



MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC RỦI RO	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp.....	5
3. Rủi ro đặc thù.....	5
4. Rủi ro khác.....	6
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	7
1. Tổ chức phát hành:.....	7
2. Tổ chức tư vấn.....	7
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM	8
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
1.1 Lịch sử hình thành và phát triển.....	10
1.2 Giới thiệu về công ty.....	12
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty BCCI.....	14
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông;.....	18
4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty BCCI tại ngày 01/12/2008 (Mệnh giá: 10.000 đồng/CP).....	18
4.2. Cơ cấu cổ đông tại ngày 01/12/2008 (Mệnh giá: 10.000 đồng/CP).....	19
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết;.....	19
5.1. Danh sách công ty mẹ của Công ty BCCI.....	19
5.2. Danh sách công ty con của BCCI.....	19
5.3. Những công ty mà Công ty BCCI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối.....	19
5.4. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty BCCI.....	19
6. Hoạt động kinh doanh.....	19
6.1. LĨNH VỰC ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC.....	20
6.2. LĨNH VỰC GÓP VỐN LIÊN DOANH.....	52
6.3. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm.....	55
6.4. Nguyên vật liệu.....	56
6.5. Chi phí sản xuất.....	56
6.6. Trình độ công nghệ.....	57
6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ.....	58
6.8. Hoạt động Marketing.....	59
6.9. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.....	63
6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	63
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	63
7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và 9 tháng năm 2008.....	63



7.2.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty BCCI trong năm báo cáo	64
8.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	66
8.1.	Vị thế của công ty trong ngành.....	66
8.2.	Triển vọng phát triển của ngành	68
8.3.	Các cơ hội cho Công ty BCCI.....	70
8.4.	Các nguy cơ ảnh hưởng tới BCCI	71
9.	Chính sách đối với người lao động.....	72
10.	Chính sách cổ tức	74
11.	Tình hình hoạt động tài chính.....	74
11.1.	Các chỉ tiêu cơ bản	74
11.2.	Tình hình công nợ hiện nay.....	76
11.3.	Cách thức ghi nhận doanh thu.....	77
11.4.	Giải trình các hạn chế trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006 và 2007	78
11.5.	Giải trình về số liệu khoản hàng tồn kho cuối năm 2006 trên Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh.	80
11.6.	Giải trình số liệu nợ phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất 2006	80
11.7.	Giải trình một số chỉ tiêu trong báo cáo tài chính năm 2006	82
11.8.	Giải trình phần đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008.....	82
11.9.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	83
12.	Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	85
12.1.	Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT.....	85
12.2.	Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát.....	94
12.3.	Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc.....	97
12.4.	Danh sách và sơ yếu lý lịch kế toán trưởng:	99
13.	Tài sản	100
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	101
14.1.	Phân tích SWOT	101
14.2.	Các mục tiêu chính.....	103
14.3.	Các chiến lược chức năng nhằm thực hiện 4 nhóm mục tiêu chính	104
14.4.	Dự báo doanh thu lời gộp của những dự án chính từ Công ty BCCI trong giai đoạn từ 2008 đến 2010.....	106
14.5.	Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận	109
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	109
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết.....	110
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết.....	110
PHẦN V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT		112
1.	Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông.	112
2.	Mệnh giá: 10.000 đồng.....	112
3.	Tổng số chứng khoán niêm yết: 54.200.000 cổ phiếu.	112
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành	112
5.	Xếp hạng tín nhiệm	112



6.	Phương pháp tính giá	112
7.	Phương thức thực hiện quyền	114
8.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	114
9.	Các loại thuế có liên quan.....	114
PHẦN VI: PHỤ LỤC.....		116

PHẦN I: CÁC RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế Việt Nam được đánh giá là phát triển tốt trong các năm qua (cụ thể: năm 2003 GDP tăng 7,23%, năm 2004 GDP tăng 7,7%, năm 2005 GDP tăng 8,4%, năm 2006 GDP tăng 8,17%, năm 2007 GDP tăng 8,48%). Trong năm 2007, sản xuất công nghiệp tăng 17,1%, kim ngạch xuất khẩu đạt 48,38 tỷ USD tăng 21,5% so với năm 2006, kim ngạch nhập khẩu đạt 60,83 tỷ USD tăng 35,5% so với năm 2006. Tăng trưởng kinh tế năm 2007 của Việt Nam đứng vào hàng các quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao trong khu vực (theo đánh giá của Ngân hàng Phát triển Châu Á – ADB thì năm 2007 kinh tế Trung Quốc tăng 11,2%, Singapore tăng 7,5%, Philippine tăng 6,6%, Indonesia tăng 6,2%, Malaysia tăng 5,6%, Thái Lan tăng 4%). Theo dự báo năm 2008 đến năm 2010 GDP tăng trưởng bình quân từ 7,5% năm đến 8,5% năm. Ngành vật liệu xây dựng tăng bình quân 15% năm, thị trường bất động sản phát triển mạnh trong tương lai (đặc biệt phát triển mạnh vào năm 2010). Điều này rất thuận lợi cho sự phát triển hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI.

Các thành tựu trong việc cải tổ kinh tế cùng với việc gia nhập WTO giúp Việt Nam thu hút vốn đầu tư nước ngoài để phát triển kinh tế. Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng nhanh, FDI năm 2006 đạt 10,2 tỷ USD, năm 2007 đạt 20,3 tỷ USD vốn đầu tư đăng ký bao gồm cả cấp mới và tăng vốn, vượt 56% kế hoạch dự kiến. FDI đầu tư vào ngành công nghiệp chiếm 63%, dịch vụ chiếm 34,5%. Do đó, các ngành công nghiệp và dịch vụ được dự báo sẽ tăng trưởng cao trong các năm sắp tới.

Năm 2007 bên cạnh những thành tựu kinh tế đạt được, nền kinh tế Việt Nam vẫn còn xuất hiện những vấn đề cần phải được xử lý đồng bộ. Tăng trưởng kinh tế năm 2007 tuy cao nhưng chất lượng tăng trưởng chưa cao, lạm phát gia tăng (năm 2007 tỷ lệ lạm phát 12,63%) làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp và đời sống của người dân lao động. Xuất khẩu tăng mạnh nhưng cơ cấu chưa hợp lý, nhập siêu tăng cao. Hội nhập kinh tế mang đến nhiều cơ hội nhưng mức độ tiếp nhận vốn của nền kinh tế còn chưa cao, nguồn nhân lực chưa đạt chất lượng ... Do vậy những vấn đề nêu trên cần phải được cơ quan có thẩm quyền áp dụng các giải pháp thích hợp và đồng bộ.

Tỷ lệ lạm phát 9 tháng năm 2008 khá cao ở mức 21,87% và tăng 22,6% so với cùng kỳ năm trước và dự kiến đến hết năm 2008 tỷ lệ lạm phát khoảng 25%. Điều này sẽ làm cho giá cả tăng cao trong năm 2008, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI do chi phí đầu vào tăng làm ảnh hưởng đến lợi nhuận, nếu tăng giá bán sẽ ảnh hưởng đến việc bán hàng của Công ty BCCI. Hiện tại Nhà nước đang áp dụng các biện pháp chống lạm phát như: thu bớt tiền đang lưu thông, giữ lãi suất ở mức hợp lý ... Các biện pháp này đang phát huy tác dụng. Trong tương lai khi lạm phát giảm xuống mức hợp lý, tình hình kinh tế ổn định, đầu tư nước ngoài tiếp tục đổ vào Việt Nam thì thị trường bất động sản sẽ nhộn nhịp trở lại.

Với tình hình kinh tế khả quan trong tương lai và sự phát triển mạnh trong ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, hoạt động của Công ty BCCI có điều kiện tốt để phát triển.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống pháp luật của nước ta hiện nay chưa được hoàn chỉnh, việc vận dụng pháp luật vào thực tế còn nhiều khó khăn. Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp, chồng chéo trong việc quản lý đất đai nói chung và kinh doanh bất động sản nói riêng. Hoạt động của Công ty BCCI chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật Doanh nghiệp, Luật Đất đai, Luật Xây dựng, Luật kinh doanh bất động sản ... và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Sự điều chỉnh của các văn bản luật thuộc các lĩnh vực nêu trên còn thiếu nhất quán, thiếu ổn định và có những quy định chồng chéo nhau, đôi khi các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu cập nhật gây khó khăn trong việc áp dụng. Từ đó, nhận thấy hệ thống pháp luật điều chỉnh lĩnh vực bất động sản ở trong tình trạng chưa hoàn chỉnh nên ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty BCCI.

Tuy nhiên, với xu hướng phát triển chung của nền kinh tế, Chính phủ cũng đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật tạo sự thông thoáng hơn về các thủ tục hành chính để phục vụ nhu cầu về nhà ở cho mọi tầng lớp nhân dân vì nhu cầu nhà ở nhất là trong khu đô thị là nhu cầu bức thiết hiện nay. Do đó, mặc dù yếu tố pháp luật liên quan đến vấn đề đất đai và kinh doanh bất động sản có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI nhưng để phù hợp với tình hình phát triển đất nước, Chính phủ sẽ có những điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn nên rủi ro pháp luật không có ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của Công ty BCCI nhưng sẽ tác động đến công tác hoạch định các chiến lược phát triển dài hạn của Công ty BCCI.

Việc từ doanh nghiệp nhà nước chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần là chủ trương và chính sách chung của Nhà nước nhằm nâng cao năng lực hoạt động và tính tự chủ của các công ty. Ngoài ra, nhà nước cũng khuyến khích công ty nhà nước sau khi cổ phần lên niêm yết trên thị trường chứng khoán. Do đó ngoài việc chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và pháp luật chuyên ngành, hoạt động của Công ty BCCI còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán vì Công ty BCCI đã trở thành công ty đại chúng theo quy định Luật chứng khoán, tuy nhiên các văn bản trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty BCCI.

3. Rủi ro đặc thù

Thị trường bất động sản chịu tác động của Luật đất đai và các nghị định có liên quan, đòi hỏi các doanh nghiệp Việt Nam kinh doanh bất động sản phải có quy mô lớn về vốn. Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công kéo dài, việc nghiệm thu bàn giao được thực hiện từng phần và việc giải ngân bị chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công và phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư với nhà thầu thường mất nhiều thời gian. Điều này ảnh hưởng đến tình hình tài chính của công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu phải trả.

Ngoài ra, giá cả nguyên liệu đầu vào (sắt thép, xi măng ...) của ngành xây dựng không ổn định làm ảnh hưởng đến chi phí và lợi nhuận của Công ty BCCI.



Ngành bất động sản thường gặp rủi ro về việc đền bù giải tỏa đất cho dự án. Việc giải tỏa đền bù chậm sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án và làm tăng chi phí đền bù giải tỏa, từ đó làm giảm lợi nhuận của Công ty.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro trình bày ở trên, giá cổ phiếu của Công ty BCCI có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, lũ lụt ... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty như động đất làm sập nhà, lũ cuốn trôi các phương tiện thi công. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được.



PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành:

- Ông: **Nguyễn Văn Lệ** Chức vụ: Chủ tịch HĐQT.
- Ông: **Phạm Minh Đức** Chức vụ: Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc.
- Bà: **Thái Thị Kim Lệ** Chức vụ: Kế toán trưởng.
- Ông: **Trần Thanh Phong** Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát.

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. Tổ chức tư vấn

- Đại diện: Ông Trịnh Hoài Giang.
- Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc, theo giấy ủy quyền số 41/2007/GUQ-HSC ngày 08/10/2007.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán Thành Phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn phát hành và niêm yết với Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh cung cấp.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

- ◆ “Công ty” hay “Công ty BCCI”: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 056668 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu vào ngày 24 tháng 12 năm 1999; đăng ký thay đổi lần 15 ngày 17 tháng 4 năm 2008.
- ◆ “Bản cáo bạch”: bản công bố thông tin của Công ty BCCI về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- ◆ “Cổ phần”: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- ◆ “Cổ phiếu”: chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty BCCI.
- ◆ “Cổ đông”: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty BCCI và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty BCCI.
- ◆ “Cổ tức”: khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty BCCI sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- ◆ “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty BCCI.
- ◆ “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của Công ty BCCI.
- ◆ “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Công ty BCCI.
- ◆ “Ban Tổng Giám đốc”: Ban Tổng Giám đốc của Công ty BCCI.
- ◆ “Vốn điều lệ”: vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- ◆ “Tổ chức phát hành”: Công ty BCCI.
- ◆ “Tổ chức tư vấn niêm yết”: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSC).
- ◆ “Tổ chức kiểm toán”: Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư Vấn (A&C).

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- | | |
|---------|---|
| - BCCI | Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh. |
| - ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông. |
| - HĐQT | Hội đồng quản trị. |
| - BKS | Ban kiểm soát. |
| - TGD | Tổng Giám đốc. |
| - BTGD | Ban Tổng Giám đốc. |



- CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
- UBND	Ủy ban Nhân dân.
- TSCĐ	Tài sản cố định.
- TSLĐ	Tài sản lưu động.
- SGDCK TP. HCM	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
- UBCKNN	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
- TP. HCM	Thành Phố Hồ Chí Minh.
- CN	Chi nhánh.
- BQLDA	Ban quản lý dự án.
- CN BQLDA	Chi nhánh ban quản lý dự án.
- KCN	Khu công nghiệp.
- SG	Sài Gòn.
- KĐC	Khu định cư.
- KDC	Khu dân cư.
- XDCB	Xây dựng cơ bản.
- NMXLNT	Nhà máy xử lý nước thải.
- QA	Đảm bảo chất lượng (quality assurance).
- QTVP	Quản trị văn phòng.
- QTCL	Quản trị chất lượng.
- NH	Ngân hàng.
- NHTMCP	Ngân hàng thương mại cổ phần.
- TNDN	Thu nhập doanh nghiệp.
- TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
- GDP	Tổng sản phẩm quốc nội.
- CMND	Chứng minh nhân dân.
- ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Lịch sử hình thành và phát triển

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh, tên tiếng Anh là Binh Chanh Construction Investment Shareholding Company (BCCI), là công ty cổ phần chuyên đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh được thành lập từ việc cổ phần hóa Công Ty Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh là doanh nghiệp nhà nước trực thuộc UBND Huyện Bình Chánh.

Ngày 13/10/1999 UBND Thành Phố Hồ Chí Minh ký quyết định số 6103/QĐ-UB-KT chuyển Công Ty Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh thành Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh với vốn điều lệ là 18.000.000.000 đồng.

Ngày 24/12/1999 Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh chính thức đi vào hoạt động với giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 056668 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp. Sau đó Công ty BCCI được cấp đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 17/04/2008 với số vốn điều lệ 542.000.000.000 đồng.

Từ khi cổ phần hóa đến nay hoạt động của Công ty chủ yếu như sau:

- Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, đất ở tại các khu dân cư.
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh các dịch vụ trong KCN.
- Đầu tư xây dựng chung cư, xây dựng chợ, nhà trẻ, mẫu giáo.
- Đầu tư xây dựng công trình: dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thi công – lắp đặt mạng lưới điện trung hạ thế.

Đầu tư vào các liên doanh trong và ngoài nước:

- Liên doanh với tập đoàn Casino – Pháp kinh doanh siêu thị Big C – Công ty BCCI góp 4.795.000 USD chiếm 20% vốn điều lệ.
- Góp vốn trong Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú với vốn điều lệ 350 tỷ đồng BCCI góp 70%, tổng vốn đầu tư là 1.129.199.000.000 đồng.
- Góp vốn liên doanh 25% vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Bất động sản Sài Gòn Châu Á với vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng.
- Góp vốn trong Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình với vốn điều lệ 300.000.000.000 đồng BCCI góp 69%.
- Góp vốn trong Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng với vốn điều lệ 100.000.000.000 đồng BCCI góp 5%.

- Góp vốn đầu tư cùng với Công ty Cổ phần Thủy sản Số 1 (SJ1) đầu tư xây dựng dự án Khu phức hợp SJ1 Plaza. Quy mô khu đất 13.387m², tổng vốn đầu tư ước tính 716.000.000.000 đồng. Hiện tại chưa có giấy phép thành lập công ty.

Ngoài những thành quả đã đạt được, Công ty BCCI còn nhận được:

- Năm 2005 KCN Lê Minh Xuân đã được Thủ Tướng Chính Phủ tặng bằng khen về thành tích xuất sắc từ năm 2001 đến 2004.
- Nhận cờ thi đua của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam về thành tích xuất sắc trong phong trào xây dựng Công đoàn vững mạnh năm 2003 – 2005.
- Giấy khen về việc đạt thành tích xuất sắc phong trào thi đua chào mừng 75 năm ngày thành lập Công đoàn Việt Nam do Liên đoàn lao động Quận Bình Tân cấp ngày 26/07/2004.
- Giấy khen của Bảo hiểm xã hội Thành phố về việc thực hiện tốt chế độ chính sách cho người lao động năm 2004 – 2005.
- Bằng khen của Liên đoàn lao động Thành phố về việc đạt thành tích xuất sắc trong công tác tổ chức phong trào “Giỏi việc nước – đảm việc nhà” năm 2004 - 2005.
- Giấy khen của UBND Quận Bình Tân về việc đạt danh hiệu tập thể lao động giỏi năm 2004 – 2005.
- Bằng khen của Tổng cục thuế, bằng khen của UBND TP. HCM cấp cho KCN Lê Minh Xuân thuộc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh.
- Giấy khen của Ban quản lý các khu chế xuất và khu công nghiệp Thành Phố về việc góp phần phát triển hoạt động tín dụng Khu chế xuất và khu công nghiệp giai đoạn 2001 – 2005.
- Giấy khen của Ban chấp hành Đảng bộ Quận Bình Tân về việc đạt tiêu chuẩn tổ chức cơ sở Đảng trong sạch vững mạnh tiêu biểu năm 2005.
- Giấy khen của UBND Quận Bình Tân về việc đạt thành tích trong công tác vì trẻ em và ngày gia đình Việt Nam năm 2006.
- Giấy khen của UBND Quận Bình Tân về việc công tác khuyến học năm 2004 – 2006.
- Bằng khen – Thành tích phát triển thương hiệu trong thời kỳ hội nhập kinh tế quốc tế.
- Đạt giải thưởng Sao vàng Phương Nam năm 2008.
- Đạt giải thưởng Sao vàng đất Việt năm 2008– Top 100 thương hiệu hàng đầu.
- Cúp vàng ISO năm 2007-2008.



1.2 Giới thiệu về công ty

- Tên Công ty **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh.**
- Tên tiếng Anh **BINH CHANH CONSTRUCTION INVESTMENT SHAREHOLDING COMPANY.**
- Tên viết tắt **BCCI.**
- Biểu tượng của Công ty 
- Vốn điều lệ 542.000.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi hai tỷ đồng).
- Trụ sở chính 550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Điện thoại 08. 38753021.
- Fax 08. 38753552.
- Website www.bcci.com.vn
- Email mylinh@bcci.vn

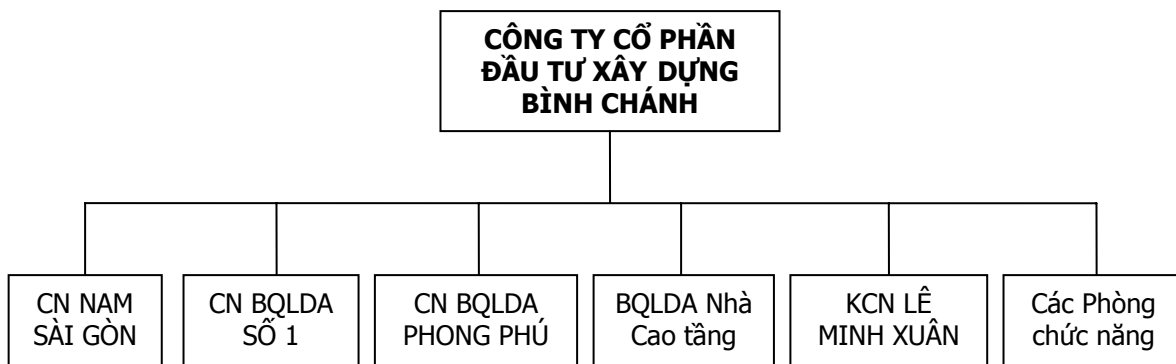
Tâm nhìn Công ty:

Trở thành doanh nghiệp hàng đầu về đầu tư – kinh doanh bất động sản tại Việt Nam.

Sứ mệnh Công ty:

- Cung cấp giải pháp tốt nhất về đầu tư – an cư cho khách hàng.
- Đầu tư và xây dựng những dự án phục vụ an cư cho cộng đồng và góp phần phát triển hạ tầng xã hội.

2. Cơ cấu tổ chức công ty



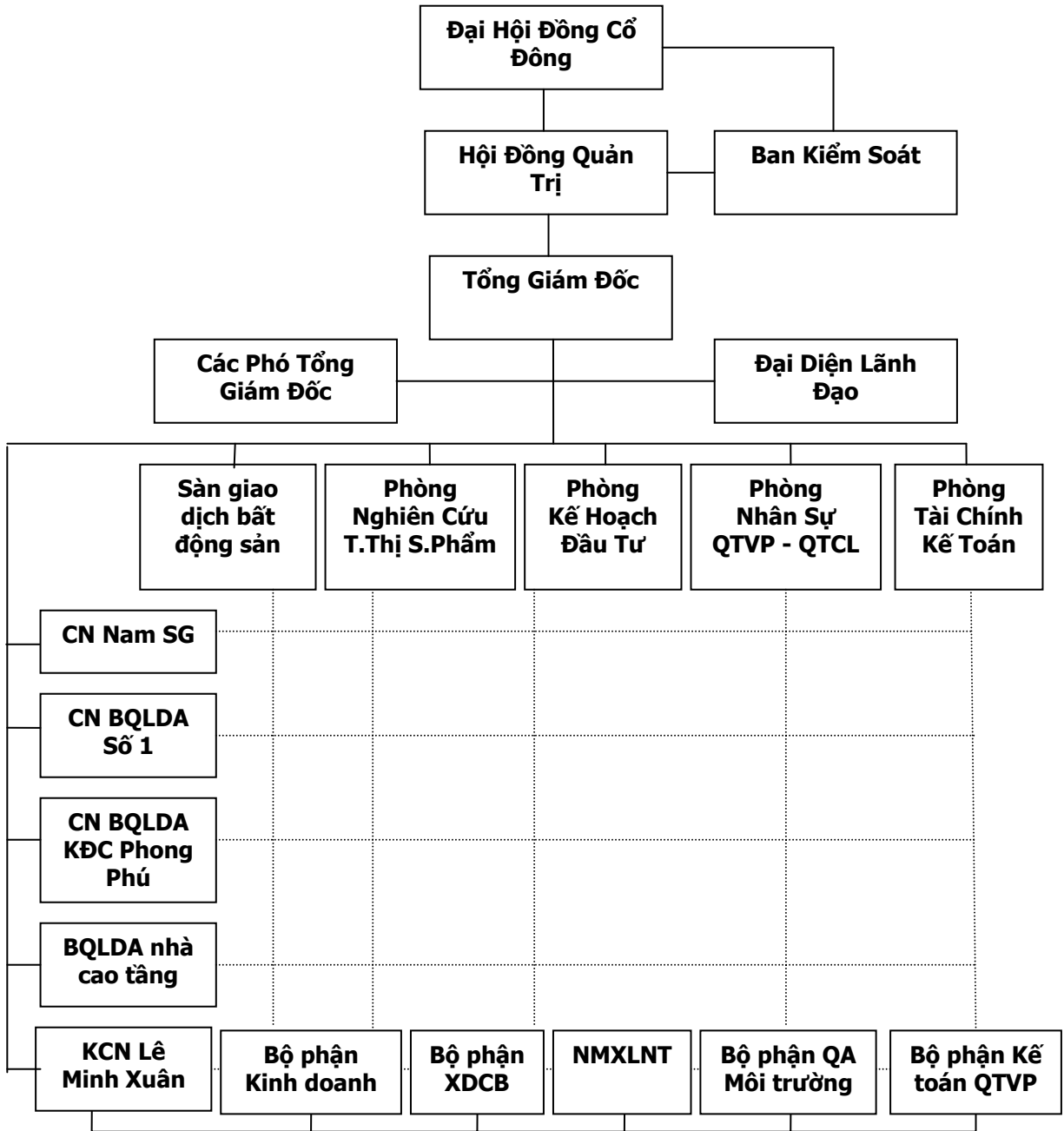
▪ Các chi nhánh và các Ban quản lý dự án:

- Thực hiện nhiệm vụ chủ đầu tư và đại diện Công ty quản lý các dự án theo sự phân công của Tổng Giám Đốc.
- Xây dựng kế hoạch đầu tư, kinh doanh các sản phẩm của đơn vị và kế hoạch hoạt động của đơn vị theo định kỳ quý/năm.
- Tổ chức thực hiện hoàn thành chỉ tiêu và quản lý hoạt động dịch vụ khách hàng của đơn vị.
- Thực hiện chức năng hậu mãi trên địa bàn dự án như điện, nước, cấp số nhà, đo đạc, cắm mốc giao nền cho khách hàng, bảo dưỡng cơ sở hạ tầng của Ban quản lý dự án.
- Chịu trách nhiệm thực hiện các hoạt động khác do Tổng Giám Đốc giao.
- Áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống đảm bảo chất lượng của Công ty BCCI theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000.

▪ Quản lý dự án KCN Lê Minh Xuân:

- Thực hiện chức năng được Công ty ủy quyền theo giấy phép đăng ký kinh doanh của KCN.
- Xây dựng kế hoạch đầu tư xây dựng cơ bản và phát triển kinh doanh của KCN theo tháng/quý/năm.
- Thực hiện đầu tư xây dựng, phát triển hạ tầng KCN Lê Minh Xuân.
- Tổ chức thực hiện và phát triển kinh doanh trên lĩnh vực dịch vụ xuất nhập khẩu theo chức năng của Công ty BCCI tại KCN Lê Minh Xuân bao gồm (khai thuê hải quan, giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu, dịch vụ vận chuyển, bốc xếp, thuê hộ kho bãi, tư vấn xuất nhập khẩu).
- Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống chất lượng của KCN theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2000.

▪ Các phòng chức năng: được trình bày chi tiết trong phần cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty BCCI.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty BCCI

- **Đại Hội Đồng Cổ Đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định những vấn đề quan trọng của Công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty. ĐHĐCĐ là cơ quan thông qua những chủ trương chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI, quyết định cơ cấu vốn, bầu ra cơ quan quản lý và điều hành hoạt động của Công ty BCCI. ĐHĐCĐ bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết của Công ty BCCI.

- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát Công ty BCCI có 03 đến 05 thành viên, do ĐHĐCĐ bầu, có nhiệm vụ thay mặt cổ đông và giúp ĐHĐCĐ giám sát, đánh giá kết quả kinh doanh và hoạt động quản trị, điều hành của Công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông.
- **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý Công ty và có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Thành viên HĐQT do ĐHĐCĐ bầu và bãi miễn.
- **Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty BCCI, do HĐQT bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền, nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty BCCI.
- **Phó Tổng Giám Đốc phụ trách đầu tư:** là người giúp và tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng cơ bản theo sự phân công của Tổng Giám Đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám Đốc và pháp luật về nhiệm vụ được Tổng Giám Đốc phân công.
- **Phó Tổng Giám Đốc phụ trách đền bù – giải phóng mặt bằng:** là người giúp và tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong lĩnh vực đền bù – giải phóng mặt bằng theo sự phân công của Tổng Giám Đốc, chịu trách nhiệm trước Tổng Giám Đốc và pháp luật về nhiệm vụ được Tổng Giám Đốc phân công.
- **Phòng kế hoạch đầu tư:**

Hoạch định:

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch chung cho toàn Công ty theo định hướng của HĐQT. Xác định mục tiêu ngắn hạn, dài hạn của Công ty. Tham mưu cho Ban Tổng Giám Đốc, HĐQT trong các kế hoạch xúc tiến đầu tư.

Xúc tiến đầu tư:

- Thu thập thông tin, nghiên cứu thị trường và tìm kiếm các dự án đầu tư, hợp tác đầu tư và các cơ hội đầu tư. Điều tra, khảo sát, lập phương án khả thi các dự án được chấp thuận đầu tư và tiến độ phát triển dự án. Chuyển giao dự án và theo dõi phát triển dự án. Lập điều chỉnh quy hoạch các dự án theo yêu cầu chung.

Quản lý xây dựng cơ bản:

- Kiểm tra, kiểm soát việc thực hiện kế hoạch đối với hoạt động đầu tư của các đơn vị thực hiện nhằm đạt được mục tiêu kế hoạch đề ra, đề xuất các biện pháp điều chỉnh kế hoạch, chỉ tiêu đầu tư của Công ty BCCI và các đơn vị cho phù hợp với tình hình từng thời điểm.
- Thẩm định hồ sơ dự toán và các hồ sơ khác liên quan đến hoạt động đầu tư của các đơn vị.

