**6. Giá khởi điểm bán đấu giá**

Giá khởi điểm: 350.000 đồng/cổ phần (Ba trăm lăm mươi nghìn đồng một cổ phần) theo Nghị quyết của hội đồng thành viên Tổng công ty và quyết định, nghị quyết của Nhóm cổ đông về việc xác định giá khởi điểm cho việc bán phần vốn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn và Nhóm cổ đông tại INDESCO;

Bước giá: **100 đồng** (Một trăm đồng) so với giá khởi điểm

**7. Phương thức phân phối**

Bán đấu giá công khai theo lô lớn (bán cả lô 122.000 cổ phần, không bán lẻ) tại Công ty

Cổ phần Chứng khoán Liên Việt.

#### **8. Đối tượng tham gia**

Các nhà đầu tư thỏa mãn điều kiện tham dự đấu giá theo Quy chế đấu giá do Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt ban hành.

#### **9. Thời gian tổ chức đấu giá**

Theo như Quy chế đấu giá do Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt ban hành.

#### **10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Theo khoản 1 Điều 13 Nghị định số 102/2010/NĐ-CP ngày 01/10/2010 của Chính phủ hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp 2005, nhà đầu tư nước ngoài được mua cổ phần với mức không hạn chế tại Công ty cổ phần không phải là công ty cổ phần đại chúng.

INDESCO hiện chưa phải là Công ty đại chúng do đó tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài không bị hạn chế.

#### **11. Các loại thuế liên quan**

##### **▪ Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Theo Thông tư số 123/2012/TT-BTC ngày 27/07/2012 của Bộ tài chính quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008, Nghị định số 124/2008/NĐ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; Nghị định số 122/2011/NĐ-CP ngày 27/12/2011 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 124/2008/NĐ-CP của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp; mức thuế suất TNDN hàng năm áp dụng cho Công ty là 25% trên lợi nhuận thu được.

##### **▪ Thuế giá trị gia tăng**

Thuế giá trị gia tăng áp dụng đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh của Công ty thực hiện theo quy định của Luật Thuế giá trị gia tăng năm 2008 và các văn bản hướng dẫn thi hành. huế suất thuế giá trị gia tăng mà Công ty phải chịu là 10%.

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

Theo như Quy chế đấu giá do Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt ban hành.

### **VII. KHUYẾN CÁO CỦA ĐƠN VỊ TƯ VẤN**

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đưa ra những đánh giá chung về tình hình hoạt động và tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn trước khi đăng ký mua cổ phần. Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng dựa trên số liệu do INDESCO và Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông cung cấp và mong muốn thông báo tới nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị

quyết Đại Hội đồng cổ đông, các Nghị Quyết của Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như việc tham gia phải đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi tham dự đấu giá cổ phần.

#### **VIII. PHỤ LỤC ĐÍNH KÈM**

- Phụ lục 1: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty
- Phụ lục 2: Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty
- Phụ lục 3: Báo cáo tài chính có kiểm toán năm 2011, 2012 và BCTC 9 tháng-2013
- Phụ lục 4: Quyết định phê duyệt phương án bán đấu giá ra công chúng tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Liên Việt của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông
- Phụ lục 5: Quyết định phê duyệt giá khởi điểm và hồ sơ đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển Hạ tầng Sài Gòn của Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH MTV và Nhóm cổ đông

Ngày 29 tháng 11 năm 2013

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN**

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ**



**NGUYỄN KIM ĐẶNG**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**

**DƯƠNG HỒNG LIÊM**

**KẾ TOÁN TRƯỞNG**

**ĐỖ HOÀNG NGHĨA**

Ngày 29 tháng 11 năm 2013

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC ĐƯỢC ỦY QUYỀN  
CỦA TỔNG CÔNG TY VÀ NHÓM CỔ ĐÔNG THỰC HIỆN VIỆC CHÀO BÁN  
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ  
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG SÀI GÒN**

**NGUYỄN KIM ĐẶNG**

Ngày..... tháng.....năm 2013

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN LIÊN VIỆT  
TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ BÍCH HỒNG**