- Tổng hợp, phân tích, đánh giá việc thực hiện kế hoạch đầu tư toàn Công ty theo định kỳ và lập báo cáo tổng hợp việc thực hiện kế hoạch chung trong toàn Công ty.
- Tổ chức giám sát công tác kiểm soát chất lượng sản phẩm các công trình đầu tư của Công ty.
- Tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong việc thẩm định, giao nhận chỉ tiêu và đánh giá thành tích thực hiện chỉ tiêu kế hoạch hàng năm, hàng quý của các phòng chức năng và các đơn vị thực hiện trong Công ty.
- **Sàn giao dịch bất động sản:**
 - Giao dịch bất động sản: mua bán, chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản; cung cấp các dịch vụ cho kinh doanh bất động sản: môi giới bất động sản, tư vấn thiết kế - xây dựng, tư vấn và dịch vụ pháp lý bất động sản, thẩm định giá bất động sản, quản lý bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản; thực hiện công việc chăm sóc khách hàng.
 - Hoạch định chiến lược, kế hoạch, mục tiêu kinh doanh sản phẩm của Công ty: xây dựng kế hoạch hoạt động kinh doanh sản phẩm của Công ty, xác định mục tiêu dài hạn của Sàn giao dịch.
 - Lập kế hoạch về hoạt động môi giới bất động sản, tư vấn thiết kế - xây dựng, tư vấn và dịch vụ pháp lý bất động sản, thẩm định giá bất động sản, quản lý bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản.
 - Bán hàng: thiết lập các chính sách chương trình kinh doanh, xây dựng kế hoạch bán hàng tháng/quý/năm, thực hiện các thủ tục bán hàng, quản lý các khoản nợ của khách hàng, xây dựng cập nhật và quản lý hệ thống thông tin bán hàng.
 - Chăm sóc khách hàng: xây dựng chính sách dịch vụ hậu mãi và chăm sóc khách hàng của Công ty, tổ chức thực hiện thủ tục pháp lý sản phẩm của Công ty trên lĩnh vực địa ốc, tiếp nhận và tổng hợp các khiếu nại phản ánh của khách hàng về sử dụng các sản phẩm và dịch vụ của Công ty, phối hợp với các đơn vị phòng ban liên quan để giải quyết các khiếu nại của khách hàng, đề xuất các biện pháp giải quyết và phòng ngừa với Tổng Giám Đốc.
- **Phòng Nghiên cứu – Tiếp thị sản phẩm:**

Hoạch định:

- Xây dựng chiến lược, kế hoạch hoạt động tiếp thị sản phẩm của Công ty. Phân tích xu hướng phát triển của thị trường, thực hiện việc nghiên cứu và đưa ra thị trường sản phẩm dịch vụ mới. Xác định mục tiêu dài hạn của Phòng Nghiên Cứu – Tiếp Thị Sản Phẩm. Quảng bá hình ảnh Công ty BCCI qua xây dựng mối quan hệ với truyền thông, báo chí.

Nghiên cứu thị trường:

- Thực hiện các nghiên cứu về thị trường, tổng hợp, phân tích đánh giá nhu cầu thị trường và báo cáo tình hình thị trường từng giai đoạn, tình hình đối thủ cạnh tranh, môi trường kinh tế, chính trị, xã hội nhằm đề xuất với Tổng Giám Đốc chiến lược kinh doanh trong ngắn hạn và dài hạn đối với các sản phẩm của Công ty.
- Nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới phù hợp với thị trường và tình hình của Công ty.

Marketing: nghiên cứu và thực hiện các hoạt động tiếp thị như

- Thực hiện các công tác quảng cáo, tiếp thị và hỗ trợ kinh doanh các sản phẩm của Công ty. Thực hiện các công tác đối ngoại, quan hệ cộng đồng với các đơn vị truyền thông, các đối tác và các cơ quan chức năng ... nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu của Công ty BCCI đối với thị trường và công chúng. Phát triển, duy trì và quản lý thương hiệu – hình ảnh sản phẩm, phân tích và đánh giá hiệu quả các chương trình quảng cáo, khuyến mãi và phát triển thị trường.
- **Phòng nhân sự - Quản trị văn phòng - Quản trị chất lượng:**
 - Hoạch định nguồn nhân lực - Tuyển dụng, đào tạo và phát triển. Phân tích nhu cầu đào tạo và phát triển nguồn nhân lực trong Công ty. Đánh giá kết quả đào tạo.
 - Lương, thưởng và phúc lợi: xây dựng cấu trúc lương, thưởng. Phối hợp Ban chấp hành Công đoàn xây dựng và thực hiện các chế độ phúc lợi.
 - Quan hệ nhân sự: xây dựng nội quy Công ty, phối hợp xây dựng thỏa ước lao động tập thể. Thông tin về các chính sách, chế độ trong Công ty. Giải quyết khiếu nại liên quan đến nhân sự trong Công ty.
 - Quản trị văn phòng: quản lý hồ sơ, tài liệu, thống kê, lưu trữ các văn bản pháp quy của Công ty, công văn đến – đi, quản lý con dấu, quản lý tài sản. Thực hiện các quy định về công tác an ninh, an toàn lao động, trật tự vệ sinh văn phòng. Xây dựng hệ thống mạng, quản lý an ninh hệ thống mạng, quản lý cơ sở dữ liệu lưu trữ trên mạng. Thực hiện các thủ tục pháp lý cho Công ty và nhân viên đảm bảo đúng pháp luật.
 - Quản trị chất lượng: Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2004 cho toàn Công ty.

- **Phòng tài chính kế toán:**

Tài chính:

- Tham mưu cho Tổng Giám Đốc về các quyết định tài chính để lựa chọn phương án đầu tư, kinh doanh tối ưu. Quản lý nguồn vốn của các dự án liên quan đến ngân sách nhà nước và các nguồn vốn khác.
- Lập kế hoạch tài chính ngắn hạn, trung hạn và dài hạn nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và kinh doanh của Công ty. Kiểm tra việc thực hiện các kế hoạch tài chính theo

mục tiêu đầu tư của Công ty và chịu trách nhiệm nghiên cứu, phân tích, đánh giá tình hình tài chính của Công ty. Thẩm định dự án đầu tư phần tài chính.

- Quản lý và theo dõi hồ sơ cổ đông, theo dõi việc chi trả cổ tức cho cổ đông.

Đầu tư tài chính :

- Tổ chức thực hiện các hoạt động liên quan đến việc đầu tư vào danh mục chứng khoán : phân tích, thu thập thông tin, phân tích cơ hội đầu tư, đề xuất đầu tư hoặc bán chứng khoán.
- Theo dõi tình hình góp vốn liên doanh vào các doanh nghiệp khác : theo dõi báo cáo kiểm toán hàng quý/năm của các doanh nghiệp góp vốn liên doanh nhằm kịp thời cung cấp thông tin cho bộ phận kế toán hoàn chỉnh báo cáo hợp nhất của Công ty đúng hạn định. Phân tích kết quả hoạt động của các doanh nghiệp góp vốn liên doanh thông qua báo cáo định kỳ. Theo dõi tình hình kết quả đại hội đồng cổ đông hàng năm.

Kế toán:

- Phản ánh kịp thời, đầy đủ, chính xác và khoa học các nghiệp vụ kinh tế phát sinh và đúng đắn kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo định kỳ tháng/quý/năm.
- Chịu trách nhiệm lập các báo cáo cho các cơ quan quản lý nhà nước: báo cáo tài chính, báo cáo quyết toán theo chế độ tài chính hiện hành.
- Theo dõi và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính của Công ty đối với Nhà nước theo luật định.
- Chịu trách nhiệm quản lý chặt chẽ tài sản, quỹ tiền mặt của Công ty, kịp thời thanh toán, thu hồi các khoản nợ phải thu, phải trả.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông;

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty BCCI tại ngày 01/12/2008 (Mệnh giá: 10.000 đồng/CP)

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng
1.	Quỹ đầu tư và phát triển Đô Thị TP. HCM (HIFU). Người đại diện: - Ông Nguyễn Văn Lệ. - Ông Hoàng Đình Thắng.	33 - 39 Paster Q1, TP. HCM.	15.120.000	27,90%
			10.320.000	19,04%
			4.800.000	8,86%
2.	Trần Ngọc Henri.	215 Đường số 5, Khu dân cư An Lạc, P. Bình Trị Đông B, Q. Bình Tân, TP. HCM.	3.613.840	6,67%
3.	Ngân hàng TMCP Phương Nam	279 Lý Thường Kiệt, Phường 15, Quận 11, TP. HCM	4.319.240	7,97%

4.2. Cơ cấu cổ đông tại ngày 01/12/2008 (Mệnh giá: 10.000 đồng/CP)

Stt	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Tỷ trọng
1.	Cổ đông Nhà nước	1	15.120.000	27,89%
2.	HĐQT, BKS, BTGD, KTT	9	7.119.920	13,14%
3.	CBCNV	136	1.160.530	2,14%
4.	Cổ đông bên ngoài BCCI	476	30.799.550	56,82%
	- Nhà đầu tư cá nhân trong nước	444	11.678.380	21,55%
	- Nhà đầu tư tổ chức trong nước	16	7.913.170	14,60%
	- Nhà đầu tư cá nhân nước ngoài	9	138.000	0,25%
	- Nhà đầu tư tổ chức nước ngoài	7	11.070.000	20,42%
	Tổng cộng	622	54.200.000	100,00%

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết;**5.1. Danh sách công ty mẹ của Công ty BCCI**

Không có.

5.2. Danh sách công ty con của BCCI

Stt	Cổ đông	Vốn điều lệ	Tỷ lệ cam kết góp	Vốn góp đến 30/09/2008	Tỷ lệ góp thực tế
1.	Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú	350 tỷ đồng	70,00%	245 tỷ đồng	70,00%
2.	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình	300 tỷ đồng	69,00%	161 tỷ đồng	53,66%

5.3. Những công ty mà Công ty BCCI đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có.

5.4. Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty BCCI

Không có.

6. Hoạt động kinh doanh

Năm 2007 và năm 2008 đánh dấu một bước ngoặt đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty BCCI. Từ chỗ chủ yếu kinh doanh các khu dân cư dành cho người có thu nhập

trung bình thấp, Công ty BCCI đang chuyển hướng tới đối tượng khách hàng có thu nhập cao bằng cách tiến hành thực hiện các dự án lớn cung cấp những sản phẩm cao cấp; nhằm đưa Công ty BCCI lên vị thế mới, trở thành Công ty bất động sản hàng đầu ở Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI hiện được chia ra làm 4 lĩnh vực chính gồm:

- Đất ở: đây là hoạt động chính của Công ty BCCI, hiện nay Công ty BCCI đang thực hiện rất nhiều dự án đất với quy mô lớn như: khu Trung Tâm dân cư Tân Tạo (diện tích trên 320 ha), khu dân cư Phong Phú 2 (diện tích trên 132 ha), khu định cư Phong Phú (diện tích là khoảng 84 ha), khu dân cư số 1 thuộc khu dân cư và công trình công cộng lô 11A – khu 11 – khu đô thị mới Nam thành phố (diện tích khoảng 18,1 ha). Trong 9 tháng năm 2009 doanh thu từ hoạt động này đạt 261.666.505.084 đồng chiếm 90,41% trên tổng doanh thu. Sản phẩm đất ở của Công ty BCCI rất đa dạng nhằm đáp ứng cho nhiều đối tượng khách hàng tiềm năng, cụ thể sản phẩm đất ở của Công ty BCCI gồm: đất nền dự án khu dân cư, đất nhà phố liên kế, đất nhà vườn biệt thự, đất dùng để xây chung cư.
- Khu công nghiệp: Công ty BCCI hoạt động rất mạnh trên lĩnh vực này, hiện tại Công ty BCCI đang thực hiện nhiều khu công nghiệp với quy mô lớn và được đánh giá là hoạt động hiệu quả cao như: khu công nghiệp Phong Phú (diện tích là 1.480.000 m²), khu công nghiệp Lê Minh Xuân (diện tích là 1.000.000 m²). Trong 9 tháng năm 2008 doanh thu từ hoạt động này đạt 14.107.097.700 đồng chiếm 4,87% trên tổng doanh thu. Sản phẩm và dịch vụ của Công ty BCCI trong lĩnh vực này cũng đa dạng với nhiều loại như: đất cơ sở hạ tầng, nhà xưởng xây sẵn, dịch vụ kho bãi, các dịch vụ tiện ích khu công nghiệp. Hiện nay, BCCI đang chuẩn bị hồ sơ pháp lý, thu hồi đất để triển khai dự án Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng (1.090.000 m²).
- Nhà ở: Công ty BCCI thực hiện nhiều dự án chung cư như chung cư Nhất Lan 12 tầng (khối C), chung cư Tân Tạo 1, chung cư Đa Sà, chung cư Nhất Lan 5 tầng (khối A và khối B). Ngoài ra, Công ty BCCI cũng thực hiện nhà ở cho các dự án khu dân cư, khu định cư.
- Các dịch vụ tiện ích tại các khu dân cư, khu công nghiệp: đây là các hoạt động dịch vụ hậu mãi nhằm đem lại tiện ích cho khách hàng cũng đồng thời nâng cao vị thế cạnh tranh của Công ty BCCI qua việc thỏa mãn tối đa nhu cầu của khách hàng. Hoạt động này cũng đem lại nguồn thu cho Công ty BCCI, 9 tháng năm 2008 doanh thu từ hoạt động này đạt 13.226.998.065 đồng chiếm 4,57% trên tổng doanh thu.

6.1. LĨNH VỰC ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC

Danh sách các dự án của Công ty BCCI đã thực hiện và sẽ thực hiện trong tương lai:

TT	Tên dự án	Quy mô (m²)	Thời gian xây dựng	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Lợi gộp (tỷ đồng)
-----------	------------------	-------------------------------	---------------------------	-----------------------------	--------------------------



TT	Tên dự án	Quy mô (m ²)	Thời gian xây dựng	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Lợi gộp (tỷ đồng)
I	Các dự án đã đầu tư	3.881.052		2.022,388	961,080
1	KDC An Lạc Bình Trị Đông	814.162	2000-2003	578,821	162,679
2	KDC Ấp 4 Tân Tạo	490.172	1999-2003	292,570	53,569
3	KDC An Lạc 13 ha	84.312	1997-1999	48,932	
4	Khu phố chợ Da Sà	44.681	1998-2000	53,013	(3,931)
5	KĐC Bình Hưng	379.940	1997-2001	107,396	117,645
6	KDC Ấp 5 Phong Phú	492.900	2001-2006	253,317	314,528
7	KDC Nam Hùng Vương Bắc Trần Văn Kiếu	233.328	2000-2007	109,062	52,821
8	KDC Lý Chiêu Hoàng	23.364	1999-2005	9,246	8,170
9	KDC Hương Lộ 5	39.697	1999-2002	25,292	9,218
10	KDC Cầu Xáng	25.000	1999-2001	9,712	
11	KDC Bắc Lương Bèo	229.766	2000-2007	177,762	34,716
12	Chung cư Da Sà 5 tầng	14.332	2005-2007	33,848	18,428
13	Chung cư Nhất Lan 5 tầng	9.398	2005-2006	33,285	0,930
14	KCN Lê Minh Xuân	1.000.000	1997-2000	290,132	192,307
II	Các dự án đang đầu tư	8.234.628		8.051,021	4.246,370
1	KĐC Phong Phú	839.997	2002-2010	2.516	201,063
2	KDC Phong Phú 2	1.329.200	2001-2011	1.890	568,3
3	Khu dân cư thuộc lô 11 A – khu 11 – khu đô thị mới Nam thành phố	181.600	2001-2010	535,5	121,33
4	Trung tâm dân cư Tân Tạo	3.299.624	2006-2012	3.280	1.863
5	Cao ốc An Lạc Plaza	59.240 (sàn xây dựng)	2008-2010	593,9	355,7
6	Cao ốc văn phòng cho thuê BCCI	15.692 (sàn xây dựng)	2008-2010	47,076	65,906
7	Chung cư BCCI	21.000 (sàn xây dựng)	2009-2011	70,44	31,61
8	Chung cư Nhất Lan 12 tầng	23.196,26 (sàn xây dựng)	2008-2010	166,23	54,922

TT	Tên dự án	Quy mô (m²)	Thời gian xây dựng	Vốn đầu tư (tỷ đồng)	Lợi gộp (tỷ đồng)
9	Chung cư Tân Tạo 1	71.648,1	2009-2011	574,042	98,006
10	KCN Lê Minh Xuân mở rộng	1.090.000	2008-2010	466,560	265,92
11	KCN Phong Phú	1.480.000	2001-2010	1.129,199	572,269
	Tổng Cộng	12.115.680		10.073,409	5.207,450

6.1.1. DỰ ÁN ĐÃ TRIỂN KHAI TRONG THỜI GIAN QUA

Tính đến cuối năm 2008, Công ty BCCI đã triển khai thực hiện và đưa vào hoạt động hơn 12 loại hình dự án khác nhau như: dự án xây dựng khu dân cư, khu công nghiệp, căn hộ cao tầng ... với tổng quy mô các dự án lên đến 3.881.052 m². Sau đây là các dự án điển hình Công ty BCCI đã thực hiện trong thời gian qua.

a. Khu An Lạc - Bình Trị Đông

- Địa điểm: Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: đầu tư xây dựng khu dân cư để phục vụ cho những người có nhu cầu về nhà ở.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Dự án này Công ty BCCI hợp tác liên doanh với Công ty TNHH Ngân Thạnh, Công ty BCCI hưởng 3% doanh thu.
- Tiến độ thực hiện: hạ tầng kỹ thuật các khu trên đã được hoàn tất vào năm 2003, đã hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Dự án đã đi vào giai đoạn kết thúc.
- Quy mô: đây là một trong những khu dân cư có quy mô lớn, hạ tầng kỹ thuật đạt tiêu chuẩn chất lượng gồm 6 khu A-B-C-D-E-F với tổng diện tích 06 khu là 814.162 m², tổng vốn đầu tư 6 khu trên là 578.821.230.653 đồng, tổng doanh thu 741.500.981.260 đồng, lợi nhuận gộp là 162.679.750.607 đồng.

Khu A: tổng diện tích khu đất là 154.828 m². Khu A được quy hoạch với 856 căn nhà liên kế và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu B: tổng diện tích khu đất là 200.040 m². Khu B được quy hoạch với 963 căn nhà liên kế và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu C: tổng diện tích khu đất là 162.200 m². Khu C được quy hoạch với 480 căn nhà liên kế, 107 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu D: tổng diện tích khu đất là 120.600 m². Khu D được quy hoạch với 506 căn nhà liên kế, 89 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu E: tổng diện tích khu đất là 102.200 m². Khu E được quy hoạch với 306 căn nhà liên kế, 74 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu F: tổng diện tích khu đất là 74.294 m². Khu F được quy hoạch với 472 căn nhà liên kế, 38 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...



(Hình: khu An Lạc Bình Trị Đông).

b. Khu dân cư Ấp 4 - Tân Tạo

- Địa điểm: Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP. HCM. Khu đất được chia ra làm 4 khu: A1, A2, B, và Ấp 4 Tân Tạo (4,5ha).
- Mục đích: dự án được quy hoạch xây dựng khu dân cư phục vụ cho nhu cầu nhà ở của người dân trong khu vực.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.

- Dự án này Công ty BCCI hợp tác liên doanh với Công ty TNHH Ngân Thạnh, Công ty BCCI hưởng 3% doanh thu.
- Tiến độ thực hiện: về cơ bản khu A1, A2, B đã hoàn tất phần đầu tư hạ tầng kỹ thuật và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Riêng Ấp 4 Tân Tạo (4,5ha) đã đầu tư xây dựng 2 khu chung cư 5 tầng với 80 căn hộ, hiện đang đầu tư cụm chung cư 12 tầng với quy mô khoảng 166 căn hộ.
- Quy mô: tổng diện tích toàn khu đất là 490.172 m². Khu đất được chia ra làm 4 khu là A1, A2, B, và Ấp 4 Tân Tạo (4,5ha), tổng vốn đầu tư là 292.570.200.366 đồng, doanh thu là 346.139.888.333 đồng, lợi nhuận gộp là 53.569.687.967 đồng.

Khu A1: tổng diện tích khu đất là 88.200 m². Khu A1 được quy hoạch với 261 căn nhà liên kế và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu A2: tổng diện tích khu đất là 96.700 m². Khu A2 được quy hoạch với 294 căn nhà liên kế, 96 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu B: tổng diện tích khu đất là 259.500 m². Khu B được quy hoạch với 961 căn nhà liên kế, 143 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...

Khu Ấp 4 Tân Tạo (4,5ha): tổng diện tích khu đất là 45.772 m². Khu này được quy hoạch với 102 căn nhà liên kế, 92 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao ...

c. Khu An Lạc 13 ha

- Địa điểm: Phường An Lạc A, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư phục vụ những người có nhu cầu về nhà ở.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: đã hoàn tất hạ tầng kỹ thuật năm 1999 và đã hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Dự án khởi công từ năm 1997 và kết thúc vào năm 1999.
- Quy mô: diện tích là 84.312 m², tổng vốn đầu tư trên 48,932 tỷ đồng, Khu này được quy hoạch với 455 căn nhà liên kế, 38 căn nhà sân vườn và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...



(Hình: khu dân cư An Lạc 13ha)

d. Khu Phố Chợ Da Sà

- Địa điểm: Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: là đầu tư cơ sở hạ tầng khu dân cư phục vụ những người có nhu cầu về nhà ở.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: đã hoàn tất hạ tầng kỹ thuật năm 2005 và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Dự án khởi công từ năm 1998 và kết thúc vào năm 2000.
- Quy mô: diện tích là 44.681 m², tổng vốn đầu tư là 53.013.046.439 đồng, tổng doanh thu là 49.081.696.603 đồng, lỗ là 3.931.349.836 đồng. Khu này được quy hoạch với 141 căn nhà liên kế và hội tụ đầy đủ các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, công viên cây xanh, thể dục thể thao, ...



(Hình: khu phố chợ Da Sà)

e. Khu định cư Bình Hưng

- Địa điểm: Ấp 1, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, TP. HCM, có vị trí giáp ranh Quận 8, và Quốc Lộ 50, cách Thuận Kiều Plaza Quận 5 khoảng 4 km.
- Mục đích: xây dựng hạ tầng khu định cư phục vụ dân trong khu vực giải tỏa để xây dựng tuyến đường Nguyễn Văn Linh.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: hạ tầng kỹ thuật toàn khu đã hoàn tất, đã thực hiện xong nghĩa vụ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Dự án khởi công từ năm 1997 và kết thúc vào năm 2001.
- Quy mô: diện tích khoảng 379.940 m², tổng vốn đầu tư là 107.396.659.176 đồng, tổng doanh thu là 225.042.398.395 đồng, lợi nhuận gộp là 117.645.739.219 đồng. Toàn khu được quy hoạch với 1.866 căn hộ, và đảm bảo đầy đủ các công trình công cộng được bố trí xen cài như: khu chợ, khu nhà trẻ, mẫu giáo, trường phổ thông cơ sở, hệ thống công viên cây xanh, khu thể dục thể thao.



(Hình: khu định cư Bình Hưng)

f. Khu dân cư Ấp 5 Phong Phú

- Địa điểm: ấp 5, Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh. Vị trí giáp khu định cư Bình Hưng hiện hữu, giáp ranh Quận 8, có điều kiện để kết nối giao thông và nằm trong khu vực có các công trình giao thông lớn được Nhà nước đầu tư: Cầu Nhị Thiên Đường II, cầu và đường Nguyễn Tri Phương, cầu và đường Chánh Hưng, đại lộ Nguyễn Văn Linh, Quốc Lộ 50.
- Mục đích: tạo thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu và góp phần xây dựng, hoàn chỉnh đồ án quy hoạch Huyện Bình Chánh.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: hiện dự án đã đang trong giai đoạn hoàn tất cơ sở hạ tầng và đang trong quá trình hoàn tất việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Dự án khởi công từ năm 2001 và hoàn tất xây dựng cơ sở hạ tầng vào năm 2006.
- Quy mô: diện tích trên 492.900 m², tổng vốn đầu tư là 253.317.222.943 đồng, tổng doanh thu là 567.845.989.681 đồng, lợi nhuận gộp là 314.528.766.738 đồng.



(Hình: phối cảnh KDC Ấp 5 Phong Phú)



(Hình: KDC Ấp 5 Phong Phú)

g. Khu dân cư Nam Hùng Vương - Bắc Trần Văn Kiểu

- Địa điểm: Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: tạo thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu và góp phần xây dựng, hoàn chỉnh đồ án quy hoạch Huyện Bình Chánh cũ (nay là Quận Bình Tân).

- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: dự án khởi công từ năm 2000 và đang trong giai đoạn hoàn tất hạ tầng kỹ thuật để bàn giao cho địa phương quản lý và khai thác.
- Quy mô: diện tích là 233.328 m², tổng vốn đầu tư là 109.062.021.094 đồng, tổng doanh thu là 161.883.832.590 đồng, lợi nhuận gộp là 52.821.811.496 đồng.

h. Khu dân cư Lý Chiêu Hoàng

- Địa điểm: Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: tạo thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: hạ tầng kỹ thuật về cơ bản đã hoàn tất, dự án khởi công từ năm 1999 và kết thúc vào năm 2005.
- Quy mô: với diện tích 23.364 m², tổng vốn đầu tư là 9.246.921.571 đồng, tổng doanh thu là 17.417.271.574 đồng, lợi nhuận gộp là 8.170.350.003 đồng.

i. Khu dân cư Hương Lộ 5

- Địa điểm: Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: tạo thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ cho những người có nhu cầu về chỗ ở.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: đã hoàn tất 100% xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào năm 2002 và đã bàn giao hạ tầng cho địa phương, đã hoàn tất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.
- Quy mô: Khu dân cư Hương Lộ 5 với quy mô gần 39.697 m², tổng vốn đầu tư là 25.292.568.003 đồng, tổng doanh thu là 34.511.170.188 đồng, lợi nhuận gộp là 9.218.602.185 đồng.

j. Khu dân cư Cầu Xáng

- Địa điểm: xã Phạm Văn Hai, huyện Bình Chánh, TP. HCM.
- Mục đích: thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: đã hoàn thành hạ tầng kỹ thuật vào năm 2001.
- Quy mô: với diện tích 25.000 m², tổng vốn đầu tư trên 9.712.382.042 đồng.

k. Khu dân cư Bắc Lương Bèo

- Địa điểm: phường Tân Tạo A, quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: tạo thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu và góp phần xây dựng, cải tạo Quận Bình Tân.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: khởi công từ năm 2000 và đang trong giai đoạn hoàn tất hạ tầng kỹ thuật để bàn giao địa phương.
- Quy mô: với diện tích trên 229.766 m², tổng vốn đầu tư 177.762.819.743 đồng, tổng doanh thu là 212.479.549.491 đồng, lợi nhuận gộp là 34.716.729.748 đồng.



(Hình: khu dân cư Bắc Lương Bèo).

l. Chung cư Da Sà

- Địa điểm: Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. HCM. Chung cư tọa lạc tại vị trí hết sức thuận tiện như tiếp giáp với Tỉnh Lộ 10, kế cận chợ Da Sà mới và các khu dân cư hiện hữu.
- Mục đích: thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: khởi công từ năm 2005 và dự kiến kết thúc vào tháng 9/2007.

- Quy mô: dự án được xây dựng với 02 đơn nguyên chung cư năm tầng với tổng số căn hộ là 108 căn hộ, diện tích sàn xây dựng là 14.332 m². Chung cư Da Sà gồm 2 khối: khối A và khối B, mỗi khối 5 tầng, 1 tầng trệt kết hợp với một tầng lửng và 4 tầng lầu, được thiết kế hiện đại, hợp lý, không gian thông thoáng và ánh sáng tự nhiên, mỗi tầng gồm 12 căn hộ và 3 thang bộ. Các căn hộ có diện tích từ 73 m² đến 159 m². Khoảng 800 m² tầng trệt dùng để xe.

Tổng thể hài hòa giữa các tòa nhà tạo nên không gian hiện đại của một khu phố, hệ thống đường nội bộ rộng rãi, thoáng đãng, hồ bơi công cộng, công viên cây xanh cho bóng mát, không khí trong lành sẽ tạo cho cuộc sống thoải mái. Thiết kế căn hộ theo phong cách hiện đại, sang trọng. Vật liệu xây dựng được sử dụng từ các nhà cung cấp có uy tín. Hệ thống điện tiên tiến lắp đặt ngầm trong tường, máy phát điện dự phòng, hệ thống chiếu sáng công cộng, dịch vụ bảo vệ 24/24, camera quan sát, hệ thống gom rác từng tầng, hệ thống phòng cháy chữa cháy được trang bị tại các tầng ... cùng các dịch vụ tiện ích khác.

Tổng vốn đầu tư là 33.848.986.897 đồng, tổng doanh thu là 52.277.200.000 đồng, lợi nhuận gộp là 18.428.213.103 đồng.



(Hình: chung cư Da Sà).

m. Chung cư Nhật Lan - 5 tầng

- Địa điểm: Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: thêm khu dân cư khang trang tiện nghi phục vụ những người có nhu cầu.

- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện: khởi công từ năm 2005 và kết thúc 2006.
- Quy mô: dự án được xây dựng với 02 đơn nguyên chung cư năm tầng với tổng số căn hộ là 80 căn hộ, diện tích sàn xây dựng là 9.398 m². Tầng cao xây dựng là 5 tầng: 1 tầng hầm, 1 tầng trệt, 4 tầng lầu, mỗi tầng có 8 căn hộ được thiết kế hiện đại, hợp lý, không gian thông thoáng và ánh sáng tự nhiên, giao thông thuận lợi với 1 thang máy và 2 thang bộ. Các căn hộ có diện tích từ 65 m² đến 86 m². Khoảng 3.000 m² tầng hầm dùng để xe.

Chung cư Nhất Lan là chung cư đầu tiên Công ty BCCI đã triển khai nhưng được hầu hết khách hàng đón nhận nhờ có chính sách giá phù hợp, sản phẩm đạt chất lượng, các dịch vụ hậu mãi được tổ chức rất tốt.

Tổng vốn đầu tư là 33.285.259.965 đồng, tổng doanh thu là 34.216.041.938 đồng, lợi nhuận gộp là 930.781.973 đồng.



(Hình: chung cư Nhất Lan 5 tầng).

6.1.2. DỰ ÁN ĐẤT ĐANG TRIỂN KHAI

a. Khu dân cư Phong Phú 4 (Khu định cư Phong Phú)

- Địa điểm: nằm trong khu Đô thị mới Nam thành phố, thuộc Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. HCM. Giới hạn của khu đất như sau: phía Bắc giáp đường Hương Lộ 7, phía

Nam giáp đường Tân Liêm, phía Đông giáp ruộng lúa và UBND Xã Phong Phú, phía Tây giáp ruộng lúa rạch nhỏ.

- Mục đích: xây dựng khu dân cư mới khang trang đáp ứng đầy đủ hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công trình công cộng để phục vụ nhu cầu tái định cư dân cư khi triển khai một số khu vực chức năng trên địa bàn khu Đô thị mới Nam Thành Phố và khu dân cư phục vụ kinh doanh.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng vốn đầu tư là 2.515.717.740.000 đồng, tổng doanh thu là 2.837.686.870.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 201.063.173.000 đồng. Khu định cư Phong Phú có diện tích là 839.997 m². Dự án được quy hoạch thành 3 khu:

Khu A: tổng diện tích khu đất là 196.953 m², gồm 759 căn nhà liên kế vườn, 1 nhà trẻ mẫu giáo và 3 mảng công viên cây xanh thể dục thể thao.

Khu B: tổng diện tích khu đất là 326.618 m², gồm 887 căn nhà liên kế vườn, 1 nhà trẻ mẫu giáo, 1 trường tiểu học, 2 trường trung học, 1 trung tâm thương mại, 5 mảng công viên cây xanh thể dục thể thao.

Khu C: tổng diện tích khu đất là 313.571 m², gồm 664 căn nhà liên kế vườn, 1 chung cư 5 tầng với 640 căn hộ, 1 nhà trẻ mẫu giáo, 1 trạm y tế, 1 mảng công viên cây xanh thể dục thể thao.

- Tình trạng pháp lý dự án:

Quyết định số 1449/QĐ-UB ngày 15/04/2003 của UBND Thành Phố về việc thu hồi và giao đất cho Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh để đầu tư xây dựng KĐC Phong Phú (thuộc khu đô thị mới Nam Thành Phố).

Quyết định số 70/QĐ-BQLKN ngày 14/11/2002 của Trưởng Ban Quản Lý Khu Nam TP. HCM về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 KĐC Phong Phú.

Quyết định số 117/QĐ-BQLKN ngày 15/10/2008 của Trưởng Ban Quản Lý Khu Nam TP. HCM về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị 1/2000 (phần Kiến trúc và Giao thông) KĐC Phong Phú.

Đang trình duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500.

- Tiến độ thực hiện dự án: dự án đã thực hiện thu hồi đất khoảng 78% diện tích toàn dự án (651.167 m²). Đang triển khai xây dựng hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng, hệ thống giao thông, hệ thống thoát nước mưa, hệ thống thoát nước thải. Dự kiến năm 2010 sẽ hoàn tất đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án.



(Hình: phối cảnh KDC Phong Phú)



b. Khu dân cư Phong Phú 2

- Địa điểm: thuộc Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh. Khu đất được giới hạn như sau: phía Bắc giáp KCN Phong Phú thuộc khu Đô thị mới Nam thành phố, phía Tây giáp sông Cần Giuộc, phía Đông và Nam giáp rạch Rô.
- Mục đích: xây dựng thành khu dân cư hiện đại đáp ứng nhu cầu cư trú và hoạt động kinh tế xã hội phù hợp xu hướng đô thị hiện nay.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng diện tích khu đất là 1.329.200 m², tổng vốn đầu tư dự kiến 1.250.000.000.000 đồng, doanh thu dự kiến là 1.750.000.000.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 500.000.000.000 đồng (đây là mức lợi nhuận thấp nhất khi Công ty kinh doanh với mức giá thấp nhất là 3,5 triệu đồng/m². Mức lợi nhuận này có thể tăng lên khi Công ty điều chỉnh tăng giá kinh doanh). Được chia làm 05 tiểu khu.

Tiểu khu 1: tổng diện tích là 328.700 m², gồm 739 căn nhà liên kế vườn, biệt thự, các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh thể dục thể thao.

Tiểu khu 2: tổng diện tích là 190.870 m², gồm 523 căn nhà liên kế vườn, biệt thự, các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh thể dục thể thao.

Tiểu khu 3: tổng diện tích là 278.900 m², gồm 607 căn nhà liên kế vườn, biệt thự, các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh thể dục thể thao.

Tiểu khu 4: tổng diện tích là 266.200 m², gồm 846 căn nhà liên kế vườn, biệt thự, các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh thể dục thể thao.

Tiểu khu 5: tổng diện tích là 269.300 m², gồm 668 căn nhà liên kế vườn, biệt thự, các công trình công cộng như nhà trẻ mẫu giáo, khu trung tâm thương mại, công viên cây xanh thể dục thể thao.

- Tình trạng pháp lý:

Công văn số 597/KTST-QH ngày 26/02/2002 của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành Phố đề xuất với UBND Thành Phố chấp thuận chủ trương cho Công ty BCCI đầu tư vào dự án KDC Phong Phú 2 tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. HCM.

Đã được sự chấp thuận địa điểm của UBND Huyện Bình Chánh ở Thông báo số 325/TB-UB ngày 26/07/2001.

Đã nhận quyết định số 202/KTST-QH của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành Phố ngày 18/01/2002 về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/2000 KDC Phong Phú 2 tại Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. HCM.



Đã tiến hành việc khảo sát, điều tra hiện trạng khu đất dự kiến đầu tư cùng UBND Xã Phong Phú.

- Tiến độ thực hiện dự án:

Dự án đã đền bù được 42% diện tích tương đương 553.944 m², sẽ được giao đất khi đền bù được 80% diện tích.

Đang chờ duyệt Quy hoạch chi tiết 1/500.

Đang lập hồ sơ xin giao đất

Lập hồ sơ quy hoạch phân lô tiểu khu 4, lập hồ sơ và báo cáo dân.

Thẩm định hồ sơ quy hoạch tiểu khu 4 tại Sở Quy hoạch – Kiến trúc.

Lập hồ sơ thỏa thuận chủ trương thu hồi đất, trình duyệt hồ sơ thỏa thuận chủ trương thu hồi đất.

Từ nay đến cuối năm 2009: hoàn tất công tác thu hồi đất toàn dự án.

Năm 2009: thực hiện đầu tư san lấp hạ tầng tiểu khu 4.

Năm 2010: thực hiện đầu tư san lấp hạ tầng tiểu khu 1, 2, 3.

Năm 2011: thực hiện đầu tư san lấp hạ tầng tiểu khu 5.



(Hình: Bản đồ quy hoạch tổng mặt bằng tiểu khu 4 - Thuộc KDC Phong Phú 2).

c. Khu dân cư thuộc khu dân cư và Công trình công cộng lô 11 A – khu 11 – khu Đô thị mới Nam thành phố

- Địa điểm: là khu dân cư xây dựng mới trên tổng thể quy hoạch chi tiết khu dân cư và Công trình công cộng lô 11A – khu 11 – khu Đô thị mới Nam thành phố, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh. Giới hạn của khu dân cư như sau: phía Bắc giáp khu định cư Bình Hưng, trục đường có lộ giới 16 m; phía Nam là trục đường lộ giới 20 m (giáp khu công trình công cộng khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/2000); phía Đông là trục đường lộ giới 16 m (giáp khu công trình công cộng khu vực theo quy hoạch chi tiết 1/2000); phía Tây giáp rạch Ông Lớn.
- Mục đích: đầu tư xây dựng khu dân cư mới góp phần tạo ra quỹ nhà ở, đất ở phục vụ cho người dân trong khu vực và vùng lân cận dự án, chỉnh đốn quy hoạch khu dân cư và công trình công cộng lô 11A, khu 11 thuộc khu Đô thị mới Nam thành phố.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.

- Quy mô: diện tích theo ranh giới quy hoạch là 181.600 m², dự kiến tổng vốn đầu tư là 535.506.824.000 đồng. Tổng doanh thu là 701.015.040.000 đồng, lợi nhuận gộp là 121.328.529.000 đồng. Các công trình công cộng dự kiến được xây dựng trong khu vực kế cận gồm: Khu trung tâm hành chính khu vực, bệnh viện, trường đại học, khu trung tâm văn hóa thương mại kết hợp cao ốc văn phòng cho thuê giáp mặt trên đường Nguyễn Văn Linh (hiện đang được giao cho tập đoàn WCT của Malaysia triển khai).
- Tình trạng pháp lý:
Quyết định tạm giao đất số 3248/QĐ-UB ngày 30/06/2004 của UBND Thành Phố cho Công ty BCCI để đầu tư và xây dựng khu dân cư và công trình công cộng 11A.
Quyết định số 38/QĐ-BQLKN ngày 12/09/2001 của Ban Quản Lý Khu Nam TP. HCM về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/2000 khu dân cư và công trình công cộng 11A thuộc Khu Đô Thị Nam Thành Phố.
Quyết định số 93/QĐ-BQLKN ngày 06/08/2008 của Trưởng Ban Quản Lý Đầu tư và Xây dựng Khu Đô Thị Mới Nam Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 Khu 11A – khu số 11 – Khu Đô thị mới Nam Thành Phố Hồ Chí Minh, Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh.
- Tiến độ thực hiện dự án: dự án đang chờ Ban Quản Lý Khu Nam phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Đã hiệp thương thu hồi đất được khoảng 75% quy mô của dự án (khoảng 124.467 m² diện tích toàn dự án). Dự án dự kiến khởi công từ năm 2008 và dự kiến kết thúc năm 2010.

d. Khu Trung tâm dân cư Tân Tạo

- Địa điểm: Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM. Khu vực dự án kế cận đường cao tốc Sài Gòn - Cần Thơ đang thi công. Vị trí khu đất giới hạn như sau: phía Đông giáp khu dân cư do Công ty ITACO đầu tư, phía Tây giáp sông Kênh C, phía Nam giáp đường Trần Đại Nghĩa, phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu Tân Tạo. Đây là một khu đô thị cửa ngõ phía Tây của TP. HCM.
- Mục đích: dự án được quy hoạch là Trung Tâm Dịch Vụ Thương Mại Đô Thị bao gồm: khu thương mại phức hợp, khu trung tâm vui chơi giải trí, khu trung tâm công trình công cộng, khu bệnh viện, khu nghiên cứu và phát triển giáo dục. Mặt khác, dự án cũng kích thích sự tăng trưởng và chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh, đồng thời sẽ là điểm kết nối các khu đã phát triển của Quận Bình Tân và hỗ trợ các dịch vụ phục vụ khu công nghiệp, khu thương mại khác.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng diện tích là 3.299.624 m², dự kiến tổng chi phí đầu tư là 3.280.034.997.000 đồng, doanh thu là 5.561.164.320.000 đồng, lợi nhuận gộp là 1.862.945.114.000 đồng (đây là mức lợi nhuận thấp nhất khi Công ty kinh doanh với

mức giá thấp nhất là 6 triệu đồng/m². Mức lợi nhuận này có thể tăng lên khi Công ty điều chỉnh tăng giá kinh doanh).

- Tình trạng pháp lý:

Thông báo số 416/TB-UBND ngày 17/05/2007 của UBND Quận Bình Tân chấp nhận chủ trương cho Công ty BCCI đầu tư dự án Khu đô thị Tân Tạo.

Văn bản thuận chủ trương số 683/TB-UB ngày 03/10/2002 của UBND Huyện Bình Chánh.

- Tiến độ thực hiện: dự án đã thu hồi đất được trên 1.100.159 m², đang thẩm định quy hoạch 1/2000, lập hồ sơ quy hoạch phân lô khu tái định cư, lập giải trình kinh tế kỹ thuật/dự án đầu tư sơ bộ. Kế hoạch đầu tư như sau:

Từ nay đến hết năm 2009: hoàn tất công tác thu hồi đất toàn dự án.

Từ năm 2009 đến năm 2010: hoàn tất đầu tư xây dựng hạ tầng cơ sở, san lấp một số tuyến đường chính của dự án.

Từ năm 2010 đến năm 2012: xây dựng nhà ở, trung tâm thương mại, công trình công cộng, theo đúng quy hoạch được duyệt.



(Hình: khu đô thị Tân Tạo).



(Hình: khu đô thị Tân Tạo).



KHU THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ



CẢNH QUAN VEN HỒ TRUNG TÂM

(Hình: khu trung tâm dân cư Tân Tạo).

6.1.3. DỰ ÁN CAO ỐC VÀ NHÀ CHUNG CƯ ĐANG TRIỂN KHAI-

a. Cao Ốc An Lạc Plaza.

- Địa điểm: Phường An Lạc A, Quận Bình Tân. Khu đất nằm trong khu dân cư hiện hữu tiếp giáp với khu dân cư An Lạc - Bình Trị Đông đã được hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Vị trí khu đất giới hạn như sau: phía Bắc giáp khu dân cư của công ty Sunimex, phía Nam giáp tuyến đường số 7 nối từ đường Vành Đai Trong đến đường An Dương Vương Quận Bình Tân, phía Đông giáp đường số 4 thuộc khu dân cư An Lạc - 13 ha, phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.
- Mục đích: hình thành khu căn hộ chung cư cao cấp (khoảng 300 căn hộ), khu trung tâm thương mại - siêu thị, khu dịch vụ giải trí. Dự án góp phần gia tăng quỹ nhà phục vụ cho nhu cầu của người dân trên địa bàn Quận Bình Tân cũng như những đối tượng có nhu cầu khác. Ngoài ra, dự án còn góp phần nâng cao mặt bằng sinh hoạt của người dân trong khu vực thông qua việc tạo ra các hạng mục giải trí, sinh hoạt đáp ứng tiêu chuẩn đô thị hiện đại.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng diện tích của khu đất là 7.990 m². Tổng diện tích sàn xây dựng là 59.239,96 m², tầng cao xây dựng là 18 tầng. Tổng vốn đầu tư dự kiến là

593.862.404.000 đồng, tổng doanh thu dự kiến là 942.857.960.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 355.683.830.000 đồng.

- Tình trạng pháp lý:

Văn bản số 2815/UBND-ĐTMT ngày 14/05/2007 của UBND TP. HCM chấp nhận cho Công ty BCCI xây dựng Cao Ốc An Lạc Plaza.

Văn bản số 1086/SQHKT-QHKV1 ngày 11/04/2007 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc về việc xây dựng cao ốc 18 tầng tại Phường An Lạc, Quận Bình Tân của Công ty BCCI.

Quyết định số 5518/QĐ-UBND ngày 28/10/2005 của UBND TP. HCM về việc chuyển mục đích sử dụng đất tại Phường An Lạc A, Quận Bình Tân cho Công ty BCCI để đầu tư xây dựng Cao Ốc An Lạc Plaza.

Quyết định giao đất 5512/QĐ-UBND do UBND TP cấp ngày 22/10/2005.

- Tiến độ thực hiện: dự án đang trong giai đoạn duyệt thiết kế cơ sở và xin cấp phép xây dựng. Dự kiến đầu năm 2009 sẽ khởi công.





(Hình: Cao ốc An Lạc Plaza).

b. Cao Ốc Văn Phòng cho thuê BCCI 15 tầng

- Địa điểm: tọa lạc tại số 550 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM.
- Mục đích: làm văn phòng hoạt động cho Công ty BCCI và đáp ứng nhu cầu cung cấp dịch vụ cho thuê văn phòng làm việc cho các công ty trong địa bàn Quận Bình Tân, Huyện Bình Chánh và một số Quận lân cận ...
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng vốn đầu tư dự kiến là 47.076.000.000 đồng, tổng doanh thu dự kiến là 112.982.400.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 65.906.400.000 đồng. Tổng diện tích toàn khu đất là 2.526 m², được chia thành 02 khối bao gồm:

Khối A: được quy hoạch thiết kế xây dựng Cao Ốc Văn Phòng Cho Thuê BCCI, tầng cao xây dựng là 15 tầng với tổng diện tích sàn xây dựng là 15.692 m².



(Hình: Cao ốc văn phòng cho thuê BCCI).

Khối B: được quy hoạch thiết kế xây dựng làm Tòa Nhà Văn Phòng Công Ty BCCI với tổng diện tích sàn là 1.585 m², tầng cao xây dựng là 5 tầng.



(Hình: Cao ốc văn phòng làm việc BCCI).

- Tình trạng pháp lý:
Giấy phép xây dựng số 25/GPXD ngày 29/01/2007 của Sở Xây Dựng TP. HCM cấp cho Công ty BCCI để xây dựng tòa nhà văn phòng.
Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 421126 cấp ngày 30/08/2006 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường cấp cho Công ty BCCI.
Công văn số 607/QHKT-ĐB2 ngày 21/03/2005 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc về việc quy hoạch kiến trúc xây dựng nhà văn phòng tại Phường An Lạc A, Quận Bình Tân của Công ty BCCI.
Công văn số 2294/UB ngày 30/08/2004 của UBND Quận Bình Tân về việc ý kiến quy hoạch địa điểm xây dựng khu nhà văn phòng của Công ty BCCI.
- Tiến độ thực hiện:
Cao ốc văn phòng cho thuê: đầu năm 2010 khởi công xây dựng.

c. Khu chung cư BCCI

- Địa điểm: Phường An Lạc, Quận Bình Tân, TP. HCM, địa điểm dự án phù hợp với mặt bằng quy hoạch chung của khu vực. Đây cũng là vị trí thuận lợi do nằm gần các khu dân cư đã phát triển, hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh tương đối hoàn chỉnh, giao thông vào thành phố tương đối thuận lợi. Vị trí khu đất được giới hạn bởi Phía Đông - Nam là khu tái định cư Lý Chiêu Hoàng (nổi dài) của dự án Đại Lộ Đông Tây – Môi trường nước, phía Tây là khu nhà ở Huyện Ủy do Công ty BCCI làm chủ đầu tư, phía Bắc giáp thổ cư hiện hữu.
- Mục đích: đáp ứng nhu cầu của nhân viên Công ty BCCI, kể đến là góp phần làm tăng thêm quỹ nhà ở cho người dân ở những vùng lân cận trong thời gian sắp tới cũng như góp phần hoàn chỉnh quy hoạch của Quận Bình Tân.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng diện tích khu đất khoảng 4.000 m², tổng diện tích sàn xây dựng là 20.000 m², trong đó phần tổng diện tích cho căn hộ là 14.000 m².
- Tình trạng pháp lý: quyết định số 2547/QĐ-UBND ngày 05/06/2006 của UBND Thành Phố về việc cho phép Công ty BCCI được chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng khu nhà ở cao tầng cho cán bộ nhân viên.
- Tiến độ thực hiện: đang làm hồ sơ quy hoạch và thiết kế cơ sở, dự kiến trong năm 2009 sẽ khởi công xây dựng.

d. Chung cư Nhất Lan 12 tầng

- Địa điểm: tọa lạc tại Phường Tân Tạo, Quận Bình Tân, TP. HCM, vị trí khu đất được giới hạn bởi Phía Bắc giáp đường 54A, Phía Tây giáp Quốc Lộ 1A, Phía Nam giáp đường 57, Phía Bắc giáp đường 59.
- Mục đích: đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân ở những vùng lân cận.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng vốn đầu tư dự kiến là 166.228.330.000 đồng, tổng doanh thu dự kiến là 217.829.181.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 54.922.855.000 đồng. Xây dựng một khối chung cư 12 tầng có hai tháp với tổng diện tích khu đất dự án là 12.425 m². Tổng diện tích sàn xây dựng là 23.196,26m², với 166 căn hộ.
- Tình trạng pháp lý:

Công văn số 543/SQHKT-QHKV1 ngày 14/02/2007 của Sở Quy Hoạch-Kiến Trúc về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu Chung Cư Nhất Lan thuộc Khu dân cư Ấp 4-Tân Tạo.

Công văn số 3832/UBND-ĐT ngày 29/06/2006 của UBND Thành Phố về việc điều chỉnh quy hoạch tổng mặt bằng dự án Khu Chung Cư Nhất Lan.

Công văn số 1084/KTST-ĐB2 ngày 21/01/1998 của Kiến Trúc Sư Trưởng TP phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Ấp 4-Tân Tạo.

Giấy phép xây dựng số 47/GPXD ngày 14/03/2008 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh về việc điều chỉnh giấy phép xây dựng số 103/GPXD ngày 24/05/2004 của Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh.
- Tiến độ thực hiện: đang triển khai xây dựng. Dự kiến hoàn tất phần móng trong năm 2008 và hoàn tất dự án trong năm 2010.



CÔNG TRÌNH : CHUNG CƯ NHẤT LAN 12 TẦNG
QUẬN BÌNH TÂN - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH (BCCI)
ĐƠN VỊ THIẾT KẾ : CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP-BỘ XÂY DỰNG



KHU CHUNG CƯ NHẤT LAN
XÃ TÂN TẠO - HUYỆN BÌNH CHÁNH - TP. HỒ CHÍ MINH
CHỦ ĐẦU TƯ : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH
THIẾT KẾ : CÔNG TY TƯ VẤN XÂY DỰNG TỔNG HỢP (NAGECCO) - BỘ XÂY DỰNG

(Hình: Chung cư Nhất Lan 12 tầng).

e. Chung cư Tân Tạo 1

- Địa điểm: Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân, TP. HCM, địa điểm dự án phù hợp với mặt bằng quy hoạch chung của khu vực. Đây cũng là vị trí thuận lợi do nằm gần các khu dân cư đã phát triển, hạ tầng kỹ thuật khu vực xung quanh tương đối hoàn chỉnh, giao thông vào thành phố tương đối thuận lợi.
- Mục đích: cung cấp nhà ở cho người dân tái định cư và cho người dân có nhu cầu.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng vốn đầu tư dự kiến là 574.042.301.000 đồng, tổng doanh thu dự kiến là 693.194.194.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 98.005.733.000 đồng. Tổng diện tích khu đất là 12.621 m², tổng diện tích sàn xây dựng 71.648,10 m². Theo quyết định duyệt dự án đầu tư, khu đất sẽ được xây dựng thành 04 khối chung cư 16 tầng với 480 căn hộ.
- Tình trạng pháp lý:

Công văn số 1631/QHKT-ĐB2 ngày 26/07/2005 của Sở Quy Hoạch Kiến Trúc về thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư Bắc Lương Bèo.

Quyết định số 306/QĐ-UB ngày 16/01/2003 của UBND Thành Phố về việc giao đất cho Công ty BCCI để đầu tư xây dựng Khu nhà ở Bắc Lương Bèo.

Công văn số 4157/KTST-ĐB2 ngày 19/11/2002 của Kiến Trúc Sư Trưởng Thành Phố về thỏa thuận điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng KDC Bắc Lương Bèo.

Quyết định số 115/QĐ-SXD-PTN ngày 14/10/2008 của Giám Đốc Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng Chung cư Tân Tạo 1 (Lô A và Lô B), Phường Tân Tạo A, Quận Bình Tân.

- Tiến độ thực hiện: đã hoàn tất giai đoạn chuẩn bị đầu tư, dự kiến cuối năm 2008 sẽ khởi công xây dựng.

f. Khu phức hợp Đầm Sen

- Địa điểm: nằm giữa hai khu công viên Đầm Sen, một mặt tiếp giáp với tuyến kênh Tân Hóa – Lò Gốm (thuộc dự án nâng cấp đô thị Thành phố Hồ Chí Minh). Địa điểm thuộc Phường 3, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Vị trí của dự án tiếp giáp với hai công viên cây xanh rộng lớn thuộc Đầm Sen, có góc nhìn thuận lợi, đặc biệt là phù hợp với các chức năng thương mại cao như khách sạn, nhà hàng, cao ốc văn phòng, cao ốc hỗn hợp. Vị trí kết nối giao thông với các tuyến đường Tân Hóa, tuyến đường Lạc Long Quân.
- Mục đích: Xây dựng khu căn hộ (khoảng 600 căn hộ), trung tâm thương mại, khách sạn, cao ốc văn phòng, cao ốc hỗn hợp văn phòng và căn hộ cho thuê.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.

- Quy mô: tổng vốn đầu tư dự kiến là 3.778.379.853.000 đồng, tổng doanh thu dự kiến là 8.173.434.207.400 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 3.840.481.539.000 đồng. Tổng diện tích khu đất là 59.238 m².
- Tình trạng pháp lý:
Văn bản số 2439/UBND-ĐTMT ngày 21/04/2008 của UBND Thành phố về việc chọn chủ đầu tư dự án xóa quy hoạch treo tại khu 5,8 ha Công viên văn hóa Đầm Sen, Phường 3, Quận 11.
- Tiến độ thực hiện: đã thỏa thuận cam kết giữa BCCI và Quận 11, đã lập hồ sơ thỏa thuận thu hồi đất và trình duyệt, đang thực hiện đo đạc và lập hồ sơ bồi thường giải phóng mặt bằng và tái định cư.

6.1.4. CÁC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP

a. KCN Lê Minh Xuân

- Địa điểm: nằm ở Phía Tây TP. HCM, thuộc đường biên Xã Tân Nhựt và Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh. Cách trung tâm Thành Phố khoảng 18 km, cách khu dân cư tập trung khoảng 8 km, cách Quốc lộ 1A khoảng 6 km và Tỉnh Lộ 10 cùng vệt dân cư hiện hữu khoảng 3 km, cách Sân Bay Tân Sơn Nhất và Cảng Sài Gòn 18 km, nằm trên tuyến đường Trần Đại Nghĩa, Huyện Bình Chánh.
- Mục đích: là một trong những Khu công nghiệp tập trung của Thành Phố được thành lập theo Quyết định số 630/TTg ngày 08/08/1997 của Thủ Tướng Chính Phủ. Hoạt động từ năm 1997 đến nay KCN Lê Minh Xuân đã tiếp nhận khoảng 166 nhà đầu tư trong và ngoài nước, trong đó có khoảng 27 doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài, 03 doanh nghiệp liên doanh. KCN Lê Minh Xuân được đánh giá là một Khu công nghiệp thành công tại Thành Phố.
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: tổng vốn đầu tư là 290.132.696.561 đồng, tổng doanh thu là 482.439.731.658 đồng, lợi nhuận gộp là 192.307.035.097 đồng. Diện tích dự án khoảng 1.000.000 m², hoạt động chủ yếu của KCN Lê Minh Xuân bao gồm: cho thuê nền đất xây dựng nhà xưởng, cho thuê hoặc bán nhà xưởng, chuyển giao quyền sử dụng đất tại KCN Lê Minh Xuân cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, cung cấp các dịch vụ bảo hiểm, ngân hàng, y tế ...
- Tiến độ thực hiện: đã khai thác hết đất tại KCN Lê Minh Xuân.



(Hình: Khu công nghiệp Lê Minh Xuân).

b. Khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng

- Địa điểm: nằm ở Phía Tây TP. HCM, thuộc Xã Tân Nhựt và Xã Lê Minh Xuân, Huyện Bình Chánh. Nằm cạnh KCN Lê Minh Xuân hiện hữu.
- Mục đích: nhằm mở rộng quy mô hoạt động KCN Lê Minh Xuân, Công ty BCCI đang có kế hoạch triển khai thêm 1 Khu công nghiệp, mục đích của dự án là cung cấp các dịch vụ phục vụ cho các nhà đầu tư tại Khu công nghiệp như cho thuê hoặc bán nhà xưởng, các dịch vụ ngân hàng, bảo hiểm, y tế ...
- Chủ đầu tư: Công ty BCCI.
- Quy mô: diện tích 1.090.000 m², tổng vốn đầu tư là 466.560.000.000 đồng, lợi nhuận gộp là 265.269.000.000 đồng.
- Trình trạng pháp lý:

Công văn số 385/TB-VP, ngày 22/06/2005 của Văn phòng HĐND và UBND TP. HCM về nội dung kết luận của đồng chí Nguyễn Thiện Nhân, Phó Chủ tịch thường trực UBNDTP và đồng chí Nguyễn Văn Đua, Phó Chủ tịch UBNDTP tại cuộc họp về quy hoạch KCN và cụm công nghiệp thành phố.

Công văn số 1522/UB-CNN ngày 11/04/2003 của UBND TP. HCM về việc chấp thuận chủ trương mở rộng KCN Lê Minh Xuân.

Công văn số 545/BQL-KCN-HCM ngày 16/05/2002 của Ban quản lý các Khu chế xuất và công nghiệp TP. HCM về việc chấp thuận mở rộng KCN Lê Minh Xuân.

Công văn số 215/TB-UB ngày 18/04/2002 của UBND Huyện Bình Chánh về việc chấp thuận địa điểm cho Công ty BCCI được đầu tư mở rộng KCN Lê Minh Xuân.

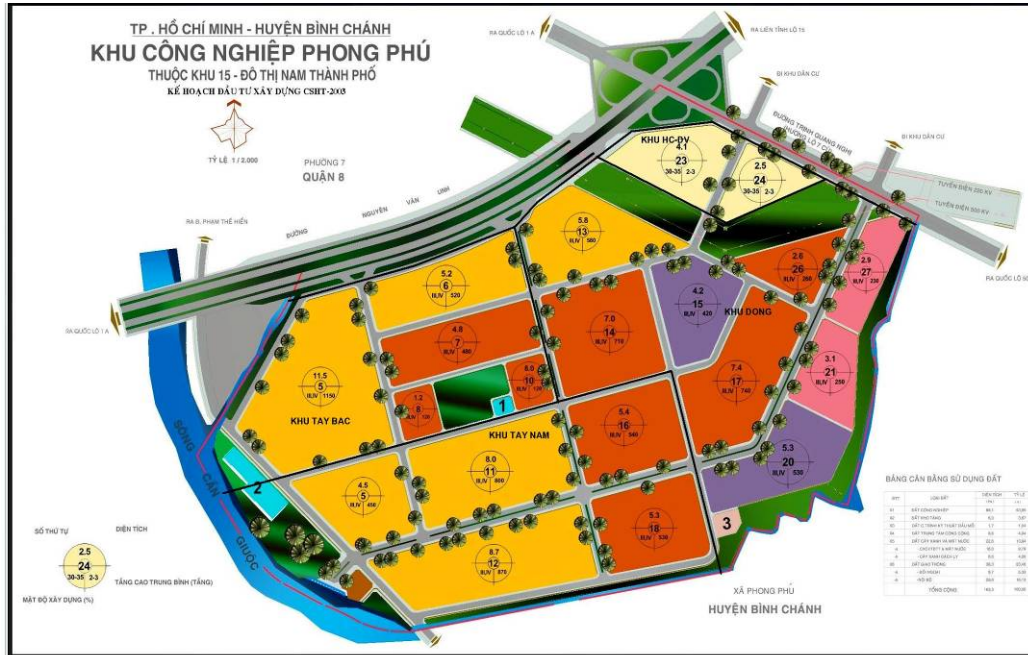
- Tiến độ thực hiện: đã đền bù được 568.925 m², số hộ được thu hồi là 67 hộ. Dự án đang trong giai đoạn chuẩn bị hồ sơ pháp lý để thực hiện đầu tư, dự kiến năm 2009 sẽ tiến hành san lấp mặt bằng và hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

c. Khu công nghiệp Phong Phú

- Địa điểm: thuộc địa bàn Xã Phong Phú, Huyện Bình Chánh, TP. HCM. KCN Phong Phú có vị trí thuận lợi về mặt giao thông thủy, bộ. Với sự gắn kết vào các trục giao thông thủy bộ huyết mạch chính của TP. HCM (Như Phía Đông giáp Hương Lộ 7, Phía Tây giáp sông Cần Giuộc, Phía Nam là ruộng lúa Xã Phong Phú và các rạch nhỏ, Phía Bắc giáp đường Nguyễn Văn Linh) và cận kề các trung tâm hàng hóa Phú Mỹ Hưng.
- Mục đích: xây dựng, phát triển và kinh doanh cơ sở hạ tầng, các dịch vụ tiện ích trong Khu công nghiệp tại khu Đô Thị Nam Sài Gòn nhằm thúc đẩy nhanh tiến độ di dời các nhà máy trong lòng TP. HCM và khuyến khích đầu tư mới với trang thiết bị hiện đại đáp ứng nhu cầu công nghiệp hóa và hiện đại hóa đất nước.
- Chủ đầu tư: KCN Phong Phú thuộc Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Phong Phú được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000445 ngày 04 tháng 06 năm 2001 của Sở Kế Hoạch và Đầu Tư TP. HCM với số vốn điều lệ 20 tỷ đồng. Hiện nay, do nhu cầu thực hiện đầu tư dự án nên sẽ tăng vốn điều lệ lên 250 tỷ đồng vào cuối năm 2007, trong đó Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh chiếm 70% vốn điều lệ (tương đương với 175 tỷ đồng), Công Ty Phát Triển Nam Sài Gòn (SADECO) góp 25%, Công Ty Phát Triển Công Nghiệp Tân Thuận (IPC) góp: 5%.
- Quy mô: diện tích là 1.480.000 m², tổng vốn đầu tư dự kiến là 1.129.199.000.000 đồng, tổng doanh thu dự kiến là 1.654.639.000.000 đồng, lợi nhuận gộp dự kiến là 525.440.000.000 đồng.
- Tình trạng pháp lý:
Công ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Phong Phú được thành lập theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 4103000445 do Sở Kế Hoạch Đầu Tư TP. HCM cấp ngày 04/06/2001.
Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật KCN Phong Phú được phê duyệt theo Quyết định số 98/QĐ-TTg ngày 31/01/2002 của Thủ Tướng Chính Phủ.
- Tiến độ thực hiện:
Đền bù đất: đã thu hồi được trên 82,42% diện tích đất toàn dự án, tương đương 122,32 ha.
Xây dựng cơ bản: hiện đã san lấp được hơn 88,1 ha, đạt 59,36% tổng quy mô dự án. Dự kiến giữa năm 2010 sẽ hoàn tất hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Hiện tại KCN Phong Phú

đang phối hợp với Ban quản lý Khu Nam và tư vấn nước ngoài để điều chỉnh toàn bộ quy hoạch của dự án.

- Điều chỉnh quy hoạch: KCN Phong Phú tạm ngưng hoạt động để điều chỉnh quy hoạch thành khu dân cư.



(Hình: Khu công nghiệp Phong Phú).

6.2. LĨNH VỰC GÓP VỐN LIÊN DOANH

Danh sách các Công ty mà Công ty BCCI tham gia góp vốn tính đến 30/09/2008

TT	Tên các công ty BCCI đầu tư vốn	Vốn điều lệ	Tỷ lệ BCCI góp vốn
1	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị An Lạc (EBA)	23.975.000 USD	20%
2	Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình	300.000.000.000 VND	69%
3	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Bất Động Sản Sài Gòn Châu Á.	20.000.000.000 VND	25%
4	Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng	100.000.000.000 VND	5%

6.2.1. Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị An Lạc (EBA)

- Công ty TNHH Thương mại và dịch vụ siêu thị An Lạc là một doanh nghiệp liên doanh giữa Công Ty BCCI với Công ty Vindemia (trực thuộc tập đoàn Casino - Pháp) theo Giấy phép đầu tư số 2013/GP do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp ngày 16/12/1997 và được điều chỉnh lần thứ 7 vào ngày 16/6/2007. Hoạt động chính của Công ty là xây dựng và khai thác ba siêu thị với hệ thống cửa hàng bán buôn, bán lẻ để cho thuê; kho và xưởng chế biến tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân (Big C An Lạc); tại đường Tô Hiến

Thành, Quận 10 (Big C Tô Hiến Thành) và Quận Phú Nhuận (Big C Hoàng Văn Thụ). Công ty có trụ sở chính tại Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân (Big C An Lạc).

- Công ty Vindemia (trực thuộc tập đoàn Casino - Pháp), tập đoàn Casino là tập đoàn có nhiều kinh nghiệm trong việc tổ chức kinh doanh hệ thống siêu thị tại các vùng khác nhau của Pháp. Hiện nay, tập Đoàn Casino đang quản lý hiệu quả các đại Siêu Thị với các trung tâm thương mại hiện đại tập trung ở các nước Đông Nam Á như Thái Lan, Singapore, Indonesia và nhiều cơ sở sản xuất, chế biến, đóng gói bao bì nông phẩm phục vụ cho hệ thống siêu thị này.
- Vốn đầu tư của dự án:
 - Tổng vốn đầu tư: 35.000.000 USD.
 - Vốn điều lệ: 23.975.000 USD.

Trong đó, Công ty BCCI góp 20% tương đương (4.795.000USD), phần còn lại 80% (19.180.000USD) của bên nước ngoài góp.

- Kết quả hoạt động kinh doanh:
 - Năm 2006, khoản lỗ sau thuế của Công ty liên doanh là 8.604.494.000 đồng (phần lỗ theo vốn góp của Công ty BCCI là 1.720.898.800). Lỗ lũy kế đến ngày 31/12/2006 của Công ty BCCI trong Công ty liên doanh là 31,296 tỷ đồng (nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006 của Công ty BCCI). Đây là khoản lỗ nằm trong kế hoạch (7 năm, từ năm 2000 đến năm 2006). Năm 2007 Công ty liên doanh lãi 5.469.048.203 đồng, trong năm 2008 Công ty Liên doanh hoạt động tiếp tục có lãi và lợi nhuận sẽ bù trừ vào khoản lỗ phát sinh trong những năm trước đây của Công ty liên doanh. Tuy nhiên trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006, Công ty BCCI đã trừ khoản lỗ liên doanh từ năm 2005 trở về trước vào lợi nhuận chưa phân phối, khoản lỗ liên doanh trong năm 2006 được hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2006.



(Hình: Big C An Lạc).

6.2.2. Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Bách Bình

- Công ty BCCI cùng với Công ty Cổ phần Bách hóa Miền Nam và các thể nhân khác thành lập Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình. Vốn điều lệ 300.000.000.000 đồng. Công ty BCCI góp 207.000.000.000 đồng, tương đương 69% vốn điều lệ.
- Công ty Cổ phần Kinh doanh Bất động sản Bách Bình được thành lập tháng 02/2008. Hiện nay, Công ty đang tổ chức triển khai dự án cao ốc Trung tâm – thương mại – văn phòng cho thuê tại 510 Kinh Dương Vương, Phường An Lạc A, Quận Bình Tân.

6.2.3. Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Bất Động Sản Sài Gòn Châu Á

- Công Ty BCCI cùng với Công ty Vàng Bạc Đá Quý Sài Gòn (SJC) và Công ty Cổ Phần Địa Ốc Ngân Hiệp thành lập Công Ty Cổ Phần Đầu Tư và Bất Động Sản Sài Gòn Châu Á. Vốn điều lệ là 20.000.000.000 đồng. Công ty BCCI góp 20% vốn điều lệ tương đương 4.000.000.000 đồng.
- Công Ty thành lập vào tháng 07/2007 và đang triển khai các hoạt động đầu tư kinh doanh.

6.2.4. Công ty Cổ phần cấp nước Sài Gòn Dầu Tiếng

- Công ty thành lập vào tháng 02/2008 và đang triển khai các hoạt động đầu tư kinh doanh. Công ty BCCI góp 5% vốn điều lệ, tương đương 5 tỷ đồng.

6.3. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm**Sản phẩm chính của Công ty:**

- Kinh doanh nhà ở, đất ở, hạ tầng khu công nghiệp.
- Chung cư, căn hộ cao cấp.
- Cung cấp dịch vụ xây dựng nhà công nghiệp.
- Cung cấp các dịch vụ tư vấn, xây dựng, nhà đất, đo đạc bản đồ.
- Cung cấp các dịch vụ kỹ thuật môi trường, nước sạch.

a. Doanh thu từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán nền các khu dân cư	140.036	64,67%	194.375	83,16%	261.666	90,41%
Hoạt động cho thuê tại KCN Lê Minh Xuân	25.218	11,65%	17.802	7,62%	14.107	4,87%
Hoạt động xây dựng	12.138	5,60%	906	0,39%	16	0,01%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	17.457	8,06%	20.658	8,44%	13.227	4,57%
Doanh thu của dịch vụ san lấp	21.681	10,02%	0	0,00%	0	0,00%
Doanh thu môi giới bất động sản	0	0,00%	0	0,00%	281	0,10%
Doanh thu thuê mua bán	0	0,00%	0	0,00%	115	0,04%
Tổng cộng	216.529	100,00%	233.741	100,00%	289.412	100,00%

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2006, 2007 và hợp nhất 9 tháng 2008).

b. Lợi nhuận gộp từng nhóm sản phẩm, dịch vụ

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bán nền các khu dân cư	50.743	67,39%	71.898	81,96%	136.248	93,50%
Hoạt động cho thuê tại KCN Lê Minh Xuân	17.264	22,93%	-2.935	-3,35%	8.922	6,12%
Hoạt động xây dựng	357	0,47%	11	0,01%	0	0,00%
Hoạt động cung cấp dịch vụ	6.594	8,76%	18.753	21,38%	216	0,15%
Hoạt động dịch vụ san lấp	339	0,45%	0	0,00%	0	0,00%
Hoạt động môi giới bất động sản	0	0,00%	0	0,00%	216	0,15%
Hoạt động thuê mua bán	0	0,00%	0	0,00%	115	0,08%
Tổng cộng	75.297	100,00%	87.727	100,00%	145.717	100,00%

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2006, 2007 và hợp nhất 9 tháng 2008).

6.4. Nguyên vật liệu

Hoạt động chính của Công ty BCCI là trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản, nên các yếu tố đầu vào chính là các quỹ đất nằm trong dự án, các nguyên liệu để xây dựng cơ sở hạ tầng như: xi măng, cát xây dựng, đá, thép, cát san lấp, nhựa đường, các sản phẩm về thiết kế, quy hoạch . . . Do đó chi phí đầu vào chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, tiền sử dụng đất, chi phí thi công các công trình: san lấp, đường, hệ thống thoát nước, cấp nước, hệ thống điện, hệ thống chiếu sáng, thiết kế, tư vấn giám sát thi công . . .

Trong đó yếu tố đầu vào quan trọng nhất là công tác đền bù để có quyền sử dụng đất. Tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo qui định của Nhà nước nơi có các dự án. Tùy từng khu vực, địa phương mà giá đền bù khác nhau. Từ năm 2004 đến nay công tác đền bù gặp rất nhiều khó khăn, do đó ngoài việc đền bù trực tiếp bằng tiền mặt theo khung giá đất UBND Thành Phố qui định, Công ty còn thực hiện đền bù theo phương thức hoán đổi đất với tỷ lệ 8%, có nghĩa là người dân có 1.000 m² đất nông nghiệp sẽ được đổi 80 m² đất đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng. Đền bù theo phương thức hoán đổi đất thuận lợi là Công ty BCCI không phải ứng ra một số tiền đền bù ban đầu quá lớn do đó giảm áp lực trả lãi vay, tuy nhiên theo phương thức này sẽ làm giảm diện tích đất kinh doanh của các dự án. Vì vậy mà sự biến động khung giá đền bù ít làm ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty BCCI.

Hiện tại các dự án của Công ty BCCI đang triển khai hoặc sắp triển khai đều thuộc địa bàn Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh, hai địa bàn này quỹ đất nông nghiệp còn khá lớn do đó mà việc giải phóng mặt bằng cho các dự án còn tiềm năng rất lớn. Hơn nữa Công ty BCCI đang đẩy mạnh triển khai các dự án nhà ở cao tầng, về mặt bằng xây dựng đều có sẵn trong các dự án mà Công ty BCCI đã thực hiện do đó mà công tác lập dự án, xin giấy phép xây dựng, và tiến hành xây dựng sẽ thuận lợi, đúng kế hoạch đề ra.

Chi phí các yếu tố nguyên vật liệu khác để xây dựng cơ sở hạ tầng, trong thời gian tới sẽ có những biến động giá cả khó dự đoán. Do đó sẽ ảnh hưởng đến chi phí đầu tư xây dựng các dự án mà Công ty BCCI chuẩn bị triển khai. Tuy nhiên chi phí xây dựng chiếm chưa đến 30% tổng chi phí của dự án, do đó mức độ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty BCCI là rất nhỏ.

6.5. Chi phí sản xuất

a. Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty BCCI so với doanh thu thuần cung cấp hàng hóa và dịch vụ:

Đvt: triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	% doanh thu	Giá trị	% doanh thu	Giá trị	% doanh thu
Giá vốn hàng bán	141.233	65,26%	146.014	62,47%	143.694	49,65%
Chi phí bán hàng	0	0,00%	94	0,04%	4.426	1,53%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.990	5,54%	23.840	10,20%	14.396	4,97%



Chi phí tài chính	2.831	1,31%	16	0,01%	246	0,08%
Chi phí khác	12.753	5,89%	10.607	4,54%	2.121	0,73%
Tổng	168.807	78,00%	180.571	77,25%	164.883	56,97%

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2006, 2007 và hợp nhất 9 tháng 2008)

b. Cơ cấu chi phí:

Đvt: triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2006		Năm 2007		9 tháng 2008	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	141.233	83,67%	146.014	80,86%	143.694	87,15%
Chi phí bán hàng	0	0,00%	94	0,05%	4.426	2,68%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	11.990	7,10%	23.840	13,20%	14.396	8,73%
Chi phí tài chính	2.831	1,68%	16	0,01%	246	0,15%
Chi phí khác	12.753	7,55%	10.607	5,87%	2.121	1,29%
Tổng	168.807	100,00%	180.571	100,00%	164.883	100,00%

(Nguồn: báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2006, 2007 và hợp nhất 9 tháng 2008).

Phân tích biến động chi phí sản xuất của Công ty BCCI:

9 tháng 2008 tỷ lệ chi phí/doanh thu là 56,97% so với năm 2007 là 77,25% và năm 2006 là 78,00%, tỷ lệ chi phí/doanh thu giảm dần qua các kỳ, sự giảm này chủ yếu do sự giảm của chi phí sau:

- Giá vốn hàng bán: tỷ lệ giá vốn hàng bán/doanh thu giảm đều qua các kỳ lần lượt là 9 tháng 2008 là 49,65%, năm 2007 là 62,47% và năm 2006 là 65,26%. Riêng 9 tháng năm 2008 tỷ lệ giá vốn hàng bán/doanh thu giảm mạnh do thị trường bất động sản cuối năm 2007 và đầu năm 2008 nhộn nhịp nên Công ty BCCI tăng giá bán và tốc độ giá bán tăng nhanh hơn tốc độ tăng chi phí đầu vào. Tuy nhiên, Công ty BCCI cũng phải tăng chi phí đầu vào nên giá vốn hàng bán tăng dần lên qua các kỳ.
- Chi phí khác: tỷ trọng chi phí khác 9 tháng năm 2008 là 1,29% (2.121 triệu đồng), năm 2007 là 5,87% (10.607 triệu đồng) so với năm 2006 là 7,55% (12.753 triệu đồng). Sự giảm chi phí khác cho thấy Công ty BCCI đã quản lý tốt khoản này, năm 2006 Công ty BCCI hạch toán tăng chi phí nguyên nhân là các nền đã quyết toán doanh thu nhưng khi giao nền thực tế giảm diện tích so với diện tích ký hợp đồng chuyển nhượng và phải hoàn một phần tiền lại cho khách hàng.
- Tỷ lệ chi phí/doanh thu của Công ty BCCI giảm dần qua các kỳ cụ thể 9 tháng 2008 là 56,97%, năm 2007 là 77,25% và năm 2006 là 78,00%. Nguyên nhân là Công ty BCCI đã quản lý chi phí tốt hơn và doanh thu tăng nhanh hơn chi phí, điều này cũng góp phần làm gia tăng lợi nhuận cho Công ty BCCI.

6.6. Trình độ công nghệ

Hoạt động của Công ty BCCI chủ yếu là kinh doanh địa ốc (chiếm 90,41% doanh thu) và cho thuê đất ở các khu công nghiệp (chiếm 4,48% doanh thu), do vậy yếu tố con người là sự

quan trọng nhất đối với Công ty BCCI. Công ty BCCI hiện đang có nguồn nhân lực với nhiều năm kinh nghiệm trong công tác quản lý đầu tư bất động sản, đầu tư khu công nghiệp, công tác đền bù giải tỏa. Những cán bộ chủ chốt đều có trên 5 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản.

Bên cạnh đó Công ty BCCI áp dụng hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2000. Qua đó Công ty BCCI nâng cao tính hiệu quả trong quản lý, nâng cao hiệu quả kinh doanh và nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp cho khách hàng.

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

Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng:

Công ty BCCI đang áp dụng hệ thống quản trị chất lượng theo bộ tiêu chuẩn ISO 9001 phiên bản 2000, được tổ chức BVQI đánh giá và cấp giấy chứng nhận từ năm 2000. Kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ luôn được Công ty BCCI sử dụng xuyên suốt trong quá trình sản xuất điều hành quản lý doanh nghiệp nhằm tạo ra những sản phẩm, dịch vụ đạt tiêu chuẩn chất lượng đề ra. Điều đó được thể hiện cụ thể thông qua các quy trình, thủ tục được Công ty BCCI áp dụng trong toàn hệ thống.

6.7.1. Hệ thống quản lý Công ty BCCI đang áp dụng

Là hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và hệ thống quản lý môi trường theo tiêu chuẩn ISO 14001:2004.

6.7.2. Hệ thống tài liệu Công ty BCCI đang áp dụng

Các tài liệu liên quan đến quản lý xây dựng: 6 quy trình, 1 sổ tay, 2 thủ tục, 4 hướng dẫn và 1 quy định.

Các tài liệu liên quan đến quản lý điều hành: 15 quy trình, 5 sổ tay, 25 thủ tục, 17 hướng dẫn và 4 quy định.

6.7.3. Nhiệm vụ của bộ phận quản lý chất lượng

- Xây dựng, áp dụng, duy trì và cải tiến hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 và ISO 14001:2004 cho toàn Công ty.
- Chủ trì trong việc xem xét và ban hành hệ thống tài liệu chất lượng và môi trường toàn Công ty.
- Tham gia hội đồng nghiệm thu các công trình do Công ty BCCI làm chủ đầu tư.

6.8. Hoạt động Marketing

Nhằm mục đích phát hiện các nhu cầu của khách hàng và phát hiện các khách hàng tiềm năng, Công ty BCCI đã áp dụng các kỹ thuật marketing hiện đại dựa trên nền tảng là định hướng hoạt động kinh doanh vào khách hàng.

6.8.1. Phân khúc thị trường theo nhóm khách hàng

Nhóm khách hàng đầu tư: chiếm tỷ lệ 60% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: luôn tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án có khả năng sinh lời, nhạy bén về thông tin thị trường, là nhóm khách hàng tạo chuyển dịch đầu tư, gây ra sự tăng giá trên thị trường.
- Yêu cầu: dự án thuộc các khu vực định hướng phát triển, khả năng bán lại nhanh, uy tín của chủ đầu tư.

Nhóm khách hàng an cư: chiếm tỷ lệ 40% trên tổng số lượng khách hàng tiềm năng.

- Đặc điểm: tiền mua nhà được tích lũy qua nhiều năm, khả năng chi trả hạn hẹp, quyết định mua chậm, có nhiều hoạt động tìm kiếm, lựa chọn, nhiều người tham gia quyết định mua.
- Yêu cầu: pháp lý hoàn chỉnh, giá phù hợp, tiện ích xã hội như trường học, bệnh viện, chợ, phương thức thanh toán thuận tiện.

6.8.2. Xác định khách hàng mục tiêu

Đối với các sản phẩm của Công ty BCCI, việc xác định khách hàng mục tiêu được xác định theo tiến độ dự án. Quá trình xây dựng dự án có thể chia làm 2 giai đoạn: giai đoạn đầu tư, xây dựng hạ tầng và giai đoạn hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng.

- Giai đoạn đầu tư xây dựng hạ tầng: khách hàng mục tiêu là nhóm khách hàng đầu tư.
- Giai đoạn hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng: khách hàng mục tiêu là nhóm khách hàng an cư.

6.8.3. Định vị sản phẩm

Sản phẩm của Công ty BCCI là **BẤT ĐỘNG SẢN VÀ DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN** bao gồm: khu dân cư, nhà cao tầng, khu công nghiệp, các dịch vụ liên quan đến bất động sản như thiết kế, xây dựng, tư vấn pháp lý, môi giới, quản lý.

Định vị sản phẩm: sản phẩm cao cấp – giá cả phù hợp – khả năng sinh lời.

6.8.4. Xác lập mục tiêu marketing

Mục tiêu thương hiệu

- Chiều rộng: phát triển thương hiệu, tạo nhận biết tầm quốc gia. Nâng cao nhận thức về tiềm lực hiện tại và tiềm năng phát triển trong tương lai của Công ty BCCI.
- Chiều sâu: xây dựng hệ thống nhận diện thương hiệu, xem xét, điều chỉnh từ những chi tiết nhỏ nhất. Xây dựng ý thức về thương hiệu trong nội bộ.

Mục tiêu thị phần

- Marketing tạo sự nhận biết và ảnh hưởng đến khách hàng và tạo thuận lợi cho việc định hướng và các cơ hội đầu tư ở các thị trường khác (ngoài Bình Tân – Bình Chánh).

Mục tiêu sản phẩm

- Làm tăng giá trị sản phẩm, tăng giá bán từ 3 đến 10% so với chính sách giá hiện tại.

6.8.5. Chiến lược marketing: marketing tổng lược.

Sản phẩm

- Chuẩn hóa các yêu cầu pháp lý sản phẩm ở mức cao nhất.
- Xây dựng uy tín thương hiệu và liên kết thương hiệu với các nhà cung cấp có uy tín.
- Sản phẩm cộng thêm dịch vụ trọn gói.
- Tập trung vào các sản phẩm có khả năng thu hút nhóm khách hàng đầu tư và nhóm khách hàng an cư (giá từ 500 triệu đồng đến 1,5 tỷ đồng/sản phẩm).
- Sản phẩm phải đáp ứng được thị hiếu khách hàng (hình thành từ nhu cầu thị trường).
- Sản phẩm đưa ra theo từng thời kỳ với số lượng phù hợp (không đưa hết dự án một lần) nhằm tạo lực đẩy mua hàng.

Giá

- Nghiên cứu thị trường, xây dựng giá bán mới cho hàng tồn kho.
- Có chiến lược giá tăng dần theo tiến độ dự án và điều chỉnh theo tình hình thị trường nhằm thu hút khách hàng đầu tư.
- Phương pháp: định giá tổng hợp.

Định giá từ bên trong: căn cứ các tiêu chí như giá thành sản phẩm, lợi thế cạnh tranh của sản phẩm, lợi nhuận tối thiểu để xác định giá sàn.

Định giá từ bên ngoài: căn cứ các tiêu chí như giá thị trường sản phẩm tương ứng, tình hình và xu thế thị trường, lợi thế cạnh tranh của sản phẩm, lợi nhuận kỳ vọng của Công ty BCCI để xác định giá trần.

Định giá bán: theo tình hình thị trường và mục tiêu cụ thể của Công ty BCCI tại thời điểm để định giá bán.

Chiến lược phân phối

- Showroom: mở Showroom tại văn phòng Công ty BCCI, xây dựng sàn giao dịch chuẩn với dịch vụ trọn gói. Mở thêm phòng giao dịch tại Quận 1 (trung tâm kinh tế – tài chính).
- Tổ chức bộ phận bán hàng tại dự án mới.
- Phân phối: tạo cơ hội cho các công ty đầu tư thứ cấp, mở đại lý tại các công ty môi giới có uy tín, xây dựng đội ngũ cộng tác viên bằng chính sách thưởng cho người giới thiệu.

Chiến lược chiêu thị: chiến lược đối thoại tổng lực (IMC)

- Xây dựng lại hệ thống nhận diện thương hiệu.
- Quảng cáo:
 - Quảng cáo thương hiệu: Định vị thương hiệu “BẮT ĐỘNG SẢN BCCI”.
 - Quảng cáo sản phẩm: có chiến lược cụ thể cho từng sản phẩm. Trước mắt tập trung dự án Chung cư Da Sà, Chung cư Nhất Lan (12 tầng).
 - Kênh truyền thông: Quảng cáo báo, truyền hình cáp, POSM (tờ rơi, brochure, banner, poster, tủ kệ trưng bày ...).
- Quan hệ cộng đồng (PR):
 - Báo chí: quảng bá thương hiệu trên các báo mạnh (Tuổi Trẻ, Thanh Niên, Người Lao Động, Thời báo kinh tế Sài Gòn). Các báo ngành như Phụ trương địa ốc, Thời báo Kinh tế Sài Gòn, Thị trường bất động sản và Tài sản. Đầu tư chứng khoán, Thông tin chứng khoán. Báo điện tử (Vnexpress, sanOTC, Horea.org.vn, vneconomic ...).
- Truyền hình cáp: các chương trình chuyên đề về thương hiệu, doanh nhân trên kênh VTC, HTV, VTV. Các Phóng sự về hoạt động của Công ty BCCI, bản tin về các hoạt động.
- Tài trợ: các hoạt động từ thiện, các hoạt động văn hóa xã hội có ảnh hưởng rộng trong xã hội.
- Tổ chức sự kiện: hoạt động kỷ niệm, công bố dự án, lễ động thổ ...

Khuyến mãi

- Miễn phí các dịch vụ gia tăng như dịch vụ pháp lý, chuyển nhượng, tư vấn thiết kế ...
- Mua nhà có thưởng.
- Chiết khấu cho khách hàng mua từ sản phẩm thứ 2 trở đi.
- Chương trình tích lũy điểm để có cơ hội sở hữu ngôi nhà miễn phí (mục tiêu cho nhà đầu tư).

Công cụ marketing bán hàng

- Sa bàn các dự án.
- Brochure, tờ rơi, thư chào hàng, Poster, Banner, Banron, Pano tại dự án.
- Trang phục cho nhân viên giao dịch. Cẩm nang bán hàng (sales kit).

Website

- Đầu tư xây dựng giao diện mới, tăng khối lượng và chất lượng nội dung, thông tin nội bộ, bên ngoài được cập nhật thường xuyên. Quản lý thông tin và xử lý thông tin tốt. Chú trọng thư điện tử.
- Thư chào hàng điện tử.
- Liên kết các trang website liên quan.
- Quảng cáo có kết nối về bcci.com.vn.
- Giới thiệu sản phẩm giao dịch trên mạng.

Đội ngũ nhân viên bán hàng

- Huấn luyện kỹ năng giao tiếp khách hàng.
- Trang phục.
- Cơ sở vật chất, môi trường làm việc.
- Thường xuyên huấn luyện về sản phẩm, pháp lý, kiến thức về thiết kế xây dựng, phong thủy.
- Kỹ năng tìm kiếm, khai thác khách hàng.
- Văn hóa doanh nghiệp.

6.8.6. Định vị thương hiệu**Định vị: *Bất động sản BCCI.***

- Thông điệp: Nhà đầu tư bất động sản chuyên nghiệp.
- Slogan: **VÌ AN CƯ CỘNG ĐỒNG.**
- Tâm nhìn: trở thành 1 trong những công ty Bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.
- Sứ mệnh: ***Cung cấp giải pháp tốt nhất về đầu tư – an cư cho khách hàng.***

Đầu tư và xây dựng những dự án phục vụ an cư cho cộng đồng và góp phần phát triển hạ tầng xã hội.

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

Công ty BCCI đã được cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu hàng hóa số 41002 có hiệu lực từ 06/05/2002 đến 06/05/2012.

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

a. Hợp đồng đầu ra

Stt	Loại sản phẩm	Số hợp đồng (cái)	Thời gian thực hiện	Tổng giá trị (đồng)
	Đất ở			
1.	Khu dân cư An Lạc – Bình Trị Đông	5.412	01/1998 - 2008	1.132.122.014.219
2.	Khu dân cư Ấp 5 Phong Phú	1.295	09/2001 - 2008	469.273.818.525
3.	Khu định cư Bình Hưng	1.600	8/1998 - 2007	247.388.736.065
4.	Khu dân cư Nam Hùng Vương Bắc Trần Văn Kiểu	692	3/2000 – 20008	147.946.748.328
	Nhà chung cư			
5.	Chung cư Nhất Lan	78	1/2005 – 2008	39.590.200.000
6.	Chung cư Da Sà	18	12/2006 – 2008	15.760.200.000
	San lấp mặt bằng			
7.	Khu công nghiệp Hiệp Phước	1	6/2005 -11/2006	13.724.075.000
	Tổng cộng	9.096		2.065.805.792.137

(Nguồn: Công ty BCCI).

b. Hợp đồng đầu vào

Stt	Loại sản phẩm	Số hợp đồng (cái)	Thời gian thực hiện	Tổng giá trị (đồng)
	Nhà chung cư			
1.	Thi công xây lắp Chung cư Nhất Lan	2	1/2005 -1/2007	31.411.936.722

(Nguồn: Công ty BCCI).

7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất và 9 tháng năm 2008**



- Kết quả hoạt động kinh doanh chưa hợp nhất của Công ty BCCI 2006, 2007 và 9 tháng năm 2008.

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	9 tháng 2008
1.	Tổng giá trị tài sản	1.328.705.941.893	2.352.013.276.302	2.239.488.924.234
2.	Doanh thu thuần	194.848.673.885	233.741.850.925	289.411.712.669
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	67.306.986.136	77.099.219.851	150.153.967.459
4.	Lợi nhuận khác	-10.030.461.342	19.436.890.380	1.636.789.244
5.	Lợi nhuận trước thuế	57.276.524.794	96.536.110.231	151.790.756.703
6.	Lợi nhuận sau thuế	42.508.071.884	67.908.948.657	109.276.927.743
7.	Lợi nhuận chưa phân phối	48.285.909.066	107.251.223.322	143.158.556.106
8.	Lợi nhuận thuần/cổ phần	7.431	1.252	2.016

(Nguồn: báo cáo tài chính năm 2006, 2007 đã kiểm toán, báo cáo tài chính 9 tháng 2008).

- Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất của Công ty BCCI 2006, 2007 và 9 tháng năm 2008

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	9 tháng 2008
1.	Tổng giá trị tài sản	1.445.869.922.266	2.475.844.102.663	2.488.884.154.146
2.	Doanh thu thuần	216.529.855.703	233.741.850.925	289.411.712.669
3.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	65.618.127.336	77.099.219.851	150.136.105.185
4.	Lợi nhuận khác	-10.062.501.342	19.436.890.380	1.636.826.983
5.	Lợi nhuận trước thuế	55.555.625.994	97.629.919.322	151.772.932.168
6.	Lợi nhuận sau thuế	40.787.173.084	69.002.757.748	109.259.103.208
7.	Lợi nhuận chưa phân phối	16.989.209.866	77.048.333.213	112.937.841.462
8.	Lợi nhuận thuần/cổ phần	7.061	1.273	2.015

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và hợp nhất 9 tháng 2008).

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

Doanh thu thuần 9 tháng đầu năm 2008 so với năm 2007 tăng 23,81%, tương đương 55.669.861.744 đồng do các nguyên nhân chủ yếu sau:

- Dự án Khu dân cư Ấp 5 Phong Phú đến 30/09/2008 đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng xây dựng, đang tiến hành cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Năm 2008 Công ty tập trung thực hiện kinh doanh và quyết toán doanh thu dự án này. 9

tháng đầu năm 2008 Công ty đã quyết toán 217.500.565.273 đồng tăng 79.724.251.344 so với năm 2007.

- Trong những tháng cuối năm 2007 và đầu năm 2008 giá bất động sản tăng mạnh Công ty đã bán được số sản phẩm giá cao đã làm tăng doanh thu trong 9 tháng đầu năm 2008.

Lợi nhuận sau thuế: lợi nhuận sau thuế 9 tháng đầu năm 2008 tăng 41,80% so với năm 2007 tương đương 32.210.769.994 đồng do các nguyên nhân sau:

- Doanh thu 9 tháng đầu năm 2008 là 289.411.712.669 đồng tăng 23,81% so với năm 2007 tương đương 55.669.861.744 đồng, chi phí là 164.882.531.674 đồng giảm 8,68% so với năm 2007 tương đương 15.690.455.750 đồng. Doanh thu tăng là trong kỳ công ty đẩy mạnh tiến độ đầu tư các dự án để hoàn thiện cơ sở hạ tầng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng cũng như thực hiện tiết kiệm chi phí trong toàn công ty.
- Ngoài ra, trong năm 2007 Công ty BCCI đã tăng vốn từ 54 tỷ đồng lên 542 tỷ đồng, và thu thặng dư phát hành cổ phiếu là 430 tỷ đồng. Trong 9 tháng đầu năm 2008 công ty đã sử dụng nguồn vốn phát hành cổ phiếu để đẩy mạnh đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, đền bù đất, cũng như góp vốn đầu tư vào các công ty con.

Những thuận lợi:

- Trong những năm gần đây nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng với tốc độ rất cao đã làm tăng thu nhập của người dân, nhu cầu về nhà tại các dự án của người dân thành phố rất lớn. Do đó đất ở, nhà ở tại các dự án của Công ty BCCI có sức thu hút rất lớn đối với khách hàng và việc kinh doanh của Công ty BCCI cũng rất thuận lợi.
- Trong những năm qua Công ty BCCI chú trọng hơn đến công tác quảng cáo, tiếp thị, xây dựng thương hiệu từ đó nâng cao hình ảnh Công ty BCCI. Những năm gần đây thương hiệu của Công ty BCCI được mọi người biết đến nhiều hơn, đã tạo tiền đề tích cực cho việc hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm tiếp theo.
- Chiến lược kinh doanh trong những năm qua có những thay đổi rõ rệt, Công ty BCCI luôn hướng đến việc thỏa mãn mức cao nhất đối với nhu cầu của khách hàng. Xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tại các dự án của Công ty BCCI đạt chất lượng cao (đường giao thông, hệ thống điện, cấp thoát nước, cây xanh, trường học, trung tâm thương mại ...), nhanh chóng hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.

Những khó khăn:

- Chi phí đền bù, chi phí đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, tiền sử dụng đất ... tăng lên dẫn đến giá thành tăng, ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng như làm tăng áp lực nguồn vốn đầu tư của Công ty BCCI.
- Tình hình đền bù, giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn, có một số dự án phải đền bù theo khung giá quy định của Nhà nước, những đơn giá này thường thấp do đó người dân không chấp nhận chịu nhận tiền đền bù đã làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án. Để khắc phục khó khăn này Công ty BCCI đã áp dụng biện pháp là hoán đổi

đất nông nghiệp chưa có cơ sở hạ tầng của người dân lấy đất nền đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng.

- Trong những năm qua chính sách về đất của Nhà nước thay đổi liên tục đã làm ảnh hưởng việc đầu tư kinh doanh của Công ty BCCI. Thị trường địa ốc trong những năm qua trầm lắng, ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ sản phẩm, doanh thu của Công ty BCCI.
- Lạm phát trong thời gian qua quá cao, chính sách thắt chặt tiền tệ của nhà nước, lãi suất cho vay của các ngân hàng quá cao từ 16-18% năm. Ngoài ra, các ngân hàng vẫn có thái độ thận trọng khi cho vay trong lĩnh vực bất động sản, điều này đã ảnh hưởng đến việc vay vốn triển khai các dự án làm chậm tiến độ triển khai các dự án.

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

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Quy mô tài sản, vốn, doanh thu và lợi nhuận của Công ty BCCI so với các doanh nghiệp hoạt động cùng ngành như sau:

Đvt: triệu đồng

Stt	Hạng mục	CT CP ĐTP Đô Thị & KCN Sông Đà (SJS)	CT CP Khu Công Nghiệp Tân Tạo (ITA)	CT CP XD & KD Địa Ốc Hòa Bình (HBC)	CT CP PT Nhà Thủ Đức (TDH)	CT BCCI
1.	Tài sản	1.495.906,52	6.586.625,90	1.083.390,69	1.452.448,19	2.488.884,15
2.	Vốn điều lệ	400.000	1.149.997,30	151.195,40	230.000	542.000
3.	Vốn chủ sở hữu	1.178.822,13	4.546.290,06	536.247,36	885.865,84	1.109.526,53
4.	Doanh thu thuần	307.622,02	679.865,59	418.613,93	103.476,58	289.411,71
5.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	188.279,28	313.503,66	11.873,94	44.839,48	150.136,11
6.	Lợi nhuận trước thuế	188.293,39	293.299,27	12.833,40	46.651,21	151.772,93
7.	Lợi nhuận sau thuế	132.692,44	239.839,10	10.949,86	32.869,83	109.259,10
8.	Lợi nhuận sau thuế /Vốn điều lệ	33,17%	20,86%	7,24%	14,29%	20,16%
9.	Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	11,26%	4,28%	2,04%	3,71%	9,85%

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008).

Về tổng tài sản Công ty BCCI đứng thứ hai với giá trị là 2.488.884,15 triệu đồng, điều này thể hiện qua việc Công ty BCCI thực hiện nhiều dự án với giá trị lớn như: khu đô thị Tân Tạo, KCN Phong Phú, KĐC Phong Phú, KDC và công trình công cộng 11A, khu chung cư Nhất Lan 12 tầng, chung cư Da Sà, cao ốc An Lạc Plaza ... Những dự án này sẽ đem lại nguồn thu lớn trong tương lai.

Công ty BCCI đứng thứ hai về vốn điều lệ là 542.000 triệu đồng chỉ sau ITA, đứng thứ ba về vốn chủ sở hữu là 1.109.526,53 triệu đồng sau ITA và gần bằng SJS. Nếu xét về tài sản và vốn thì Công ty BCCI thuộc loại những doanh nghiệp lớn nhất trong ngành bất động sản.

Mặc dù doanh thu thuần của Công ty BCCI trong 9 tháng 2008 là 289.411,71 triệu đồng, chỉ cao hơn TDH nhưng lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh là 150.136.11 triệu đồng và lợi nhuận trước thuế là 151.772.93 triệu đồng ở mức khá cao chỉ thua ITA và gần bằng SJS. Điều này cho thấy Công ty BCCI quản lý tốt về chi phí giúp Công ty nâng cao lợi nhuận đạt được.

Xét về hiệu quả kinh doanh thì chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ cho thấy Công ty BCCI đạt hiệu quả tương đối cao với mức 20,16% gần bằng Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Tân Tạo (ITA) với mức 20,86% và kém Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Sông Đà (SJS) với mức 33,17%.

Xét về lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu thì Công ty BCCI đạt 9,85% cao hơn Công Ty Cổ Phần Khu Công Nghiệp Tân Tạo (ITA) và chỉ thấp hơn Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Đô Thị và Khu Công Nghiệp Sông Đà (SJS). Xét về khả năng sinh lời Công ty BCCI đạt được mức cao trong ngành bất động sản càng chứng tỏ vị thế của Công ty BCCI là một trong những công ty đứng đầu trong ngành bất động sản.

Hiện tại, Công ty BCCI là một trong những công ty mạnh trong ngành, xét về quy mô và khả năng sinh lợi thì Công ty BCCI đứng hàng thứ hai trong bảng so sánh với các công ty trong ngành. Đồng thời Công ty BCCI đã xây dựng được thương hiệu mạnh trong ngành bất động sản và trong lòng nhà đầu tư. Rất nhiều nhà đầu tư quan tâm đến cổ phiếu của Công ty BCCI và có nhiều đối tác muốn được hợp tác với Công ty BCCI.

Hơn nữa, Công ty BCCI có lợi thế vượt trội mà các công ty khác không thể có được và lợi thế này sẽ quyết định lợi thế cạnh tranh trong tương lai giữa các công ty hoạt động trong ngành địa ốc. Công ty BCCI hiện đang sở hữu quỹ đất rất lớn từ các dự án sẽ khai thác trong tương lai như:

- Khu đô thị Tân Tạo với diện tích đất là 3.200.000 m² (thời gian xây dựng từ 2007 đến 2012).
- KCN Phong Phú với diện tích đất là 1.480.000 m² (thời gian xây dựng từ 2001 đến 2010).
- KDC Phong Phú 2 với diện tích đất là 1.329.200 m² (thời gian xây dựng từ 2007 đến 2012).
- KĐC Phong Phú với diện tích đất là 839.997 m² (thời gian xây dựng từ 2003 đến 2010).
- KDC và Công trình công cộng 11A với diện tích đất là 166.400 m² (thời gian xây dựng từ 2007 đến 2010).
- Cao ốc An Lạc Plaza với diện tích đất là 7.990 m² (thời gian xây dựng từ 2008 đến 2010).

- Cao ốc văn phòng cho thuê BCCI với diện tích đất là 2.526 m² (thời gian xây dựng từ 2008 đến 2010).
- Chung cư Tân Tạo 1 với diện tích đất là 12.621 m² (thời gian xây dựng từ 2008 đến 2010).

Ngoài ra, một lợi thế của Công ty BCCI là đang áp dụng mô hình quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9000. Bằng việc áp dụng hệ thống quản lý chất lượng nên hoạt động của Công ty BCCI được chuẩn hóa theo các quy trình thủ tục, chính sách Công ty rõ ràng, hệ thống mục tiêu cụ thể.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Tăng trưởng kinh tế năm 2007 của Việt Nam đạt 8,48%, Bộ Kế hoạch và Đầu tư vừa công bố tốc độ tăng trưởng tổng sản lượng quốc nội (GDP) trong 9 tháng năm 2008 đạt 6,52%, mức tăng trưởng này tụt giảm 1,64% so với mức 8,16% đạt được cùng kỳ năm 2007. Bộ Kế hoạch và đầu tư cũng khẳng định "mục tiêu hàng đầu đối với nền kinh tế Việt Nam là kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô".

Theo một báo cáo chính thức của Tổng cục thống kê cho hay, để đạt được mục tiêu chính thức đặt ra ở mức 7% cho cả năm thì tăng trưởng GDP trong 3 tháng còn lại của năm phải đạt mức 8%.

Tuy nhiên có nhận định cho rằng mục tiêu này khó đạt được trong bối cảnh lạm phát cả năm của Việt Nam có thể dao động giữa 24% và 27% và cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu đang tác động tới thị trường khu vực và quốc tế.

Lạm phát tháng 9/2008 của Việt Nam ở mức 27,9%, đang tiếp tục gây khó khăn cho nhiều hộ gia đình và các doanh nghiệp.

Báo cáo của Tổng cục thống kê cho hay, mức huy động vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đạt được 57,1 tỷ USD trong thời gian từ 01/2008 đến 09/2008, đặc biệt đối với các dự án lớn đổ vào các lĩnh vực sản xuất thép và lọc dầu.

Hoạt động ngành bất động sản: một số xu hướng mới trong đầu tư bất động sản theo các chuyên gia như sau:

Theo Tiến sỹ Đỗ Thị Loan (Tổng thư ký hiệp hội bất động sản TP. HCM): giá nền đất tại khu đô thị mới và căn hộ cao cấp đã giảm nhiều so với cuối năm 2007 và những tháng đầu năm 2008 do những nhà đầu cơ bán gấp để giải quyết khó khăn tài chính. Đối với những người mua bất động sản để ở hoặc đầu tư lâu dài không bị lệ thuộc vào nguồn vốn tín dụng vẫn theo đuổi cho đến khi dự án hoàn thành. Mặc dù tình hình bất động sản đang gặp khó khăn nhưng về lâu dài vẫn là thị trường hấp dẫn đối với nhà đầu tư trong và ngoài nước vì tiến trình đô thị hóa ở Việt Nam chỉ mới ở giai đoạn đầu, tỷ lệ dân cư thành thị hiện nay chỉ chiếm 27% đến 28% trong tổng số dân cả nước, tỷ lệ này sẽ tăng lên 45% đến 50% vào năm 2020 và 2025. Do đó nhu cầu nhà ở, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khách

sạn, các khu vui chơi giải trí, bệnh viện, trường học, hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật ... sẽ tăng cao trong thời gian tới.

Theo ông Brett Ashton (Giám đốc điều hành Công ty Savills Việt Nam): tại Việt Nam, thị trường căn hộ vẫn được đánh giá còn tiềm năng rất lớn. 70% trên hơn 80 triệu dân dưới 30 tuổi là lượng khách hàng dồi dào, lớp trẻ Việt Nam ngày càng có xu hướng thích sống riêng khi lập gia đình mới, họ muốn có cuộc sống riêng tư.

Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong những năm gần đây khá cao cụ thể: năm 2004 là 7,7%, năm 2005 là 8,4%, năm 2006 là 8% và năm 2007 là 8,5%. Theo quyết định của Thủ tướng, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15 m² sàn vào năm 2010 và 20 m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở và tiết kiệm đất đai.

Ngành xây dựng cũng có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tính đến tháng 11/2004, dân số đô thị nước ta khoảng 21 triệu người, chiếm 25,8% tổng dân số toàn quốc. Tỷ lệ đô thị hóa hiện tại ở Việt Nam khoảng 26% và tiếp tục tăng trong những năm tới.

Về thị hiếu và thói quen mua sắm: nhận thức và yêu cầu của người tiêu dùng về sản phẩm nhà ở, đất ở ngày càng cân nhắc hơn trước khi quyết định mua món hàng có giá trị lớn nên đòi hỏi những nhà cung cấp sản phẩm cần nghiên cứu về tình hình thị trường, tính cạnh tranh của sản phẩm, hệ thống phân phối, xúc tiến bán hàng, thị hiếu của người tiêu dùng, và các dịch vụ trước, trong và sau khi bán hàng.

Tình hình cung cầu trên thị trường: dự báo nhu cầu về văn phòng cho thuê, căn hộ, đất khu công nghiệp, tại các TP. HCM, Hà Nội sẽ tiếp tục tăng nhanh trong vài năm tới. Tuy vậy nguồn cung cũng sẽ tăng mạnh do các nhà đầu tư trong nước sẽ tham gia đầu tư vào lĩnh vực xây dựng cao ốc văn phòng cho thuê. Hơn nữa, làn sóng đầu tư mới trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam hiện nay là sự liên doanh giữa các công ty trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài để xây dựng trung tâm thương mại, căn hộ cao tầng, văn phòng làm việc.

Giá cả: một số nhà đầu tư nước ngoài quan tâm nhiều đến "thị trường nhà ở cho người có thu nhập thấp". Vì nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp rất lớn nhưng giá cả quá cao so với khu vực. Giá đất dự án thời gian sắp tới không giảm vì các loại thuế, phí, tiền sử dụng đất ... hiện tăng rất cao. Do vậy giá cả có xu hướng tăng trong tương lai.

Riêng giá văn phòng cho thuê, căn hộ chung cư sẽ có khả năng giảm vì ngày càng có nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia đầu tư vào lĩnh vực này. Các ngân hàng tham gia nhiều hơn trong việc quản lý nguồn vốn cho vay đối với các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản, đồng thời tự lập ra các công ty kinh doanh, đầu tư bất động sản.

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 trên thế giới:

Môi trường bên ngoài có nhiều ảnh hưởng đến các hoạt động của Công ty BCCI, đó là yếu tố quản lý nhà nước có tác động đến thị trường mục tiêu của Công ty BCCI – thị trường bất động sản, các yếu tố kinh tế khác. Môi trường bên ngoài mang đến những cơ hội phát triển cho Công ty BCCI đồng thời cũng đem lại các nguy cơ cho hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI.

Dưới đây sẽ phân tích môi trường bên ngoài theo hướng phân định thành hai nhóm chính là nhóm các cơ hội và nhóm các nguy cơ.

8.3. Các cơ hội cho Công ty BCCI

Các yếu tố kinh tế:

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao kéo theo sự đô thị hóa và công nghiệp hóa càng cao. Nhu cầu về nhà ở, đất phục vụ sản xuất kinh doanh lớn.
- Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng cao chủ yếu tập trung vào ngành công nghiệp và xây dựng.
- Việt Nam ngày càng mở rộng quan hệ kinh tế với thế giới và khu vực, điển hình Việt Nam đã gia nhập vào Tổ chức Thương Mại thế Giới (WTO) năm 2006 đã thu hút nhiều nhà đầu tư đầu tư vào các trung tâm Thành phố lớn nên nhu cầu đất phục vụ sản xuất kinh doanh, đất xây dựng nhà xưởng làm văn phòng sẽ tăng vọt.
- Tỷ giá hối đoái ổn định tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp.
- Thị trường chứng khoán của Việt Nam trong những năm gần đây đã phát huy tác dụng là một kênh huy động vốn hữu hiệu cho các công ty cổ phần muốn tăng vốn để mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh.

Hệ thống pháp luật:

- Thị trường bất động sản đã có những bước phát triển mạnh trong những năm qua. Chính Phủ, các cơ quan quản lý nhà nước và đặc biệt là cơ quan quản lý địa phương - UBND Thành Phố đã có định hướng cơ bản cho thị trường này. Điển hình là Nghị định 90/2006/NĐ-CP ngày 06/09/2006 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở. Đây là một trong những tiền đề để phát triển toàn diện thị trường nhà ở.
- Theo quy định của Luật đất đai 2003, Nhà nước sẽ tăng cường việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, nhà ở cho các hộ dân. Điều này tạo thuận lợi cho Công ty BCCI trong việc nhanh chóng hoàn tất các thủ tục pháp lý của sản phẩm hiện có.
- Các quy định về khung giá đất, phương pháp định giá đất để bình ổn thị trường bất động sản. Đồng thời, khung giá quy định được tính toán gần đến giá thị trường góp phần gia tăng nguồn thu của ngân sách từ đất, tạo cơ hội cho các doanh nghiệp, các nhà đầu tư có cơ sở vững chắc trong việc tính toán chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng. Đây là cơ hội cho các dự án đang bồi thường giải phóng mặt bằng của Công ty BCCI.

- UBND Thành Phố đã công bố chương trình 30.000 căn nhà cho người có thu nhập thấp trên toàn thành phố với đầu mỗi là Sở Xây Dựng. Đây là một trong những chương trình có tính cách thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản của TP. HCM, đồng thời, định hướng đến những đối tượng có thu nhập thấp (đối tượng có số lượng chiếm đa số). Đối với Công ty BCCI, cơ hội này được cụ thể thông qua các dự án là khu chung cư thuộc dự án Khu phố chợ Da Sà, chung cư Nhất Lan và khu chung cư phục vụ tái định cư thuộc khu dân cư phía Bắc Kênh Lương Bèo.

Xu hướng phát triển thị trường bất động sản:

- Mở rộng và tạo điều kiện thuận lợi cho Việt kiều mua nhà cũng là lợi thế cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung.
- Việc phát triển các dự án ở vùng ven của các Liên doanh nước ngoài là một trong những cơ hội làm nóng thị trường.
- Nhu cầu về nhà ở của khách hàng trong khu vực vẫn đang có và chờ được khai thác mạnh mẽ hơn.
- Việc phát triển của các cụm công nghiệp trong khu vực cũng làm tăng nhu cầu nhà ở cho thuê cho các chuyên gia nước ngoài.
- Xu hướng ngân hàng tài trợ, hợp tác cho các chủ đầu tư xây dựng cao ốc là cơ hội cho các doanh nghiệp giảm bớt gánh nặng về vốn.
- Nhu cầu về văn phòng làm việc, căn hộ để ở, đất khu công nghiệp tại các thành phố trung tâm sẽ tăng. Vì có nhiều nhà đầu tư nước ngoài vào Việt Nam.
- Thị trường về nhà ở cho người thu nhập thấp còn rất lớn. Đây là một phân khúc rất tiềm năng. Công ty BCCI cần xem xét và nghiên cứu để có thể bổ sung vào nguồn hàng hóa trong thời gian sắp tới.

Đối với việc phát triển đất công nghiệp và các sản phẩm có liên quan:

- Do chủ trương di dời các cơ sở sản xuất vào các Khu công nghiệp tập trung của UBND Thành Phố nên nhu cầu về đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn sẽ rất lớn.
- Việc hạn chế xe vận tải lưu thông trong khu vực nội thành, các khu công nghiệp cần phải xây dựng nhà máy xử lý nước thải đáp ứng tiêu chuẩn bảo vệ môi trường, giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp khác tạo ra cơ hội cho KCN Lê Minh Xuân do KCN Lê Minh Xuân đã cơ bản giải quyết được các vấn nạn này.

8.4. Các nguy cơ ảnh hưởng tới BCCI

Cùng với các cơ hội, môi trường bên ngoài cũng đem đến các nguy cơ cần nhận diện. Có thể nhận thấy các nguy cơ như sau:

- Các quy định mới về thu tiền sử dụng đất và các chi phí khác của Chính phủ đang ngày càng chi tiết và được đánh giá là có tăng. Vì vậy, nguy cơ về việc tăng giá sản phẩm là điều khó tránh khỏi.
- Các quy định mới về bảo trì nhà cao tầng làm rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư. Tuy không làm tăng giá thành sản phẩm nhưng gián tiếp làm tăng chi phí cho khách hàng tạo nên tâm lý e ngại của khách hàng.
- Việc xã hội hóa ngành phát triển các dự án nhà ở đất ở, khu công nghiệp hình thành nên nhiều đối thủ cạnh tranh. Đây là nguy cơ có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty BCCI.
- Ngoài ra, các doanh nghiệp nhỏ đang phát triển mạnh mẽ về số lượng có tính cạnh tranh cục bộ với hoạt động của Công ty BCCI trên một số địa bàn, cụ thể là trên các khu vực thuộc Quận mới Bình Tân.
- Nguy cơ về nhà ở cao tầng. Hiện nay làn sóng xây dựng nhà ở cao tầng đang phát triển rất mạnh mẽ, và dự báo sắp tới sẽ xảy ra khủng hoảng thừa trên thị trường này. Vì vậy, việc tham gia phát triển nhà cao tầng có thể tạo thành nguy cơ cho hoạt động của Công ty BCCI nếu không được đánh giá và nghiên cứu đúng mức, đặc biệt là về vấn đề kỹ thuật, chất lượng.
- Các nhà đầu tư nước ngoài đang chiếm thị trường trong việc khai thác các dự án lớn như cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao ... và đưa các nhà đầu tư trong nước vào các phân khúc vừa và nhỏ. Nguy cơ thị trường bị thu hẹp.
- Một số nhà đầu tư trong nước đã liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài để tăng lợi thế cạnh tranh về vốn và công nghệ cũng là nguy cơ cho Công ty BCCI.
- Thị trường bất động sản trong những năm gần đây ở trạng thái trầm lắng đã gây khó khăn rất lớn cho các nhà đầu tư kinh doanh trong nước.
- Giá đất tăng cao sẽ thu hẹp thị phần người mua, đối với người có thu nhập trung bình và thấp cơ hội để tạo nhà ở càng khó khăn.

Tóm lại, môi trường bên ngoài đã đem lại không ít những cơ hội cho Công ty BCCI vấn đề còn lại là phải tranh thủ tận dụng triệt để các cơ hội đó vào đúng mục đích, đúng thời điểm nhằm đạt được những mục tiêu đã đề ra. Tuy nhiên, bên cạnh rất nhiều những cơ hội là những nguy cơ có khả năng gây ảnh hưởng không tốt cho hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI. Do đó song song việc tận dụng cơ hội là việc theo dõi thị trường, tự đánh giá lại năng lực của mình để có những đối sách cụ thể cho những nguy cơ tiềm ẩn cản trở quá trình hoạt động của công ty.

9. Chính sách đối với người lao động

- a. Tình hình lao động:

Yếu tố	2008	Tỷ lệ
Số lượng nhân viên	162 người	
Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	5,485	
Phân theo trình độ chuyên môn	162 người	100,00%
- Đại học và trên Đại học	70 người	43,21%
- Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	20 người	12,35%
- Khác	72 người	44,44%

(Nguồn: Công ty BCCI).

b. Chính sách đối với người lao động:

• Chính sách lương – thưởng:

- Ban lãnh đạo Công ty luôn luôn quan tâm đến việc cải thiện đời sống của cán bộ và nhân viên. Thu nhập bình quân hàng tháng của cán bộ công nhân viên năm 2007 là 5.237.000 đồng/người/tháng, năm 2008 là 5.485.000 đồng.
- Chính sách thưởng của Công ty luôn khuyến khích người lao động tăng năng suất. Mức thưởng bình quân vào Tết Âm lịch năm 2007 tương đương 3 tháng thu nhập của nhân viên.
- Ngoài ra, Công ty BCCI còn có chính sách khen thưởng kịp thời đối với các cá nhân và tập thể có thành tích đóng góp cho Công ty, đồng thời có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành vi gây thiệt hại về uy tín và tài sản của Công ty.

• Chính sách phúc lợi – ưu đãi:

- Toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty BCCI đều được ký hợp đồng lao động, đóng bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế đầy đủ theo quy định của Nhà nước.
- Hàng năm, Ban lãnh đạo Công ty phối hợp cùng Ban chấp hành Công đoàn thực hiện việc ký thỏa ước lao động tập thể với các điều khoản có lợi hơn cho người lao động. Một số hoạt động chủ yếu như sau: tổ chức các chương trình khám sức khỏe cho cán bộ và nhân viên Công ty BCCI, qua đó kịp thời phát hiện các bệnh cần điều trị, đảm bảo sức khỏe tốt phục vụ hoạt động của Công ty. Ban chấp hành Công đoàn cũng thường xuyên phối hợp cùng Phòng Nhân Sự - Quản Trị Văn Phòng – Quản Trị Chất Lượng, xem xét và cấp kinh phí nghỉ dưỡng sức cho nhân viên công ty theo quy định của bảo hiểm xã hội. Chương trình tặng quà sinh nhật, nghỉ mát tham quan du lịch hàng năm, mua bảo hiểm tai nạn ...
- Thực hiện các chính sách ưu đãi về nhà, đất cho cán bộ công nhân viên Công ty, tặng học bổng cho con cán bộ công nhân viên.

- Đào tạo:
 - Ban lãnh đạo Công ty luôn quan tâm, hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để nhân viên được đào tạo nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ. Qua đó, sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với trình độ và yêu cầu của các đơn vị nhằm đáp ứng kịp với tình hình phát triển của Công ty BCCI.

10. Chính sách cổ tức

Căn cứ điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty BCCI đã được ĐHĐCĐ thông qua, chính sách phân phối cổ tức do HĐQT Công ty đề nghị và ĐHĐCĐ quyết định như sau:

- Công ty BCCI chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty BCCI kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần góp vốn.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHĐCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động của các năm tới.

Phân phối cổ tức năm 2006 và 2007

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2006	Năm 2007
Vốn điều lệ	Đồng	54.000.000.000	542.000.000.000
Số lượng cổ phiếu phát hành	Cổ phần	5.400.000	54.200.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	Cổ phần	0	0
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phần	5.400.000	54.200.000
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	%	100	12
Trong đó:			
Cổ tức chia bằng tiền mặt	Đồng	10.800.000.000	65.040.000.000
Cổ tức chia bằng cổ phiếu	Đồng	43.200.000.000	

(Nguồn: Công ty BCCI).

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Trích khấu hao TSCĐ:

- Tài sản cố định trên Bảng cân đối tài sản được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

- Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao theo khung thời gian qui định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003. Số năm khấu hao của các loại tài sản như sau:

Stt	Loại tài sản	Thời gian
1.	Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 20 năm
2.	Máy móc và thiết bị	03 - 10 năm
3.	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
4.	Thiết bị, dụng cụ quản lý	04 - 07 năm

(Nguồn: Công ty BCCI).

Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

- Công ty BCCI luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ vay, cũng như nợ của khách hàng.

Các khoản phải nộp theo luật định:

- Công ty luôn nộp đúng và đủ các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp theo các qui định của Nhà nước.

Trích lập các quỹ theo luật định:

- Theo qui định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty BCCI, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty BCCI phải trích các quỹ theo quy định như sau:

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
1.	Quỹ đầu tư phát triển	9.033.275.252	9.033.275.252	12.885.275.252
2.	Quỹ dự phòng tài chính	7.851.408.572	7.851.408.572	11.703.408.572
3.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	973.115.227	395.845.134	262.652.801
4.	Tổng cộng	17.857.799.051	17.280.528.958	24.851.336.625

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và hợp nhất 30/09/2008).

Tổng dư nợ vay:

- Bảng nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 30/09/2008

Ngân hàng	Hạn mức (đ)	Lãi suất (%)	Dư nợ (đ)
- Ngân hàng Phát Triển Nhà	17.500.000.000	1,75% tháng	15.000.000.000
- Cty CP PT Nam Sài Gòn	16.250.000.000		16.250.000.000

(Nguồn: Công ty BCCI).

- Bảng nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 30/09/2008

Ngân hàng	Hạn mức (đ)	Lãi suất (%)	Dư nợ (đ)
------------------	--------------------	---------------------	------------------



NH Đầu Tư và Phát Triển – CN Tân Tạo	11.000.000.000	5,4% năm	3.454.000.000
Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị TP. HCM	11.798.000.000	Điều chỉnh hàng năm, bằng lãi suất bình quân tiền gửi tiết kiệm của 4 NH Quốc Doanh tại Tp. HCM cộng với 2% năm.	5.081.280.346
NH Công Thương Sở Giao Dịch 2		1% tháng.	38.987.46.773
Tổng cộng	22.798.000.000		47.522.927.119

(Nguồn: Công ty BCCI).

Ghi chú: về khoản vay của Ngân hàng Đầu Tư và Phát Triển Chi nhánh Tân Tạo được Ủy Ban Nhân Dân Tp. HCM cấp bù lãi vay đến năm 2008. Khoản vay của Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị TP. HCM được Ủy Ban Nhân Dân trợ cấp bù lãi vay trong thời gian là 5 năm kể từ năm 2006.

11.2. Tình hình công nợ hiện nay

• Các khoản phải thu

Các khoản phải thu chưa hợp nhất của Công ty BCCI

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
1.	Phải thu khách hàng	5.311.610.944	31.305.534.870	25.830.113.650
2.	Trả trước cho người bán	13.200.000	2.008.893.500	20.009.104.206
3.	Phải thu khác	31.014.939.405	28.760.182.552	32.841.291.325
4.	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-2.847.782.914	-10.449.619.813	-10.449.619.813
5.	Tổng cộng	33.491.967.435	51.624.991.109	68.230.889.368

(Nguồn: báo cáo tài chính năm 2006, 2007 đã kiểm toán và báo cáo tài chính 30/09/2008).

Các khoản phải thu hợp nhất của Công ty BCCI

Đvt: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
1.	Phải thu khách hàng	6.209.011.944	31.907.299.870	26.431.878.650
2.	Trả trước cho người bán	2.105.200.000	3.314.590.100	241.399.594.006
3.	Phải thu khác	31.014.939.405	23.154.292.461	20.039.008.545
4.	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-2.847.782.914	-10.449.619.813	-10.449.619.813
5.	Tổng cộng	36.481.368.435	47.926.562.618	277.420.861.388

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và hợp nhất 30/09/2008).

• Các khoản phải trả

Các khoản phải trả chưa hợp nhất của Công ty BCCI

Đvt: đồng

Stt	Chi tiêu	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
	Nợ ngắn hạn	918.285.944.890	921.818.993.628	776.513.731.985
1.	Vay và nợ ngắn hạn	15.344.000.000	5.344.000.000	17.348.500.000
2.	Phải trả người bán	9.607.114.054	3.711.519.634	3.288.589.019
3.	Người mua trả tiền trước	797.671.660.151	819.654.882.701	658.801.104.485
4.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	6.342.616.213	13.258.072.717	19.314.126.389
5.	Phải trả người lao động	0	0	0
6.	Chi phí phải trả	78.929.395.114	73.003.827.344	66.775.271.682
7.	Các khoản phải trả phải nộp khác	10.391.159.358	6.846.691.232	10.986.140.410
	Nợ dài hạn	289.576.463.994	305.752.767.266	321.867.426.637
8.	Phải trả dài hạn khác	214.731.308.720	232.121.872.358	248.238.005.479
9.	Vay và nợ dài hạn	74.419.327.022	73.118.205.346	73.118.205.346
10.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	425.828.252	512.689.562	511.215.812
	Tổng cộng	1.207.862.408.884	1.227.571.760.894	1.098.381.158.622

(Nguồn: báo cáo tài chính năm 2006, 2007 đã kiểm toán, báo cáo tài chính 30/09/2008).

Các khoản phải trả hợp nhất của Công ty BCCI

Đvt: đồng

Stt	Chi tiêu	31/12/2006	31/12/2007	30/09/2008
	Nợ ngắn hạn	975.922.264.891	983.144.936.494	811.271.388.443
1.	Vay và nợ ngắn hạn	57.344.000.000	60.639.786.710	34.898.500.000
2.	Phải trả người bán	9.607.114.054	9.448.217.784	15.172.917.689
3.	Người mua trả tiền trước	812.543.623.959	819.654.882.701	658.801.104.485
4.	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	6.413.296.020	13.277.854.959	19.327.981.526
5.	Phải trả người lao động	59.157.250	64.234.702	49.288.480
6.	Chi phí phải trả	79.134.833.846	73.208.104.527	66.775.271.682
7.	Các khoản phải trả phải nộp khác	10.820.239.762	6.851.855.092	16.246.384.581
	Nợ dài hạn	336.392.850.874	351.743.831.277	373.277.737.218
8.	Phải trả dài hạn khác	214.731.308.720	245.844.536.166	261.960.669.287
9.	Vay và nợ dài hạn	121.235.713.902	105.386.605.549	110.805.852.119
10.	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	425.828.252	512.689.562	511.215.812
	Tổng cộng	1.312.315.115.765	1.334.888.767.771	1.184.549.125.661

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 và hợp nhất 30/09/2008).

11.3. Cách thức ghi nhận doanh thu

Khi bán hàng hóa, doanh thu được ghi nhận theo nguyên tắc phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với việc sở hữu hàng hóa đó được chuyển giao cho người mua và không còn tồn tại yếu

tổ không chắc đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền, chi phí kèm theo hoặc khả năng hàng bán bị trả lại.

- Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà: sau khi có quyết định giao đất của cấp có thẩm quyền và thực hiện đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các khu dân cư, Công ty BCCI thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất các khu dân cư cho các đối tượng có nhu cầu. Khoản thu này Công ty BCCI theo dõi trên tài khoản người mua ứng trước và chỉ được kết chuyển ghi nhận doanh thu sau khi đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.
- Doanh thu của KCN Lê Minh Xuân:

Đối với hoạt động cho thuê đất, thuê nhà xưởng, bán xưởng giai đoạn 1: doanh thu được ghi nhận khi đã thu tiền và phát hành hóa đơn.

Đối với hoạt động cho thuê đất tại KCN Lê Minh Xuân giai đoạn 2 và khu Tiểu thủ công nghiệp: khi Công ty BCCI thu tiền và phát hành hóa đơn cho khách hàng, Công ty BCCI ghi nhận là doanh thu nhận trước, sau đó phân bổ vào doanh thu trong kỳ theo thời gian còn lại của dự án kể từ năm cho thuê.

- Doanh thu khác: ghi nhận khi hàng hóa và dịch vụ đã cung cấp cho khách hàng.
- Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia, được ghi nhận khi Công ty BCCI có khả năng thu được lợi ích chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận Công ty BCCI được chia và được ghi nhận khi cổ đông được quyền nhận cổ tức hoặc các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

11.4. Giải trình các hạn chế trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006 và 2007

- Công ty BCCI có Hợp đồng hợp tác đầu tư số 174/HĐ ngày 28/01/2000, số 372HĐ/HĐĐT/98 ngày 28/04/1998, số 52/HĐHT-97 ngày 03/02/1997 với ông Võ Văn Tâm để đầu tư vào Khu dân cư Hương Lộ 5 và Khu dân cư Nam Hùng Vương – Bắc Trần Văn Kiểu chi phí đầu tư do ông Võ Văn Tâm đầu tư Công ty BCCI chỉ thu phí trên doanh thu, do đến ngày 31/12/2006 chưa có quyết toán chính thức vì vậy Công ty BCCI đã tạm ứng trước lãi là 2.320.708.408 đồng. Trong năm 2007 ông Võ Văn Tâm đã hoàn trả lại cho Công ty BCCI 150.000.000 đồng do vậy số liệu trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007 còn lại là 2.170.708.408 đồng.
- Công ty cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú đang trong quá trình thu hồi đất, đầu tư xây dựng khu công nghiệp Phong Phú, chưa có doanh thu do đó các chi phí về Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các chi phí về khen thưởng, phúc lợi cho công nhân viên Công ty cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú tạm thời hạch toán vào tài khoản quỹ khen thưởng phúc lợi.
- Trong báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, phần hạn chế của kiểm toán như sau: "đơn vị đã gửi thư xác nhận công nợ cho tất cả khách hàng nhưng đến thời điểm phát

hành báo cáo này chúng tôi chưa nhận được đầy đủ thư xác nhận của các khoản phải thu và ứng trước cho khách hàng”. Chúng tôi xin được giải trình như sau: trong bảng cân đối tài sản khoản người mua trả tiền trước là 819.654.882.701 đồng. Sau khi gửi thư nhờ khách hàng xác nhận số tiền khách hàng đã trả trước cho Công ty BCCI, kết quả xác nhận thu được từ khách hàng là 297.093.701.656 đồng, số còn lại là 522.561.181.045 đồng không nhận được phản hồi từ khách hàng. Do đặc thù của ngành kinh doanh địa ốc, khi khách hàng ký hợp đồng mua nhà hoặc đất từ Công ty BCCI thì khách hàng phải trả một phần tiền cho Công ty BCCI. Số tiền này được hạch toán vào khoản người mua trả tiền trước. Khi Công ty BCCI hoàn tất việc mua bán với khách hàng thì khoản người mua trả tiền trước sẽ được hạch toán vào doanh thu bán hàng. Tại thời điểm 31/12/2007, với số tiền người mua trả tiền trước là 819.654.882.701 đồng, Công ty BCCI có mấy ngàn khách hàng cần xác nhận đã trả tiền trước cho Công ty BCCI nên việc thu thập đầy đủ các xác nhận từ khách hàng là điều khó có thể thực hiện được. Hơn nữa, đây là khoản tiền khách hàng thanh toán trước một phần tiền mua hàng cho Công ty BCCI nên khoản nợ này không gây bất kỳ rủi ro nào cho Công ty BCCI và chờ được hạch toán vào doanh thu và lợi nhuận.

- Trong báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, phần hạn chế của kiểm toán như sau: “hiện nay một số nhà của khu dân cư Ấp 1 Tân tạo đã được giao nền và nghiệm thu giao nhà, tuy nhiên hồ sơ bàn giao nhà chưa hoàn chỉnh nên doanh thu và giá vốn chưa được ghi nhận”. Do vậy, trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2007 chưa ghi nhận doanh thu, chi phí và lợi nhuận của khu dân cư Ấp 1 Tân Tạo, cụ thể: doanh thu là 25.973.667.386 đồng, giá vốn là 21.037.068.000 đồng, lãi là 4.936.599.386 đồng.
- Trong Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006, năm 2007 phần hạn chế của kiểm toán có ghi Khoản hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh căn hộ chung cư Bắc Lương Bèo với Công ty Cổ phần Vĩnh Tường theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 244/HĐ-HTĐT ngày 27/08/2003 chưa được ghi nhận hạch toán theo điều khoản của hợp đồng quy định, đồng thời chưa được hợp nhất do chưa có báo cáo tài chính. Trong Báo cáo tài chính năm 2006 chưa hợp nhất phần ý kiến của kiểm toán như sau: Công ty BCCI đã ghi nhận giá trị phần xây dựng cơ sở hạ tầng của lô đất khu căn hộ chung cư tại khu dân cư ấp 1 Bắc Lương Bèo theo Hợp đồng số 244/HĐHT ngày 27/08/2003 vào tài sản đi góp vốn với số tiền là 5.328.000.000 đồng. Công ty BCCI giải trình như sau:

Giải thích: theo nội dung của Hợp đồng hợp tác đầu tư thì Công ty góp vốn đầu tư bằng đất, diện tích đất là 3.696,80 m² tương đương 12.331.950.000 đồng, Công ty Cổ phần Vĩnh Tường góp vốn bằng chi phí xây dựng căn hộ với số tiền 112.662.810.000 đồng. Công ty Cổ phần Vĩnh Tường chịu trách nhiệm xây dựng, tiếp thị khai thác kinh doanh toàn bộ căn hộ và ghi nhận toàn bộ các chi phí, doanh thu phát sinh trong thời gian thực hiện dự án. Sau khi quyết toán toàn bộ dự án hai bên sẽ phân chia lợi nhuận theo phần vốn góp. Vì vậy trong thời gian thực hiện dự án Công ty chưa ghi nhận chi phí, doanh thu mà Công ty Vĩnh Tường đang thực hiện và theo dõi. Công ty đã ghi nhận phần góp giá trị vốn góp là 5.328.000.000 đồng vào sổ sách kế toán. Vì vậy phần ý kiến của kiểm toán trong Báo cáo tài chính năm 2006 là Công ty đã ghi nhận tài sản góp vốn với giá trị 5.328.000.000 đồng. Phần ý kiến của

kiểm toán trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006 Công ty chưa ghi nhận phần chi phí phát sinh, doanh thu là các khoản này do Công ty Vĩnh Tường ghi nhận.

- Hiện nay, dự án đã thực hiện được 65% kế hoạch đề ra, chi phí đầu tư khoảng 68 tỷ đồng, đã thu được tiền ứng trước của khách hàng khoảng 80 tỷ đồng, lợi nhuận dự kiến đạt 15% trên vốn đầu tư. Dự kiến dự án hoàn tất vào năm 2010 và khi đó sẽ tính toán chia lãi cho các bên góp vốn theo tỷ lệ góp vốn.

11.5. Giải trình về số liệu khoản hàng tồn kho cuối năm 2006 trên Báo cáo tài chính hợp nhất Công ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh.

Stt	Khoản mục	Số tiền
I	Hàng tồn kho	908.700.140.673
1	Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu dân cư	892.249.675.587
2	Chi phí xây dựng các công trình	516.283.268
3	Hàng hóa bất động sản	15.934.181.818

- **Chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu dân cư: 892.249.675.587 đồng**
Đây khoản chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng, xây dựng các khu dân cư như: tiền đền bù giải tỏa mặt bằng, thiết kế, tiền xây dựng đường, hệ thống cấp thoát nước, hệ thống điện, san lấp mặt bằng ... để hoàn thiện cơ sở hạ tầng của dự án. Từ đó hình thành đất ở có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để chuyển nhượng cho khách hàng. Các chi phí này sau khi quyết toán doanh thu để xác định lãi lỗ của dự án nó trở thành giá vốn hàng bán. Do Công ty BCCI chưa quyết toán các dự án nên hạch toán vào hàng tồn kho.
- **Hàng hóa bất động sản: 15.934.181.818 đồng**
Đây là chi phí Công ty BCCI bỏ ra mua các nền đất ở tại dự án Tên Lửa của Công Ty TNHH Thanh Niên Xung Phong.

11.6. Giải trình số liệu nợ phải trả trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006

Stt	Khoản mục	Số tiền (đồng)
A.	NỢ PHẢI TRẢ	1.312.315.115.765
I	Nợ ngắn hạn	975.922.264.891
1.	Vay và nợ ngắn hạn	57.344.000.000
2.	Phải trả người bán	9.607.114.054
3.	Người mua trả tiền trước	812.543.623.959
4.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.413.296.020
5.	Phải trả người lao động	59.157.250
6.	Chi phí phải trả	79.134.833.846
7.	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	10.820.239.762
II	Nợ dài hạn	336.392.850.874
9.	Phải trả dài hạn khác	214.731.308.720
10.	Vay và nợ dài hạn	121.235.713.902
11.	Dự phòng trợ cấp mất việc	425.828.252

Vay và nợ ngắn hạn: 57.344.000.000 đồng

- Công ty BCCI vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát Triển nhà TP. HCM Chi Nhánh Bình Chánh để bổ sung vốn lưu động: 10.000.000.000 đồng.
- Công ty Cổ phần KCN Phong Phú vay Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn với lãi suất 1,1%/tháng để bổ sung vốn lưu động: 47.344.000.000 đồng.

Phải trả người bán: 9.607.114.054 đồng

- Đây là khoản phải trả cho khách hàng của Công ty BCCI. Trong đó phần của trụ sở chính phải trả cho người bán là 4.495.743.439 đồng, phần của KCN Lê Minh Xuân phải trả cho người bán là 5.111.370.615 đồng.

Người mua trả tiền trước: 812.543.623.959 đồng bao gồm

- Tiền nhận ứng trước của các hợp đồng xây dựng các công trình: 1.577.141.626 đồng.
- Tiền nhận trước của các khách hàng mua nền nhà trong các khu dân cư: 792.282.863.959 đồng.
- Tiền ứng trước thuê mặt bằng trong khu sạp chợ: 1.185.450.000 đồng.
- Tiền ứng trước của khách hàng thuê đất, nhà xưởng tại KCN Lê Minh Xuân: 2.626.204.566 đồng.
- Tiền ứng trước của khách hàng thuê đất tại KCN Phong Phú: 14.871.963.808 đồng.

Khoản nhận trước này là khách hàng thanh toán tiền cho Công ty BCCI các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua các căn hộ chung cư, Công ty BCCI chưa làm thủ tục cấp Chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng do đó Công ty BCCI chưa đưa khoản phải thu này vào quyết toán và Công ty BCCI đã hạch toán vào tài khoản người mua trả tiền trước. Thực chất đây là khoản doanh thu mà Công ty BCCI chưa đủ điều kiện để ghi nhận doanh thu.

Thuế và các khoản phải nộp nhà nước: 6.413.296.020 đồng bao gồm

- Thuế giá trị gia tăng: 608.329.947 đồng.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: 5.680.452.910 đồng.
- Thuế thu nhập cá nhân: 124.513.163 đồng.

Chi phí phải trả: 79.134.833.846 đồng

- Đây là khoản chi phí mà Công ty BCCI phải tiếp tục đầu tư xây dựng các công trình của các dự án khu dân cư.

Các khoản phải trả, phải nộp khác: 10.820.239.762 đồng bao gồm

- Cổ tức phải trả cho các cổ đông: 6.972.827.750 đồng.
- Tiền thu đảm bảo cơ sở hạ tầng khi các Đơn vị thi công đến xây dựng nhà của các hộ dân tại các khu dân cư của Công ty BCCI: 2.448.700.000 đồng.

**Phải trả dài hạn khác: 214.731.308.720 đồng bao gồm**

- Ký quỹ, ký cược dài hạn: 6.152.083.904 đồng.
- Doanh thu chưa thực hiện (*): 208.474.024.816 đồng.
- Nhận góp vốn hợp tác kinh doanh: 105.200.000 đồng.

(*) Trong đó doanh thu chưa thực hiện với số tiền 208.474.024.816 đồng đây là khoản khách hàng thuê đất tại KCN Lê Minh Xuân đã trả trước cho thời gian thuê 50 năm. Khoản doanh thu này được phân bổ quyết toán trong 50 năm, đến năm 2047 mới kết thúc.

Vay và nợ dài hạn: 121.235.713.902 đồng bao gồm

- Công ty Cổ Phần KCN Phong Phú vay Ngân hàng Công Thương Việt Nam – Sở giao dịch 2 số tiền là 46.816.386.880 đồng để thanh toán tiền đền bù giải tỏa KCN Phong Phú.
- Công ty BCCI vay Ngân Hàng Đầu Tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP. HCM để xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn I tại KCN Lê Minh Xuân: 4.483.000.000 đồng.
- Công ty BCCI vay Quỹ hỗ trợ phát triển đô thị TP. HCM để xây dựng nhà máy xử lý nước thải giai đoạn II tại KCN Lê Minh Xuân: 2.780.763.022 đồng.

11.7. Giải trình một số chỉ tiêu trong báo cáo tài chính năm 2006

- Trong Báo cáo tài chính năm 2006 của Công ty BCCI: chỉ tiêu lợi nhuận kế toán trước thuế của bảng Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là 57.276.524.794 đồng, chỉ tiêu lợi nhuận kế toán trước thuế của bảng Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là 57.306.226.079 đồng. Sự chênh lệch là do sai sót khi làm Báo cáo tài chính. Chỉ tiêu Lợi nhuận kế toán trước thuế đúng là 57.276.524.794 đồng.

11.8. Giải trình phần đầu tư dài hạn khác trong báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008

Phần đầu tư dài hạn khác với số tiền là 48.742.808.759 đồng, trong đó:

- Đầu tư cổ phiếu với số tiền 47.028.560.000 như sau:

Stt	Loại cổ phiếu	Giá mua (đồng)	Số CP	Thành tiền (đồng)	Giá trị tại 30/09/08	Chênh lệch
1	Ngân hàng TMCP Phát triển nhà Tp. HCM	10.000	8.221	82.210.000		
2	TDH	135.000	200.000	27.000.000.000	8.300.000.000	-18.700.000.000
3	CI	55.892	356.870	19.946.350.000	11.776.710.000	-8.169.640.000
	Cộng			46.946.350.000	20.076.710.000	-26.869.640.000

- Đầu tư trái phiếu công trái với số tiền là 278.000.000 đồng cụ thể như sau:

Stt	Tên trái phiếu, công trái	Số tiền (đồng)	Ngày phát hành	Ngày đáo hạn	Lãi suất % năm
1	Trái phiếu chính phủ	50.000.000	01/08/2005	01/08/2010	8,6%
2	Công trái xây dựng tổ quốc	6.000.000	24/05/2005	24/05/2010	8,2%
3	Công trái xây dựng tổ quốc	50.000.000	19/05/2005	19/05/2010	8,2%
4	Công trái xây dựng tổ quốc	10.000.000	24/05/2005	24/05/2010	8,2%
5	Trái phiếu chính phủ	90.000.000	24/10/2003	24/10/2008	8,5%
6	Trái phiếu chính phủ	50.000.000	15/04/2004	15/04/2008	8,5%
7	Trái phiếu chính phủ	7.000.000	09/06/2008	09/06/2009	8,5%
8	Trái phiếu (Công ty CP KCN Phong Phú mua)	15.000.000			
Cộng		278.000.000			

- Đầu tư dài hạn khác với số tiền là 1.436.248.759 đồng: Đây số tiền Công ty BCCI đầu tư xây dựng đầu tư Chợ đầu mối Tân Túc từ năm 1994, tuy nhiên Công ty BCCI không tiếp tục triển khai dự án này, Công ty BCCI đã bàn giao mặt bằng lại cho Huyện Bình Chánh. Số tiền này không thể thu hồi, do đó Công ty BCCI đã trích lập dự phòng số tiền 1.436.248.759 đồng.
- Giải thích việc đầu tư cổ phiếu TDH và CII: phần lỗ từ TDH và CII là 26.869.640.000 đồng, để phù hợp với qui định trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính và chế độ kế toán hiện hành, báo cáo tài chính 09 tháng đầu năm 2008 của Công ty BCCI chưa trích lập dự phòng giảm giá của 2 loại chứng khoán trên, đến cuối niên độ (31/12/2008) sẽ trích lập dự phòng giảm giá.

11.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	2006	2007	9 tháng 2008
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,06 lần	1,93 lần	2,08 lần
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	0,13 lần	0,87 lần	0,47 lần
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,91 lần	0,54 lần	0,48 lần
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	14,93 lần	1,25 lần	1,07 lần
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,16	0,15	0,12
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,15	0,09	0,12

Các chỉ tiêu	2006	2007	9 tháng 2008
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	18,84%	29,52%	37,75%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	46,42%	6,47%	9,85%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,82%	2,79%	4,39%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	30,30%	32,98%	51,88%
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
+ Thu nhập trên cổ phần (đồng/cổ phần)	7.061	1.273	2.015

(Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2006, 2007 báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng 2008).

- Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty BCCI lần lượt là 1,06 lần năm 2006, 1,93 lần năm 2007 và 2,08 lần 9 tháng năm 2008. Hệ số này tương đối tốt vì tài sản lưu động lớn hơn nợ ngắn hạn, điều này cho thấy khả năng thanh toán nợ ngắn hạn của Công ty BCCI là cao.
- Tuy nhiên hệ số thanh toán nhanh của Công ty BCCI là tương đối thấp ở mức 0,13 lần năm 2006, 0,87 lần năm 2007 và 0,47 lần 9 tháng năm 2008. Nguyên nhân do giá trị hàng tồn kho lớn, hàng tồn kho của Công ty BCCI gồm chi phí đầu tư cơ sở hạ tầng xây dựng các khu dân cư, bất động sản. Do đặc thù của Công ty BCCI là hoạt động kinh doanh ngành bất động sản nên sau khi đầu tư từ 2 đến 3 năm Công ty BCCI mới thu được nhiều tiền từ dự án, do vậy Công ty BCCI phải tiến hành đầu tư liên tục qua các năm nhằm đảm bảo nguồn thu đều đặn trong tương lai. Điều này làm tăng giá trị hàng tồn kho và làm giảm hệ số thanh toán nhanh.
- Hệ số nợ/vốn chủ sở hữu tương đối cao lần lượt là 14,93 lần năm 2006, 1,25 lần năm 2007 và 1,07 lần 9 tháng năm 2008. Tuy nhiên số tiền khách hàng ứng trước cho Công ty BCCI là rất lớn (theo báo cáo tài chính năm hợp nhất 9 tháng năm 2008: người mua trả tiền trước là 658.801.104.485 đồng và phải trả dài hạn khác là 261.960.669.287 đồng), số tiền này sẽ được hạch toán dần vào doanh thu của Công ty BCCI, trong khi các khoản nợ vay phải trả của Công ty BCCI là tương đối thấp (theo báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008: vay và nợ ngắn hạn là 34.898.500.000 đồng, vay và nợ dài hạn là 110.805.852.119 đồng). Điều này cho thấy là mặc dù hệ số nợ/vốn chủ sở hữu ở mức cao nhưng không đáng quan tâm vì số nợ vay phải trả là tương đối thấp.
- Hệ số vòng quay hàng tồn kho tương đối thấp 0,16 lần năm 2006, 0,15 lần năm 2007 và 0,12 lần 9 tháng năm 2008, hệ số doanh thu thuần/tổng tài sản thấp lần lượt ở mức 0,15 lần năm 2006, 0,09 lần năm 2007 và 0,12 lần 9 tháng năm 2008. Nguyên nhân là do đặc thù của ngành kinh doanh bất động sản, Công ty BCCI phải đầu tư nhiều và liên tục trong các năm để đảm bảo nguồn thu nhập đều đặn trong tương lai nên giá trị hàng tồn kho và tổng tài sản thường ở mức cao.

- Các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty BCCI đều ở mức tương đối, điều này cho thấy Công ty kinh doanh đạt hiệu quả. Đặc biệt là hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu lần lượt là 46,42% năm 2006, 6,47% năm 2007 và 9,85% 9 tháng năm 2008, do cuối năm 2007 Công ty BCCI đã tăng vốn điều lệ lên 542.000.000.000 đồng làm tăng mạnh vốn chủ sở hữu nên kéo hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu xuống. Tuy nhiên trong 9 tháng năm 2008 hệ số lợi nhuận/vốn chủ sở hữu đã tăng lên rõ rệt và đã tạo nên mức thu nhập trên cổ phần của Công ty BCCI là 2.015 đồng/cổ phần trong 9 tháng năm 2008.

12. Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị, Ban giám Đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng

12.1. Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Ông Nguyễn Văn Lê	Chủ tịch HĐQT	24/4/1955	202313365 cấp ngày 27/12/1994 tại Công An TP. HCM.
Ông Trần Ngọc Henri	Phó Chủ tịch HĐQT	22/6/1955	020831884 cấp ngày 22/06/1995 tại Công An TP. HCM.
Ông Trầm Bê	Thành viên HĐQT	10/9/1959	020620491 cấp ngày 23/04/2004 tại Công An TP. HCM.
Ông Phạm Minh Đức	Thành viên HĐQT	20/08/1952	020204442 cấp ngày 11/01/2005 tại Công An TP. HCM.
Ông Đoàn Hồng Dũng	Thành viên HĐQT	08/06/1958	020137255 cấp ngày 13/02/1993 tại Công An TP. HCM.
Ông Hoàng Đình Thắng	Thành viên HĐQT	13/01/1962	022777118 cấp ngày 27/04/2005 tại Công An TP. HCM.
Ông Nguyễn Hoàng Thúc	Thành viên HĐQT	07/02/1955	021930238 cấp ngày 27/07/2000 tại Công An TP. HCM.

12.1.1. Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **NGUYỄN VĂN LÊ.**
Giới tính : Nam.
Ngày sinh : 24/4/1955.
Nơi sinh : Bắc Giang.
Quốc tịch : Việt Nam.
Dân tộc : Kinh.

CNMD số : 022313365 cấp ngày 27/12/1994 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: A4/8 Cư xá 307, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.

ĐT liên lạc ở cơ quan: 38214246.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Kế toán – Thạc sỹ quản trị kinh doanh.

Quá trình công tác:

1978 – 1980 : Cán bộ Bộ tài chính.

1981 – 1992 : Cán bộ Cục thuế TP. HCM.

1993 – 1997 : Phó Phòng Cục thuế TP. HCM.

1997 đến nay : Trưởng phòng Tài chính kế toán Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP. HCM.

Chức vụ hiện nay:

- Chủ tịch HĐQT Công ty BCCI.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Bách Bình.
- Trưởng Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Cấp nước Sài Gòn – Dầu Tiếng.
- Kế Toán Trưởng kiêm Trưởng phòng Tài Chính Kế Toán Quỹ đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 0 CP.

Đại diện sở hữu: 10.320.000 CP (Quỹ đầu tư phát triển Đô thị TP. HCM).

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Nguyễn Thị Kim Hoa (vợ) : 0 CP.
- Nguyễn Thanh Bình (con) : 0 CP.
- Nguyễn Bình Minh (con) : 0 CP.
- Nguyễn Văn Thụ (anh) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Lộc (chị) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.1.2. Phó Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **TRẦN NGỌC HENRI.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 22/6/1955.

Nơi sinh : Sài gòn.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

CMND số : 020831884 cấp ngày 22/6/1995 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 215 Đường số 5, Khu dân cư An Lạc, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. HCM.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Quản lý doanh nghiệp.

Quá trình công tác:

1994 – 1999: Thành viên Ban QLDA KDC An Lạc Bình Trị Đông.

1999 - nay: Thành viên HĐQT Công ty BCCI.

Chức vụ hiện nay:

- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty BCCI.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú.
- Chủ tịch HĐQT Bệnh viện Triều An.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Ngân Hiệp.
- Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và bất động sản Sài Gòn Á Châu.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại địa ốc Bình Chánh (Biresco).

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 3.613.840 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan: không.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.1.3. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **TRẦN BÊ.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 10/9/1959.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

CMND số : 020620491 cấp ngày 23/4/2004 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 13 Hùng Vương, Quận 6, TP. HCM.

Trình độ chuyên môn: Quản lý doanh nghiệp.

Quá trình công tác:

1994 – 1999: Phó Ban QLDA Khu dân cư An Lạc Bình Trị Đông.

1999 - nay: Thành viên HĐQT Công ty BCCI.

Chức vụ hiện nay:

- Chủ tịch HĐQT Công ty vàng bạc đá quý Phương Nam.
- Thành viên HĐQT Công ty BCCI.
- Thành viên HĐQT Ngân hàng Phương Nam.
- Thành viên HĐQT Ngân hàng Phương Nam.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 1.660.840 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Viên Đông Anh (vợ) : 0 CP.
- Trần Trọng Ngân (con) : 0 CP.
- Trần Tuyết Kiều (con) : 0 CP.
- Trần Khải Hòa (con) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.1.4. Thành viên Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc

Họ và tên : **PHẠM MINH ĐỨC.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 20/08/1952.

Nơi sinh : Nam Định.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Trực Thăng, Trực Ninh, Nam Định.

CMND số : 020204442 cấp ngày 11/01/2005 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 107 Vành Đai Trong, Phường Bình Trị Đông B, Quận Bình Tân, TP. HCM.

Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 38754781 – 38753021.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Quá trình công tác:

1995 – 1999: Phó Giám Đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh - Giám đốc KCN Lê Minh Xuân

1999 – 2002: Phó Tổng Giám Đốc Công ty Liên doanh Đô thị Sing Việt.

2002 đến tháng 7/2007: Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc BCCI.

Từ tháng 7/2007 đến nay: thành viên HĐQT, Tổng Giám Đốc Công Ty BCCI.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên HĐQT, Tổng giám đốc Công ty BCCI.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Phong Phú.
- Chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh Thương mại Dịch vụ Siêu thị An Lạc.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Bách Bình.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 918.320 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Huỳnh Thị Phương (vợ) : 52.000 cổ phần.
- Phạm Huỳnh Phương Trang (con) : 163.700 cổ phần.
- Phạm Huỳnh Nam (con) : 181.500 cổ phần.
- Phạm Minh Hưng (anh) : 0 CP.
- Phạm Thị Hiền (em) : 0 CP.
- Phạm Văn Hòa (em) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.1.5. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **ĐOÀN HỒNG DŨNG.**
Giới tính : Nam.
Ngày sinh : 08/06/1958.
Nơi sinh : Hưng Long - Bình Chánh.
Quốc tịch : Việt Nam.
Dân tộc : Kinh.
Quê quán : Hưng Long Bình Chánh.
CMND số : 020137255 cấp ngày 13/02/1993 tại Công An TP. HCM
Địa chỉ thường trú: 103/3B Nghĩa Thục, Phường 5, Quận 5, TP. HCM.
Trình độ văn hóa : 12/12.
Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.
Quá trình công tác:

1981 – 1986: Trưởng phòng kinh tế kế hoạch Xí nghiệp thiết kế Sở xây dựng Long An.

1986 – 1991: Cán bộ kỹ thuật giám sát công trình Ban Quản Lý công trình Huyện Bình Chánh.

1991 – 1995: Phó Giám Đốc Ban Quản Lý công trình Huyện Bình Chánh.

1995 – 1996: Giám Đốc Công Ty Cổ Phần Bình Phát.

1996 – 1999 : Giám Đốc Công ty Đầu tư Xây dựng Bình Chánh

1999 – 2002: Tổng Giám Đốc Công ty BCCI.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên HĐQT Công ty BCCI.
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- Tổng Giám Đốc KCN Long Hậu.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 76.600 cổ phần.

Đại diện sở hữu: Không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Nguyễn Thị Ngọc Loan (Vợ) : 1.958.000 cổ phần.
- Đoàn Quang Minh (con) : 0 CP.
- Đoàn Thị Minh Ý (con) : 0 CP.
- Đoàn Thị Ngọc Ân (chị) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.1.6. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **HOÀNG ĐÌNH THẮNG.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 13/01/1962.

Nơi sinh : Hà Nội.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

CMND số : 022777118 cấp ngày 27/4/2005 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 666/56 Đường 3 - 2, Phường 14, Quận 10, TP. HCM.

ĐT liên lạc ở cơ quan: 38214246.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ kinh tế.

Quá trình công tác:

1990 – 1993: Phó phòng Đầu tư Công ty Liksin TP. HCM.

1993 - 1997: Chuyên viên tư vấn đầu tư.

1997 đến nay: Trưởng phòng Kế Hoạch Xúc Tiến Đầu Tư HIFU.

Từ tháng 3/2000 đến nay (bán thời gian) Chuyên gia phân tích tài chính của PIU (DONRE) Dự án cải thiện môi trường TP. HCM.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên HĐQT Công ty BCCI.
- Trưởng phòng Kế Hoạch Xúc Tiến Đầu Tư Quỹ đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố (HIFU).

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần

Đại diện sở hữu: 4.800.000 cổ phần (Quỹ đầu tư phát triển Đô thị TP. Hồ Chí Minh).

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Hoàng Đình Cường (anh) : 0 CP.
- Hoàng Đình Chiến (anh) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Minh Ngọc (vợ) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.1.7. Thành viên Hội Đồng Quản Trị

Họ và tên : **NGUYỄN HOÀNG THÚC.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 07/02/1955.

Nơi sinh : Sài Gòn.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Xã An Thạnh Thủy, Huyện Chợ Gạo, Tỉnh Tiền Giang.

CMND số : 021930238 cấp ngày 27/7/2000 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 178/22 Hậu Giang, Quận 6, TP. HCM.

ĐT liên lạc ở cơ quan: 37581176.

Trình độ văn hóa: 12/12.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế.

Quá trình công tác:

1975 – 1982: Công tác phong trào tại địa phương. Tham gia bộ đội chiến trường K và biên giới phía Bắc.

1982 – 1997: Công tác đoàn thể, chính quyền tại Quận 6: Bí thư đoàn, Trưởng Phòng Thể Dục Thể Thao, Phó Giám Đốc Xí Nghiệp Hợp Doanh Dầu Tự Lực.

1997 đến nay: Trưởng Phòng Chính Sách Đền Bù Giám Đốc Chi Nhánh Nam Sài Gòn trực thuộc Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Xây Dựng Bình Chánh.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc Công ty BCCI.
- Thành viên HĐQT Khu công nghiệp Phong Phú.
- Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Bách Bình.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 441.000 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Võ Thị Hoàng Yến (vợ) : 42.400 cổ phần.
- Nguyễn Tuấn Lĩnh (con) : 0 CP.
- Nguyễn Văn Nhi (cha) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Bông (mẹ) : 0 CP.
- Nguyễn Hoàng Thành (em) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Thanh Vân (em) : 0 CP.
- Nguyễn Hoàng Phong (em) : 0 CP.
- Nguyễn Hoàng Tuấn (em) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Thanh Nguyệt (em) : 0 CP.
- Nguyễn Hoàng Hùng (em) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.2. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Kiểm Soát

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Ông Trần Thanh Phong	Trưởng Ban Kiểm Soát	22/02/1966	022037871 cấp ngày 29/01/2001 tại Công An TP. HCM.
Bà Nguyễn Thị Kim Thoa	Thành viên Ban Kiểm Soát	10/07/1973	022739400 cấp ngày 09/09/2003 tại Công An TP. HCM.
Ông Trần Ngọc Tiến	Thành viên Ban Kiểm Soát	03/06/1971	022317578 cấp ngày 26/01/2005 tại Công An TP. HCM.

12.2.1. Trưởng Ban Kiểm Soát

Họ và tên : **TRẦN THANH PHONG.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 22/02/1966.

Nơi sinh : Sài Gòn.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Sài Gòn.

Địa chỉ thường trú: 413/15 Lê Văn Sỹ, Phường 12, Quận 3, TP. HCM.

CMND số : 022037871 cấp ngày 29/01/2001 tại Công An TP. HCM.

Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 38233384.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng.

Quá trình công tác:

1989 – 1997: Kỹ sư xây dựng tự do.

1997 - 1999: Trưởng phòng Kỹ thuật Đầu tư, Công ty BCCI.

1999 – 2001: Giám Đốc Phòng Kế hoạch Đầu tư, Công ty BCCI.

2001 đến nay: Giám Đốc Công ty Cổ phần 3D.

Chức vụ hiện nay:

- Trưởng Ban kiểm soát Công ty BCCI.
- Giám Đốc Công ty Cổ phần 3D.

- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Nam Long.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 67.000 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Phan Nguyễn Liên Thành (vợ) : 0 CP.

- Trần Anh (cha) : 0 CP.

- Phạm Thị Ba (mẹ) : 0 CP.

- Trần Phạm Thị Phương Thảo (chị) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.2.2. Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên : **NGUYỄN THỊ KIM THOA.**

Giới tính : Nữ.

Ngày sinh : 10/07/1973.

Nơi sinh : Sài Gòn.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

CMND số : 022739400 cấp ngày 09/9/2003 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 8/11 Đinh Bộ Lĩnh, Phường 24, Quận Bình Thạnh, TP. HCM.

Điện thoại liên lạc ở cơ quan: 38214246.

Trình độ văn hóa: 12/12.

Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ kinh tế.

Quá trình công tác:

1997 đến nay: Chuyên viên Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP. HCM.

Chức vụ hiện nay:

- Thành viên Ban kiểm soát Công ty BCCI.

- Phó Phòng Tài chính Quỹ đầu tư phát triển đô thị TP. HCM (HIFU).

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: không.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Nguyễn Thị Tăng Mậu (mẹ) : 0 CP.
- Nguyễn Hoài Thiên Thanh (em) : 0 CP.
- Nguyễn Minh Thạch (anh) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Hoài Thu (chị) : 0 CP.
- Trần Ngọc Trí (chồng) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.2.3. Thành viên Ban Kiểm Soát

Họ và tên : TRẦN NGỌC TIẾN.

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 03/06/1971.

Nơi sinh : Hà Nội.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Tiền Giang.

CMND số : 022317578 cấp ngày 26/01/2005 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 95/32 Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, TP.HCM.

Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 38753021.

Trình độ văn hoá : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh Tế (chuyên ngành tài chính kế toán), Cử nhân ngoại ngữ (ngành ngữ văn Anh).

Quá trình công tác:

1995 - 2000: Chuyên viên Cục quản lý vốn Thành Phố.

2000 - nay: Ban kiểm soát Công ty BCCI.

Chức vụ công tác hiện nay: Thành viên ban Kiểm soát Công ty BCCI.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không.

Số lượng cổ phần nắm giữ:

Cá nhân nắm giữ: 38.000 cổ phần.

Được ủy quyền nắm giữ: không.

Những người có liên quan nắm giữ cổ phần:

- Trần Văn Tiên (cha) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Diễm (mẹ) : 0 CP.
- Mai Thị Hồng Anh (vợ) : 0 CP.
- Trần Thị Ngọc Thủy (chị) : 0 CP.
- Trần Thị Ngọc Tuyết (em) : 0 CP.
- Trần Ngọc Thắng (em) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.3. Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng Giám Đốc

Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Ông PHẠM MINH ĐỨC	Tổng Giám Đốc	20/08/1952	020204442 cấp ngày 11/01/2005 tại Công An TP. HCM.
Ông MAI HỮU TÀI	Phó Tổng Giám Đốc	18/04/1966	021707112 cấp ngày 31/3/2005 tại Công An TP. HCM.
Ông NGUYỄN HOÀNG THỨC	Phó Tổng Giám Đốc	07/02/1955	021930238 cấp ngày 27/7/2000 tại Công An TP. HCM.

12.3.1. Tổng Giám Đốc: Ông PHẠM MINH ĐỨC (xem mục 12.1.1)

12.3.2. Phó Tổng Giám Đốc: Ông NGUYỄN HOÀNG THỨC (xem mục 12.1.7)

12.3.3. Phó Tổng Giám Đốc

Họ và tên : **MAI HỮU TÀI.**

Giới tính : Nam.

Ngày sinh : 18/04/1966.

Nơi sinh : Sài Gòn.
Quốc tịch : Việt Nam.
Dân tộc : Kinh.
Quê quán : Ninh Bình.
CMND số : 021707112 cấp ngày 31/3/2005 tại Công An TP. HCM.
Địa chỉ thường trú: 205/16A Tân Lập, Phường 8, Quận Tân Bình, TP. HCM.
ĐT liên lạc ở cơ quan: 38754781 – 38753021.
Trình độ văn hóa : 12/12.
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành tài chính kế toán, Cử nhân Luật.
Quá trình công tác:

1994 – 1999: Phó Giám Đốc Công Ty Ngân Thạnh.

1999 – 2001: Giám đốc Ban Quản Lý Dự Án 3 – Công ty BCCI.

2001 – 2006: Giám Đốc Kế Hoạch – Công ty BCCI.

2006 đến nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty BCCI.

Chức vụ hiện nay: Phó Tổng Giám Đốc Công ty BCCI.

Số cổ phần nắm giữ:

Sở hữu cá nhân: 293.000 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Mai Mạnh Thân (cha) : 0 CP.
- Trần Thị Tiềm (mẹ) : 0 CP.
- Mai Hữu Lộc (anh) : 0 CP.
- Mai Hữu Trí (em) : 0 CP.
- Mai Thị Nam Bình (em) : 0 CP.
- Mai Thị Nam Hà (em) : 0 CP.
- Mai Thị Nam Hải (chị) : 0 CP.
- Mai Hữu Vy (anh) : 0 CP.
- Lê Thị Kim Phượng (vợ) : 0 CP.

- Mai Thanh Đạt (con) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

12.4. Danh sách và sơ yếu lý lịch kế toán trưởng:

Họ và tên : **THÁI THỊ KIM LỆ.**

Giới tính : Nữ.

Ngày sinh : 18/01/1960.

Nơi sinh : Bình Chánh.

Quốc tịch : Việt Nam.

Dân tộc : Kinh.

Quê quán : Bình Chánh.

CMND số : 020146662 cấp ngày 04/3/2005 tại Công An TP. HCM.

Địa chỉ thường trú: 1225/51 Phạm Thế Hiển, Phường 5, Quận 8, TP. HCM.

ĐT liên lạc ở cơ quan: 38754781 – 38753021.

Trình độ văn hóa : 12/12.

Trình độ chuyên môn: Đại học Tài chính kế toán.

Quá trình công tác:

1980 – 1983: Kế toán Ban Kiến thiết Sở Nông nghiệp.

1984 – 1995: Kế toán xí nghiệp xây dựng và sửa chữa nhà Bình Chánh.

1995 – 1996: Kế toán Công ty BCCI.

1997 – 1999: Kế toán trưởng Công ty BCCI.

2000 – 2002: Kế toán Công ty BCCI.

2002 – nay: Kế toán trưởng Công ty BCCI.

Chức vụ hiện nay: Kế toán trưởng Công ty BCCI.

Số cổ phần nắm giữ: 11.320 cổ phần.

Sở hữu cá nhân: 11.320 cổ phần.

Đại diện sở hữu: không.

Hành vi vi phạm pháp luật: không.

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty: không.

Những người có liên quan:

- Thái Văn Khéo (cha) : 0 CP.
- Nguyễn Thị Cẩm (mẹ) : 0 CP.
- Thái Kim Trừ (chị) : 0 CP.
- Thái Thị Diễm Thúy (em) : 4.600 cổ phần.
- Thái Hoài Sơn (em) : 0 CP.
- Thái Thị Kim Chi (em) : 0 CP.

Các khoản nợ đối với Công ty BCCI: không.

Lợi ích liên quan đối với tổ chức niêm yết: không.

13. Tài sản

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính hợp nhất tại 30/09/2008:

Dvt: ngàn đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	41.447.963	16.620.341	24.827.621
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	4.757.534	1.763.193	2.994.341
2	Máy móc và thiết bị	29.039.408	11.120.071	17.919.338
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.971.374	1.868.079	3.103.295
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	2.679.645	1.868.998	810.647
II	Tài sản cố định vô hình	799.283	471.460	327.823
1	Phần mềm máy vi tính	467.539	214.479	253.060
2	Bản quyền ISO	331.744	256.981	74.763
	Cộng	42.247.246	17.091.801	25.155.444

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008).

Giá trị bất động sản đầu tư theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2008:

Dvt: ngàn đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Cơ sở hạ tầng	123.139.745	25.276.926	97.862.819
2	Nhà	12.428.468	7.807.144	4.621.325
	Tổng cộng	135.568.213	33.084.069	102.484.144

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008).

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

14.1. Phân tích SWOT

Điểm mạnh:

- Quỹ đất lớn: các dự án, quy hoạch và quỹ đất có sẵn đã được chính quyền Quận Bình Tân, Huyện Bình Chánh giao và có quyết định giao đất của Chính Phủ.
- Có nhiều năm kinh nghiệm trong đầu tư xây dựng và kinh doanh địa ốc tại các khu dân cư, khu công nghiệp với quy mô lớn như khu dân cư An Lạc Bình Trị Đông (81 ha), KCN Lê Minh Xuân (100ha), KCN Phong Phú (148 ha).
- Cung cấp các thủ tục pháp lý toàn diện và an toàn nhất cho khách hàng.
- Có uy tín về lĩnh vực đất ở thông qua sự tính nhiệm của khách hàng trong nhiều năm liền.
- Vị trí các khu dân cư của Công ty BCCI đầu tư tương đối thuận lợi: là cửa ngõ Phía Tây của Thành Phố, giáp ranh với nội thành, gần nơi dân cư đông đúc, nhiều dự án nằm trong phạm vi đô thị.
- KCN có thể tiếp nhận các nhà máy gây ô nhiễm và diện tích cho thuê phù hợp với các nhà đầu tư.

Điểm yếu:

- Sản phẩm dở dang nhiều do ảnh hưởng bởi tiến độ thu hồi đất.
- Công tác tiếp thị sản phẩm, quảng bá thương hiệu chưa mạnh.
- Thị trường chưa được mở rộng chỉ tập trung trong khu vực Quận Bình Tân và Huyện Bình Chánh.
- Thủ tục pháp lý còn chậm, không chủ động được thời gian do những quy định pháp lý đất đai còn phức tạp.

Cơ hội:

- Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao kéo theo sự đô thị hóa và công nghiệp hóa càng cao. Nhu cầu về nhà ở, đất phục vụ sản xuất kinh doanh lớn.
- Việt Nam ngày càng mở rộng quan hệ kinh tế với thế giới và khu vực, điển hình Việt Nam đã gia nhập vào Tổ chức Thương Mại thế Giới (WTO) năm 2006 đã thu hút nhiều nhà đầu tư đầu tư vào các trung tâm Thành phố lớn. Nên nhu cầu đất phục vụ sản xuất kinh doanh, đất xây dựng nhà xưởng làm văn phòng sẽ tăng vọt.
- Pháp luật ngày càng hoàn thiện và tạo môi trường pháp lý thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển như: các quy định về khung giá đất, phương pháp định giá đất để bình ổn thị trường bất động sản, chủ trương di dời các cơ sở sản xuất vào các Khu công

nghiệp tập trung của UBND Thành Phố nên nhu cầu về đất công nghiệp, nhà xưởng xây sẵn sẽ rất lớn.

- Mở rộng và tạo điều kiện thuận lợi cho Việt kiều mua nhà cũng là lợi thế cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói chung.
- Thị trường về nhà ở cho người thu nhập thấp còn rất lớn. Đây là một phân khúc rất tiềm năng. Công ty cần xem xét và nghiên cứu để có thể bổ sung vào nguồn hàng hóa trong thời gian sắp tới.

Nguy cơ:

- Các quy định mới về thu tiền sử dụng đất và các chi phí khác của Chính phủ đang ngày càng chi tiết và được đánh giá là có tăng. Vì vậy, nguy cơ về việc tăng giá sản phẩm là điều khó tránh khỏi.
- Các quy định mới về bảo trì nhà cao tầng làm rõ trách nhiệm của Chủ đầu tư. Tuy không làm tăng giá thành sản phẩm nhưng gián tiếp làm tăng chi phí cho khách hàng tạo nên tâm lý e ngại của khách hàng.
- Việc xã hội hóa ngành phát triển các dự án nhà ở đất ở, khu công nghiệp hình thành nên nhiều đối thủ cạnh tranh. Đây là nguy cơ có thể ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty BCCI.
- Ngoài ra, các doanh nghiệp nhỏ đang phát triển mạnh mẽ về số lượng có tính cạnh tranh cục bộ với hoạt động của Công ty BCCI trên một số địa bàn, cụ thể là trên các khu vực thuộc Quận mới Bình Tân.
- Nguy cơ về nhà ở cao tầng. Hiện nay làn sóng xây dựng nhà ở cao tầng đang phát triển rất mạnh mẽ, và dự báo sắp tới sẽ xảy ra khủng hoảng thừa trên thị trường này. Vì vậy, việc tham gia phát triển nhà cao tầng có thể tạo thành nguy cơ cho hoạt động của Công ty BCCI nếu không được đánh giá và nghiên cứu đúng mức, đặc biệt là về vấn đề kỹ thuật, chất lượng.
- Các nhà đầu tư nước ngoài đang chiếm thị trường trong việc khai thác các dự án lớn như cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp, trung tâm thương mại, trung tâm thể dục thể thao ... và đưa các nhà đầu tư trong nước vào các phân khúc vừa và nhỏ. Nguy cơ thị trường bị thu hẹp.
- Một số nhà đầu tư trong nước đã liên doanh với nhà đầu tư nước ngoài để tăng lợi thế cạnh tranh về vốn và công nghệ cũng là nguy cơ cho Công ty BCCI.
- Thị trường bất động sản trong những năm gần đây ở trạng thái trầm lắng đã gây khó khăn rất lớn cho các nhà đầu tư kinh doanh trong.
- Giá đất tăng cao sẽ thu hẹp thị phần người mua, đối với người có thu nhập trung bình và thấp cơ hội để tạo nhà ở càng khó khăn.

14.2. Các mục tiêu chính

Để đạt được sứ mạng sẽ trở thành một trong những công ty hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc và phát triển đô thị mới TP. HCM, trong giai đoạn 2008 - 2010 Công ty BCCI có 04 nhóm mục tiêu chính.

a. Tạo ra giá trị cho cổ đông

Chỉ Tiêu	2008	2009	2010
Tỷ lệ lời ròng/vốn điều lệ bình quân	26,94%	36,77%	42,07%
Tỷ lệ trả cổ tức/Lợi nhuận sau thuế	55,00%	43,00%	40,00%
Tỷ lệ chi cổ tức/Vốn điều lệ bình quân	15,00%	16,00%	17,00%

Bảng tổng kết tài sản vững mạnh: giảm mạnh các khoản nợ ngắn hạn, gia tăng nguồn vốn bằng các khoản lợi nhuận giữ lại, cắt giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, huy động vốn để thực hiện các dự án đầu tư bằng cách phát hành thêm cổ phần.

Các chỉ tiêu hiệu quả/hiệu năng: doanh thu, lời ròng, vị thế cạnh tranh, thị phần chiếm giữ luôn nằm trong nhóm những công ty đứng đầu trong ngành địa ốc.

b. Tạo ra giá trị cho khách hàng

- Hoàn thành 100% các cam kết giữa Công ty BCCI và khách hàng trong các khu dân cư mới, khu công nghiệp về điều kiện môi trường sống, môi trường sản xuất qua việc hoàn thiện các yếu tố: hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tiện ích phục vụ sản xuất, các dịch vụ hỗ trợ, môi trường và an ninh trật tự xã hội.
- Đáp ứng 100% nhu cầu của khách hàng thể hiện qua các cam kết trong hợp đồng, các yêu cầu của kế hoạch được phê duyệt.
- Giải quyết thỏa mãn 100% các khiếu nại của khách hàng.

Biện pháp thực hiện: để tạo ra giá trị cho khách hàng, ngoài những sản phẩm hiện tại như nhà ở, đất ở, đất khu công nghiệp, công ty sẽ tập trung phát triển thêm một số sản phẩm nhà và đất ở nhằm đa dạng hóa dãy sản phẩm, gia tăng khả năng thỏa mãn nhu cầu của khách hàng như sau:

- Phát triển các sản phẩm nhà ở cao cấp trên các khu vực trung tâm, trục lộ chính, những trục lộ đặc trưng trong Quận Bình Tân, Huyện Bình Chánh, nhà ở trong nội thành.
- Tiếp tục xây dựng nhà ở và đất ở cho khách hàng có thu nhập thấp.
- Nghiên cứu và ứng dụng việc xây dựng nhà ở bằng vật liệu và công nghệ mới, rút ngắn thời gian thi công, tiết kiệm chi phí nhưng vẫn đảm bảo đúng chất lượng cam kết với khách hàng.

c. Tạo ra giá trị cho nhân viên

Để đạt được mục tiêu tạo ra giá trị cho nhân viên, ngoài việc đạt được các mục tiêu bộ phận như: đảm bảo thu nhập của cán bộ công nhân viên được cải thiện, tiền lương và các khoản phúc lợi thỏa đáng, việc làm ổn định Công ty BCCI còn phải đạt được 2 mục tiêu quan trọng sau:

- Mục tiêu cung cấp các chương trình huấn luyện có chất lượng nhằm nâng cao năng lực quản trị, các kỹ năng chuyên biệt, phù hợp với các chương trình kinh doanh chiến lược: nâng cao năng lực quản trị.
- Mục tiêu xây dựng căn hóa công ty dựa trên các giá trị cốt lõi được mọi thành viên trong công ty công nhận.

d. Tạo ra giá trị cho cộng đồng xã hội:

Để đạt được mục tiêu này Công ty cần thực hiện các công tác như sau:

- Đầu tư và bàn giao các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội cho địa phương: trong mỗi dự án phát triển khu dân cư, ngoài việc thỏa mãn các yêu cầu về phát triển kinh tế xã hội, Công ty cố gắng đảm bảo các hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đúng tiêu chuẩn.
- Đóng góp đầy đủ nghĩa vụ thuế cho ngân sách: Công ty tuân thủ nghiêm chỉnh việc thực thi các nghĩa vụ thuế cho Nhà nước.
- Đóng góp xác đáng vào các chương trình xã hội: tài trợ các học sinh nghèo hiếu học, xóa đói giảm nghèo, nhà tình nghĩa, nhà tình thương.
- Tham gia các chương trình đầu tư hạ tầng kỹ thuật, chỉnh trang đô thị theo chiến lược lớn của TP. HCM (Trục đại Lộ Đông - Tây, Khu Đô Thị Mới Nam Sài Gòn).

14.3. Các chiến lược chức năng nhằm thực hiện 4 nhóm mục tiêu chính

Để đạt được 4 mục tiêu chiến lược, Công ty BCCI đưa ra các chiến lược chức năng như sau:

a. Chiến lược tạo ra giá trị cho cổ đông:

Chiến lược tăng trưởng: nội dung của chiến lược tăng trưởng trong giai đoạn 2008 - 2010 là Công ty BCCI tiếp tục đầu tư vào các dự án xây dựng đất ở khu dân cư (KDC Phong Phú, KDC Phong Phú 2, KDC và công trình công cộng 11A); nhà ở (khu đô thị Tân Tạo, Cao ốc An Lạc Plaza, Chung cư Bắc Lương Bèo, Chung cư BCCI, Chung cư Nhất Lan 12 tầng); Khu công nghiệp (KCN Lê Minh Xuân mở rộng, KCN Phong Phú).

Hoạt động đầu tư của Công ty BCCI trong giai đoạn 2008 đến 2010

Đvt: triệu đồng

Stt	Đơn vị	2008	2009	2010
1.	Phòng kế hoạch	171.521	89.524	139.875
2.	Ban quản lý dự án số 1	125.419	157.899	269.626
3.	Chi nhánh Nam Sài Gòn	24.233	101.500	121.597

Stt	Đơn vị	2008	2009	2010
4.	Ban quản lý dự án KDC Phong Phú	79.352	310.632	437.337
5.	Ban quản lý dự án nhà cao tầng	76.034	323.402	365.389
6.	KCN Lê Minh Xuân	53.006	155.005	145.065
7.	Chi phí tiền sử dụng đất các dự án	32.000	56.736	60.000
8.	Tổng cộng	561.565	1.194.698	1.538.889

(Nguồn: Công ty BCCI).

Chiến lược kiểm soát chi phí và gia tăng hiệu quả/hiệu năng hoạt động: nội dung của chiến lược kiểm soát chi phí và gia tăng hiệu quả/hiệu năng nhằm cắt giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, gia tăng kiểm soát tài chính, đưa ra các tiêu chuẩn đánh giá hiệu quả hiệu năng trong toàn công ty nhằm hạ giá thành sản phẩm, gia tăng vị thế cạnh tranh. Thực hiện tốt chiến lược kiểm soát chi phí và gia tăng hiệu quả/hiệu năng sẽ góp phần vào việc tạo ra các giá trị cho cổ đông như đảm bảo được các chỉ tiêu lời ròng/vốn điều lệ, các chỉ tiêu hiệu quả/hiệu năng: doanh thu, lời ròng, vị thế cạnh tranh luôn nằm trong nhóm những công ty đứng đầu trong ngành địa ốc, cải thiện vị thế cạnh tranh, nâng cao thị phần chiếm giữ.

Chiến lược liên doanh liên kết: nội dung của chiến lược liên doanh liên kết là phát huy các điểm mạnh của Công ty BCCI thông qua việc liên doanh liên kết chẳng hạn như đưa các quỹ đất hiện có vào các dự án liên doanh, phát triển đa dạng hóa các loại hình hoạt động kinh doanh để giảm thiểu rủi ro, đồng thời tranh thủ việc chuyển giao công nghệ trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nhằm làm nền tảng để phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh, bên cạnh đó cũng góp phần vào việc tạo ra giá trị gia tăng cho thương hiệu Công ty BCCI.

b. Chiến lược tạo ra giá trị cho khách hàng:

Nội dung của chiến lược là nhằm tận dụng các điểm mạnh và các cơ hội nhằm cung cấp cho khách hàng các dịch vụ tuyệt hảo, mang tính chuyên nghiệp cao. Để làm được điều này công ty cần thực hiện 2 chiến lược.

- Chiến lược duy trì và cải tiến hệ thống chất lượng: để đạt mục tiêu tạo ra giá trị cho khách hàng, Công ty BCCI phải luôn duy trì cải tiến hệ thống chất lượng trong quá trình điều hành sản xuất kinh doanh thông qua các quy trình thủ tục đã được thiết lập trong toàn bộ hệ thống nhằm mục đích thỏa mãn tối đa hoá nhu cầu của tất cả các khách hàng.
- Chiến lược đa dạng hóa sản phẩm: để đạt được mục tiêu tạo ra giá trị cho khách hàng, bên cạnh việc tạo ra các dịch vụ khách hàng tuyệt hảo, mang tính chuyên nghiệp cao. Công ty BCCI luôn luôn cải tiến năng lực thỏa mãn nhu cầu khách hàng đồng thời tập trung phát triển thêm một số sản phẩm nhà ở, đất ở, văn phòng cho thuê để đa dạng hóa dãy sản phẩm, gia tăng khả năng thỏa mãn nhu cầu khách hàng.

c. Chiến lược tạo ra giá trị cho nhân viên:

Đào tạo nguồn nhân lực: để tạo ra giá trị cho nhân viên ngoài đảm bảo thu nhập của cán bộ công nhân viên được cải thiện, tiền lương và các khoản phúc lợi thỏa đáng, việc làm ổn định, Công ty BCCI xây dựng các chương trình đào tạo nhằm nâng cao năng lực cho toàn thể các cán bộ công nhân viên.

d. Chiến lược tạo ra giá trị cho cộng đồng xã hội:

Tạo ra giá trị cho cộng đồng xã hội là một trong những mục tiêu của Công ty BCCI theo đuổi xuyên suốt trong quá trình phát triển. Các chương trình đóng góp vào xã hội như: tài trợ học sinh nghèo hiếu học, xóa đói giảm nghèo, xây dựng nhà tình nghĩa tình thương, tài trợ cho nạn nhân chất độc màu da cam ...

14.4. Dự báo doanh thu lời gộp của những dự án chính từ Công ty BCCI trong giai đoạn từ 2008 đến 2010

a. Kế hoạch doanh thu lời gộp của các dự án đất ở

Đvt: triệu đồng

Stt	Dự án	2008	2009	2010	Cộng
1.	KDC ấp 5 Phong Phú				
	Doanh thu	305.963	216.707	108.080	630.749
	Giá vốn	142.515	47.437	18.697	208.649
	Lời gộp	163.448	169.270	89.383	422.101
2.	KĐC Phong Phú				
	Doanh thu		76.533	142.090	218.622
	Giá vốn		66.131	122.987	189.118
	Lời gộp		10.401	19.103	29.504
3.	KĐC Bình Hưng				
	Doanh thu	1.938	7.781	13.037	22.756
	Giá vốn		6.004	1.434	7.438
	Lời gộp	1.938	1.778	11.603	15.318
4.	KDC Bắc Lương Bèo				
	Doanh thu	10.214	99.759	60.620	170.593
	Giá vốn	9.213	91.924	58.471	159.607
	Lời gộp	1.002	7.835	2.149	10.986
5.	KDC Nam Hùng Vương Bắc Trần Văn Kiểu				
	Doanh thu	75.017	46.808	18.500	140.325
	Giá vốn	25.066	21.745	2.960	49.770
	Lời gộp	49.952	25.063	15.540	90.554
6.	KDC Hương lộ 5				
	Doanh thu		4.068	18.798	22.866



Stt	Dự án	2008	2009	2010	Cộng
	Giá vốn		3.893	3.102	6.994
	Lời gộp		175	15.697	15.872
7.	KDC Ấp 4 Tân Tạo (khu sau Nhật Lan)				
	Doanh thu	1.906	6.370	22.734	31.010
	Giá vốn	1.072	6.190	6.752	14.013
	Lời gộp	834	180	15.982	16.996
8.	KDC khu phố chợ Da Sà				
	Doanh thu	40.028		20.332	60.361
	Giá vốn	32.976		6.523	39.499
	Lời gộp	7.053		13.809	20.862
9.	KDC An Lạc Bình Trị Đông (A, B, C, D, E)				
	Doanh thu	5.174			5.174
	Giá vốn	1.871			1.871
	Lời gộp	3.303			3.303
10.	Khu Tây Tên Lửa				
	Doanh thu		73.727		73.727
	Giá vốn		17.470		17.470
	Lời gộp		56.258		56.258
	Tổng cộng				
	Doanh thu	440.240	531.752	404.190	1.376.182
	Giá vốn	212.711	260.792	220.925	694.428
	Lời gộp	227.529	270.960	183.265	681.754

(Nguồn: Công ty BCCI).

b. Kế hoạch doanh thu lời gộp của dự án nhà cao tầng

Đvt: triệu đồng

Stt	Dự án	2008	2009	2010	Cộng
1.	Chung cư Da Sà				
	Doanh thu	40.032	974		41.006
	Giá vốn	30.240	595		30.835
	Lời gộp	9.792	379		10.171

(Nguồn: Công ty BCCI).

c. Kế hoạch doanh thu lời gộp của dự án đất công nghiệp

Đvt: triệu đồng

Stt	Dự án đất công nghiệp và sản phẩm dịch vụ KCN	2008	2009	2010	Cộng
1.	KCN Lê Minh Xuân				
	Doanh thu	18.921	33.902	33.310	86.134
	Giá vốn	11.378	23.457	23.356	58.191
	Lời gộp	7.543	10.445	9.954	27.942
2.	KCN Phong Phú				
	Doanh thu			207.839	207.839
	Giá vốn			78.515	78.515
	Lời gộp			129.324	129.324
	Tổng cộng				
	Doanh thu	18.921	33.902	241.149	293.972
	Giá vốn	11.378	23.457	101.871	136.706
	Lời gộp	7.543	10.445	139.278	157.266

(Nguồn: Công ty BCCI).

d. Dịch vụ điện nước khu dân cư

Đvt: triệu đồng

Stt	Dự án đất công nghiệp và sản phẩm dịch vụ KCN	2008	2009	2010	Cộng
1.	KDC Bình Hưng				
	Doanh thu	2.150	2.350	2.550	7.050
	Giá vốn	700	770	847	2.317
	Lời gộp	1.450	1.580	1.703	4.733
2.	KDC Hương Lộ 5 Nam Hùng Vương Bắc Trần Văn Kiểu				
	Doanh thu	350	365	379	1.094
	Giá vốn	213	222	232	667
	Lời gộp	137	143	147	427
3.	KDC Bắc Lương Bèo				
	Doanh thu	83	238	294	615
	Giá vốn	51	216	226	493
	Lời gộp	32	22	68	122
	Tổng cộng				
	Doanh thu	2.583	2.953	3.223	8.759
	Giá vốn	964	1.208	1.305	3.477
	Lời gộp	1.619	1.745	1.918	5.282

(Nguồn: Công ty BCCI).

14.5. Các chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	2008	2009	2010
1.	Vốn chủ sở hữu	1.116.276	1.231.280	1.369.300
2.	Vốn điều lệ	542.000	542.000	542.000
3.	Doanh thu	501.777	569.580	648.562
4.	Doanh thu thuần	501.777	569.580	648.562
5.	Tỷ lệ tăng doanh thu thuần	158,00%	13,51%	13,87%
6.	Giá vốn	255.293	286.052	324.101
7.	Lời gộp	246.483	283.529	324.461
8.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	217.029	265.079	303.327
9.	Lợi nhuận khác	-2.335	660	726
10.	Lợi nhuận trước thuế	214.694	265.739	304.053
11.	Lợi nhuận sau thuế	145.992	199.304	228.040
12.	Tỷ lệ tăng lợi nhuận sau thuế	243,45%	36,52%	14,42%
13.	Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	26,94%	36,77%	42,07%
14.	Thu nhập/cổ phần (đồng)	2.694	3.677	4.207
15.	Cổ tức/vốn điều lệ	15%	16%	17%

(Nguồn: Công ty BCCI).

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

Với góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã dựa trên những thông tin do Công ty BCCI cung cấp; đồng thời thu thập những thông tin mà chúng tôi cho là cần thiết sau đó tiến hành nghiên cứu, phân tích và đánh giá các mặt hoạt động kinh doanh của Công ty BCCI.

Theo báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2007, số tiền người mua trả trước là 819.654.882.701 đồng, đây là khoảng tiền ứng trước của khách hàng để mua nhà, đất ở của Công ty BCCI. Khoảng này chưa hạch toán vào doanh thu bán hàng của Công ty BCCI và do đó lợi nhuận từ nguồn doanh thu này cũng chưa được đưa vào sổ sách kế toán. Mức lợi nhuận thuần dự kiến là 30% trên doanh thu, lợi nhuận thuần dự kiến thu được từ số tiền nói trên là 245.896.464.810 đồng (theo báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng đầu năm 2008 chưa kiểm toán số tiền người mua trả trước là 658.801.104.485 đồng và lợi nhuận thuần dự kiến từ khoảng người mua trả trước là 197.640.331.345 đồng). Nguồn lợi nhuận này đóng góp đáng kể vào kế hoạch lợi nhuận.

Bên cạnh đó, Công ty BCCI còn khoản phải trả dài hạn khác với số tiền là 245.844.536.166 đồng theo báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2007 (theo báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán 9 tháng đầu năm 2008 khoản phải trả dài hạn khác với số tiền là 261.960.669.287 đồng) đây khoản tiền khách hàng thuê đất tại KCN Lê Minh Xuân trả trước

cho Công ty BCCI. Khoản thu này sẽ được hạch toán vào doanh thu của Công ty BCCI theo thời gian kéo dài 40 năm.

Ngoài ra, Công ty BCCI còn nhiều dự án đang triển khai thực hiện và nguồn tiền thu vào từ những dự án này sẽ đóng góp đáng kể vào những năm sau của kế hoạch lợi nhuận như:

- Dự án KDC Ấp 5 Phong Phú với doanh thu từ năm 2008 đến năm 2010 dự kiến là 630.749 triệu đồng và lời gộp từ năm 2008 đến năm 2010 dự kiến là 422.101 triệu đồng.
- Dự án KĐC Phong Phú với doanh thu từ năm 2008 đến năm 2010 dự kiến là 218.622 triệu đồng và lời gộp từ năm 2008 đến năm 2010 dự kiến là 29.504 triệu đồng.
- Dự án KDC Nam Hùng Vương Bắc Trần Văn Kiểu với doanh thu từ năm 2008 đến 2010 dự kiến là 140.325 triệu đồng và lời gộp từ năm 2008 đến 2010 dự kiến là 90.554 triệu đồng.
- Dự án Khu Tây Tên Lửa với doanh thu năm 2010 dự kiến là 73.727 triệu đồng và lời gộp năm 2010 dự kiến là 56.258 triệu đồng.
- KDC khu phố chợ Da Sà với doanh thu từ năm 2009 đến 2010 dự kiến là 60.361 triệu đồng và lời gộp từ năm 2008 đến 2010 dự kiến là 20.862 triệu đồng.

Theo kết quả của việc đánh giá phân tích nói trên, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận năm 2008 đến năm 2010 do Công ty BCCI công bố là có tính khả thi. Các dự án Công ty BCCI đầu tư đều được đánh giá là có khả năng sinh lời tốt. Tuy nhiên, Công ty BCCI cần phải lưu ý đến tiến độ triển khai của các dự án để bảo đảm kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đề ra.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét trên chỉ có ý nghĩa tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi quyết định đầu tư.

16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết

Không có.

17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết

- Các thông tin liên quan tới Công ty BCCI: Khoản lợi nhuận chưa phân phối có sự chênh lệch giữa báo tài chính của Công ty BCCI và báo cáo tài chính hợp nhất của toàn Công ty BCCI cụ thể: lợi nhuận chưa phân phối của báo cáo kiểm toán 2006 là 48.285.909.066 đồng trong khi lợi nhuận chưa phân phối của báo cáo hợp nhất 2006 là 16.989.209.866 đồng. Nguyên nhân là do hạch toán khoản lỗ lũy kế đến 31/12/2006 của Công ty BCCI trong Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Siêu thị An Lạc là 31,296 tỷ đồng. Đây là khoản lỗ nằm trong kế hoạch (7 năm, từ năm 2000 đến năm 2006). Năm 2007 Công ty



liên doanh lãi 5.469.048.203 đồng, trong năm 2008 Công ty Liên doanh hoạt động tiếp tục có lãi và lợi nhuận sẽ bù trừ vào khoản lỗ phát sinh trong những năm trước đây của Công ty liên doanh. Tuy nhiên trong báo cáo tài chính hợp nhất năm 2006, Công ty BCCI đã trừ khoản lỗ liên doanh từ năm 2005 trở về trước vào lợi nhuận chưa phân phối, khoản lỗ liên doanh trong năm 2006 được hạch toán vào kết quả kinh doanh năm 2006.

- Các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty BCCI mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu: không có.

PHẦN V: CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá: 10.000 đồng.

3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 54.200.000 cổ phiếu.

4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành

- Cổ đông sáng lập: 0 cổ phiếu.
- Cổ đông đặc biệt bị hạn chế chuyển nhượng 100% cổ phiếu nắm giữ trong 6 tháng từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong 6 tháng tiếp theo. Trong đó:
 - HĐQT: 6.710.600 cổ phiếu.
 - BTGD: 293.000 cổ phiếu.
 - BKS: 105.000 cổ phiếu.
 - KTT: 11.320 cổ phiếu.
- Tổng số cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng thời điểm hiện tại là: 7.119.920 cổ phiếu, chiếm 13,14% vốn điều lệ.

5. Xếp hạng tín nhiệm

Chưa có.

6. Phương pháp tính giá

Theo phương pháp P/E, giá cổ phiếu Công ty BCCI được xác định như sau:

Quá trình tăng vốn:

- Tăng vốn lần 1 từ 18 tỷ đồng lên 36 tỷ đồng
 - Hình thức: trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:1.
 - Ngày phát hành: 15/07/2005.
- Tăng vốn lần 2 từ 36 tỷ đồng lên 54 tỷ đồng
 - Hình thức: trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 2:1.
 - Ngày phát hành: 26/05/2006.
- Tăng vốn lần 3 từ 54 tỷ đồng lên 270 tỷ đồng
 - Phát hành cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:3,2.
 - Ngày phát hành: 15/05/2007.
 - Trả cổ tức bằng cổ phiếu với tỷ lệ 1:0,8.
 - Ngày phát hành: 15/05/2007.

- Tăng vốn lần 4 từ 270 tỷ đồng lên 542 tỷ đồng
 - Phát hành cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 1:0,6.
 - Ngày phát hành: 22/11/2007.
 - Phát hành cho cán bộ công nhân viên với số lượng 1.000.000 cổ phiếu.
 - Ngày phát hành: 22/11/2007.
 - Phát hành cho đối tác chiến lược với số lượng 10.000.000 cổ phiếu.
 - Ngày phát hành: 22/11/2007.

Lợi nhuận các quý:

- Lợi nhuận quý 3/2008: 47.638.742.785 đồng.
- Lợi nhuận quý 2/2008: 22.892.827.463 đồng.
- Lợi nhuận quý 1/2008: 38.727.532.960 đồng.
- Lợi nhuận quý 4/2007: 27.337.084.194 đồng.

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu
1.	Lợi nhuận sau thuế của 4 quý gần nhất (quý 1, 2, 3/2008, 4/2007)	136.596.187.402 đ
2.	Số cổ phiếu lưu hành bình quân 4 quý gần nhất (quý 1, 2, 3/2008, 4/2007)	50.250.410 CP
3.	EPS	2.718 đ
4.	P/E bình quân của các cổ phiếu niêm yết tại HOSE (17/12/2008)	11,8 lần
5.	Giá cổ phiếu BCCI	32.072 đ

Theo phương pháp thư giá (theo báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2008), giá cổ phiếu Công ty BCCI được xác định như sau:

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu
1.	Tổng tài sản (1)	2.488.884.154.146 đ
2.	Nợ ngắn hạn (2)	811.271.388.443 đ
3.	Nợ dài hạn (3)	373.277.737.218 đ
4.	Tài sản vô hình (4)	327.822.998 đ
5.	Giá trị sổ sách (5 = 1 – 2 – 3 – 4)	1.304.007.205.487 đ
6.	Số cổ phiếu lưu hành	54.200.000 CP
7.	Giá trị sổ sách một cổ phiếu	24.059 đ

Căn cứ vào các kết quả trên Công ty BCCI quyết định chọn giá khởi điểm ngày giao dịch đầu tiên là **27.000 đồng**.

7. Phương thức thực hiện quyền

Không có.

8. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Điều lệ Tổ chức và Hoạt động của Công ty BCCI không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài, vì vậy cổ đông là người nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phần của Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành.

Khi cổ phiếu của Công ty BCCI được niêm yết đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định hiện hành là 49% theo 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam.

9. Các loại thuế có liên quan

Cổ đông chịu thuế theo quy định của pháp luật như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế trước bạ, thuế sử dụng đất ...



PHẦN VI: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN (A & C)

Địa chỉ: 229 Đồng Khởi, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: 08. 8 272 295

Fax: 08. 8 272 300.

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Cao Ốc Capital Place, Tầng 2, Số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: 08. 8 233 299

Fax: 08. 8 233 301.

Website: www.hsc.com.vn



PHẦN VI: PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- 2. Phụ lục II:** Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
- 3. Phụ lục VI:** Báo cáo kiểm toán (*nguyên văn báo cáo kiểm toán*)
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2006.
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2007.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2006.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007.
- 4. Phụ lục VII:** Các báo cáo tài chính
 - Báo cáo tài chính chưa kiểm toán 9 tháng năm 2008.
 - Báo cáo tài chính hợp nhất chưa kiểm toán 9 tháng năm 2008.



TP. HCM, Ngày tháng năm 2008
TỔ CHỨC NIÊM YẾT – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG BÌNH CHÁNH (BCCI)

NGUYỄN VĂN LỆ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

TRẦN THANH PHONG
TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

PHẠM MINH ĐỨC
TỔNG GIÁM ĐỐC

THÁI THỊ KIM LÊ
KẾ TOÁN TRƯỞNG



TP. HCM, Ngày tháng năm 2008
TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT – CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ
MINH (HSC)

TRỊNH HOÀI GIANG
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC