

**MỤC LỤC**

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	3
1.	Rủi ro về kinh tế.....	3
2.	Rủi ro về luật pháp.....	3
3.	Rủi ro đặc thù.....	3
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán .....	4
5.	Rủi ro khác .....	6
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 và bảo lãnh phát hành .....	7
III.	CÁC KHÁI NIỆM.....	8
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	9
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	9
2.	Cơ cấu tổ chức.....	10
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	13
4.	Cơ cấu cổ đông của công ty .....	16
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty 577, những công ty mà Công ty 577 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 Công ty 577.....	19
6.	Hoạt động kinh doanh .....	19
7.	Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất.....	39
8.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	41
9.	Chính sách đối với người lao động .....	47
10.	Chính sách cổ tức.....	48
11.	Tình hình hoạt động tài chính .....	49
12.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	55
13.	Tài sản .....	66
14.	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 2007 – 2011 .....	67
15.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	70
16.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán .....	71
17.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán .....	71
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	72
1.	Loại cổ phiếu.....	72
2.	Mệnh giá.....	72
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán .....	72

---

4.	Giá khởi điểm đấu giá.....	72
5.	Phương pháp tính giá.....	72
6.	Phương thức phân phối:.....	75
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu.....	75
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	76
9.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	76
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	76
11.	Các loại thuế có liên quan.....	77
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	78
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	78
1.	Mục đích chào bán.....	78
2.	Phương án khả thi.....	78
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN.....	87
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN.....	88
IX.	PHỤ LỤC.....	89

## **I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO**

### **1. Rủi ro về kinh tế**

Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế là một nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của những ngành nghề như địa ốc, xây dựng ... Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu phát triển các công trình xây dựng công cộng, nhà ở, văn phòng, cao ốc văn phòng cho thuê ... và ngược lại, nền kinh tế trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng ... Vì vậy, tốc độ và việc duy trì tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến việc kinh doanh địa ốc, đầu tư xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng.

Trong thời gian qua Việt Nam có tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định, trung bình năm 2002 – 2006 tốc độ tăng trưởng GDP là 7,8%. Các chuyên gia phân tích đều dự báo rằng, trong các năm tới, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam tiếp tục duy trì ở mức 7 – 8%/năm. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế hy vọng sẽ ảnh hưởng thuận lợi đến sự phát triển của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng ... và hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.

### **2. Rủi ro về luật pháp**

Hệ thống pháp luật của Việt Nam hiện nay đang từng bước hoàn thiện nên còn thiếu tính ổn định. Luật ban hành thường là luật khung phải chờ các văn bản hướng dẫn mới có thể áp dụng. Trong khi đó, các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, thiếu tính cập nhật, chòng chéo lẫn nhau. Do đó, việc áp dụng pháp luật vào thực tế cuộc sống còn nhiều bất cập, tính thực thi chưa cao, ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn của các nhà đầu tư và doanh nghiệp.

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về công ty cổ phần, chứng khoán và thị trường chứng khoán, bao gồm Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi đó ít nhiều sẽ ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của công ty.

Bên cạnh đó, Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy là doanh nghiệp kinh doanh trong hoạt động kinh doanh địa ốc và xây dựng công trình trong khi những vấn đề liên quan đến đất đai và quyền sử dụng đất luôn là vấn đề pháp lý gây nhiều tranh cãi trong thời gian vừa qua. Do đó, hoạt động kinh doanh của công ty cũng chịu những ảnh hưởng khi Nhà nước có sự điều chỉnh trong chính sách đất đai.

### **3. Rủi ro đặc thù**

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng công trình nên việc tìm kiếm dự án, công tác đền bù, giải tỏa liên quan đến các dự án sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tiến độ của dự án, công trình và sẽ tác động đến tình hình hoạt động của công ty.

Thị trường bất động sản phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Tác động của Luật đất đai mới và Nghị định 181/CP, đòi hỏi các doanh nghiệp Việt Nam kinh

doanh bất động sản cần phải có quy mô lớn về vốn. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết nổi thị trường giao dịch ngầm.

Trong hoạt động xây dựng cơ bản, thời gian thi công của các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần và tại Việt Nam hiện nay việc giải ngân vốn thường chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất rất nhiều thời gian. Do vậy, đã có những ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình tài chính của các công ty xây dựng, đặc biệt là tình hình công nợ phải thu, phải trả và dòng tiền hoạt động.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là thép đang ở mức cao và còn có xu hướng tăng làm ảnh hưởng đến chi phí của công ty dẫn đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của công ty. Tuy nhiên, nền kinh tế đang tăng trưởng cao, nhu cầu về nhà ở, thuê cao ốc, văn phòng và đầu tư hạ tầng cơ sở đang tăng cao, công ty đã có uy tín trong ngành, kinh nghiệm trong đấu thầu và đông đảo khách hàng truyền thống nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

Việt Nam đã gia nhập WTO vì vậy trong thời gian tới các lĩnh vực như đầu tư dự án và kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình giao thông, dân dụng và công nghiệp, v.v... sẽ chịu áp lực cạnh tranh trực tiếp rất lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, quản lý, công nghệ và nhân lực. Bên cạnh đó, hiện nay trên thị trường bất động sản, xây dựng đang tập trung rất nhiều doanh nghiệp lớn hoạt động trong lĩnh vực xây dựng. Những công ty này đều là đối thủ cạnh tranh trực tiếp của công ty.

Vừa qua, công ty đã tiếp tục mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất và kinh doanh điện năng thông qua việc tiếp nhận nhà máy thủy điện Đá Đen (tỉnh Phú Yên), hoạt động này dự kiến sẽ mang lại lợi nhuận cho công ty do nhu cầu điện năng không ngừng tăng cao để phục vụ phát triển kinh tế. Tuy nhiên, đây là thủy điện nên hoạt động của nhà máy chịu ảnh hưởng của các nhân tố địa lý, thời tiết (lượng mưa, lưu lượng dòng chảy, dự trữ nước ...).

#### **4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán**

Công ty dự kiến chào bán cổ phiếu trong giai đoạn thị trường chứng khoán đang phát triển chưa ổn định. Các đối tượng chào bán riêng lẻ bao gồm cổ đông hiện hữu, cán bộ nhân viên công ty và các đối tác chiến lược rủi ro không cao và sớm thực hiện. Tuy nhiên, đối với lượng cổ phiếu phát hành ra công chúng theo hình thức đấu giá chỉ được thực hiện sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận tiềm ẩn rủi ro về thời điểm và có thể thất bại trong trường hợp thị trường chứng khoán suy sụp.

Hiện tại Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy đang thực hiện đầu tư các dự án bất động sản, xây dựng và thủy điện.... Tuy nhiên, trong quá trình xây dựng và phát triển các dự án đầu tư dài hạn, công ty có thể gặp nhiều khó khăn như vấn đề cấp phép, khả năng huy động vốn cho dự án,

tính thực thi của dự án và những biến động của môi trường xung quanh ảnh hưởng đến việc triển khai dự án. Thêm vào đó, các dự án đầu tư dài hạn thường có tính quy mô cao và có mức ảnh hưởng lớn đến giá cả cổ phiếu, do đó, tính thành bại của các dự án đầu tư dài hạn có một ý nghĩa rất quan trọng đến giá trị cổ phiếu của Công ty.

Việc chào bán tăng vốn điều lệ đợt này sẽ thực hiện đầu tư vào các dự án : Dự án khu dân cư trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết; Dự án khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh (Dự án Hùng Thanh); Dự án Khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu và Dự án Nhà máy Thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên. Đối với từng dự án sẽ có tính hiệu quả thiết thực đối với kinh tế xã hội, tối đa hóa giá trị của công ty. Bên cạnh những hiệu quả thu được từ các dự án thì cũng có thể có những rủi ro nhất định khi thực hiện đầu tư các dự án :

- Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết

Quá trình xây dựng cơ bản đã hoàn thành, hiện tại dự án đang trong giai đoạn chào bán cho các khách hàng, tính đến nay đã bán được hơn 70% nên khả năng dự án này rủi ro rất thấp.

Đây là dự án với cơ sở hạ tầng hiện đại, môi trường sống thuận lợi, được bao bọc bởi dòng kênh tự nhiên trong xanh và nguyên sơ nên không gian luôn tươi mát, chỉ cách bãi biển và sân Golf Phan Thiết 1km. Đối với dự án này, công ty ưu tiên hàng đầu cho môi trường sống và không gian đô thị, trong đó dành phần lớn diện tích để xây dựng các công trình công cộng như: trường học, chợ, công viên cây xanh, đường giao thông ....

- Dự án Khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh (Dự án Hùng Thanh).

Đến thời điểm 30/06/2007 dự án này đã được thỏa thuận đền bù xong, hiện dự án đang trong giai đoạn thiết kế cơ sở và bản vẽ thi công.

- ✓ Hiện nay có rất nhiều dự án xây dựng căn hộ chung cư trên địa bàn Tp.HCM, do đó sẽ xảy ra sự cạnh tranh trong quá trình chào bán căn hộ cũng như tiến độ thu tiền của dự án.
- ✓ Giá bán căn hộ chung cư trên thị trường bất động sản trong thời gian gần đây đang có xu hướng giảm, do đó đây cũng là một rủi ro ảnh hưởng đến việc thu hồi nguồn vốn của công ty sẽ không đúng như dự kiến ban đầu.

Dự án đầu tư xây dựng khu chung cư phường 16 quận 8 Tp. Hồ Chí Minh có hiệu quả về kinh tế - xã hội. Đây là phương án sử dụng quỹ đất một cách có hiệu quả nhất, đưa lại thu nhập cho công ty và tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước, đóng góp thêm vào quỹ nhà ở của Thành phố một công trình nhà ở mới gồm 750 căn hộ với đầy đủ cơ sở hạ tầng đô thị, đáp ứng một phần nhu cầu nhà ở của nhân dân, góp phần phát triển quy hoạch quận và Tp. Hồ Chí Minh theo hướng đô thị mới đạt các tiêu chuẩn kỹ thuật xây dựng và điều kiện sống của đô thị hiện đại, giải quyết công việc làm cho lao động.

- Dự án Khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Đây là một dự án có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại và đồng bộ, ưu tiên hàng đầu cho không gian đô thị, với phần lớn diện tích dùng để xây dựng các công trình công cộng như: trường

học, công viên cây xanh, đường giao thông, ... Một Trung tâm thương mại kết hợp với Âu thuyền lớn nhất tỉnh Bạc Liêu được đầu tư, xây dựng tại đây nhằm đáp ứng nhu cầu về mua sắm và vận chuyển hàng hoá, góp phần xây dựng Khu dân cư phường 2 nói riêng và thị xã Bạc Liêu nói chung trở thành một đô thị văn minh, hiện đại. Đây là khu dân cư có vị trí tốt nhất tại thị xã Bạc Liêu.

Hiện tại dự án đã thực hiện xong hạng mục san nền, đang tiến hành thi công hạng mục đường giao thông và hệ thống thoát nước. Dự kiến cuối năm 2007 dự án sẽ hoàn thành xong cơ sở hạ tầng phần đất giao cho tỉnh Bạc Liêu sử dụng cho mục đích tái định cư các hộ dân. Hiện nay dự án thực hiện đẩy nhanh tiến độ hoàn thành hệ thống cơ sở hạ tầng để đưa dự án vào khai thác.

Tuy nhiên đối với dự án khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu, rủi ro khả năng tiêu thụ sẽ không được sôi động, có thể chậm hơn so với các dự án thuộc khu vực đô thị lớn như Tp. Hồ Chí Minh, Hà Nội, ... cho nên có thể trở thành rủi ro hiện hữu của dự án, sẽ ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ dự án, tiến độ thu hồi nguồn vốn đầu tư.

- Dự án Nhà máy Thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên

Điều kiện thiên nhiên là nhân tố rủi ro lớn nhất ảnh hưởng đến hoạt động của Dự án nhà máy thủy điện Đá Đen. Sản lượng và hiệu quả của nhà máy thủy điện phụ thuộc chính vào nguồn nước. Trong trường hợp hạn hán kéo dài làm lượng nước tích trong hồ chứa thấp, ảnh hưởng lớn tới sản lượng điện sản xuất.

Ngoài ra, các thiên tai khác như lũ quét và mưa lớn có thể gây thiệt hại về đường xá và các công trình đập của nhà máy, gây ra sự cố trong việc phát điện và tăng chi phí sửa chữa. Trong quá trình vận hành, máy móc thiết bị của nhà máy có thể bị hỏng dẫn đến việc sản xuất bị gián đoạn làm cho sản lượng điện và doanh thu của công ty giảm sút.

Hiện tại, Công ty 577 đang tiến hành đầu tư Dự án thủy điện Đá Đen. Trong trường hợp thời gian đầu tư dự án bị kéo dài sẽ ảnh hưởng một phần đến kế hoạch kinh doanh của công ty.

Đặc thù của ngành kinh doanh điện là giá mua và bán điện phụ thuộc vào sự điều chỉnh giá của Nhà nước. Biến động về giá bán điện sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Tuy nhiên, hiện nay công ty đã thoả thuận mua bán điện với EVN với mức giá ... đồng/KWh trong giai đoạn .... Đây là mức giá bán tương đối cạnh tranh khi thị trường phát điện cạnh tranh được thiết lập.

## **5. Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của công ty 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 cũng như những công trình công ty thi công và thực hiện ... Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của công ty.

## II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

### 1. Tổ chức phát hành

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY

- Ông **Đoàn Tường Triệu** - Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc
- Bà **Nguyễn Thị Thu Hoa** - Chức vụ : Trưởng ban kiểm soát
- Bà **Nguyễn Thị Anh Thư** - Chức vụ : Kế toán trưởng

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 và bảo lãnh phát hành

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT

- Đại diện theo pháp luật : Ông **Nguyễn Thành Long**  
Chức vụ : Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Đại diện theo ủy quyền : Ông **Nguyễn Miên Tuấn**  
Chức vụ : Tổng Giám đốc

*(theo Giấy ủy quyền số 01/2006/GUQ ngày 19/12/2006 của Ông Nguyễn Thành Long, Chủ tịch Hội đồng quản trị, người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt)*

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy. 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 Năm Bảy Bảy cung cấp.

### III. CÁC KHÁI NIỆM

- **“Công ty”, “Công ty 577”:** Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005; đăng ký thay đổi lần thứ hai ngày 26/03/2007.
- **“Bản cáo bạch”:** Bản công bố thông tin của công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng 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 đông”:** Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần đã phát hành của Công ty 577.
- **“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 sau khi đã thực hiện nghĩa vụ về tài chính.
- **“Tổ chức phát hành”:** Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.
- **“Tổ chức tư vấn phát hành”:** Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt.
- **“Tổ chức kiểm toán”:** Công ty Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán – Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh (AASC).
- **“Âu thuyền”:** Bến đậu thuyền, thường gắn liền với Trung tâm thương mại, là nơi mua bán ven sông.
- **“Điểm hợp long”:** Là điểm nối giữa hai dầm cầu được thi công theo công nghệ đúc hẫng cân bằng.

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

- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- BKS : Ban Kiểm soát
- BGĐ : Ban Giám đốc
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên.
- TNHH : Trách nhiệm hữu hạn
- UBND : Ủy ban Nhân dân
- TTTM : Trung tâm thương mại
- TSCĐ : Tài sản cố định
- CNQSDĐ : Chứng nhận quyền sử dụng đất
- BTCT : Bê tông cốt thép
- CIENCO 1 : Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 1
- CIENCO 5 : Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5
- CIENCO 6 : Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 6
- BOT : Xây dựng – Vận hành – Chuyển giao (Build – Operate – Transfer)
- BOO : Xây dựng – Vận hành – Sở hữu (Build – Operate – Own)



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

##### 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

###### 1.1. Giới thiệu về Công ty

- Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ NĂM BẢY BẢY**
- Tên tiếng Anh : **NBB INVESTMENT CORPORATION**
- Tên viết tắt : **NBB CORP**
- Trụ sở chính : 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại : (84.8) 8155581 - 8433381
- Số fax : (84.8) 8446017
- Website : [www.nbb.com.vn](http://www.nbb.com.vn)
- Vốn điều lệ : **35.000.000.000** đồng
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 04/07/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 26/03/2007.
- Ngành nghề sản xuất kinh doanh
  - ✓ Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà. Dịch vụ đấu giá.
  - ✓ Xây dựng công trình đường giao thông, cầu phà, đường thủy, đường bộ, đường sắt, công trình thủy điện, nhiệt điện.
  - ✓ San lấp mặt bằng.
  - ✓ Xây dựng công trình, hạng mục công trình dân dụng, kỹ thuật, kết cấu công trình. Lắp đặt trang thiết bị cho công trình xây dựng: điện, nước, điều hoà không khí (trừ gia công cơ khí, xi mạ điện, tái chế phế thải tại trụ sở). Trang trí nội, ngoại thất công trình.
  - ✓ Sản xuất điện; truyền tải điện; phân phối và kinh doanh điện.
  - ✓ Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh; sản xuất sản phẩm bằng gốm, sứ và vật liệu chịu lửa; sản xuất gạch, ngói, gốm, sứ xây dựng không chịu lửa; sản xuất bê tông và sản phẩm từ xi măng, vữa, sản phẩm từ kim loại đúc sẵn, thùng, bể chứa; cắt, tạo dáng và hoàn thiện đá.
  - ✓ Kinh doanh lưu trú du lịch: khách sạn, nhà nghỉ; kinh doanh nhà hàng ăn uống; kinh doanh khu vui chơi, giải trí (không hoạt động tại trụ sở).
  - ✓ Mua bán đồ ngũ kim, thiết bị cấp nước trong nhà, thiết bị nhiệt và phụ tùng thay thế, gỗ, hàng kim khí, vật liệu xây dựng; máy móc, thiết bị, phụ tùng thay thế trong ngành công nghiệp, khai khoáng và xây dựng.
  - ✓ Cho thuê máy móc, thiết bị ngành xây dựng, ngành công nghiệp, môi trường; máy móc, thiết bị văn phòng.
  - ✓ Du lịch lữ hành nội địa, quốc tế.
  - ✓ Đào tạo tư vấn giám sát xây dựng công trình giao thông.

- ✓ Đào tạo dạy nghề. Tư vấn về quản lý kinh doanh; tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, kế toán).
- ✓ Mua bán máy móc, thiết bị ngành công nông lâm nghiệp, xe ô tô – xe gắn máy và phụ tùng, hàng gia dụng, nông lâm hải sản, hàng may mặc, sản phẩm da, giày.
- ✓ Đại lý kinh doanh xăng dầu. Xây dựng công trình ngầm dưới đất, dưới nước.
- ✓ Trồng rừng, chăn nuôi, trồng trọt theo mô hình trang trại (không chăn nuôi tại trụ sở).

Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hạch toán độc lập, được quyền sử dụng con dấu riêng theo quy định của pháp luật để giao dịch với các đơn vị trong và ngoài nước.

## **1.2. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập trên cơ sở chuyển đổi mô hình và kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (Cienco 5) tại Bình Thuận theo Nghị quyết số 1584/NQ-HĐQT ngày 26/05/2005 của Hội đồng quản trị Cienco 5. Công ty là đơn vị hạch toán độc lập, hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, kinh doanh đa ngành nghề, trong đó các ngành chủ lực là đầu tư và kinh doanh bất động sản, đầu tư tài chính, hoạt động xây dựng dân dụng và công nghiệp, xây dựng công trình giao thông, sản xuất kinh doanh điện, thương mại xuất nhập khẩu.

Kể từ khi thành lập đến nay Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy đã tiến hành tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 đồng lên 35.000.000.000 đồng. Hoạt động kinh doanh của công ty không ngừng được mở rộng từ các tỉnh miền Trung đến các tỉnh miền Đông và miền Tây Nam Bộ.

Với tiêu chí góp phần vào sự phát triển của đất nước, kể từ khi được thành lập đến nay, Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy luôn luôn cố gắng tạo ra những công trình có chất lượng cao cho xã hội, mạnh dạn đưa hoạt động xây dựng công trình giao thông và kinh doanh địa ốc trở thành hoạt động chính của mình phù hợp với nhu cầu phát triển xã hội trong thời điểm hiện nay.

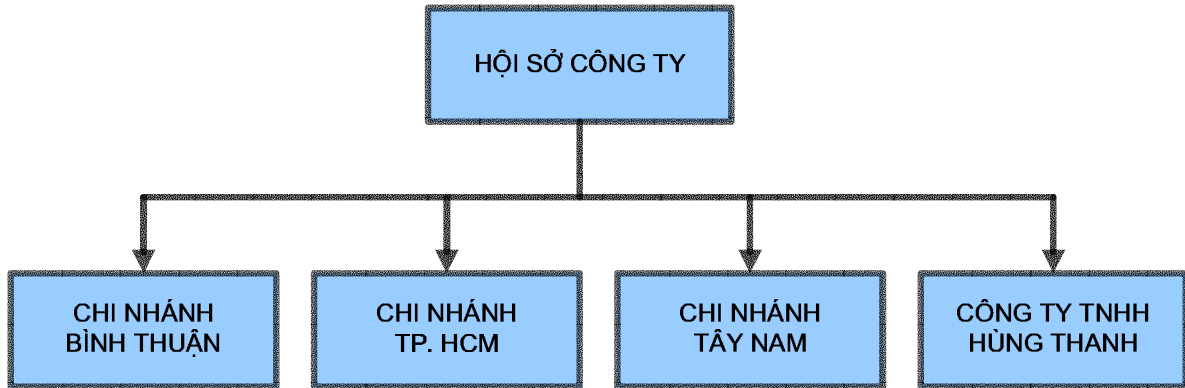
Đồng hành với sự phát triển của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy là đội ngũ các nhà quản lý năng động, đội ngũ cán bộ công nhân viên lành nghề, chuyên nghiệp, có nhiều kinh nghiệm, nhiệt huyết và tận tâm với công việc, cộng với việc mở rộng quan hệ hợp tác đầu tư trên nhiều phương diện.

Phát huy những thành quả đã đạt được, Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy luôn nỗ lực phấn đấu để trở thành một doanh nghiệp vững mạnh trên thị trường và đảm bảo lợi ích cho các nhà đầu tư.

## **2. Cơ cấu tổ chức**

Cơ cấu tổ chức của công ty bao gồm Hội sở chính, 03 chi nhánh và 01 công ty TNHH (trong đó công ty có phần vốn chi phối) :

Sơ đồ cơ cấu tổ chức theo hệ thống công ty



**Hội sở Công ty**

- Địa chỉ : 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84.8) 8433381
- Số fax : (84.8) 8446017

Hội sở chính điều hành hoạt động chung của toàn công ty.

**Chi nhánh Bình Thuận**

- Địa chỉ : 47 Trần Hưng Đạo, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận
- Điện thoại : (84.62) 833189 - 833229.
- Fax : (84.62) 833230
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Phòng Quản lý sản xuất, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.
- Chức năng nhiệm vụ:
  - ✓ Thay mặt công ty quản lý thi công và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu Dân cư Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.
  - ✓ Chuẩn bị các thủ tục để thực hiện các dự án đầu tư, khai thác và xây dựng ở khu vực tỉnh Bình Thuận.
  - ✓ Tham gia tiếp thị các dự án trên địa bàn tỉnh Bình Thuận.

**Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh**

- Địa chỉ chi nhánh được trú đóng tại trụ sở Công ty: 01 Nguyễn Văn Đậu, Quận Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (84.8) 2977270
- Fax : (84.8) 2977269
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kinh doanh – Xuất nhập khẩu, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.

- Chức năng, nhiệm vụ:
  - ✓ Mua bán máy móc thiết bị và phụ tùng thay thế ngành công – nông – lâm nghiệp, Xe ô tô.
  - ✓ Mua bán hàng gia dụng, vật liệu xây dựng.

**Chi nhánh Tây Nam**

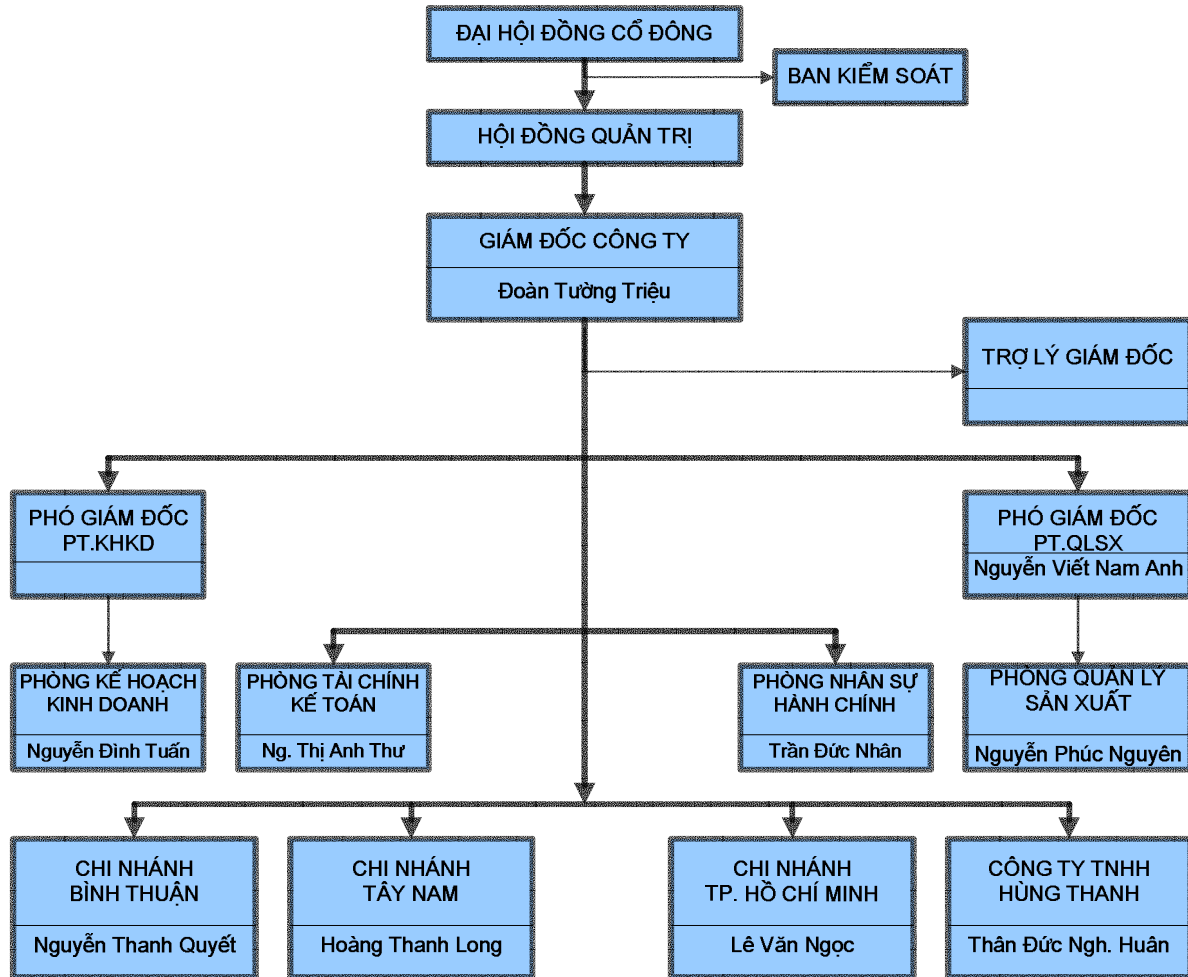
- Địa chỉ : B17 – 19 Hòa Bình, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu
- Điện thoại : (84.781) 956775
- Fax : (84.781) 956776
- Cơ cấu tổ chức: Gồm Giám đốc và các phòng ban nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Kinh doanh, Phòng Quản lý sản xuất, Phòng Tài chính – Kế toán, Phòng Nhân sự – Hành chính.
- Chức năng, nhiệm vụ
  - ✓ Thay mặt công ty quản lý thi công một số hạng mục và kinh doanh quỹ đất tại dự án Khu Dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.
  - ✓ Tham gia tiếp thị các dự án trên địa bàn tỉnh Bạc Liêu.

**Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ – Sản xuất Hùng Thanh**

- Địa chỉ trụ sở chính : 266B/1 – 266B/3 đường 41, Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh
- Giấy CNĐKKD số 4102003918 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 01/03/2001; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 19/04/2007.
- Vốn điều lệ: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).
- Cơ cấu vốn góp: Công ty cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy góp 1.080.000.000 đồng (90% vốn điều lệ) và một cá nhân (Ông Hà Thanh Hải) góp vốn 120.000.000 đồng (10% vốn điều lệ).
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công nghiệp, dân dụng, cầu đường. Kinh doanh nhà. Vận tải hàng hóa đường thủy bộ. Trồng cây công nghiệp. Chăn nuôi gia súc, gia cầm (không hoạt động trong khu dân cư tập trung tại Tp. Hồ Chí Minh). San lấp mặt bằng. Mua bán nông lâm hải sản, vật tư nông nghiệp, kim khí điện máy, kim loại màu, vật liệu điện, hàng phế liệu, xăng dầu – thuốc lá nội địa, vật liệu xây dựng, hàng trang trí nội thất, hóa chất (trừ hóa chất có tính độc hại mạnh), mỹ phẩm, thủ công mỹ nghệ, lương thực, thực phẩm, xe ô tô, xe gắn máy, giấy. Nâng cấp sửa chữa bảo hành máy vi tính. Sửa chữa cơ khí. Sản xuất hàng may mặc, giày da, áo mưa, vải sợi (trừ tẩy nhuộm, thuộc da và tái chế phế thải nhựa). Dịch vụ xử lý hành nội địa. Dịch vụ thương mại. Đại lý ký gửi hàng hóa. Sản xuất, mua bán nước uống tinh khiết.
- Thời gian góp vốn : tháng 04/2007

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



▪ **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của công ty, quyết định những vấn đề thuộc quyền và nhiệm vụ được luật pháp và Điều lệ công ty quy định.

▪ **Hội đồng quản trị**

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Hội đồng quản trị công ty có 7 thành viên và có nhiệm kỳ là 5 năm.

▪ **Ban kiểm soát**

Ban kiểm soát là cơ quan thực hiện giám sát trong việc quản lý và điều hành công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.

Ban kiểm soát công ty có 3 thành viên và có nhiệm kỳ tương ứng theo nhiệm kỳ của Hội đồng quản trị.

▪ **Ban Giám đốc**

Cơ cấu Ban Giám đốc công ty gồm có 03 người, trong đó:

- ✓ Giám đốc điều hành do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty.
- ✓ Giám đốc dự án phụ trách kế hoạch kinh doanh: có trách nhiệm phụ trách kế hoạch, hoạt động kinh doanh của công ty.
- ✓ Giám đốc sản xuất: có trách nhiệm phụ trách hoạt động quản lý sản xuất: xây lắp, sản xuất vật liệu xây dựng của công ty.

▪ **Chức năng các phòng ban thuộc công ty**

• **Phòng Kế hoạch – Kinh doanh**

Phòng Kế hoạch – Kinh doanh thực hiện chức năng xây dựng và kiểm soát kế hoạch sản xuất kinh doanh của công ty trong ngắn hạn, trung hạn của công ty như sau:

- ✓ Quản lý công tác chuẩn bị đầu tư các dự án xây dựng, kiểm soát hồ sơ báo cáo đầu tư các dự án đầu tư xây dựng và trình các cấp có thẩm quyền phê duyệt.
- ✓ Lập, kiểm soát các kế hoạch liên quan đến thực hiện và kết thúc dự án đầu tư xây dựng do công ty làm chủ đầu tư.
- ✓ Quản lý công tác tiếp thị: Tìm hiểu thu thập thông tin đầu vào các dự án địa ốc, nghiên cứu thị trường, nhu cầu khách hàng, quản lý công tác quảng cáo, tiếp thị sản phẩm địa ốc của công ty với khách hàng.
- ✓ Lập và kiểm soát chính sách bán hàng của toàn công ty như: Giá cả, phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, chiết khấu ....
- ✓ Quản lý công tác bán hàng và kinh doanh quỹ đất các dự án.
- ✓ Quản lý công tác xây dựng thương hiệu công ty: Lập kế hoạch, tổ chức thực hiện và kiểm soát công tác xây dựng thương hiệu công ty.
- ✓ Thực hiện các nhiệm vụ, chức năng khác theo yêu cầu quản lý trong từng thời kỳ.

• **Phòng Quản lý sản xuất**

Phòng Quản lý sản xuất thực hiện nhiệm vụ quản lý hoạt động thi công, xây lắp:

- ✓ Quản lý công tác thi công các dự án, công trình xây dựng do công ty làm nhà thầu.
  - Lập hồ sơ đấu thầu.
  - Lập và kiểm soát kế hoạch sản xuất các dự án xây dựng.
  - Quản lý công tác giao khoán nội bộ.
  - Lập và kiểm soát tiến độ thực hiện các dự án xây dựng.
  - Lập và kiểm soát khối lượng các dự án xây dựng.

- Kiểm soát an toàn lao động trên công trường.
- Quản lý công tác cấp phát vật tư, thiết bị.
- Nghiệm thu khối lượng cho các đơn vị trực thuộc, thầu phụ ...
- Lập hồ sơ thanh lý, quyết toán công trình.
- ✓ Quản lý và thi công toàn bộ hạ tầng của các dự án do công ty làm chủ đầu tư.
- ✓ Xây dựng định mức nội bộ cho công ty đối với các hạng mục công trình không có trong tập Định mức xây dựng cơ bản của nhà nước.
- ✓ Cung cấp đầy đủ, kịp thời các số liệu, hồ sơ có liên quan theo yêu cầu của Giám đốc và các phòng ban, bộ phận liên quan.
- ✓ Thực hiện các nhiệm vụ, chức năng khác theo yêu cầu quản lý của công ty trong từng thời kỳ.
- **Phòng Tài chính – Kế toán**
  - ✓ Quản lý tài chính
    - Tìm kiếm, phân tích đánh giá và chọn lựa các nguồn tài trợ hợp lý cho nhu cầu vốn kinh doanh của công ty.
    - Lập kế hoạch, kiểm tra, đánh giá việc sử dụng các nguồn tài trợ.
    - Lập kế hoạch ngân sách, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện ngân sách.
    - Lập kế hoạch, theo dõi, kiểm tra và đánh giá việc quản lý tài sản của công ty.
    - Lập dự báo rủi ro tài chính và đề xuất các biện pháp hạn chế, giảm thiểu rủi ro, tổn thất tài chính đối với các hoạt động kinh doanh, đầu tư của công ty.
  - ✓ Quản lý công tác tài chính kế toán:
    - Thu nhập và kiểm tra các dữ liệu, thông tin, chứng từ, tài liệu kế toán theo đúng các quy định pháp luật hiện hành và quy chế quản lý của công ty.
    - Hạch toán nghiệp vụ kế toán phát sinh theo đúng chuẩn mực kế toán Việt Nam.
    - Lập và lưu trữ chứng từ, sổ sách kế toán theo đúng các quy định hiện hành và quy chế quản lý của công ty.
    - Lập và trình nộp các báo cáo kế toán tài chính định kỳ và các loại báo cáo khác theo các quy định của pháp luật hiện hành.
    - Tạo, lưu trữ và phân phối các thông tin, số liệu, tài liệu kế toán tài chính cho các tổ chức, cá nhân có liên quan bên ngoài công ty theo yêu cầu hoặc theo quy định của công ty.
  - ✓ Quản lý công tác kế toán quản trị:
    - Theo dõi, phân tích và đánh giá các thông tin, số liệu kế toán, tài chính và tình hình hoạt động kinh doanh của công ty theo yêu cầu quản lý của công ty.

- Lập, trình nộp và lưu trữ các báo cáo kế toán quản trị (bao gồm báo cáo dự toán, báo cáo thực hiện và báo cáo phân tích) theo yêu cầu quản lý của công ty.
- Tạo, lưu trữ và phân phối các thông tin, số liệu, tài liệu kế toán quản trị cho các bộ phận, cá nhân bên trong công ty theo yêu cầu hoặc quy định của công ty.

• **Phòng Nhân sự – Hành chính**

Phòng Nhân sự – Hành chính là bộ phận trực thuộc công ty có chức năng quản trị nhân sự và quản trị hành chính theo yêu cầu phát triển hoạt động kinh doanh của công ty trong từng thời kỳ.

- ✓ Quản trị nhân sự
  - Tổ chức và phát triển doanh nghiệp.
  - Công tác cán bộ, phát triển nguồn nhân lực.
  - Quản lý lao động, tiền lương.
  - Giải quyết các chế độ chính sách cho người lao động.
  - Thanh tra, kiểm tra và bảo vệ công tác tư tưởng trong nội bộ.
- ✓ Quản trị hành chính
  - Quản lý lưu trữ và công tác văn thư.
  - Quản lý tài sản, trang thiết bị.
  - Quản lý việc tiếp tân, hội họp, đối ngoại.
  - Quản lý hệ thống thông tin – truyền thông.
  - Quản lý trật tự an ninh, vệ sinh y tế, an toàn lao động.

**4. Cơ cấu cổ đông của công ty**

**4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của công ty (tính đến ngày 31/03/2007)**

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 Đại diện: Đoàn Tường Triệu	77 Nguyễn Du, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng Khu 1, Ấp Việt Kiều, Xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai	1.050.000	30,00%
2	Võ Dư Ngọc Trân	125D Ấp Long Lân, Xã Long Điền, H. Long Đất, Bà Rịa - Vũng Tàu	700.000	20,00%
3	Nguyễn Thị Cát Tiên	72 Điện Biên Phủ, P. Chính Gián, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng	250.000	7,14%
4	Trần Bát Lang	33/39 Vạn Kiếp P. 3, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	175.000	5,00%
5	Hoàng Hữu Tương	15 Lô CO cư xá 30/4 Điện Biên Phủ,	175.000	5,00%



STT	Họ và tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ/VĐL (%)
		P. 25, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM		
6	Trần Quang Trinh	49 A Nhiêu Tứ, P. 7, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM	175.000	5,00%
7	Nguyễn Thị Thu Hoa	34 Hải Thượng Lãn Ông, Tp. Phan Thiết, Bình Thuận	175.000	5,00%
8	Trương Thị Huệ Trang	60/18 Nguyễn Trãi, P. 3, Q. 5, Tp. HCM	175.000	5,00%
9	Hồ Thị Bích Vân	A95 đường 26/3, P. 17, Q.Gò Vấp, Tp. HCM	175.000	5,00%
10	Trương Thế Kiệt	3B Lô B1 Hoa Lan, P. 2, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM	175.000	5,00%

#### 4.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

##### 4.2.1 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại thời điểm thành lập (04/07/2005)

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 Đại diện: Đoàn Tường Triệu	77 Nguyễn Du, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng Khu 1, Ấp Việt Kiều, Xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai	510.000	51,00%
2	Nguyễn Thị Cát Tiên	72 Điện Biên Phủ, P. Chính Gián, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng	250.000	25,00%
3	Võ Dư Ngọc Trân	125Đ Ấp Long Lâm, Xã Long Điền, Huyện Long Đất, Bà Rịa Vũng Tàu	200.000	20,00%
4	Lê Quang Phúc	135/6 Nguyễn Kiệm, P. 3, Q. Gò Vấp, Tp. HCM	40.000	4,00%

Ghi chú: Vốn điều lệ tại thời điểm thành lập (04/07/2005) là 10.000.000.000 đồng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

##### 4.2.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ tại thời điểm 31/03/2007

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ/VĐL (%)
1	Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 Đại diện: Đoàn Tường Triệu	77 Nguyễn Du, Q. Hải Châu, Tp. Đà Nẵng Khu 1, Ấp Việt Kiều,	1.050.000	30,00%

STT	Họ và tên	Địa chỉ	Số cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ/VĐL (%)
		Xã Xuân Hiệp, Huyện Xuân Lộc, Tỉnh Đồng Nai		
2	Nguyễn Thị Cát Tiên	72 Điện Biên Phủ, P. Chính Gián, Q. Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng	250.000	7,14%
3	Võ Dư Ngọc Trân	125Đ Ấp Long Lâm, Xã Long Điền, Huyện Long Đất, Bà Rịa Vũng Tàu	700.000	20,00%
4	Lê Quang Phúc	135/6 Nguyễn Kiệm, P. 3, Q. Gò Vấp, Tp. HCM	53.000	1,51%
5	Nguyễn Viết Nam Anh	382/65 Quang Trung, P. 10, Q. Gò Vấp, Tp. HCM	20.000	0,57%

Ghi chú: Vốn điều lệ tại thời điểm 31/03/2007 là 35.000.000.000 đồng với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

#### 4.3 Cơ cấu cổ đông công ty tại thời điểm 31/03/2007

STT	Cổ đông	SL cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ trọng
<b>1</b>	<b>Tổng Công ty XDCTGT 5</b>	<b>1</b>	<b>1.050.000</b>	<b>30,00%</b>
<b>2</b>	<b>Cổ đông HĐQT, BKS, BGD, KTT</b>	<b>10</b>	<b>1.639.730</b>	<b>46,85%</b>
	- Cổ đông trong nước	9	1.510.500	43,16%
	+ Cá nhân	9	1.510.500	43,16%
	+ Tổ chức	-	-	-
	- Cổ đông nước ngoài	1	129.230	3,69%
	+ Cá nhân	1	129.230	3,69%
	+ Tổ chức	-	-	-
<b>3</b>	<b>Cổ đông CBCNV</b>	<b>50</b>	<b>57.270</b>	<b>1,64%</b>
<b>4</b>	<b>Cổ đông ngoài công ty</b>	<b>5</b>	<b>753.000</b>	<b>21,51%</b>
	- Cổ đông trong nước	4	578.000	16,51%
	+ Cá nhân	4	578.000	16,51%
	+ Tổ chức	-	-	-
	- Cổ đông nước ngoài	1	175.000	5%
	+ Cá nhân	1	175.000	5%
	+ Tổ chức	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>66</b>	<b>3.500.000</b>	<b>100%</b>

**5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty 577, những công ty mà Công ty 577 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 Công ty 577**

Công ty có 01 đơn vị thành viên:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đã góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Thời điểm góp vốn
Công ty TNHH XD – TM – DV – SX Hùng Thanh	266B/1 – 266B/3 Đường 14, P.16, Q.8, Tp. HCM	Kinh doanh địa ốc	1,2	90,00%	1,08	04/2007

Công ty có 01 công ty liên kết:

Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh chính	VĐL đã góp (tỷ đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Giá trị đầu tư (tỷ đồng)	Thời điểm góp vốn
Công ty Cổ phần Việt Quốc	01 Nguyễn Văn Đậu, P. 5, Q. Phú Nhuận, Tp. HCM	Tư vấn thiết kế, giám sát dự án, thương mại	1,335	39,70%	0,53	năm 2005

**6. Hoạt động kinh doanh**

**6.1. Sản lượng sản phẩm qua các năm (tỷ lệ từng loại sản phẩm/doanh thu, lợi nhuận)**

**Cơ cấu Doanh thu của các mảng hoạt động:**

*Đơn vị tính: đồng*

Sản phẩm	Năm 2005*		Năm 2006		đến 30/06/2007	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
Kinh doanh bất động sản	0	0	41.810.955.000	55,3	30.603.807.426	41,7
Hoạt động xây lắp	4.333.757.897	100	15.290.779.707	20,2	14.280.851.668	19,4
Kinh doanh XNK và dịch vụ khác	0	0	18.535.534.598	24,5	28.558.182.943	38,9
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.333.757.897</b>	<b>100</b>	<b>75.637.269.305</b>	<b>100</b>	<b>73.442.842.037</b>	<b>100</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577*

**Cơ cấu Lợi nhuận gộp của các mảng hoạt động:**

*Đơn vị tính: đồng*

Sản phẩm	Năm 2005*		Năm 2006		đến 30/06/2007	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
Kinh doanh bất động sản	-	0	2.813.506.533	46,1	9.030.526.073	88,58
Hoạt động xây lắp	175.963.551	100	3.018.941.942	49,4	890.027.566	8,73
Kinh doanh XNK và dịch	-	0	272.219.349	4,5	274.434.251	2,69

Sản phẩm	Năm 2005*		Năm 2006		đến 30/06/2007	
	Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
vụ khác						
<b>Tổng cộng</b>	<b>175.963.551</b>	<b>100</b>	<b>6.104.667.824</b>	<b>100</b>	<b>10.194.987.890</b>	<b>100</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/07/2005 đến ngày 31/12/2005

## 6.2. Sản phẩm, dịch vụ

Các mảng hoạt động kinh doanh của công ty hiện nay bao gồm: (1) Đầu tư và kinh doanh bất động sản; (2) Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp; (3) Xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ; (4) Sản xuất kinh doanh điện (mới tiếp nhận tháng 04/2007); (5) Đầu tư tài chính. Trong đó hoạt động đầu tư và kinh doanh địa ốc là hoạt động chính của công ty.

### 6.2.1 Đầu tư và kinh doanh bất động sản

Đây là hoạt động chủ lực của công ty.

Trong thời gian vừa qua công ty đã thực hiện được các dự án trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp, khu dân cư và khu nhà ở trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh, Phan Thiết và Bạc Liêu. Trong tương lai tới, hướng đầu tư của công ty sẽ được chọn lọc kỹ nhằm vào các phân khúc thị trường có tiềm năng: đầu tư xây dựng các căn hộ từ mức trung bình tới cao cấp ở nội thành, vùng ven Tp. Hồ Chí Minh và tại một số tỉnh lớn; xây dựng trung tâm thương mại, khu dân cư ... Đồng thời, kết hợp đầu tư các dự án nhà thấp tầng xây dựng theo quy hoạch với tiêu chí đẹp, tiện nghi, góp phần hình thành các khu đô thị mới, hiện đại.

Bên cạnh đó, công ty dự kiến dành một phần vốn đầu tư xây dựng các chung cư cho người có thu nhập trung bình và thấp.

Dưới đây là các dự án công ty đang thực hiện:

#### **DỰ ÁN KHU DÂN CƯ – TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI BẮC PHAN THIẾT**

##### **Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 5152/QĐ-CTUBBT ngày 14/12/2004 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc phê duyệt kết quả đấu giá quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.
- Quyết định số 82/QĐ-KHĐT-TĐ ngày 10/01/2005 của Giám đốc Sở kế hoạch và Đầu tư Bình Thuận về việc phê duyệt kết quả đấu thầu gói thầu số 2, dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.
- Quyết định số 3682/QĐ-TGD ngày 13/8/2005 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 về việc ủy quyền thực hiện nhiệm vụ xây lắp hạ tầng và kinh doanh dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.
- Công văn số 4259/UBND-ĐTQH ngày 21//10/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận phê duyệt mặt bằng quy hoạch phân lô dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.

- Công văn số 5088/UBND-ĐTQH ngày 15//12/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận về việc ủy quyền thực hiện dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết.

**Quy mô dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch 413.791 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất công trình công cộng : 23.339 m<sup>2</sup>
- Đất công viên cây xanh : 58.471 m<sup>2</sup>
- Đất công trình giao thông : 160.295 m<sup>2</sup>
- Đất khu Trung tâm thương mại : 41.560 m<sup>2</sup>
- Đất kinh doanh : 130.126 m<sup>2</sup>
  - + Đất phân lô : 122.971 m<sup>2</sup>
  - + Đất biệt thự : 7.155 m<sup>2</sup>

**Mô tả dự án:**

Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận là dự án lớn tọa lạc ngay tại trung tâm thành phố Phan Thiết, nằm trên giao lộ Trần Hưng Đạo và Từ Văn Tư, liên thông với Quốc lộ 1A và cảng Phan Thiết bằng đại lộ Tôn Đức Thắng.

Đặc biệt, Trung tâm thương mại lớn nhất thành phố Phan Thiết (hơn 4 ha) sẽ được khởi công năm 2007 và trở thành đầu mối giao thương giữa tỉnh Bình Thuận và các tỉnh lân cận.

Đây là dự án với cơ sở hạ tầng hiện đại, môi trường sống thuận lợi, được bao bọc bởi dòng kênh tự nhiên trong xanh và nguyên sơ nên không gian luôn tươi mát, chỉ cách bãi biển và sân Golf Phan Thiết 1km. Đối với dự án này, công ty ưu tiên hàng đầu cho môi trường sống và không gian đô thị, trong đó dành phần lớn diện tích để xây dựng các công trình công cộng như: trường học, chợ, công viên cây xanh, đường giao thông ...

Dự án nằm ở vị trí trung tâm giữa các dự án đang được triển khai xây dựng, trong giai đoạn hoàn thiện hạ tầng và bắt đầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 5/2006.

**Hiện trạng dự án:**

Trên phần mặt bằng đã giao, dự án đã thi công cơ bản hoàn thiện, cụ thể như sau:

- San lấp: hoàn thành 95%.
- Xây dựng hệ thống thoát nước: hoàn thành 95%.
- Đường giao thông: cơ bản hoàn thành trừ hạng mục thảm bê tông nhựa (dự kiến sẽ tiến hành thi công vào đầu quý III năm 2007).
- Đang chuẩn bị triển khai lát gạch trên các tuyến đường đã hoàn thành.
- Hệ thống cấp điện, chiếu sáng công cộng và công viên cây xanh đang hoàn thành.

Hiện nay dự án còn khoảng 6ha chưa được tỉnh Bình Thuận bàn giao do chưa hoàn thành đền bù, giải phóng mặt bằng.

Hình ảnh:

Toàn bộ dự án, Chợ - Trung tâm thương mại, Biệt thự, Nhà liên kế



Chợ và Trung tâm thương mại



Biệt thự



Nhà liên kế



**DỰ ÁN KHU DÂN CƯ PHƯỜNG 2, THỊ XÃ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU:**

**Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Công văn số 917/UBND-XDCB ngày 07/09/2005 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc điều chỉnh chủ đầu tư dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.
- Quyết định số 64/QĐ-UBND ngày 26/04/2006 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy để triển khai thực hiện dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.
- Quyết định số 163/QĐ-UBND ngày 28/08/2006 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân tỉnh Bạc Liêu về việc cho phép đầu tư dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.

**Quy mô của dự án:**

Tổng diện tích đất quy hoạch 493.364,14 m<sup>2</sup>, trong đó:

- Đất công trình công cộng : 84.893,25 m<sup>2</sup>
- Đất công trình giao thông, cây xanh : 168.934,14 m<sup>2</sup>
- Đất ở : 194.300,35 m<sup>2</sup>
- Đất khu Trung tâm thương mại : 45.236,40 m<sup>2</sup>

**Mô tả dự án:**

Khu dân cư phường 2 tọa lạc tại thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu với tổng diện tích đất quy hoạch 494.317,94 m<sup>2</sup>. Dự án nằm bên bờ sông Bạc Liêu và dọc theo kênh 30-4, đối diện khách sạn Công tử Bạc Liêu. Đường trung tâm phường 2 là trục đường giao thông chính của dự án nối liền đường Cao Văn Lầu hướng đi ra biển và đường Nguyễn Thị Minh Khai, liên thông với trung tâm thị xã Bạc Liêu bằng cầu Bạc Liêu 3 nối vào đường Võ Thị Sáu.

Đây là một dự án có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại và đồng bộ, ưu tiên hàng đầu cho không gian đô thị, với phần lớn diện tích dùng để xây dựng các công trình công cộng như: trường học, công viên cây xanh, đường giao thông. Một Trung tâm thương mại kết hợp với Âu thuyền lớn nhất tỉnh Bạc Liêu được đầu tư, xây dựng tại đây nhằm đáp ứng nhu cầu về mua sắm và vận chuyển hàng hoá, góp phần xây dựng Khu dân cư phường 2 nói riêng và thị xã Bạc Liêu nói chung trở thành một đô thị văn minh, hiện đại. Đây là khu dân cư có vị trí tốt nhất tại thị xã Bạc Liêu.

**Hiện trạng dự án:**

Dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng về diện tích đạt 97%.

Đã thi công xong hạng mục san nền bước 1. đang tiến hành thi công hạng mục đường giao thông và hệ thống thoát nước.

**Hình ảnh:**



### 6.2.2 Hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng

Bên cạnh hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp là một trong những hoạt động chính của công ty bao gồm: xây dựng các công trình giao thông, hạ tầng cơ sở khu đô thị, xây dựng các công trình thủy điện, xây dựng dân dụng, nhà ở, chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, các khu nghỉ mát, công trình văn hoá, các nhà máy, cảng v.v ....

Công ty đã đảm nhận nhiều dự án xây dựng cầu đường quan trọng như: xây dựng cầu Cạn thuộc Dự án đường ô tô cao tốc Tp. Hồ Chí Minh – Trung Lương, xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đô thị Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết, khu nhà ở P. 16, Q. 8 Tp. Hồ Chí Minh, dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu. Ngoài ra các cán bộ chủ chốt của công ty đã tham gia nhiều công trình có quy mô lớn, yêu cầu về kỹ thuật cao trong lĩnh vực giao thông của Bộ Giao thông Vận tải và Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh như: cầu Bồng Sơn, cầu Diên Trì (Quốc lộ 1A), cầu Rạch Miễu (Tiền Giang – Bến Tre), cầu Bình Triệu 2 (Tp. Hồ Chí Minh), cầu Ông Thìn (Tp. Hồ Chí Minh) ...

Trong năm 2006 doanh thu hoạt động xây lắp đạt 15,3 tỷ đồng chiếm 20,2% trong doanh thu thuần và tính đến ngày 30/06/2007 doanh thu hoạt động xây lắp đạt 14,28 tỷ đồng chiếm 19,4% trong doanh thu thuần của công ty.

Với đội ngũ quản lý và công nhân có nhiều năm kinh nghiệm đã từng tham gia các dự án trọng điểm, các sản phẩm kinh doanh xây lắp của công ty được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng và mỹ thuật. Bên cạnh đó, với nhu cầu gia tăng trong việc đầu tư xây dựng các công trình giao thông, cơ sở hạ tầng đặc biệt là khu vực miền Đông Nam Bộ và miền Tây Nam Bộ cho thấy khả năng trong thời gian tới hoạt động xây lắp của công ty sẽ ngày càng phát triển và đóng góp tích cực kết quả kinh doanh của công ty.



### **6.2.3 Hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ**

Để đa dạng hóa lĩnh vực ngành nghề hoạt động, công ty cũng đã mở rộng hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ nhằm chủ động hơn trong việc cung ứng nguyên vật liệu cho các dự án và các công trình mà công ty thực hiện. Trong năm 2006, doanh thu từ hoạt động này đạt 18,5 tỷ đồng chiếm 24,5% trong doanh thu thuần và tính đến ngày 30/06/2007 là 28,5 tỷ đồng tương ứng 38,9% trong doanh thu thuần.

Công ty hiện có 2 dây chuyền đúc cốt lỵ tâm và hệ thống sản xuất gạch lát nền vữa hồ đủ cung cấp cho toàn bộ các dự án xây dựng hạ tầng của công ty và các đối tác.

Ngoài ra, hiện nay công ty đang hoàn tất các thủ tục để xin giấy phép khai thác mỏ đá Tà Zôn tại tỉnh Bình Thuận. Với việc sở hữu và khai thác mỏ đá Tà Zôn trong thời gian tới, công ty có thể đảm nhận cung cấp nguồn vật liệu đá cho các công trình trên địa bàn địa phương và các vùng lân cận.

Bên cạnh đó, công ty đang từng bước cải tiến quản lý sản xuất để cung ứng cho các dự án xây dựng hạ tầng các khu đô thị do công ty làm chủ đầu tư và các đối tác khác bên ngoài thị trường.

### **6.2.4 Sản xuất kinh doanh điện (mới tiếp nhận tháng 04/2007)**

Thực hiện kế hoạch mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất và kinh doanh điện năng, vừa qua công ty đã tiếp nhận dự án nhà máy thủy điện Đá Đen (tỉnh Phú Yên) với một số nội dung chính:

#### **DỰ ÁN NHÀ MÁY THỦY ĐIỆN ĐÁ ĐEN – TỈNH PHÚ YÊN**

##### **Cơ sở pháp lý dự án**

- Văn bản số 1281/CV-NLTK ngày 22/03/2004 của Bộ Công nghiệp về việc thỏa thuận phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thủy điện Đá Đen.
- Quyết định số 1188/QĐ-HĐQT ngày 05/04/2004 của HĐQT Cienco 5 về việc phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi dự án thủy điện Đá Đen.
- Văn bản số 13447/SNN ngày 27/12/2006 của Sở NN và PTNT tỉnh Phú Yên về việc kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án.
- Văn bản số 05/SCN-QLĐ ngày 08/01/2007 của Sở Công nghiệp tỉnh Phú Yên về việc kết quả thẩm định thiết kế cơ sở dự án.
- Nghị quyết số 546/NQ-HĐQT ngày 04/04/2007 của Hội đồng quản trị Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 về việc giao cho Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen thuộc tỉnh Phú Yên.
- Quyết định số 568/QĐ-KHDA ngày 06/04/2007 của Tổng Giám đốc Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 về việc giao cho Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen thuộc tỉnh Phú Yên.

##### **Giới thiệu dự án**

Tên dự án: Thủy điện Đá Đen thuộc huyện Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên

Quy mô dự án: Thủy điện Đá Đen thuộc công trình cấp III, công suất lắp máy 8MW, điện lượng trung bình năm là  $31,9 \times 10^6$  kwh.

Địa điểm xây dựng: xã Hòa Mỹ Tây, huyện Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên.

Mục tiêu của dự án: Bổ sung thêm nguồn điện tại chỗ, nâng cao chất lượng cung cấp điện, đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng phát triển kinh tế xã hội trên phạm vi toàn tỉnh trong một thời gian nhất định.

Kinh phí và thời gian thực hiện: Bằng nguồn vốn tự có với nguồn vốn vay tín dụng, dự kiến thi công trong 02 năm.

Công ty 577 đã nhận bàn giao dự án tháng 04/2007 (Biên bản bàn giao ngày 24/04/2007)

**Hiện trạng dự án:** Công tác giải tỏa đền bù đã thực hiện xong và hồ sơ dự án đã được các cơ quan chức năng thẩm định, thẩm tra.

### 6.2.5 Đầu tư tài chính

❖ **Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh (chủ đầu tư dự án Hùng Thanh)**

#### **DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHƯỜNG 16, QUẬN 8, TP. HCM (DỰ ÁN HÙNG THANH):**

**Cơ sở pháp lý của dự án:**

- Quyết định số 2553/QĐ-UBND ngày 04/6/2004 của Ủy ban Nhân dân Tp. Hồ Chí Minh về việc giao đất cho Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh tại Phường 16, Quận 8 để đầu tư xây dựng khu nhà.
- Quyết định số 887/QĐ-UBND ngày 29/12/2006 của Chủ tịch Ủy ban Nhân dân quận 8 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở tại Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh do Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ Sản xuất Hùng Thanh làm chủ đầu tư.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu doanh nghiệp số 369/2006/HĐCN ngày 16/10/2006 được ký kết giữa Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh và Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.

#### **Quy mô của dự án**

Tổng diện tích đất quy hoạch 19.412 m<sup>2</sup>, trong đó

- Diện tích đất xây dựng : 7.765 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất cây xanh, giao thông : 9.755 m<sup>2</sup>
- Diện tích đất công trình công cộng : 1.872 m<sup>2</sup>

Diện tích sàn xây dựng 97.060 m<sup>2</sup>, trong đó :

- Diện tích xây dựng trệt : 5.868 m<sup>2</sup>
- Diện tích sàn kinh doanh : 84.564 m<sup>2</sup>

### **Mô tả dự án**

Khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh tọa lạc trên khu đất có diện tích 19.412 m<sup>2</sup>, dự án nằm ngay mặt tiền Đại lộ Đông Tây có lộ giới 60m, cách trung tâm Tp. Hồ Chí Minh (Quận 1) khoảng 6 km theo đường Đại lộ Đông Tây.

Dự án được nghiên cứu quy hoạch mang tính khoa học, đồng bộ và cộng đồng bao gồm các hạng mục chính như:

- Hai khối nhà ở cao 14 tầng và một khối nhà ở cao 20 tầng, với 750 căn hộ có tổng diện tích sàn xây dựng 97.060 m<sup>2</sup> dự kiến phục vụ cho 3.000 người.
- Ba tầng dành riêng cho trung tâm thương mại và dịch vụ.
- Một tầng dành riêng cho nhà trẻ, trạm y tế, sinh hoạt cộng đồng, ...
- Một tầng hầm dùng để xe.

Dự án hình thành sẽ mở ra một cộng đồng dân cư mới, có cơ sở hạ tầng kỹ thuật hiện đại, điều kiện sống hoàn hảo, đáp ứng mọi nhu cầu cho đối tượng dân cư, góp phần cải thiện và chỉnh trang đô thị.

Bằng hình thức xây dựng mới hoàn toàn trên địa bàn có nhiều thuận lợi, dự án Khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh chắc chắn sẽ góp phần giải quyết các yếu tố xã hội hiện tại mang lại bộ mặt phát triển mới cho Quận 8 nói riêng và Tp. Hồ Chí Minh nói chung.

### **Hiện trạng dự án**

Dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng về diện tích đạt 80%.

Hiện nay, dự án đang tiến hành lập hồ sơ thiết kế cơ sở và thiết kế bản vẽ thi công.

### **Hình ảnh**

#### **Khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh**



**❖ Công ty cổ phần Việt Quốc**

Công ty cổ phần Việt Quốc là công ty hoạt động trong lĩnh vực thương mại, môi giới bất động sản thành lập năm 2001 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103000371 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp đăng ký lần đầu ngày 13/04/2001, đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 09/02/2006.

Cuối năm 2005, Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy tham gia góp vốn vào Công ty cổ phần Việt Quốc và hiện sở hữu 39,7% vốn điều lệ của công ty.

Trong thời gian qua, Công ty cổ phần Việt Quốc hoạt động có lãi nhưng tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu (ROE) không cao, chỉ đạt từ 1 – 3% (2005 – 2006).

**❖ Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu**

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu được thành lập trên cơ sở Thỏa thuận hợp tác liên doanh giữa CIENCO 1 – CIENCO 5 – CIENCO 6 ngày 31/12/2002.

Quyết định thành lập số 729/2003/QĐ-BGTVT ngày 19/03/2003 của Bộ Giao thông vận tải, trong đó cho phép các bên gồm:

- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 1 (CIENCO 1)
- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5)
- Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 6 (CIENCO 6)

được tham gia thành lập Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu để đầu tư xây dựng và khai thác Cầu Rạch Miễu theo hình thức đầu tư Xây dựng - Vận hành - Chuyển giao trong nước (BOT).

Trụ sở chính của công ty: xã An Khánh, huyện Châu Thành, tỉnh Bến Tre.

Vốn điều lệ: 133.470 triệu đồng, với các mức đóng góp của bên tham gia như sau:

<b>Tên thành viên</b>	<b>Vốn góp (triệu đồng)</b>	<b>Tỷ lệ</b>
CIENCO 1	68.070	51%
CIENCO 5	33.368	25%
CIENCO 6	32.032	24%
<b>Tổng cộng</b>	<b>133.470</b>	<b>100%</b>

Theo Nghị quyết số 687/NQ-HĐQT ngày 23/04/2007 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5) quyết định chuyển giao toàn bộ quyền đầu tư của Cienco 5 tại Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu sang Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy. Dự kiến trong thời gian tới, Công ty 577 sẽ tiến hành góp vốn.

**DỰ ÁN BOT CẦU RẠCH MIỂU****Cơ sở pháp lý:**

- Công văn số 952/CP-CN ngày 22/10/2001 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận báo cáo nghiên cứu tiền khả thi dự án cầu Rạch Miễu, cho tiến hành lập báo cáo nghiên cứu khả thi.

- Biên bản thỏa thuận Hợp tác liên doanh Đầu tư xây dựng dự án cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60 ngày 31/12/2002 giữa Tổng công ty XDCTGT 1 (CIENCO 1), Tổng công ty XDCTGT 5 (CIENCO 5) và Tổng công ty XDCTGT 6 (CIENCO 6).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu số 5502-000031 ngày 26/03/2003 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bến Tre cấp.
- Văn bản số 553/CP-CN ngày 06/05/2003 của Chính phủ chấp thuận Liên doanh CIENCO 1 + CIENCO 5 + CIENCO 6 làm Chủ đầu tư dự án BOT Cầu Rạch Miễu trên Quốc lộ 60 (do CIENCO 1 lãnh đạo).
- Quyết định số 2172/QĐ-GTVT ngày 28/07/2003 của Bộ trưởng Bộ GTVT về việc đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60 tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.
- Văn bản số 1013/CV-UB ngày 13/10/2001 của UBND tỉnh Tiền Giang, số 67/CV-UB ngày 15/01/2002 của UBND tỉnh Bến Tre về việc đóng góp kinh phí xây dựng cầu Rạch Miễu.
- Văn bản số 9180/TC/TCT ngày 03/09/2003 của Bộ Tài chính về việc áp dụng mức thu phí qua cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60.
- Văn bản số 948 CV/HĐND ngày 07/11/2003 của Hội đồng nhân dân tỉnh Bến Tre về việc áp dụng mức thu phí qua cầu Rạch Miễu.
- Văn bản số 1290/VPCP-CN ngày 16/03/2002 của Thủ tướng Chính phủ về khởi công dự án cầu Rạch Miễu.
- Văn bản số 195/CV-UB ngày 13/02/2004 của UBND tỉnh Bến Tre báo cáo tình hình giao thông qua phà Rạch Miễu, tỉnh Bến Tre.
- Tờ trình số 931/GTVT-KHĐT ngày 25/03/2002 của Bộ GTVT trình Thủ tướng Chính phủ xin chấp thuận cơ chế và nội dung hợp đồng BOT công trình cầu Rạch Miễu.
- Quyết định số 150/TCCB-LĐ ngày 13/02/2003 của HĐQT Tổng công ty XDCTGT 1 về việc tham gia chủ trương đầu tư cầu Rạch Miễu.
- Văn bản số 192/TCCB-LĐ ngày 13/02/2003 của HĐQT Tổng công ty XDCTGT 1 về việc cam kết góp vốn chủ sở hữu cho Dự án BOT cầu Rạch Miễu.
- Báo cáo nghiên cứu khả thi.
- Hợp đồng Đầu tư Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao, dự án cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60, số 4759/2003/GTVT-KHĐT, phụ lục hợp đồng số 5415/2004/GTVT-KHĐT ngày 10/06/2004 và phụ lục hợp đồng số 5447/GTVT-KHĐT ký kết giữa Bộ giao thông vận tải và Liên doanh CIENCO 1 – CIENCO 5 – CIENCO 6.
- Quyết định số 735/QĐ-BGTVT ngày 24/03/2006 của Bộ trưởng Bộ giao thông vận tải phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60 tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.
- Quyết định số 1430/QĐ-BGTVT ngày 5/7/2006 của Bộ GTVT về việc chấp thuận tiến độ thi công dự án cầu Rạch Miễu – Quốc lộ 60, tỉnh Tiền Giang và Bến Tre.

**Mục đích và sự cần thiết đầu tư dự án**

Bến Tre là tỉnh nằm ở phía đông của đồng bằng sông Cửu Long có nhiều tiềm năng phát triển kinh tế trong đó đặc biệt là phát triển về lĩnh vực sản xuất và chế biến hàng nông sản, thủy sản, bên cạnh đó Bến Tre còn có thế mạnh về phát triển du lịch sinh thái với nhiều điểm du lịch nổi tiếng như sân chim Vàm Hồ, cù lao Cồn Phụng .... Do bị điều kiện địa lý chia cắt, nên hầu như mọi hoạt động thông thương của tỉnh ra bên ngoài đều phải qua các con sông bằng phà, vì vậy khả năng phát triển kinh tế xã hội của tỉnh còn nhiều hạn chế. Trong toàn bộ tuyến giao thông của tỉnh, phà Rạch Miễu là nút giao thông quan trọng nhất, có tính độc đạo nằm trên Quốc lộ 60 là tuyến huyết mạch của tỉnh và cũng là tuyến giao thông chính trong chiến lược phát triển hành lang giao thông phía đông của đồng bằng Sông Cửu Long.

Hiện nay, do tốc độ phát triển ngày càng cao của tỉnh, vì vậy lưu lượng xe qua phà ngày càng nhiều, thời gian hành trình qua phà dài, lại phụ thuộc rất lớn vào thiên nhiên nên thường xuyên bị ách tắc gây tổn thất lớn về mặt kinh tế xã hội.

Nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho việc phát triển kinh tế của tỉnh Bến Tre, tạo vành đai giao thông thuận lợi cho việc phát triển kinh tế vùng đồng bằng Sông Cửu Long, Chính phủ đã có chủ trương xây dựng cầu Rạch Miễu. Như vậy, việc đầu tư xây dựng cầu Rạch Miễu là cấp thiết để tạo điều kiện giao thông thuận lợi cho người dân và phát triển kinh tế xã hội khu vực.

Tuy nhiên hiện nay nguồn vốn ngân sách Nhà nước không đủ cung ứng cùng lúc cho nhiều công trình nên Chính phủ đã có chủ trương xây dựng cầu Rạch Miễu theo hình thức Ngân sách Nhà nước tham gia đầu tư kết hợp với hình thức đầu tư BOT trong nước.

**Địa điểm dự án**

Cầu Rạch Miễu nằm trên quốc lộ 60 vượt qua sông Tiền nối liền các tỉnh Tiền Giang và Bến Tre, nằm cách phà Rạch Miễu hiện tại về phía thượng lưu khoảng 1 km.

**Quy mô dự án**

Dự án đầu tư đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận quy mô đầu tư trong tổng thể báo cáo nghiên cứu tiền khả thi cầu Rạch Miễu tại Công văn số 952/CP-CN ngày 22/10/2001, cụ thể :

- Quy mô công trình được thiết kế vĩnh cửu bằng BTCT và BTCT dự ứng lực
- Tần suất thiết kế  $P = 1\%$
- Tổng chiều dài cầu và đường hai đầu cầu : 8.331,05 m
- Tải trọng thiết kế : HL93, có xét đến đoàn xe Ô tô H-30, xe hai bánh XB-80, người đi  $300\text{kg/m}^2$  (tương đương HL93)
- Động đất : cấp 6 theo khu vực
- Khổ cầu :  $K = (2 + 2 \times 3,5 + 2) \text{ m} = 11 \text{ m}$ , cho 2 làn xe ô tô và 2 làn xe thô sơ và người đi bộ. Tổng bề rộng mặt cầu  $B = 12 \text{ m}$ , phần cầu dây văng có bề rộng  $B = 15 \text{ m}$  (để bố trí cáp dây văng và đảm bảo ổn định hầm)

- Tính không thông thuyền : dòng chính phía Mỹ Tho chiều cao thông thuyền H = 37,5 m, B = 110 m cho tàu 10.000 DWT đi một luồng và cho tàu 5.000 DWT đi hai luồng thỏa mãn H = 30 m, B = 200 m); Dòng chính thông thuyền cấp III với chiều cao H = 7 m, B = 50 m.
- Dốc dọc cầu lớn nhất I = 4,5%.
- Đường hai đầu cầu : Cấp quản lý cấp III, cấp kỹ thuật 60.

**Chủ quản đầu tư:** Bộ Giao thông vận tải.

**Hình thức đầu tư:** Đầu tư theo phương thức Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao.

**Tổng vốn đầu tư ban đầu: 696.560 triệu đồng**

Theo quyết định số 735/QĐ-BGTVT ngày 5/7/2006 của Bộ trưởng Bộ Giao thông vận tải về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án cầu Rạch Miễu – quốc lộ 60 tỉnh Tiền Giang và Bến Tre:

- **Tổng mức đầu tư của dự án được điều chỉnh là : 988.417 triệu đồng**

- ✓ **Phần vốn NSNN : 570.481 triệu đồng**, chiếm 57,72%, đầu tư vào các hạng mục chi phí giải phóng mặt bằng; các chi phí khác (rà phá bom mìn, chuẩn bị đầu tư, lập thiết kế kỹ thuật và bản vẽ thi công, tư vấn giám sát thi công, chuyển giao công nghệ, quản lý phí ...) và các hạng mục xây lắp sau :

- Cầu số 1: Toàn bộ phần cầu dẫn từ trụ T20 đến mố M37; kết cấu phần dưới từ mố M<sub>0</sub> đến trụ T55 trụ 9 đến T12; phần dầm dây văng từ trụ T17 đến T20; xây lắp khác.
- Cầu số 2: phần dầm hộp liên tục đúc hẫng từ trụ T39 đến T44.
- Đường, công trình cầu nhỏ: Toàn bộ phần đường dẫn; cầu Ba Lai; cầu Km3+670.
- Các công trình khác: Trạm thu phí; nâng cấp đường 883; đường cảng, công vụ.

- ✓ **Phần vốn BOT : 417.936 triệu đồng**, chiếm 42,28% đầu tư cho các hạng mục xây lắp sau:

- Cầu số 1 : Toàn bộ kết cấu phần trên cầu dẫn từ mố M<sub>0</sub> đến trụ T17; 06 trụ móng cọc khoan nhồi từ trụ T6 đến trụ T8 và trụ T13 đến trụ T16; kết cấu phần dưới nhịp dầm văng từ T17; T18; T19; T20; xây lắp phụ trợ khác.
- Cầu số 2: Kết cấu phần trên từ mố M38 + M58 + các trụ từ T39 đến T57; xây lắp phụ trợ khác.
- Các công trình khác: Điện chiếu sáng; cầu thang xuống cồn Tân Vinh + kè; bãi khởi công.

**Phần vốn BOT gồm hai khoản**

- Ba mươi phần trăm (30%) phần vốn BOT tương ứng **125.380 triệu đồng** là phần vốn tự có của Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.
- Bảy mươi phần trăm (70%) phần vốn BOT tương ứng **292.556 triệu đồng** là vốn vay của Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu.

**Tổ chức khai thác và sử dụng công trình**

Công ty TNHH BOT Cầu Rạch Miễu là đơn vị được quyền tổ chức thu phí giao thông theo thời gian quy định là 18 năm 5 tháng. Trong đó:

- ✓ Thời gian thu phí và hoàn vốn BOT là 15 năm 5 tháng.
- ✓ Thời gian thu phí tạo lợi nhuận cho Chủ đầu tư BOT là 3 năm.

Thời gian thu phí hoàn vốn Ngân sách nhà nước được thu sau khi Chủ đầu tư BOT thu xong hoàn vốn và tạo lợi nhuận phần vốn BOT.

**Tiến độ thực hiện xây dựng**

- ✓ Hoàn thành cầu dẫn số 1, cầu dẫn số 2 và đường vào cầu: 30/04/2007.
- ✓ Hoàn thành nhíp dây văng và toàn bộ công trình: 31/12/2007.

**6.3. Nguyên vật liệu**

**a. Nguồn nguyên vật liệu**

Hoạt động chính của công ty là trong lĩnh vực sản xuất kinh doanh bất động sản nên các yếu tố đầu vào chính của công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất (các căn hộ, biệt thự, nhà vườn, các khu chợ, khu công nghiệp...). Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí giải tỏa đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, với đối tác về tư vấn, giám sát và thi công các hạng mục xây dựng, lắp đặt trang thiết bị của dự án.

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có các dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau.

Lĩnh vực hoạt động thứ hai của công ty là hoạt động xây lắp, xây dựng dân dụng nên các yếu tố đầu vào là nguyên vật liệu xây dựng, trang trí nội thất ... Nguồn nguyên liệu công ty sử dụng trong hoạt động xây dựng được cung cấp từ hai nguồn:

- Nội địa: xi măng, sắt thép, cát đá xây dựng, gỗ ván, vật tư điện nước, đá Ceramic.
- Nhập khẩu: sắt hình U, I, cọc ván thép, vật tư đặc chủng: cáp dự ứng lực, neo, thép CDC, ...

Hiện tại, Công ty đã thiết lập được một hệ thống các nhà cung ứng chiến lược đầy tiềm năng, đã gắn bó với công ty suốt thời gian qua và sẵn sàng hợp tác nhằm đảm bảo nguồn cung cấp cho các dự án quan trọng.

**Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho công ty**

NHÀ CUNG CẤP	SẢN PHẨM
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty TNHH Trung Lực</li> <li>- Công ty cổ phần Nhân Luật</li> <li>- Công ty Kim khí Việt Đà</li> <li>- Công ty TNHH TM Hùng Cường</li> <li>- Công ty Thép POMINA</li> <li>- Công ty Thép Miền Nam</li> </ul>	<p>Sắt, thép xây dựng</p>



NHÀ CUNG CẤP	SẢN PHẨM
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty XNK và Xây dựng C &amp; T</li> <li>- Công ty TNHH Tân Hưng</li> <li>- Công ty Xi măng Nghi Sơn</li> <li>- Công ty TNHH SX – TM - DV Thái Bảo</li> <li>- Công ty Gạch Đồng Tâm</li> <li>- Công ty KTXD và VLXD Cotec</li> </ul>	<p>Xi măng, thép, sắt, cáp dự ứng lực, neo</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Bê tông Mekong</li> <li>- Công ty Xây dựng Thăng Long</li> <li>- Công ty Bê tông Sài Gòn</li> <li>- Công ty TNHH UNI Easten VN</li> <li>- Công ty TNHH XD Lê Phan</li> </ul>	<p>Bê tông các loại</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Đá Hóa An</li> <li>- Công ty TNHH Hoàng Huynh</li> <li>- Công ty Vật tư Rạch Gầm</li> </ul>	<p>Đá, cát</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Nhựa Bình Minh</li> <li>- Công ty Nhựa Minh Hùng</li> </ul>	<p>Sản phẩm ống nhựa</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty cổ phần Cơ khí Lữ Gia</li> <li>- Công ty thiết bị điện AC</li> <li>- Chi nhánh Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Trường An</li> <li>- Công ty TNHH SX – TM – XD Điện Minh Hòa</li> </ul>	<p>Sản phẩm điện</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Công ty Sika Việt Nam</li> <li>- Công ty TNHH MBT Việt Nam</li> <li>- Công ty TNHH Tấm cách nhiệt</li> </ul>	<p>Phụ gia, chống thấm, trang trí nội thất</p>

**b. Sự ổn định của các nguồn cung cấp**

Nguồn cung cấp vật liệu đầu vào của công ty nhìn chung có sự ổn định tương đối; thị trường vật liệu xây dựng và các yếu tố đầu vào khác phục vụ cho hoạt động thi công, xây lắp trong thời gian qua như xi măng, sắt thép xây dựng, điện, dầu máy ... mặc dù có những biến động theo chiều hướng tăng về giá cả, nhưng vẫn đa dạng về nguồn hàng, chủng loại hàng và số lượng các nhà cung cấp; giá cả của các loại vật liệu xây dựng tăng là xu thế chung trên toàn thế giới do giá dầu và chi phí khác biến động, các nhà sản xuất và các nhà cung cấp phải tăng giá bán lên tương ứng; bên cạnh đó, do nền kinh tế phát triển, tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu xây dựng nhà cửa và cơ sở hạ tầng ngày càng lớn cũng có những tác động nhất định đến thị trường các yếu tố đầu

vào của hoạt động thi công xây lắp, tuy nhiên đây chỉ là những biến động có tính ngắn hạn, về lâu dài khi nguồn cung và cầu về vật liệu xây dựng tương ứng với nhau thì thị trường sẽ bình ổn. Để tạo sự ổn định nguồn cung cấp, công ty thực hiện:

- Chú trọng thiết lập quan hệ với các nhà cung cấp, thường xuyên duy trì việc đánh giá các nhà cung ứng, thực hiện ký kết hợp đồng hay hợp đồng nguyên tắc, luôn thanh toán tiền vật tư đầy đủ đúng hạn cho các nhà cung cấp để giữ uy tín, tìm hiểu và tiếp cận các nhà cung cấp với giá cả cạnh tranh, chất lượng đảm bảo và điều kiện thanh toán linh hoạt.
- Mở rộng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng: Tiến hành đầu tư 2 dây chuyền đúc cốt lỵ tâm và hệ thống sản xuất gạch lát nền vỉa hè đủ cung cấp cho toàn bộ các dự án xây dựng hạ tầng của Công ty và các đối tác. Hiện tại công ty đang hoàn tất các thủ tục để xin giấy phép khai thác mỏ đá Tà Zôn tại tỉnh Bình Thuận. Với việc sở hữu và khai thác mỏ đá Tà Zôn trong thời gian tới, công ty có thể đảm nhận cung cấp nguồn vật liệu đá cho các công trình trên địa bàn địa phương và các vùng lân cận.

**c. Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận**

Do nguyên vật liệu là yếu tố đầu vào chiếm tỷ lệ cao trong cơ cấu chi phí nên những biến động về giá cả nguyên vật liệu đều có ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Giá cả vật liệu xây dựng tăng làm tăng chi phí đầu vào nhưng giá bán đầu ra đã được ấn định trước hoặc không thể tăng tương ứng, do vậy đã làm tăng chi phí của hoạt động thi công xây lắp, ảnh hưởng đến chi phí thực hiện các dự án bất động sản và ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của công ty trong ngắn hạn.

**6.4. Chi phí sản xuất**

Công tác tài chính tại công ty luôn được quản lý chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí được thực hiện trực tiếp bởi Kế toán trưởng dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lý. Bên cạnh đó, công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí.

Công tác quản lý chi phí tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành.

**Tỷ trọng các loại chi phí của công ty so với doanh thu thuần qua các năm 2005, 2006 và 6 tháng đầu năm 2007 như sau:**

*Đơn vị tính: đồng*

Yếu tố	Năm 2005*		Năm 2006		30/06/2007	
	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT
Giá vốn hàng bán	4.157.794.345	95,94	69.532.601.481	91,93	63.247.854.147	86,12
Chi phí bán hàng	0	0,00	207.106.646	0,27	107.436.682	0,15

Yếu tố	Năm 2005*		Năm 2006		30/06/2007	
	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT
Chi phí QLDN	83.831.892	1,93	2.630.694.699	3,48	5.054.834.892	6,88
Chi phí tài chính	1.347.900	0,03	24.966.184	0,03	105.953.405	0,14
<b>Tổng</b>	<b>4.242.974.137</b>	<b>97,91</b>	<b>72.395.369.010</b>	<b>95,71</b>	<b>68.516.079.126</b>	<b>93,29</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577*

*Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005*

## 6.5. Trình độ công nghệ

Công ty đã áp dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực thi công xây dựng và chứng tỏ khả năng qua rất nhiều công trình chất lượng cao mà công ty đã tham gia. Hiện nay công ty đã làm chủ các công nghệ thi công xây dựng tiên tiến được áp dụng tại Việt Nam trong đó bao gồm một số công nghệ tiêu biểu sau đây:

- **Công nghệ thi công và xử lý nền móng**

- ✓ Công nghệ khoan cọc nhồi; Công nghệ hạ ép cọc và ép rung các loại.

### **Công nghệ khoan cọc nhồi**

- Phạm vi sử dụng : tất cả kết cấu móng công trình cầu, công trình nhà cao tầng và các công trình khác.
- Quy mô công nghệ : thi công cọc đường kính từ 600 – 2000 mm.
- Chiều sâu: từ 40 – 80m.
- Ưu điểm : tiến độ thi công nhanh, thi công trong mọi tình huống và không ảnh hưởng đến các công trình, môi trường xung quanh.
- ✓ Công nghệ thi công tường vây bằng cừ ván thép ứng dụng cho phần móng giao thông và tầng hầm nhà cao tầng; Công nghệ tường vây cọc Barrel.

### **Hệ thống cốp pha trượt quanh chu vi nhà cao tầng:**

- Phạm vi áp dụng : Sử dụng khi thi công cốp pha tường Bê tông cốt thép theo chu vi nhà cao tầng hoặc thi công các trụ cầu có chiều cao mới.
- Mô tả công nghệ :

Sử dụng 2 loại ván khuôn:

- Loại Climbing System (CB): Sử dụng cầu tháp để kéo trượt hệ thống cốp pha sắt ở bên ngoài tòa nhà.
- Loại Auto Climbing System (ACS): Sử dụng kích thủy lực để tự động kéo trượt cốp pha sắt ở bên ngoài tòa nhà.
- Ưu khuyết điểm:
  - Rút ngắn tiến độ do có thể kéo trượt cả một hệ thống cốp pha lên để thi công tầng trên với thời gian ngắn.

- An toàn khi thi công bên ngoài tòa nhà.
- Không cần lắp đặt giàn giáo bên ngoài từ mặt đất lên các tầng trên.
- **Công nghệ thi công cầu:**
- ✓ Công nghệ thi công dầm bê công cốt thép dự ứng lực, khẩu độ từ 24m – 42m (dạng I, U, Super T).
- ✓ Công nghệ thi công kết cấu nhịp vượt khẩu độ lớn bằng phương pháp đúc hẫng cân bằng.

**Công nghệ đổ bê tông tại chỗ theo phương pháp đúc hẫng, đúc hẫng cân bằng:**

- Phạm vi áp dụng : Cầu có khẩu độ nhịp lớn 60 ÷ 120m kết cấu liên tục.
- Mô tả công nghệ :

Đúc hẫng thực chất là biện pháp đổ bê tông tại chỗ nhưng theo phân đoạn ván khuôn di động từng đợt treo dầm xe đúc. Đặc điểm của công nghệ này là đúc các đốt dầm theo nguyên tắc đúc hẫng cân bằng sau đó được hợp long bằng các chốt giữa, dầm treo hoặc liên tục hóa, trong quá trình thi công trên mỗi đỉnh trụ đặt hai xe đúc, mỗi xe đúc di chuyển và đúc một nửa nhịp mỗi bên theo phương dọc cầu. Công nghệ đúc hẫng phù hợp trong các trường hợp khẩu độ tĩnh không dưới cầu lớn, với công nghệ này đòi hỏi chiều cao dầm cầu cao hơn, số lượng bó cáp nhiều hơn so với công nghệ khác nhưng tiến độ thi công nhanh, công trường gọn gàng và thiết bị thi công không đòi hỏi đặc biệt.

- Tính năng cơ bản của công nghệ:
- Với đặc điểm trọng lượng nhẹ, dễ dàng tháo lắp trong quá trình thi công với sự trợ giúp đặc biệt của hệ thống thủy lực, hệ thống nâng hạ hoàn chỉnh.
- Có khả năng sử dụng lại hệ thống thiết bị từ công trình này đến công trình khác có cùng quy mô.
- Dễ dàng áp dụng cho các cầu có cùng sơ đồ, kết cấu nhịp và các loại mặt cắt ngang (hộp đơn, hộp kép, double....) đồng thời áp dụng cho các loại dầm với chiều dài nhịp từ 18 đến 80m.
- Thời gian chu trình thi công một nhịp thông thường 7- 9 ngày.
- Có khả năng chịu áp lực cho các cầu nằm trên đường cong với bán kính nhỏ nhất  $R_{min}=250m$ .
- **Công nghệ thi công hoàn thiện kiến trúc, trang trí nội thất các công trình lớn:**
- ✓ Xây, tô, trát, láng, ốp lát gạch đá, lắp đặt mái, làm trần, vách trang trí, lắp đặt cửa, sơn hoàn thiện với nhiều chủng loại vật liệu truyền thống lẫn hiện đại có quy trình thi công bảo đảm năng suất chất lượng và hiệu quả cao. Với bề dày kinh nghiệm tổ chức thi công những công trình có quy mô lớn, tiêu chuẩn chất lượng cao như chung cư, khu phố, biệt thự, chung cư, khu nghỉ dưỡng ...
- ✓ Thi công các hệ thống điện, cấp thoát nước, cung cấp gas, hệ thống báo động, hệ thống chống sét, phòng cháy chữa cháy, hệ thống mạng vi tính....

Với tiêu chí “Chất lượng và An toàn” luôn là mục tiêu hàng đầu, công ty 577 đã đầu tư rất nhiều vào công nghệ, thiết bị thi công cơ giới hiện đại, chuyên dụng, tích cực đưa công nghệ tiên tiến áp dụng vào lĩnh vực hoạt động chuyên môn. Cùng với đội ngũ cán bộ, công nhân lành nghề, chuyên nghiệp luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ và hiệu quả cao cho các dự án.

### **6.6. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới**

Phát triển sản phẩm mới và công nghệ mới luôn là một trong những ưu tiên của công ty trong hoạt động xây lắp: xây dựng nhà cao tầng, căn hộ cao cấp, xây dựng đường cao tốc, xây dựng cầu, hầm, cảng ... nhằm mang lại hiệu quả đầu tư và có giá trị phục vụ cao nhất cho xã hội.

Trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng, phòng Quản lý sản xuất và phòng Kế hoạch – Kinh doanh của công ty phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp tiến hành nghiên cứu, phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị hoặc các công trình xây lắp.

Đối với các dự án địa ốc, mỗi dự án khu đô thị khác nhau sẽ hướng đến những đối tượng khách hàng mục tiêu khác nhau. Vì vậy, kiến trúc của các căn hộ, biệt thự ... trong mỗi khu đô thị sẽ mang những dáng vẻ khác biệt. Việc đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở cho phép công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong cùng ngành xây dựng.

Đối với hoạt động xây lắp khác, công ty luôn hoàn thiện công nghệ sẵn có và tìm hiểu áp dụng công nghệ tiên tiến như: cầu vượt, nút giao thông đồng mức, đúc các nhịp dầm có khẩu độ lớn, ...; phát triển các sản phẩm dự ứng lực như: sản xuất cọc tròn, cọc vuông, cừ ván, dầm Super T.

### **6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm**

- Về mặt quản lý chất lượng công trình

Công ty chú trọng duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm số một, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng đúng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu đúng theo quy phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Việc thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu công trình được thực hiện thông qua phòng quản lý sản xuất của Công ty.

Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và công ty trực tiếp cung ứng vật tư chủ yếu đến tận công trình cùng với việc tổ chức giám sát của công ty và tư vấn giám sát, từ đó tất cả các công trình đều thi công đúng tiến độ, đúng chất lượng, đúng thiết kế. Điều đó đã chứng minh các công trình xây dựng nhà ở nói chung và nhà cao tầng nói riêng đảm bảo được chất lượng.

- Về mặt nghiệm thu công trình

Trong quá trình thi công, công ty mời kỹ sư của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu sơ bộ hoàn công công trình. Sau khi nghiệm thu sơ bộ được thông qua, chủ đầu tư, đơn vị giám sát và nhà thầu cùng tiến hành

nghiệm thu. Sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu sẽ mời các ban ngành liên quan của Nhà nước tiến hành nghiệm thu hoàn công, toàn bộ công trình chỉ được bàn giao sau khi nghiệm thu đạt yêu cầu.

### **6.8. Hoạt động Marketing**

Chính sách marketing của công ty là tạo ra những sản phẩm có chất lượng tốt, mẫu mã phù hợp, giá cả hợp lý nhằm đáp ứng nhu cầu mọi tầng lớp nhân dân và luôn có những chính sách khuyến mãi nhằm khuyến khích khách hàng mua sản phẩm của công ty. Bên cạnh đó, công ty luôn có những chương trình tiếp thị nhằm kích cầu và khẳng định thương hiệu của công ty trên thị trường, nhất là đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Sản phẩm và chính sách về giá cả : công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hóa sản phẩm để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, đồng thời với chính sách giá đa dạng, có tính cạnh tranh cao và phương thức thanh toán linh hoạt đã đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, công ty đang tổ chức phân phối trực tiếp tại văn phòng công ty, các chi nhánh và qua các công ty môi giới địa ốc. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trong việc tư vấn về pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi; nhờ vậy mà sản phẩm của công ty được giới thiệu trực tiếp đến khách hàng.
- Hoạt động xây dựng thương hiệu: Thương hiệu là yếu tố tiên quyết để Công ty 577 tồn tại và phát triển. Do vậy, công ty đã và đang đầu tư xây dựng thương hiệu để giữ được vị trí của mình trên thị trường :
  - ✓ Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hóa tất cả các bộ phận, từ bộ phận marketing, quản lý thương hiệu đến phân phối.
  - ✓ Các bộ phận thiết kế, nghiên cứu và phát triển cũng như bán hàng, sản xuất, tiếp thị ... đều nhất quán trong chính sách xây dựng thương hiệu, phối hợp chặt chẽ để đảm bảo tính thống nhất trong thực hiện chính sách phát triển thương hiệu.
  - ✓ Công ty tăng cường việc sử dụng các công ty tư vấn, công ty PR ....

Công ty đã xây dựng dựng được thương hiệu của mình trên thị trường tỉnh Bình Thuận và tỉnh Bạc Liêu. Hiện nay, Công ty tiếp tục duy trì thị trường truyền thống và đang xây dựng thương hiệu tại Tp. Hồ Chí Minh, miền Trung và các tỉnh thành khác.

- Quan hệ cộng đồng (PR) :

Bên cạnh những hoạt động sản xuất kinh doanh, Công ty 577 cũng chú trọng tham gia các hoạt động xã hội. Công ty ý thức được trách nhiệm, luôn đưa các hoạt động của mình gắn liền với các việc làm hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng.

Hưởng ứng mục tiêu xóa đói giảm nghèo của tỉnh Bình Thuận, công ty đã trao tặng 1 tỷ đồng vào Quỹ xóa đói giảm nghèo của tỉnh và trao tặng các căn nhà tình nghĩa, tình thương cho các gia đình chính sách.

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

Hiện tại công ty chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại mà đang sử dụng biểu tượng của Tổng công ty xây dựng công trình giao thông 5 (CIENCO 5)



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

STT	Tên hợp đồng	Trị giá (đồng)	Đối tác trong hợp đồng
1	Công trình Sài Gòn – Trung Lương	36.000.000.000	Tổng công ty Xây dựng công trình giao thông 5
2	Hợp đồng xây dựng	57.713.020.000	Quý đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng Bình Thuận

(Nguồn: Công ty 577)

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong hai năm gần nhất**

**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong hai năm gần nhất**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2005*	Năm 2006	30/06/2007
Tổng giá trị tài sản	278.408.639.336	338.847.664.744	404.454.995.410
Vốn điều lệ	10.000.000.000	10.000.000.000	35.000.000.000
Doanh thu thuần	4.333.757.897	75.637.269.305	73.442.842.037
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	120.990.673	3.369.923.547	5.200.565.506
Lợi nhuận từ hoạt động tài chính	28.859.013	103.057.068	167.849.190
Lợi nhuận bất thường	5.167.702	85.103.704	17.142.764
Lợi nhuận trước thuế	126.158.375	3.455.027.251	5.205.978.270
Thuế thu nhập doanh nghiệp	36.500.345	968.331.629	1.457.673.915
Lợi nhuận sau thuế	89.658.030	2.486.695.622	3.748.304.355

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

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

**Thuận lợi**

- Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy được thành lập năm 2005, trên cơ sở kế thừa hoạt động sản xuất kinh doanh của Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận. Mặc dù là đơn vị mới được

thành lập, nhưng đã phần nào khẳng định vị thế của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản. Trong những năm qua hoạt động kinh doanh của công ty luôn mang lại hiệu quả và hiện nay Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy là đơn vị hoạt động hiệu quả nhất trong Cienco 5. Trong thời gian tới, công ty tiếp tục đầu tư vào các dự án địa ốc tại khu vực Tp. Hồ Chí Minh và một số tỉnh thành khác, đồng thời mở rộng hoạt động kinh doanh sang các lĩnh vực khác như: đầu tư xây dựng các nhà máy thủy điện; trồng cao su, thanh long xuất khẩu; sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

- Chiến lược kinh doanh của công ty là kinh doanh đa ngành nghề, đa sản phẩm trong đó ngành mũi nhọn là kinh doanh địa ốc, sản phẩm của công ty: đất nền, nhà phố, nhà biệt thự và nhà chung cư, các công trình giao thông (cầu, đường,...), thủy điện và một số sản phẩm về nông nghiệp (thanh long, cao su,...) đạt tiêu chuẩn quốc tế để xuất khẩu. Vì vậy, công ty có khả năng đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.
- Qua nhiều năm thị trường bất động sản bị đóng băng, trong năm 2007, thị trường bất động sản bắt đầu sôi động trở lại nhất là đối với các thành phố lớn như: Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, đây là điều kiện thuận lợi cho công ty có cơ hội để phát triển và khẳng định thương hiệu.
- Bên cạnh chiến lược kinh doanh của công ty luôn có đội ngũ lao động năng động, giàu kinh nghiệm và trình độ chuyên môn cao.
- Về tài chính: công ty có vốn điều lệ lớn, tạo điều kiện thuận lợi trong việc chủ động nguồn vốn để triển khai thực hiện các dự án. Ngoài ra, công ty còn có khả năng huy động vốn bằng hình thức vay ngân hàng, liên doanh cùng với các doanh nghiệp, nhà đầu tư và phát hành cổ phiếu trên thị trường chứng khoán. Vì vậy, công ty luôn chủ động nguồn vốn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Công ty luôn nghiên cứu và đưa ra chiến lược marketing phù hợp với tình hình thực tế của thị trường tại từng khu vực.
- Công ty có chiến lược kinh doanh ngắn, trung và dài hạn như: tham gia thị trường chứng khoán, đầu tư vào các nhà máy thủy điện, dịch vụ, sản phẩm nông nghiệp xuất khẩu.
- Bất động sản tăng giá, các dự án tương lai tốt đảm bảo khả năng tăng trưởng ổn định.

#### **Khó khăn**

- Hoạt động kinh doanh của công ty chủ yếu là trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, vì vậy công ty có thể chịu ảnh hưởng chu kỳ phát triển của ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản.
- Vì là đơn vị mới thành lập, nên trong một thời gian ngắn công ty chưa thể hiện được thương hiệu của mình trên thị trường kinh doanh bất động sản.
- Do mới thành lập, nên công ty chưa đủ hồ sơ kinh nghiệm để tham gia đấu thầu các công trình xây dựng có quy mô lớn. Vì vậy, khi đấu thầu công ty sử dụng hồ sơ năng lực của Cienco 5.



- Ngành xây dựng và kinh doanh bất động sản là ngành đòi hỏi công ty phải có lưu lượng vốn lớn và dài hạn. Vì vậy, nếu không chủ động được nguồn tài chính thì công ty sẽ gặp khó khăn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.

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

### 8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Được kế thừa vị thế và kinh nghiệm của Cienco 5, Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy là một trong những công ty phát triển nhanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam. So với các đơn vị khác cùng ngành, vị thế lớn của công ty thể hiện ở uy tín cũng như năng lực về tài chính đối với các đối tác hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra, công ty còn có cơ sở vật chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, trình độ công nghệ hiện đại, đội ngũ cán bộ - nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường.

Công ty là một trong những doanh nghiệp có sức cạnh tranh và hoạt động tương đối hiệu quả trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và xây dựng.

#### ***So sánh các chỉ tiêu tài chính của công ty và một số công ty trong ngành***

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Yếu tố	Cty 577	TDH	SUDICO	HÒA BÌNH	S91	S99
	Năm 2006	Năm 2006	Năm 2006	Năm 2006	Năm 2006	Năm 2006
Doanh thu thuần	75.637	141.091	380.833	205.615	61.931	58.310
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	2.487	81.262	142.819	9.010	4.854	3.237
LNST/DTT	3,29%	57,60%	37,50%	4,38%	7,84%	5,55%
Vốn chủ sở hữu (31/12/2006)	11.257	542.870	556.008	69.384	21.135	10.797
LNST/VCSH	22,09%	14,97%	25,69%	12,99%	22,97%	29,98%

*(Nguồn: Báo cáo Kiểm toán năm 2006 của các công ty)*

#### **❖ Về năng lực tài chính**

Tổng giá trị tài sản của Công ty 577 vào thời điểm 31/12/2006 là 338,84 tỷ đồng tăng 21,71% so với thời điểm 31/12/2005. Dựa vào cơ cấu cổ đông của công ty và Ban lãnh đạo năng động, có mối quan hệ lâu năm với các tổ chức tín dụng tạo nên lợi thế về tài chính và tiềm lực vốn cho công ty huy động đầu tư vào các dự án.

Lợi thế về năng lực tài chính cho phép công ty đảm bảo được tỷ lệ an toàn vốn, tăng khả năng đáp ứng nhu cầu vốn cho các dự án và có thể cùng lúc triển khai nhiều dự án phục vụ nhu cầu của khách hàng và đảm bảo tiến độ thời gian thực hiện.

#### **❖ Về thị trường hoạt động**

Công ty là một doanh nghiệp được thành lập từ việc chuyển Chi nhánh Cienco 5 tại Bình Thuận với trụ sở chính tại Tp. Hồ Chí Minh và 03 chi nhánh tại Bình Thuận, Tp. Hồ Chí Minh và Bạc Liêu. Hiện tại, thị trường hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty chủ yếu là vùng Đông

Nam Bộ, miền Tây Nam Bộ và các công trình giao thông, xây dựng dân dụng, công nghiệp theo các dự án thuộc Bộ Giao thông Vận tải và các dự án công ty là chủ đầu tư.

Trong thời gian tới dự báo thị trường của công ty cũng được mở rộng ra các tỉnh miền trung, thị phần của công ty sẽ có thể tăng lên khi các dự án công ty đang chuẩn bị triển khai và đi vào khai thác.

#### ❖ Về bộ máy quản trị, điều hành

Hệ thống quản trị, điều hành và cấu trúc bộ máy đã được cải tiến liên tục theo hướng đáp ứng nhu cầu quản trị và điều hành công ty trong quá trình phát triển và hội nhập. Với việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, Công ty 577 đã phần nào đáp ứng được yêu cầu phát triển, tăng khả năng cạnh tranh và hội nhập quốc tế.

#### ❖ Về nguồn nhân lực

Đội ngũ lãnh đạo chủ chốt của Hội đồng quản trị và Ban điều hành là những người có kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực quản trị các dự án, hoạt động kinh doanh địa ốc, có sự kết hợp hài hòa giữa yếu tố kinh nghiệm kinh doanh với kỹ năng quản trị công ty. Công ty có đội ngũ các kỹ sư, kiến trúc sư có trình độ đại học, sau đại học giàu kinh nghiệm, cán bộ kỹ thuật có trình độ chuyên môn sâu; đội ngũ công nhân có tay nghề cao luôn gắn bó với công ty qua những năm hoạt động.

Sự tập trung và thống nhất quản lý nguồn nhân lực này là một lợi thế khá lớn của công ty so với các công ty xây dựng khác. Với một môi trường làm việc tốt và chế độ đãi ngộ nhân tài phù hợp công ty đã thu hút nhiều nhân tài đến với công ty. Nguồn nhân lực giàu kinh nghiệm và tràn đầy nhiệt huyết này, công ty hoàn toàn có thể triển khai những chương trình nâng cao năng lực cạnh tranh của mình một cách toàn diện và thực hiện thành công chiến lược phát triển hoạt động kinh doanh của mình.

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

### **8.2.1 Ngành kinh doanh bất động sản**

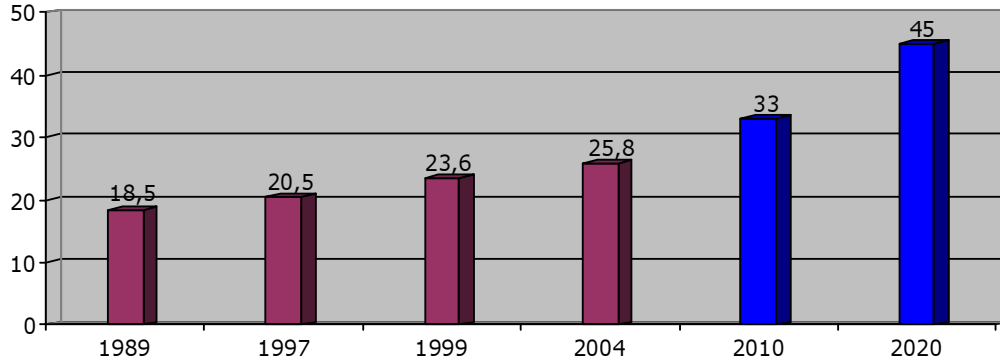
#### **a. Thị trường nhà ở và căn hộ cao cấp**

Theo Quyết định phê duyệt định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Thủ tướng Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m<sup>2</sup> sàn vào năm 2010 và 20m<sup>2</sup> sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu chuẩn quốc gia. Quyết định nói trên cũng khuyến khích phát triển nhà ở trong căn hộ chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Cùng với sự phát triển kinh tế xã hội và gia tăng thu nhập của người dân, nhu cầu sinh sống trong một môi trường an toàn, hiện đại với các tiện ích cao cấp phát triển ngày càng nhanh. Là thành phố năng động, phát triển bậc nhất Việt Nam, Tp. Hồ Chí Minh đã thu hút một lượng rất lớn người lao động cũng như người dân đến làm ăn, sinh sống. Nhu cầu về nhà ở của người dân là rất lớn, trong đó có tỷ lệ cao nhu cầu về nhà ở và căn hộ cao cấp.

Thị trường bất động sản cũng là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hóa của cả nước. Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ngày càng cao, hiện nay vào khoảng 26% dân số đang ở đô thị. Tỷ lệ này được dự báo là sẽ tiếp tục tăng trong những năm tới.

Tỷ lệ đô thị hóa (dân số đô thị/dân số cả nước) của Việt Nam



Nguồn: - PGS.TS. Lưu Đức Hải, Viện trưởng Viện Quy hoạch Đô thị và Nông thôn, Bộ Xây dựng.  
 - Chiến lược Phát triển thành phố: Từ tầm nhìn tới Tăng trưởng và Xóa đói giảm nghèo.  
 - Phiên họp toàn thể II: Phát triển đô thị ở Việt Nam, KTS Trần Ngọc Chính, Vụ trưởng Vụ Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng, Bộ Xây dựng. Số liệu 2010 và 2020 là dự báo.

Với sự gia tăng tốc độ đô thị hóa như dự báo, bên cạnh sự xây tăng trường căn hộ và nhà ở cao cấp, những năm tới cũng sẽ chứng kiến sự bùng nổ của thị trường nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình.

Nền kinh tế hội nhập ngày càng sâu, các công ty nước ngoài xâm nhập vào thị trường Việt Nam cùng với đội ngũ chuyên gia nước ngoài hùng hậu. Nhu cầu ổn định chỗ ở cho đối tượng này là rất lớn và tiêu chuẩn về nhà ở cao cấp của họ cũng rất cao.

Luật Nhà ở cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã về nước cư trú với thời hạn sáu tháng trở lên cũng được sở hữu một căn nhà riêng lẻ hoặc một căn hộ. Bên cạnh đó theo luật hiện hành thì đối tượng người Việt Nam định cư ở nước ngoài gồm: người về đầu tư lâu dài; người có công với đất nước; các nhà văn hóa, nhà khoa học, chuyên gia về hoạt động thường xuyên và những người được phép hồi hương, cũng được mua nhà ở trong nước (Nghị định 81/2001/NĐ-CP ngày 5/11/2001).

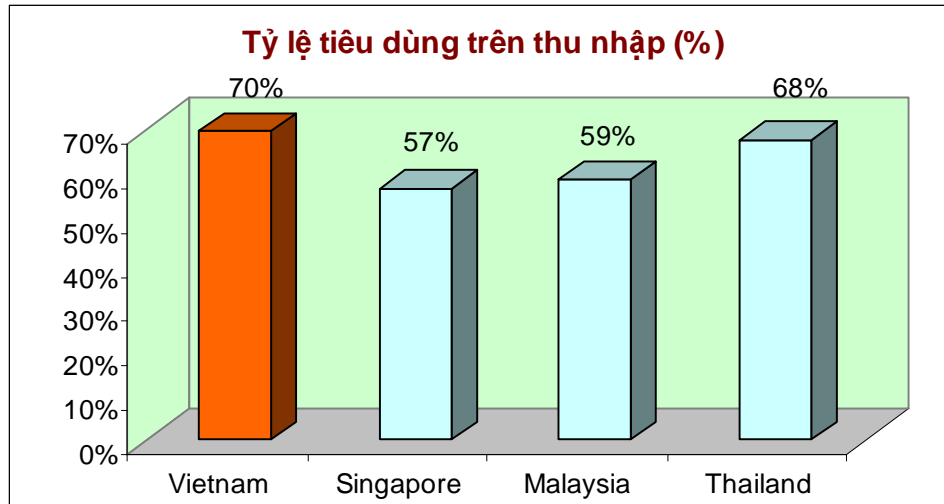
Khi pháp luật liên quan đến việc mua nhà của Việt kiều ngày càng thông thoáng, đối tượng khách hàng này sẽ làm tăng cầu của thị trường bất động sản trong nước. Hiện có khoảng ba triệu kiều bào ở nước ngoài ở nước ngoài, trong đó có khoảng 100.000 kiều bào có nhu cầu mua và sở hữu nhà ở trong nước. So với mặt bằng thu nhập của người dân trong nước thì thu nhập của kiều bào thường cao, nên họ có yêu cầu cao hơn đối với vấn đề nhà ở, đó là những căn hộ cao cấp, biệt thự ...

#### **b. Tình hình phát triển Trung tâm thương mại:**

Thị trường bán lẻ tại Việt Nam đang phát triển nhanh chóng, kinh doanh bán lẻ tăng với tốc độ trung bình khoảng 23%/năm.

Tỷ lệ tiêu dùng trên thu nhập của người Việt Nam thuộc loại cao nhất ở Đông Nam Á, người Việt Nam tiêu dùng trung bình khoảng 70% thu nhập hàng tháng. Thu nhập trung bình của người Việt

Nam ngày càng tăng, trong đó nhóm có tốc độ tăng thu nhập nhanh nhất trong khoảng 500USD đến 1.000USD/tháng.



Mặc dù hiện nay thu nhập bình quân đầu người của Việt Nam còn thấp, chỉ khoảng 640USD (năm 2005) nhưng lại có tốc độ tăng trưởng thu nhập đến 15%/năm. Hơn nữa, lượng khách du lịch đến Việt Nam ngày càng tăng, trong năm 2005 có hơn 3,4 triệu lượt khách du lịch nước ngoài đến Việt Nam và mức độ chi tiêu của họ cũng ngày càng tăng cao. Việt Nam được nhìn nhận là một thị trường bán lẻ sẽ bùng nổ trong tương lai.

Thị trường bán lẻ Việt Nam được đánh giá hấp dẫn thứ 3 thế giới theo chỉ số đánh giá về sự phát triển thị trường bán lẻ toàn cầu (GRDI) của công ty tư vấn thị trường bán lẻ AT Kearny (USA).

Với triển vọng tốt đẹp của thị trường bán lẻ, các nhà bán lẻ nước ngoài đang rất chú trọng đến thị trường Việt Nam và luôn có nhu cầu về mặt bằng để tiến hành kinh doanh. Trong khi đó, mức độ đầu tư xây dựng trung tâm thương mại hiện nay thấp. Có thể nói Việt Nam là một thị trường nhiều tiềm năng để đầu tư bất động sản.

Thị trường trung tâm thương mại đang thu hút được sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Doanh thu và lợi nhuận đem lại từ trung tâm thương mại rất cao do giá cho thuê tại các trung tâm thương mại cao và luôn có xu hướng tăng lên trong tương lai. Các nhà bán lẻ nước ngoài đang rất chú trọng đến thị trường Việt Nam và họ luôn trong tình trạng thiếu mặt bằng để tiến hành kinh doanh. Trong khi đó, mức độ đầu tư xây dựng trung tâm thương mại hiện nay thấp, có thể nói đây là một thị trường nhiều tiềm năng để đầu tư bất động sản.

**Một vài nhận định xu hướng phát triển thị trường bất động sản trong thời gian tới:**

Thị trường bất động sản, đặc biệt là thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ cao cấp và trung tâm thương mại sẽ có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm tới nhờ các nhân tố sau:

- Thứ nhất, Luật Kinh doanh bất động sản sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2007, tạo hành lang pháp lý rõ ràng cho hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Thứ hai, thị trường đang và sẽ có thêm nhiều sự tham gia của các nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp quốc tế, mạnh về vốn và kinh nghiệm.
- Thứ ba, nhiều ngân hàng đang chuẩn bị đưa ra các chương trình cho vay dài hạn và có chính sách ưu đãi cho người thu nhập ổn định.
- Thứ tư, các quy hoạch treo và dự án treo đang được rà soát và tiến tới phải xóa bỏ, nhường chỗ cho những dự án khả thi khác.
- Với tốc độ phát triển nhanh của khu vực kinh tế tư nhân và luồng vốn đầu tư nước ngoài đổ vào Việt Nam ngày càng nhiều, tình hình bất cân đối về cung cầu của thị trường văn phòng cho thuê sẽ còn kéo dài trong vài năm nữa. Nhu cầu cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp cho thuê và mặt bằng sản xuất sẽ tăng cao do nhiều tập đoàn đa quốc gia thuộc các ngành, lĩnh vực khác nhau vào Việt Nam.
- Nhu cầu nhà ở cho mọi đối tượng cũng sẽ tăng mạnh do sự gia tăng dân số và quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh. Nhu cầu phát triển hệ thống bất động sản về y tế, giáo dục đạt mức hiện đại, sang trọng cũng sẽ gia tăng với tốc độ lớn. Ngoài ra, xu hướng đầu tư về nước của Việt kiều cũng tạo ra nhu cầu về nhà ở, văn phòng, nhà xưởng ...
- Nhu cầu về khách sạn, nhà hàng, các trung tâm mua sắm, giải trí tăng nhanh không ngừng, do chi tiêu của người dân gia tăng và lượng du khách vào Việt Nam ngày một nhiều. Đây sẽ là yếu tố khiến cho thị trường bất động sản có thể phát triển mạnh trong thời gian tới.

### **8.2.2 Ngành xây dựng:**

Sự phát triển của ngành xây dựng và tốc độ phát triển của nền kinh tế có mối quan hệ thuận chiều; một nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng cao, tốc độ đô thị hóa nhanh luôn đi cùng với các khoản đầu tư lớn cho cơ sở hạ tầng như công trình giao thông, dự án nhà ở, khu dân cư ...

Những năm trở lại đây, Việt Nam được đánh giá là một trong những nền kinh tế tăng trưởng năng động nhất khu vực châu Á - Thái Bình Dương cũng như trên thế giới với tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định: năm 2002 đạt 7,1%; năm 2003 đạt 7,23%; năm 2004 đạt 7,7%; năm 2005 đạt 8,4% và năm 2006 tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam là 8,17%. Trong thời gian tới tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam được dự đoán sẽ tiếp tục duy trì do nhiều điều kiện thuận lợi như: Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới, sự gia tăng đầu tư của khu vực tư nhân, gia tăng của nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài, chính phủ tiếp tục thúc đẩy công cuộc cải cách thủ tục hành chính ... Như vậy, đối với một nền kinh tế phát triển mạnh mẽ, tiềm năng phát triển của ngành xây dựng là rất lớn, đặc biệt là lĩnh vực thi công các công trình cơ sở hạ tầng, các dự án nhà ở, khu công nghiệp ....

### **8.2.3 Ngành điện**

#### **a. Chiến lược phát triển ngành điện cho tới năm 2010, định hướng tới năm 2020**

Để định hướng cho quá trình phát triển ngành điện Việt Nam, ngày 5 tháng 10 năm 2004 Thủ tướng Chính phủ đã ký quyết định 176/2004/QĐ-TTG phê duyệt Chiến lược phát triển ngành điện

Việt Nam giai đoạn 2004 - 2010, định hướng đến 2020 với một số nội dung cơ bản như sau:

- Phát triển đồng bộ nguồn và lưới điện theo hướng hiện đại. Phát triển thủy điện, nhiệt điện than, nhiệt điện khí, điện nguyên tử..., kết hợp trao đổi, liên kết lưới điện với các nước trong khu vực. Trong đó, ưu tiên phát triển thủy điện, nhất là các công trình có lợi ích tổng hợp (cấp nước, chống lũ, chống hạn). Dự kiến đến năm 2010, tổng công suất các nhà máy thủy điện khoảng 10.000- 12.000 MW. Trong khi đó, nhiệt điện than sẽ có tổng công suất khoảng 4.400 MW và nhiệt điện khí sẽ có tổng công suất khoảng 7.000 MW đến năm 2010.
- Khuyến khích các nhà đầu tư trong, ngoài nước tham gia xây dựng các công trình nguồn điện và lưới điện phân phối theo các hình thức đầu tư: nhà máy điện độc lập (IPP), hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT), hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT), liên doanh, công ty cổ phần ... Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) chỉ đầu tư những công trình phát điện có công suất từ 100 MW trở lên, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp khác đầu tư các công trình có công suất nhỏ hơn.
- Tăng cường quan hệ với các ngân hàng và các tổ chức tài chính quốc tế để vay vốn đầu tư, ưu tiên vay các nguồn vốn ODA có lãi suất thấp, thời gian trả nợ dài.
- Thực hiện cổ phần hoá, đa dạng hóa các loại hình sở hữu đối với các công ty trong ngành mà Nhà nước không cần nắm giữ 100% vốn, qua đó huy động vốn từ toàn xã hội thông qua việc góp vốn mua cổ phần.
- Nghiên cứu tham gia thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu trong và ngoài nước để đầu tư các công trình điện.
- Từng bước hình thành thị trường điện cạnh tranh trong nước theo lộ trình 3 giai đoạn, tiến tới thị trường bán lẻ điện cạnh tranh trong đó người mua điện có quyền lựa chọn người bán điện và giá điện. Nhà nước sẽ chỉ giữ độc quyền khâu truyền tải, xây dựng và vận hành các nhà máy thủy điện lớn, các nhà máy điện nguyên tử.

#### **b. Tiềm năng thủy điện của nước ta và triển vọng phát triển ngành thủy điện**

Việt Nam là một quốc gia được thiên nhiên ưu đãi có hệ thống sông ngòi phong phú, đa dạng trải khắp chiều dài đất nước nên rất thuận lợi cho việc phát triển thủy điện:

- ❖ Phía Bắc: hệ thống sông Hồng bao gồm sông Đà và các nhánh sông Lô – Gầm – Chày, hệ thống sông Mã và sông Cả (Đông Bắc)
- ❖ Miền Trung: hệ thống sông Vu Gia - Thu Bồn, sông Sê San và Serepok (cao nguyên miền Trung), sông Ba (duyên hải miền Trung)
- ❖ Phía Nam: hệ thống sông Mê Kông, sông Đồng Nai

Tổng lượng thủy năng dự trữ của Việt Nam trên lý thuyết đạt xấp xỉ 300 tỷ KWh/năm. Trong đó, lượng thủy năng thực tế có thể khai thác là khoảng 80.000 GWh/năm tức là tương đương với từ 18.000 MW đến 20.000 MW công suất. Phân bố lượng thủy năng có thể khai thác như sau: 64% nằm ở phía Bắc, 23% ở miền Trung và 13% nằm ở phía Nam. Tính tới thời điểm năm 2003, tổng

công suất của các nhà máy thủy điện đã xây dựng là xấp xỉ 4.000 MW và các nhà máy đang xây dựng có tổng công suất gần 1.000 MW; hay nói cách khác mới chỉ có khoảng 1/4 tiềm năng thủy điện ở nước ta được khai thác để phục vụ sản xuất và dân sinh.

Tóm lại, nhu cầu và triển vọng phát triển ngành kinh doanh điện năng thông qua việc đầu tư thủy điện là rất khả quan.

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

Mục tiêu phát triển của công ty là trở thành một doanh nghiệp chuyên nghiệp trong ngành bất động sản, nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng cao hơn của nhân dân, giải quyết vấn đề quy hoạch nhà ở và đô thị là một trong những quốc sách mà Nhà nước đang nỗ lực thực hiện.

Hướng phát triển của công ty trong việc bảo đảm và nâng cao chất lượng là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển chung của ngành mà Nhà nước đang khuyến khích nhằm chống lại những tiêu cực trong ngành đưa đến những công trình kém chất lượng.

Trên thế giới, các công ty xây dựng đều có xu hướng chuyển sang đầu tư địa ốc, dần dần phát triển mở rộng sang nhiều lĩnh vực kinh doanh có liên quan khác nhằm tăng tính hiệu quả trong việc sử dụng các nguồn lực.

Vì vậy, những định hướng trong việc mở rộng kinh doanh của công ty là hoàn toàn phù hợp với xu hướng chung của thế giới.


Theo chính sách của Nhà nước, ngành xây dựng Việt Nam cần phấn đấu để đuổi kịp các nước tiên tiến trên thế giới, nắm bắt công nghệ hiện đại cũng như trình độ quản lý cao để đáp ứng nhu cầu phát triển chung của đất nước. Với điều kiện có nhiều cơ hội tiếp xúc với các đối tác nước ngoài, công ty cần nắm bắt lấy cơ hội học hỏi kinh nghiệm và công nghệ mà các đối tác mang đến.

Theo xu thế chung về hội nhập và cạnh tranh toàn cầu của thế giới cũng như nhu cầu phát triển kinh tế của Việt Nam, trên nền tảng đã hình thành, Công ty 577 cần nỗ lực phấn đấu trở thành một trong những tập đoàn kinh tế hàng đầu ở Việt Nam, có uy tín đối với bạn bè quốc tế tạo tiền đề cho việc mở rộng phạm vi hoạt động sang các nước khác, thực hiện một cách thành công kế hoạch chiến lược phát triển của mình.

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

### **9.1 Số lượng người lao động trong công ty**

Tính đến ngày 30/06/2007, tổng số lao động của công ty là 171 người, trong đó lao động nữ là 22 người, với cơ cấu lao động như sau:

<b>Yếu tố</b>	<b>30/06/2007</b>
Số lượng nhân viên	<b>171 người</b>
<b>Phân theo trình độ chuyên môn</b>	<b>171 người</b>
 Đại học, cao đẳng	50

Yếu tố	30/06/2007
■ Trung học chuyên nghiệp	14
■ Công nhân kỹ thuật	50
■ Lao động phổ thông	57

## 9.2 Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp

**Về tiền lương:** Công ty xây dựng quy chế lương riêng nhằm đáp ứng yêu cầu đặc thù hoạt động của công ty phù hợp quy định của pháp luật. Chính sách lương, thưởng đảm bảo khuyến khích sự đóng góp của người lao động vào hiệu quả hoạt động của toàn công ty. Hàng năm, công ty luôn duy trì việc tổ chức thi và nâng lương cho người lao động.

**Về công tác đào tạo:** Công ty luôn duy trì chính sách đào tạo hàng năm nhằm nâng cao trình độ đội ngũ lao động toàn công ty. Hình thức đào tạo chủ yếu được thực hiện dưới dạng đào tạo tại chỗ và đào tạo chuyên sâu với các nội dung:

- Tập trung và có kế hoạch đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng quản lý kinh tế và nghiệp vụ chuyên môn, đáp ứng tiêu chuẩn cán bộ, công nhân viên đối với từng chức danh quy định.
- Đối với cán bộ, công nhân viên chưa qua thực tiễn được thực hiện luân chuyển công việc, đưa xuống cơ sở một thời gian để rèn luyện, thử thách thêm trong thực tiễn.
- Đối với đội ngũ cán bộ lãnh đạo chủ chốt, được công ty chú trọng bồi dưỡng các kiến thức về quản lý kinh tế; về hợp tác, liên doanh, liên kết với nước ngoài; về quản lý và điều hành dự án; về pháp luật thuộc các lĩnh vực phụ trách; về tin học và ngoại ngữ. Đặc biệt ưu tiên đào tạo trình độ trên đại học để nâng cao về chuyên môn, phù hợp với yêu cầu, nhiệm vụ và định hướng chiến lược phát triển của công ty.
- Hàng năm các phòng, ban, đơn vị trực thuộc tiến hành rà soát, kiểm điểm kết quả thực hiện kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng trong năm, xây dựng kế hoạch về công tác đào tạo, đào tạo lại và bồi dưỡng cán bộ công nhân viên thuộc đơn vị mình cho năm sau và báo cáo cho Giám đốc để theo dõi, chỉ đạo.

**Về chế độ làm việc:** Công ty luôn tuân thủ quy định của pháp luật về lao động như: chế độ làm việc 8 giờ/ngày và chế độ nghỉ ngơi hợp lý. Thời gian nghỉ phép, lễ tết, ốm, thai sản tuân thủ theo đúng quy định của Luật lao động.

## 10. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật.



- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông.
- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Công ty được thành lập và đi vào hoạt động từ ngày 14/07/2005, nên thời gian qua lợi nhuận công ty được giữ lại toàn bộ nhằm nâng cao khả năng tài chính, phát triển mở rộng hoạt động kinh doanh.

Trong giai đoạn tới để đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất hoạt động và phần nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, dự kiến công ty sẽ chia cổ tức ở mức 12 - 15% hàng năm trên vốn điều lệ, phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh.

## **11. Tình hình hoạt động tài chính**

### **11.1 Các chỉ tiêu cơ bản**

#### **▪ Trích khấu hao tài sản cố định**

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng dự tính của tài sản; tỷ lệ khấu hao áp dụng theo Quyết định 206/QĐ-BTC ngày 12/12/2003 của Bộ Tài chính:

<b>Loại tài sản</b>	<b>Thời gian</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	06 – 20 năm
Máy móc thiết bị	05 – 11 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Dụng cụ quản lý	03 – 05 năm

#### **▪ Mức lương bình quân**

Mức lương bình quân hàng tháng của người lao động trong công ty năm 2006 là: khoảng 2 triệu đồng/người/tháng. Đây là mức trung bình so với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng địa bàn.

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

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Hiện nay, công ty đang được các ngân hàng đánh giá rất cao về khả năng thanh toán lãi và vốn vay của mình. Đây cũng là một lợi thế của công ty trong việc tiếp cận các nguồn vốn vay từ các ngân hàng cho các dự án của mình một cách dễ dàng.

#### **▪ Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty thực hiện nghiêm túc nghĩa vụ nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp Nhà nước khác theo đúng quy định hiện hành. Số dư các khoản phải nộp ngân sách đến ngày 30/06/2007 như sau:

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2005*	Năm 2006	30/06/2007
Thuế GTGT	-	429.204.040	556.400
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	14.047.401
Thuế TNDN	26.700.345	90.926.181	1.174.602.949
Thuế thu nhập cá nhân	-	334.830	-
Thuế tài nguyên	795.900	(265.300)	(265.300)
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	4.951.205
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>27.496.245</b>	<b>520.199.751</b>	<b>1.193.892.655</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

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

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo đúng Điều lệ tổ chức và hoạt động và theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên hàng năm. Số dư các quỹ cuối năm 2005, năm 2006 và đến ngày 30/06/2007 như sau:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2005*	31/12/2006	30/06/2007
Quỹ dự phòng tài chính	239.121.243	272.814.724	272.814.724
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(1.276.318.437)	154.200.000	(252.604.310)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>(1.037.197.194)</b>	<b>427.014.724</b>	<b>20.210.414</b>

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

▪ **Tổng dư nợ vay**

Theo số liệu kiểm toán năm 2006 và Báo cáo tài chính đến 30/06/2007:

- ✓ Đến thời điểm 31/12/2006, công ty có tổng nợ vay là 42.378.750.000 đồng, bao gồm :
  - Vay ngắn hạn : 0 đồng
  - Vay dài hạn đến hạn trả : 0 đồng
  - Vay dài hạn : 42.378.750.000 đồng (\*)
- ✓ Đến thời điểm 30/04/2007, Công ty có tổng nợ vay là 42.378.750.000 đồng, bao gồm:
  - Vay ngắn hạn : 0 đồng
  - Vay dài hạn đến hạn trả : 0 đồng
  - Vay dài hạn : 42.378.750.000 đồng (\*)

(\*) Đây là khoản vay của Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Tp. Đà Nẵng theo Hợp đồng tín dụng số 012006TD577 ngày 19/01/2006. Hợp đồng có hạn mức tín dụng

45.000.000.000 đồng với mức lãi suất 1,15%/tháng, lãi suất quá hạn 1,75%/tháng. Mục đích vay: Đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu.

- ✓ Công ty luôn trả vốn gốc và lãi vay ngân hàng đúng hạn, không có khoản nợ vay nào quá hạn tại thời điểm 30/06/2007.
- **Tình hình công nợ hiện nay**
  - ✓ **Các khoản phải thu**

*Đơn vị tính: đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2005*		31/12/2006		30/06/2007	
	Giá trị	%/Tổng tài sản	Giá trị	%/Tổng tài sản	Giá trị	%/Tổng tài sản
Phải thu của khách hàng	1.958.961.859	0,70	14.241.408.209	4,20	21.808.911.633	5,,39
Trả trước cho người bán	753.040.000	0,27	5.382.051.329	1,59	4.883.718.302	1,21
Các khoản phải thu khác	892.667.870	0,32	1.342.518.487	0,40	13.432.589.449	3,32
Các khoản phải thu dài hạn khác	-	-	-	-	37.170.000.000	9,19
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.604.669.729</b>	<b>1,29</b>	<b>20.965.978.025</b>	<b>6,19</b>	<b>77.295.219.414</b>	<b>19,11</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577*

*Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005*

- ✓ **Các khoản phải trả**

*Đơn vị tính: đồng*

CHỈ TIÊU	31/12/2005*		31/12/2006		30/06/2007	
	Giá trị	%/Tổng tài sản	Giá trị	%/Tổng tài sản	Giá trị	%/Tổng tài sản
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>101.619.779.812</b>	<b>36,50</b>	<b>93.946.782.165</b>	<b>27,73</b>	<b>60.587.253.195</b>	<b>14,98</b>
Vay và nợ ngắn hạn	0	0,00	0	0,00	0	0,00
Phải trả cho người bán	91.459.430.986	32,85	37.608.838.249	11,10	24.701.604.428	6,11
Người mua trả tiền trước	500.000.000	0,18	6.241.133.891	1,84	280.000.000	0,07
Thuế và phải nộp NN	27.496.245	0,01	520.199.751	0,15	1.193.892.655	0,30
Phải trả công nhân viên	46.234.344	0,02	130.077.754	0,04	0	0
Phải trả nội bộ	0	0,00	34.000.000.000	10,03	24.688.480.001	6,10
Phải trả, phải nộp khác	9.586.618.237	3,44	15.446.532.520	4,56	9.723.276.111	2,40
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>167.826.056.718</b>	<b>60,28</b>	<b>233.644.245.464</b>	<b>68,95</b>	<b>304.269.605.055</b>	<b>75,23</b>
Phải trả dài hạn người bán	0	0,00	47.437.825.000	14,00	61.308.877.200	15,16
Phải trả dài hạn nội bộ	94.861.703.968	34,07	68811737301	20,31	53.780.237.301	13,30
Phải trả dài hạn khác	72.964.352.750	26,21	75.015.933.163	22,14	146.801.740.554	36,30
Vay và nợ dài hạn	0	0,00	42.378.750.000	12,51	42.378.750.000	10,48
<b>Tổng cộng</b>	<b>269.445.836.530</b>	<b>96,78</b>	<b>327.591.027.629</b>	<b>96,68</b>	<b>364.856.858.250</b>	<b>90,21</b>

*Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006, Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty 577*

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

**11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU**

Chỉ tiêu	ĐVT	31/12/2005*	31/12/2006	30/06/2007
<b>1. Khả năng thanh toán</b>				
Khả năng thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	2,62	3,45	5,81
Khả năng thanh toán nhanh (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	0,12	0,35	1,06
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
Hệ số nợ/Tổng tài sản	lần	0,97	0,97	0,90
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	30,06	29,10	9,21
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>				
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	vòng	0,02	0,24	0,22
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	1,56%	22,32%	18,16%
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,07%	3,29%	5,10%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1,00%	22,09%	9,47%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	0,90%	24,87%	10,71%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,03%	0,73%	0,93%
Hệ số Lợi nhuận HĐKD/Doanh thu thuần	%	2,79%	4,46%	7,08%

Nguồn: Báo cáo kiểm toán năm 2005, 2006 của Công ty 577

Ghi chú: (\*) Từ ngày 14/7/2005 đến ngày 31/12/2005

**11.3 Giải trình về sự chênh lệch giữa số liệu đầu kỳ của Báo cáo kiểm toán năm 2006 và số liệu cuối kỳ của Báo cáo kiểm toán năm 2005**

Năm 2006, công ty bắt đầu áp dụng chế độ kế toán theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính về việc ban hành chế độ kế toán doanh nghiệp, nên số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 và số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 có một số thay đổi, cụ thể như sau :

**a. Các khoản phải thu**

“Các khoản phải thu” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 4.175.753.958 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 3.604.669.729 đồng, giảm 571.084.229 đồng là do nguyên nhân sau: Chuyển phần “tạm ứng” trong mục “các khoản phải thu khác” vào “Tài sản ngắn hạn” là 571.084.229 đồng.

**b. Tài sản ngắn hạn khác**

“Tài sản ngắn hạn khác” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 4.370.106.889 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 4.941.191.118 đồng, tăng 571.084.229 đồng là do nguyên nhân sau: Tăng 571.084.229 đồng do chuyển phần “tạm ứng” vào phần “Tài sản ngắn hạn khác”.

**c. Đầu tư dài hạn khác**

“Đầu tư dài hạn khác” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 1.869.110.000 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 1.494.110.000 đồng, giảm 375.000.000 đồng là do: Giảm 375.000.000 đồng do tách chuyển vào khoản “Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh” đúng theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC.

**d. Nợ ngắn hạn**

“Nợ ngắn hạn” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 174.584.132.562 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 101.619.779.812 đồng, giảm 72.964.352.750 đồng là do chuyển phần “Khoản góp vốn của khách hàng” từ mục “Các khoản phải trả, phải nộp khác” (Báo cáo kiểm toán năm 2005) sang mục “Phải trả dài hạn khác” theo đúng tính chất nợ.

**e. Nợ dài hạn**

“Nợ dài hạn” theo số liệu cuối năm của Báo cáo kiểm toán năm 2005 là 94.861.703.968 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo kiểm toán năm 2006 là 167.826.056.718 đồng, tăng 72.964.352.750 đồng là do chuyển phần “Khoản góp vốn của khách hàng” từ mục “Các khoản phải trả, phải nộp khác” (Báo cáo kiểm toán năm 2005) sang mục “Phải trả dài hạn khác” theo đúng tính chất nợ.

**11.4 Giải trình ý kiến loại trừ trong báo cáo kiểm toán năm 2005 và 2006**

**a. Báo cáo kiểm toán năm 2005**

**- Kiểm kê**

Vào thời điểm 31/12/2005, Công ty Kiểm toán AASC – Chi nhánh TP.HCM chưa được bổ nhiệm làm kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2005 của Công ty Cổ phần Đầu tư 577 nên không thể tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho, tiền mặt tồn quỹ và các tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2005. Do vậy hạn chế của cuộc kiểm toán là chỉ thực hiện kiểm tra trên hồ sơ, chứng từ, sổ sách tại Công ty Cổ phần Đầu tư 577.

**- Chi phí tính giá thành công trình xây lắp**

Trong năm 2005, công ty đã tạm trích chi phí 929.755.135 đồng để tính giá thành công trình xây lắp do công ty giao khoán cho đội thi công một số hạng mục công trình.

Khối lượng công việc đã được công ty và chủ đầu tư nghiệm thu nhưng hóa đơn, chứng từ liên quan đội thi công chưa bổ sung kịp tại thời điểm 31/12/2005 (vì Đội thi công chưa thanh toán đủ tiền cho khách hàng). Do đó, Công ty kiểm toán nêu hạn chế về mặt chứng từ liên quan nội dung trên. Tuy nhiên, trong năm 2006 công ty đã ghi nhận bổ sung thêm chứng từ theo quy định.

- **Chuyển giao hoạt động của Chi nhánh Cienco 5**

Công ty đã thực hiện Quyết định số 3666/QĐ-HĐQT ngày 12/08/2005 của Hội đồng quản trị Tổng công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (Cienco) về việc “chuyển giao nguyên trạng Nguồn vốn, tài sản, công nợ, thiết bị, cán bộ, công nhân lao động, các hợp đồng kinh tế và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đang thực hiện của Chi nhánh Tổng công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 tại Bình Thuận sang Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy”.

Khi bàn giao tài sản, đơn vị chủ quản là Cienco 5 đã kiểm tra và Cục thuế tỉnh Bình Thuận quyết toán thuế GTGT. Như vậy, Cienco 5 sẽ chịu trách nhiệm về những số liệu đã được bàn giao.

**b. Báo cáo kiểm toán năm 2006**

- **Kiểm kê**

Cũng như năm 2005, tại thời điểm kiểm kê, đơn vị kiểm toán (AASC) chưa được bổ nhiệm nên không thể tham gia công tác chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho, tiền mặt tồn quỹ và các tài sản cố định vào thời điểm 31/12/2006. Do vậy các thủ tục kiểm toán chỉ thực hiện kiểm tra hồ sơ, chứng từ, sổ sách Công ty Cổ phần Đầu tư 577.

- **Tạm trích chi phí**

Công ty đã tạm trích khoảng 500 triệu chi phí thuê máy thi công vào giá vốn công trình Sài Gòn - Trung Lương: Các nhà thầu phụ cung cấp sản lượng tại công trường đã được công ty và chủ đầu tư nghiệm thu nhưng chủ đầu tư chưa thanh toán kịp nên công ty chưa thanh toán cho nhà cung cấp vì vậy nhà cung cấp chưa xuất đủ hóa đơn cho tại thời điểm 31/12/2006. Trong năm 2007 chứng từ hóa đơn của các khoản chi phí này đã được công ty bổ sung. Do đó, Công ty kiểm toán nêu hạn chế về mặt chứng từ liên quan nội dung trên.

- **Chi phí sửa chữa văn phòng**

Khoản mục chi phí xây dựng cơ bản là 1.514.921.476 đồng là chi phí xây dựng, sửa chữa nâng cấp văn phòng Công ty, đến thời điểm 31/03/2007 Công ty đã hoàn tất thủ tục hoàn công nhưng còn một số hạng mục nhỏ phải sửa chữa và bảo hành công trình nên công ty chưa thanh toán hết tiền cho nhà thầu phụ vì còn một số ít chứng từ chưa hoàn kịp vào thời điểm 31/12/2006. Giá trị này đã được Công ty kết toán đầy đủ tăng giá trị tài sản cố định vào quý 1 năm 2007.

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Năm 2006, công ty đã kê khai và nộp thuế phát sinh đúng luật định và theo hướng dẫn của Cục thuế Bình Thuận và Tp. HCM. Tuy nhiên, theo quy định về luật thuế TNDN thì số liệu về thuế và

các khoản phải nộp ngân sách sẽ được cơ quan thuế quyết toán chính thức, khi có biên bản kiểm tra quyết toán thuế chính thức thì chênh lệch (nếu có) sẽ được công ty điều chỉnh sau.

**Kết luận của đơn vị kiểm toán về giải trình các khoản ngoại trừ trong báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2005 và 2006 :**

- Căn cứ vào tài liệu, bằng chứng do Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy cung cấp, Công ty AASCS đã thực hiện công việc kiểm toán bổ sung theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán này đã đưa ra cơ sở hợp lý làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.
- Theo ý kiến chúng tôi, xét trên phương diện trọng yếu, đến thời điểm này những điểm hạn chế so công tác kế toán nêu trên đã được Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy ghi nhận bổ sung và khắc phục theo quy định hiện hành nên không còn ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh cũng như tình hình tài chính của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.

**12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

**12.1 Hội đồng quản trị**

**12.1.1 Ông Đoàn Tường Triệu - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc**

- Họ và tên : **ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**
- Chức vụ tại công ty : Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 26/11/1971
- Nơi sinh : Quảng Trị
- Số CMND : 271306262 ngày cấp : 03/06/2005 nơi cấp : CA Tỉnh Đồng Nai
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quảng Trị
- Địa chỉ thường trú : 292/25 Đường Bình Lợi, P.13, Q. Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 8433381
- Điện thoại di động : 0904577577
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác :
  - Từ năm 1993 – 1995 : Nhân viên Công ty East West Auto Enterprise
  - Từ năm 1995 – 2003 : Nhân viên Công ty TNHH TM Đại Thanh
  - Từ năm 2003 – 2004 : Nhân viên Công ty 507 tại Cần Thơ, Phó Giám đốc Chi nhánh Công ty xây dựng công trình giao thông 586 tại Cần Thơ

- Từ năm 2004 – 2005 : Giám đốc Chi nhánh Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5 tại Bình Thuận
- Từ 07/2005 - nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư 577
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : không có
  - Đại diện : 1.050.000 cổ phần (đại diện cho Cổ đông Tổng Công ty xây dựng công trình giao thông 5)
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **12.1.2 Ông Hoàng Hữu Tương - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **HOÀNG HỮU TƯƠNG**
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 05/12/1970
- Nơi sinh : Đông Hà, Quảng Trị.
- Số CMND : 024021391 ngày cấp : 14/05/2002 nơi cấp : CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Đông Hà, Quảng Trị
- Địa chỉ thường trú : 15, Lô CO Cư Xá 30 – 4, Điện Biên Phủ, P. 25, Q. Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (84.8) 8433381
- Số điện thoại di động : 0946336668
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kinh doanh.
- Quá trình công tác:
  - Từ 1980 – 1989 : Đi học.
  - Từ 1989 – 1992 : Cán bộ thuế nông nghiệp xã Tân Hà, Hàm Tân, Bình Thuận
  - Từ 1993 – 1997 : Nhân viên Công ty DONGWON



- Từ 1998 – 2001 : Nhân viên chi nhánh Công ty Xây dựng và TM TRAENCO.
- Từ 2001 – 2006 : Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH N&T
- Từ 5/2007 – nay : Thành viên Hội đồng thành viên Công ty TNHH Nguyên Hưng Phát
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : 175.000 cổ phần
  - Đại diện : Không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **12.1.3 Bà Nguyễn Thị Cát Tiên - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : NGUYỄN THỊ CÁT TIÊN
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 26/07/1984
- Nơi sinh : Thành phố Đà Nẵng
- Số CMND : 201496182 ngày cấp : 20/01/2005 nơi cấp : CA Đà Nẵng
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thành phố Đà Nẵng
- Địa chỉ thường trú : 72 đường Điện Biên Phủ, P.Chính Gián, Q.Thanh Khê, Tp. Đà Nẵng
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 8433381
- Số điện thoại di động : 0905223471
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Du lịch
- Quá trình công tác:
  - Từ 1985 – 1990 : Còn nhỏ, ở nhà
  - Từ 1990 – 2001 : Học sinh Trường THCS Kim Đồng, PTTH Trần Phú, Tp. Đà Nẵng
  - Từ 2001 – 2003 : Sinh viên Trường Cao đẳng Kinh tế Đà Nẵng
  - Từ 2003 – 2004 : Sinh viên Trường Quản lý Du lịch TP.HCM
  - Từ 2004 – nay : Nhân viên Công ty TNHH Minh Toàn
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007):

- Sở hữu : 250.000 cổ phần
- Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### 12.1.4 Ông Trần Quang Trình - Thành viên HĐQT

- Họ và tên : TRẦN QUANG TRÌNH
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 02/08/1969
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND : 022181105 ngày cấp : 25/09/2002 nơi cấp : CA Tp. Hồ Chí Minh
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ thường trú : 49A Đường Nhiêu Tứ, P.7, Q.Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 8648757
- Số điện thoại di động : 0903335568
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa học Vật lý
- Quá trình công tác:
  - Từ 1991 – 1994 : Chuyên viên giám định hàng hóa xuất nhập khẩu, Công ty giám định hàng hóa xuất nhập khẩu Việt Nam - Chi nhánh Tp. Hồ Chí Minh
  - Từ 1995 – 2000 : Phó Giám đốc kinh doanh Công ty TNHH Hiệp Thanh chuyên về xuất khẩu gạo nuôi trồng thủy sản tại Huyện Thốt Nốt, Tp. Cần Thơ
  - Từ 2001 – 2002 : Trưởng Văn phòng giao dịch bất động sản, Công ty cổ phần nhà đất Đô Thị Mới, chuyên môi giới tiếp thị đất trong các khu dự án tại Tp. Hồ Chí Minh
  - Từ 2003 – 2005 : Phó Tổng Giám đốc phụ trách kinh doanh Công ty cổ phần nhà đất Đô Thị Mới
  - Từ 2006 – nay : Chủ tịch Hội đồng quản trị - Giám đốc Công ty cổ phần nhà đất An Gia, chuyên tư vấn tiếp thị môi giới bất động sản.
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007)

- Sở hữu : 175.000 cổ phần
- Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : không
- Các khoản nợ đối với công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**12.1.5 Bà Võ Dư Ngọc Trân - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : VÕ DƯ NGỌC TRÂN
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 30/03/1972
- Nơi sinh : Long Điền, Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Số CMND : 273075357 ngày cấp : 15/05/1997 nơi cấp : CA Vũng Tàu
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Bà Rịa - Vũng Tàu
- Địa chỉ thường trú : 125D Long Lâm, Long Điền, Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 8433381
- Số điện thoại di động : 0905887273
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân ngoại ngữ
- Quá trình công tác:
  - Từ 1984 – 1990 : Học sinh Trường PTTH Long Điền – Long Đất
  - Từ 1990 – 1995 : Sinh viên Trường Đại học Mở Bán công TP.HCM
  - Từ 1995 – 2000 : Nhân viên Trung tâm Kỹ thuật nhiệt đới và Bảo vệ môi trường Tp. Hồ Chí Minh
  - Từ 2000 – 2003 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Đại Thanh
  - Từ 2003 – 2005 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Lafien Việt Nam
  - Từ 2005 đến nay : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Đại Nhật Phát
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007):
  - Sở hữu : 700.000 cổ phần
  - Đại diện : Không có

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty : không
- Các khoản nợ đối với công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**12.1.6 Ông Phạm Thanh Điền - Thành viên HĐQT**

- Họ và tên : **PHẠM THANH ĐIỀN**
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 08/09/1973
- Nơi sinh : Bình Định
- Số CMND : 260689736 ngày cấp : 28/08/2001 nơi cấp : CA Bình Thuận
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Cát Minh – Phù Cát – Bình Định
- Địa chỉ thường trú : Đội I, Tân Xuân , Hàm Tân, Bình Thuận
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (84.8) 5172420
- Số điện thoại di động : 0903037999
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế
- Quá trình công tác :
  - Từ 1997 – 2001 : Phụ trách Xuất nhập khẩu Công ty TNHH Quang Diệu
  - Từ 1992 – 2005 : Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH Trí Tín
  - Từ 2006 – nay : Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty TNHH SX – TM – DV Thái Bảo
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : không có
  - Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không

### 12.1.7 Ông Phan Ngọc Trí - Thành viên HĐQT

- Họ và tên : PHAN NGỌC TRÍ
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Hội đồng quản trị
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 23/02/1967
- Nơi sinh : Việt Nam
- Số CMND/Passport : E7570527 ngày : 20/11/2000 nơi cấp : Adelaide (Úc)
- Quốc tịch : Úc
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Việt nam
- Địa chỉ thường trú : 18 Wilson Street, Mansfield Park SA 5012, South Australia
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : +61883809878
- Số điện thoại di động : 0419814129
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Khoa học ứng dụng chuyên ngành vi tính (Bachelor of Applied Science in Computer Studies)
- Quá trình công tác :
  - Từ 1988 – 1989 : Công ty khai thác quặng mỏ tại Olympic Dam Operation ở Úc
  - Từ 1990 – 1992 : Công ty Nhuộm vải
  - Từ 1993 – 2002 : Công ty cung cấp phân bón, thuốc trừ sâu và vật tư nông nghiệp
  - Từ 2002 – 2007 : Công ty đầu tư và phát triển nhà đất, , Công ty cung cấp hạt giống
  - Từ 2007 – nay : Công ty sản xuất phân bón và thuốc đậu bông cà chua
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007):
  - Sở hữu : 129.230 cổ phần
  - Đại diện : Không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### 12.2 Ban kiểm soát

#### 12.2.1 Bà Nguyễn Thị Thu Hoa - Trưởng Ban kiểm soát

- Họ và tên : NGUYỄN THỊ THU HOA

- Chức vụ tại công ty : Trưởng ban kiểm soát
- Giới tính : Nữ
- Ngày sinh : 02/03/1969
- Nơi sinh : Phong Nẫm, Phan Thiết, Tỉnh Thuận Hải.
- Số CMND : 260589390 ngày cấp : 19/11/1986 nơi cấp : CA Thuận Hải
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Phong Nẫm, Tp. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.
- Địa chỉ thường trú : 34 Hải Thượng Lãn Ông , Tp. Phan Thiết, Tỉnh Bình Thuận.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (062) 833696 – 819 172
- Điện thoại di động : 0903044497
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1980 – 1988 : Học văn hóa
  - Từ 1988 – 1992 : Ở nhà
  - Từ 1992 – 2000 : Mua bán nhỏ các mặt hàng tiêu dùng
  - Từ 2000 – 2004 : Chủ cửa hàng vật liệu xây dựng
  - Từ 2004 – nay : Giám đốc Công ty TNHH Hoàng Huỳnh
- Số cổ phần nắm giữ tính đến 31/03/2007 :
  - Sở hữu : 175.000 cổ phần
  - Đại diện : Không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### **12.2.2 Ông Thân Đức Trung - Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : THÂN ĐỨC TRUNG
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Ban kiểm soát
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 17/03/1975
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh

- Số CMND : 022843089 ngày cấp : 03/01/2003 nơi cấp: CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú : 35/72/59 Vườn Lài, P.18, Q.Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (84 8) 8433381
- Điện thoại di động : 0903909590
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cao đẳng Tài chính – Kế toán
- Quá trình công tác:
  - Từ 1982 – 1996 : đi học
  - Từ 1997 – 2001 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Xuân Hưng
  - Từ 2001 – 2003 : Nhân viên Kế toán Công ty TNHH Tân Tiến
  - Từ 2003 – 2004 : Nhân viên Kế toán Công ty XDCT 507
  - Từ 2004 – 2005 : Nhân viên Kế toán Công ty XDCTGT 586
  - Từ 2005 – nay : Nhân viên Kế toán Công ty CP Đầu tư 577
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : 10.000 cổ phần.
  - Đại diện : Không có.
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **12.2.3 Bà Trần Thị Mai Trang - Thành viên Ban kiểm soát**

- Họ và tên : TRẦN THỊ MAI TRANG
- Chức vụ tại công ty : Thành viên Ban kiểm soát
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 16/11/1983
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh
- Số CMND : 023688929 ngày cấp : 05/06/1999 nơi cấp : CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh

- Quê quán : Nghệ An
- Địa chỉ thường trú : 6 Nguyễn Trung Trực , P.5, Q.Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (08) 8433381
- Điện thoại di động : 0909398757
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Quản trị Kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1989 – 2006 : Đi học
  - Từ 2006 – nay : Nhân viên Công ty cổ phần đầu tư 577
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : 1.500 cổ phần
  - Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

### **12.3 Ban Giám đốc**

#### **12.3.1 Ông Đoàn Tường Triệu – Giám đốc**

(Xem 12.1.1 Chủ tịch HĐQT)

#### **12.3.2 Ông Nguyễn Viết Nam Anh – Phó Giám đốc**

- Họ và tên : NGUYỄN VIẾT NAM ANH
- Chức vụ tại công ty : Phó Giám đốc
- Giới tính : Nam
- Ngày tháng năm sinh : 13/12/1969
- Nơi sinh : Quảng Nam
- Số CMND : 211802804 ngày cấp : 08/06/2000 nơi cấp : CA Bình Định
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú : 382/65 Quang Trung, P. 10, Q. Gò Vấp, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : (84.8) 8433381
- Số điện thoại di động : 0937577577



- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư cầu đường, Cử nhân Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác :
  - Từ 1992 – 1995 : Nhân viên kỹ thuật - Phòng quản lý chất lượng kỹ thuật Công ty 508
  - Từ 8/1995 – 12/1995 : Cán bộ thiết kế Xí nghiệp tư vấn xây dựng Công ty 508
  - Từ 01/1996 – 02/1996 : Chủ nhiệm thiết kế Xí nghiệp tư vấn xây dựng Công ty 508
  - Từ 03/1996 – 03/1997 : Phó phòng quản lý chất lượng kỹ thuật Công ty 508
  - Từ 04/1997 – 05/1998 : Phó giám đốc xí nghiệp tư vấn xây dựng công ty 508
  - Từ 06/1998 – 02/1999 : Giám đốc xí nghiệp tư vấn xây dựng công ty 508
  - Từ 03/1999 – 07/2000 : Giám đốc xí nghiệp tư vấn xây dựng công ty 508 kiêm Giám đốc công trường 932 – Công ty 508
  - Từ 08/2000 – 12/2000 : Giám đốc chi nhánh Công ty 508 tại Tp. HCM
  - Từ 01/2001 – 12/2004 : Phó giám đốc Công ty 508 kiêm Giám đốc chi nhánh Công ty tại Tp. Hồ Chí Minh.
  - Từ 12/2004 – 7/2005 : Giám đốc Công ty 508
  - Từ 7/2005 – 11/2005 : Phó giám đốc Ban Điều hành dự án Sài Gòn – Trung Lương Cienco 5
  - Từ 11/2005 – nay : Phó Giám đốc Công ty cổ phần đầu tư 577
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : 20.000 cổ phần
  - Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

#### **12.4 Kế toán trưởng**

##### **Bà Nguyễn Thị Anh Thư - Kế toán trưởng**

- Họ và tên : **NGUYỄN THỊ ANH THƯ**
- Chức vụ tại công ty : Kế toán trưởng
- Giới tính : Nữ
- Ngày tháng năm sinh : 14/01/1973
- Nơi sinh : Thành phố Hồ Chí Minh

- Số CMND : 024085996 ngày cấp : 03/01/2003 nơi cấp : CA TP. HCM
- Quốc tịch : Việt Nam
- Dân tộc : Kinh
- Quê quán : Hà Tây
- Địa chỉ thường trú : 51/511 Nguyễn Văn Nghi, P.7, Q. Gò Vấp, TP. HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan : 08.8433381
- Điện thoại di động : 0908615330
- Trình độ văn hóa : 12/12
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Tài chính kế toán  
Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác:
  - Từ 1997 – 2004 : Nhân viên kế toán tổng hợp Công ty CP XNK & DV Tân Bình
  - Từ 2004 – 7/2005 : Phó phòng tài chính Công ty CP Cao su Việt Phú Thịnh; Kế toán trưởng Công ty TNHH Công nghệ & Phát triển Hoa Sen
  - Từ 7/2005 – nay : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư 577
- Số cổ phần sở hữu và đại diện (tính đến 31/03/2007) :
  - Sở hữu : 4.000 cổ phần
  - Đại diện : không có
- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của những người có liên quan : không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không
- Các khoản nợ đối với Công ty : không
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : không
- Hành vi vi phạm pháp luật : không.

**13. Tài sản**

Giá trị tài sản cố định của công ty theo Báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2007:

**Tài sản cố định của công ty tại thời điểm 30/06/2007**

*Đơn vị tính : đồng*

STT	Danh mục tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	9.394.383.604	8.717.262.382	61,77
2	Máy móc thiết bị	2.871.976.716	1.887.711.704	18,88
3	Phương tiện vận tải	717.111.373	318.724.831	4,72
4	Dụng cụ quản lý	564.647.272	164.087.637	3,71
5	Tài sản cố định vô hình	1.660.188.000	1.654.188.000	10,92
	<b>Tổng Cộng</b>	<b>15.208.306.965</b>	<b>12.741.974.554</b>	<b>100</b>

Nguồn: Báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2007 của Công ty

**Danh sách nhà cửa, vật kiến trúc**

STT	Địa điểm	Mục đích sử dụng	Tình trạng sở hữu
1	01 Nguyễn Văn Đậu, P. 5, Q. Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh (Diện tích sàn : 206 m <sup>2</sup> , Diện tích xây dựng : 540 m <sup>2</sup> )	Văn phòng công ty	Chủ sở hữu
2	Số 47 Trần Hưng Đạo, P. Bến Thủy, Tp. Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận	Văn phòng chi nhánh	Thuê
3	Số B17-B19 Hòa Bình, P. 3, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu	Văn phòng chi nhánh	Thuê

Nguồn: Công ty 577

**14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 2007 – 2011**

**14.1 Cơ sở thực hiện kế hoạch 05 năm 2007 – 2011**

**14.1.1 Đầu tư vào các dự án**

Đến ngày 31/03/2007, tổng vốn đã đầu tư vào các dự án như sau:

- Dự án khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết : 161,7 tỷ đồng
- Dự án Khu dân cư phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu : 64,2 tỷ đồng
- Dự án Khu nhà ở phường 16, quận 8, Tp. Hồ Chí Minh : 9,3 tỷ đồng

Dự kiến trong giai đoạn từ năm 2007 đến 2011, vốn đầu tư tiếp tục giải ngân như sau :

**Dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết**

Đây là dự án đấu giá quyền sử dụng đất có cơ sở hạ tầng. Hiện nay, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện xây lắp, công ty tiếp tục đầu tư vào dự án trong năm 2007 với giá trị còn lại là 80,30 tỷ đồng bao gồm nộp tiền đấu giá quyền sử dụng đất cho Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận và đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng các hạng mục còn lại.

**Dự án Khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu**

Hiện nay dự án đang trong giai đoạn hoàn tất công tác đền bù, giải phóng mặt bằng và đang thi công xây dựng cơ sở hạ tầng của dự án: San nền, thoát nước, cấp nước, cấp điện, đường giao thông, cây xanh, vỉa hè ....

**Kế hoạch thực hiện đầu tư vào dự án như sau:**

Năm 2007 :	57,21 tỷ đồng
Năm 2008 :	70,86 tỷ đồng
Năm 2009 :	36,80 tỷ đồng

**Kế hoạch xây dựng nhà để bán giai đoạn 2008 – 2010**

Dự kiến xây dựng 250 căn nhà phố liên kế tương đương 50.000 m<sup>2</sup> sàn xây dựng. Vốn đầu tư xây dựng

Năm 2008 :	20,00 tỷ đồng
Năm 2009 :	30,00 tỷ đồng
Năm 2010 :	40,00 tỷ đồng

**Dự án khu nhà ở phường 16, quận 8**

Trong giai đoạn 2007 – 2011, kế hoạch thực hiện các công việc của dự án là: hoàn tất đền bù 20% đất còn lại, lập hồ sơ thiết kế, hoàn tất thủ tục xin phép xây dựng công trình và tiến hành thi công xây dựng hoàn thành công trình. Tổng nhu cầu vốn đầu tư

Năm 2007 :	30,00 tỷ đồng
Năm 2008 :	120,00 tỷ đồng
Năm 2009 :	140,00 tỷ đồng
Năm 2010 :	150,00 tỷ đồng

**Kế hoạch phát triển các dự án mới giai đoạn 2007 – 2011**

Trong định hướng chiến lược phát triển, mở rộng hoạt động kinh doanh, công ty sẽ củng cố, tập trung phát triển hoạt động kinh doanh bất động sản, hoạt động xây lắp. Bên cạnh đó, công ty sẽ tập trung phát triển ngành khai thác thủy điện, khai thác nguyên vật liệu xây dựng và các sản phẩm nông nghiệp. Tổng nhu cầu vốn cho giai đoạn 2007 – 2011 để mở rộng, phát triển đầu tư dự án và các ngành nghề khác trong chiến lược phát triển của công ty.

Năm 2007 :	30,00 tỷ đồng
Năm 2008 :	100,00 tỷ đồng
Năm 2009 :	150,00 tỷ đồng
Năm 2010 :	170,00 tỷ đồng
Năm 2011 :	400,00 tỷ đồng

Tổng nhu cầu vốn cho giai đoạn này là 850,00 tỷ đồng.

**Bảng tổng hợp nhu cầu vốn đầu tư các dự án trong giai đoạn 2007 – 2011**

*Đơn vị: triệu đồng*

KHOẢN MỤC	Kết dư cuối 31/3/2007	9 tháng cuối 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Tổng cộng
Dự án khu dân cư TTTM Bắc Phan Thiết	161.700	80.300					<b>242.000</b>
Dự án khu dân cư P. 2, Bạc Liêu	64.200	57.219	70.865	36.800			<b>229.084</b>
Dự án Khu nhà ở P. 16, Q. 8 Tp. Hồ Chí Minh	9.300	30.000	120.000	140.000	150.000		<b>449.300</b>
Dự án Thủy điện Đá Đen		30.000	100.000	150.000	170.000	400.000	<b>850.000</b>

KHOẢN MỤC	Kết dư cuối 31/3/2007	9 tháng cuối 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	Tổng cộng
Phú Yên và các dự án mới							

**14.1.2 Thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận**

**Dự án Khu dân cư – Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết**

Doanh thu từ dự án năm 2006 là 41,8 tỷ đồng. Dự kiến doanh thu trong 2 năm 2007 và 2008 :

Năm 2007 : 150,00 tỷ đồng

Năm 2008 : 142,20 tỷ đồng

**Dự án Khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu**

Doanh thu dự kiến trong giai đoạn 2007 – 2010 từ dự án là :

Năm 2007 : 21,00 tỷ đồng

Năm 2008 : 70,00 tỷ đồng

Năm 2009 : 121,00 tỷ đồng

Năm 2010 : 110,34 tỷ đồng

Năm 2011 : 40,00 tỷ đồng

**Dự án khu nhà ở Phường 16, Quận 8 (Dự án Hùng Thanh)**

Theo kế hoạch, quý 4 năm 2007, dự án sẽ đưa vào kinh doanh, tổng diện tích sàn căn hộ là 84.564 m<sup>2</sup>, tổng doanh thu dự kiến là 651 tỷ đồng:

Năm 2009 : 162,00 tỷ đồng

Năm 2010 : 269,00 tỷ đồng

Năm 2011 : 220,00 tỷ đồng

**Doanh thu từ dự án Thủy điện Đá Đen tỉnh Phú Yên và các dự án mới**

Trong giai đoạn năm 2007 – 2011 sẽ triển khai công tác lập dự án, xin giao đất và đền bù. Dự kiến đến năm 2009 bắt đầu triển khai đầu tư hạ tầng và kinh doanh đất nền :

Năm 2009 : 10,00 tỷ đồng

Năm 2010 : 50,00 tỷ đồng

Năm 2011 : 303,00 tỷ đồng

**Bảng tổng hợp tổng doanh thu dự kiến các dự án trong giai đoạn 2007 – 2011**

*Đơn vị: triệu đồng*

DỰ ÁN	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Dự án khu dân cư - TTTM Bắc Phan Thiết	150.000	142.200	20.000	-	-
Dự án khu dân cư P. 2, thị xã Bạc Liêu	21.000	70.000	121.200	110.346	40.000

DỰ ÁN	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Dự án Khu nhà ở P. 16, Q. 8, Tp. HCM	-	-	162.000	269.000	220.290
Dự án Thủy điện Đá Đen Phú Yên và các dự án mới	-	-	10.000	50.000	303.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>171.000</b>	<b>212.200</b>	<b>313.200</b>	<b>429.346</b>	<b>563.290</b>

**14.2 Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2007 - 2011**

Căn cứ theo mục tiêu và định hướng phát triển chiến lược của Công ty 577 đối với các ngành kinh doanh mũi nhọn, lợi thế cạnh tranh của công ty và tiềm năng phát triển thị trường của các ngành mà công ty hiện đang kinh doanh, đầu tư, kế hoạch doanh thu của công ty giai đoạn từ 2007 – 2011 tăng bình quân khoảng 29,17%/năm và kế hoạch lợi nhuận tăng bình quân khoảng 28,38%/năm, cụ thể như sau:

**Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 5 năm (2007 – 2011)**

*Đơn vị: triệu đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Vốn chủ sở hữu	270.296	283.847	309.708	346.461	390.148
Vốn điều lệ	154.000	154.000	154.000	154.000	154.000
Doanh thu thuần	245.086	303.823	407.214	533.181	681.228
Tốc độ tăng doanh thu	224,03%	23,97%	34,03%	30,93%	27,77%
Lợi nhuận trước thuế	34.865	46.830	58.124	69.989	83.326
Lợi nhuận sau thuế (LNST)	25.103	33.718	47.243	59.349	67.329
Tốc độ tăng lợi nhuận	909,36%	34,32%	40,11%	25,62%	13,45%
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	10,24%	11,10%	11,60%	11,13%	9,88%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ <sup>(1)</sup>	30,61%	21,89%	30,68%	38,54%	43,72%
Tỷ lệ LNST/VCSH <sup>(2)</sup>	17,83%	12,17%	15,92%	18,09%	18,28%
Tỷ lệ cổ tức/năm	12,00%	13,00%	15,00%	15,00%	15,00%
Cổ tức (đồng/cp/năm)	1.200	1.300	1.500	1.500	1.500

*(1) Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế tính trên vốn điều lệ được tính trên vốn điều lệ bình quân năm 2007*

*(2) Tỷ lệ LNST/Vốn chủ sở hữu được tính trên vốn chủ sở hữu bình quân*

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

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 8%/năm. Việc thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và gia nhập WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển. Do vậy, có thể đưa ra

những nhận định khả quan sự phát triển chung của nền kinh tế Việt Nam trong thời gian tới cũng như triển vọng phát triển nhanh của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng, xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ, hoạt động đầu tư tài chính. Về phía công ty, Công ty 577 đã mạnh dạn tiến hành đầu tư, trang bị kỹ thuật công nghệ hiện đại, xây dựng thương hiệu và từng bước hoàn thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ đáp ứng ngày càng cao nhu cầu đa dạng của khách hàng cũng như nâng cao năng lực cạnh tranh trong quá trình phát triển kinh doanh của công ty.

Một số dự án của công ty trong các lĩnh vực như kinh doanh khai thác bất động sản, khai thác điện, sản xuất vật liệu xây dựng, hoạt động xuất nhập khẩu và thương mại dịch vụ cũng hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn trong thời gian tới.

Nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà công ty đã đề ra trong giai đoạn 2007 - 2011 có tính khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm công ty đề ra nhằm đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu tái đầu tư phát triển của công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, mọi ý kiến đánh giá trên đây được đưa ra dưới góc độ tư vấn, trên cơ sở nghiên cứu về chứng khoán và thị trường chứng khoán, triển vọng của nền kinh tế, ngành và công ty. Những đánh giá trên đây của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của công ty chỉ có ý nghĩa tham khảo cho các nhà đầu tư.

**16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức chào bán**

Không có

**17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán**

Không có

## V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. **Loại cổ phiếu** : cổ phiếu phổ thông
2. **Mệnh giá** : 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán** : 11.900.000 cổ phiếu

### Trong đó:

- Chào bán riêng lẻ :
  - ✓ Chào bán cho cổ đông hiện hữu : chào bán 3.500.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1. Mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu đến thời điểm chốt danh sách cổ đông (10/04/2007) sẽ được quyền mua 01 cổ phiếu phát hành thêm. Danh sách cổ đông tại thời điểm 10/04/2007 là 66 người.  
Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu : 10.000 đồng/cổ phiếu  
Thời gian thực hiện : Dự kiến hoàn tất trong tháng 9 năm 2007.
  - ✓ Chào bán cho cán bộ - công nhân viên : chào bán 400.000 cổ phiếu cho cán bộ - nhân viên trong công ty. Danh sách cán bộ - nhân viên được mua cổ phiếu do Hội đồng quản trị quyết định và bao gồm 53 người.  
Giá chào bán cho cán bộ - công nhân viên : 11.000 đồng/cổ phiếu  
Thời gian thực hiện : Dự kiến hoàn tất trong tháng 9 năm 2007.
  - ✓ Chào bán cho nhà đầu tư chiến lược : chào bán 5.000.000 cổ phiếu và số lượng cổ phiếu mà cổ đông hiện hữu và cán bộ - nhân viên không mua hết cho các nhà đầu tư chiến lược. Danh sách nhà đầu tư chiến lược do Hội đồng quản trị quyết định và bao gồm 12 người.  
Giá chào bán cho cổ đông chiến lược : tùy từng đối tượng và không thấp hơn 11.000 đồng/cổ phiếu  
Thời gian thực hiện : Dự kiến hoàn tất trong tháng 9 và tháng 10 năm 2007.

Tổng số cổ đông của công ty sau đợt chào bán riêng lẻ là 95 người.

- Chào bán ra công chúng: khối lượng đăng ký chào bán rộng rãi ra công chúng là 3.000.000 cổ phiếu thông qua hình thức đấu giá qua Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

## 4. Giá khởi điểm đấu giá

- Giá khởi điểm đấu giá cổ phiếu chào bán rộng rãi ra công chúng: 38.000 đồng/cổ phiếu

## 5. Phương pháp tính giá

### 5.1. Phương pháp chiết khấu dòng tiền tự do (DCF)

Giá trị hiện tại ròng được tính toán dựa trên cơ sở số liệu dự báo của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy trong 5 năm (từ năm 2007 đến năm 2011) và các giả định sau:



- Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 577 vẫn diễn ra bình thường trong các năm tiếp theo.
- Từ năm 2012 trở đi, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty 577 ổn định với dòng tiền không đổi và tốc độ tăng trưởng bình quân 7%/năm.

Dòng tiền tự do theo dự báo của các năm 2007-2011 như sau:

*Đơn vị tính : đồng*

Chỉ tiêu	Dự báo				
	2007F	2008F	2009F	2010F	2011F
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>25.102.704.501</b>	<b>33.717.848.337</b>	<b>47.243.132.553</b>	<b>59.348.695.034</b>	<b>67.329.361.767</b>
+ Khấu hao	1.144.576.333	1.791.864.499	995.661.066	1.035.661.066	1.075.661.066
+ Chi phí lãi vay	3.529.254.007	4.375.067.316	5.863.906.697	7.677.840.101	9.809.713.294
<b>Dòng tiền trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>29.776.534.841</b>	<b>39.884.780.152</b>	<b>54.102.700.316</b>	<b>68.062.196.202</b>	<b>78.214.736.127</b>
Thay đổi vốn lưu động	(162.132.414.302)	(116.553.829.617)	1.006.657.207	(83.544.754.195)	111.045.571.721
Chi phí đầu tư thuần	(500.000.000)	(500.000.000)	(500.000.000)	(500.000.000)	(500.000.000)
<b>Dòng tiền tạo ra cho công ty (FCFF)</b>	<b>(132.855.879.461)</b>	<b>(77.169.049.466)</b>	<b>54.609.357.523</b>	<b>(15.982.557.993)</b>	<b>188.760.307.848</b>

Bảng định giá công ty :

Giá trị hiện tại	Giá trị
Giá trị hiện tại của dòng tiền (5 năm)	(56.486.628.669)
Chi phí sử dụng vốn bình quân (WACC)	16,26%
Tốc độ tăng trưởng dài hạn	7,0%
Giá trị hiện tại của dòng tiền cuối kỳ	1.027.348.051.076
<b>Giá trị nội tại</b>	
<b>Giá trị công ty</b>	<b>970.861.422.407</b>
- Nợ	185.827.871.598
+ Tiền và các tài sản tương đương tiền	53.886.277.492
<b>Nợ ròng</b>	<b>131.941.594.106</b>
<b>Giá trị vốn chủ sở hữu</b>	<b>838.919.828.302</b>
Số cổ phiếu hiện hành	15.400.000
<b>Giá mỗi cổ phiếu</b>	<b>54.475</b>

Phương pháp chiết khấu dòng tiền (DCF) là phương pháp xác định giá trị doanh nghiệp dựa trên cơ sở các dòng tiền thu được từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong tương lai của doanh nghiệp. Phương pháp này cho phép xác định giá trị của các doanh nghiệp đang hoạt động có hiệu quả và có khả năng phát triển trong tương lai đặc biệt là các doanh nghiệp đang hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ, bảo hiểm... Việc áp dụng DCF sẽ giải quyết được một phần các vướng mắc trong việc xác định lợi thế thương mại của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, do đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy là trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc, đầu tư dự án cho nên các dòng tiền từ hoạt động kinh doanh trong tương lai là rất khó xác định, phụ thuộc vào dòng tiền và dòng đời của các dự án đầu tư. Vì vậy, việc áp dụng phương pháp DCF trong việc xác định giá cổ phiếu của công ty sẽ có những hạn chế về tính chính xác và những rủi ro nhất định.

**5.2. Phương pháp so sánh hệ số P/E**

Giá khởi điểm đầu giá cổ phần chào bán rộng rãi ra công chúng được xác định theo phương pháp so sánh với một số công ty niêm yết, đăng ký giao dịch có ngành nghề kinh doanh tương tự:

**Giá khởi điểm đầu giá cổ phiếu = EPS x P/E<sub>tham chiếu</sub> x (1 - Tỷ lệ chiết khấu bù rủi ro)**

Trong đó :

$$\text{Lợi nhuận trên cổ phiếu (EPS)} = \frac{\text{Lợi nhuận (lỗ) phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông}}{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành}}$$

**Dự kiến Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS) của Công ty 577 cuối năm 2007:**

Chỉ tiêu	Năm 2007 (ước)
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	25.102.704.501
Số cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	15.400.000
<b>Lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu (EPS) (đồng)</b>	<b>1.630</b>

**Xác định hệ số thị giá trên thu nhập cổ phần (P/E):**

P/E<sub>tham chiếu</sub>: Chỉ số P/E của cổ phiếu công ty được tham chiếu bởi các cổ phiếu của các công ty tương đương cùng ngành đang niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh và Trung tâm giao chứng khoán Hà Nội như cổ phiếu HBC, SJS, TDH, MCO, S99, SD9, S91, CIC, S55, S64, SD5, SD9, SDT, SDY, SD7. Chỉ số P/E bình quân của các công ty này được tính theo phương pháp bình quân có trọng số số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân như sau:

Stt	Công ty	KLCPDLH bình quân	EPS điều chỉnh	Giá (P)	P/E
1	HBC	5.637.080	3.080	138.000	44,81
2	SJS	20.000.000	7.680	406.000	52,86
3	TDH	14.508.336	7.580	203.000	26,78
4	MCO	1.100.000	2.062	86.600	42,00
5	S99	500.000	6.474	347.800	53,72
6	SD9	7.000.000	3.444	74.100	21,52
7	S91	1.500.000	3.236	45.000	13,91
8	CIC	888.800	3.655	45.400	12,42
9	S55	700.000	6.511	78.000	11,98
10	S64	700.000	4.950	61.900	12,51
11	SD5	2.200.000	4.984	93.000	18,66
12	SD9	7.000.000	3.444	74.100	21,52

Stt	Công ty	KLCPDLH bình quân	EPS điều chỉnh	Giá (P)	P/E
13	SDT	6.000.000	6.087	149.100	24,49
14	SDY	1.500.000	1.616	37.800	23,39
15	SD7	1.500.000	7.106	160.600	22,60
<b>Tổng cộng</b>		<b>70.734.216</b>	<b>P/E bình quân</b>		<b>33,63</b>

*Nguồn: Thông tin công bố từ Sở giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh và Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội ngày 06/06/2007.*

**Định giá cổ phiếu Công ty 577 năm 2007 theo phương pháp so sánh**

Chỉ tiêu	Giá trị
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS)	1.630
Hệ số P/E bình quân	33,63
Giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	54.817
Tỷ lệ chiết khấu bù rủi ro	30%
<b>Giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)</b>	<b>38.372</b>

Việc cổ phiếu của một công ty chính thức giao dịch trên thị trường thì tính thanh khoản của cổ phiếu sẽ cao hơn thị trường tự do (OTC). Như vậy sau khi được chính thức giao dịch trên thị trường chứng khoán thì giá cổ phiếu cũng sẽ có sự điều chỉnh phù hợp. Vì vậy, tỷ lệ chiết khấu bù rủi ro về tính thanh khoản được lựa chọn là 30%.

Với phương pháp tính giá cổ phiếu theo chỉ số P/E như trên, giá trị của cổ phiếu công ty lấy tròn là 38.000 đồng/cổ phiếu.

**6. Phương thức phân phối:**

Phân phối cho các nhà đầu tư theo hình thức đấu giá có bảo lãnh phát hành : tổ chức đấu giá qua Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh với mức giá khởi điểm là 38.000 đồng/cổ phiếu. Số cổ phiếu chưa phân phối hết sau khi đã thực hiện đầy đủ các bước chào bán qua đấu giá sẽ được tổ chức bảo lãnh phát hành mua lại toàn bộ với mức giá là 38.000 đồng/cổ phiếu.

**7. Thời gian phân phối cổ phiếu:**

Thực hiện trong thời gian 90 ngày kể từ khi có giấy chứng nhận đăng ký chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

**Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu ra công chúng:**

STT	Nội dung Công việc	Thời gian
<b>Phát hành cổ phiếu ra công chúng thông qua đấu giá</b>		
1	Nhận giấy phép phát hành cổ phiếu ra công chúng	D
2	Công bố thông tin về đợt phát hành	D + 7
3	Tổ chức giới thiệu về đợt phát hành (Roadshow) (nếu có)	D + 15
4	Hạn chót nhà đầu tư đăng ký và nộp tiền đặt cọc tham gia đấu giá	D + 27
5	Tổ chức đấu giá	D + 32
6	Nhà đầu tư nộp tiền trúng đấu giá	D + 40

STT	Nội dung Công việc	Thời gian
7	Thực hiện cam kết bảo lãnh (nếu có)	D + 41
8	Báo cáo kết quả đợt phát hành cổ phiếu	D + 45
9	Chuyển giao giấy chứng nhận sở hữu cổ phiếu cho các nhà đầu tư	D + 75

Lịch trình phân phối cổ phiếu sẽ được công bố chính thức khi công ty nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

#### 8. Đăng ký mua cổ phiếu

- **Công bố thông tin** : trong thời gian 7 ngày kể từ ngày được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chính thức cấp giấy chứng nhận đăng ký phát hành, tổ chức phát hành sẽ công bố việc phát hành cổ phiếu trên 3 số báo liên tiếp.
- Thực hiện nhận đăng ký mua cổ phiếu trong vòng 20 ngày làm việc kể từ ngày ra thông báo chính thức trên các phương tiện thông tin đại chúng.
- **Thời hạn nhận đăng ký**: Theo quy định của Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
- **Địa điểm nhận đăng ký**: Theo quy định của Sở giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
- **Phương thức thanh toán**: Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản.
- **Chuyển giao cổ phiếu**: sẽ thực hiện trong thời gian 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán.
- **Đối tượng mua cổ phiếu**: tất cả các cá nhân, tổ chức trong nước và nước ngoài được tham gia đấu giá cổ phiếu với khối lượng không hạn chế.
- **Xử lý số lượng cổ phiếu bán không hết**: Tổ chức bảo lãnh mua toàn bộ số cổ phiếu còn lại chưa phân phối hết sau khi thời hạn chào bán kết thúc theo quy định.

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

Theo Quyết định số 36/2003/QĐ-TTg ngày 11/03/2003 về việc ban hành Quy chế góp vốn, mua cổ phiếu của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam, mức góp vốn của các nhà đầu tư nước ngoài ở doanh nghiệp Việt Nam tối đa bằng 30% vốn điều lệ của doanh nghiệp Việt Nam.

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty 577 quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông nước ngoài như sau: Cổ đông là cá nhân, tổ chức nước ngoài chỉ được sở hữu không quá 20% vốn điều lệ của công ty.

#### 10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Theo Nghị quyết số 9B/QĐ-HĐQT ngày 10/04/2007 của Hội đồng quản trị và Hợp đồng mua bán cổ phiếu với các cổ đông là nhà đầu tư chiến lược trong đợt phát hành riêng lẻ thì việc hạn chế chuyển nhượng thực hiện như sau:

- Thành viên Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc công ty : cam kết nắm giữ toàn bộ số cổ phiếu được mua với tư cách là cổ đông chiến lược trong thời hạn 07 năm.
- Nhà đầu tư chiến lược là các tổ chức, cá nhân bên ngoài : chia làm 2 loại :

- Loại 1: Nhà đầu tư chiến lược cam kết nắm giữ 50% số cổ phần được mua trong thời hạn 01 năm.
- Loại 2: Nhà đầu tư chiến lược chỉ được chuyển nhượng toàn bộ số cổ phần được mua sau 01 năm.

Căn cứ Biên bản số 09/2007/BB-HĐQT của Hội đồng quản trị ngày 09/04/2007 và theo Thông báo số 08/2007/TB – HĐQT về việc phát hành cổ phần với giá ưu đãi cho cán bộ - công nhân viên thì số lượng cổ phiếu (400.000 cổ phiếu) phát hành cho cán bộ công nhân viên trong đợt chào bán riêng lẻ bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 31/12/2008.

## **11. Các loại thuế có liên quan**

- Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp áp dụng đối với các hoạt động kinh doanh của công ty là 28%.
- Theo Thông tư số 120/2003/TT-BTC ngày 22/12/2003 của Bộ Tài chính về thuế giá trị gia tăng (GTGT) có hướng dẫn:
  - Chuyển quyền sử dụng đất là đối tượng không thuộc diện chịu thuế GTGT.
  - Mức thuế suất GTGT 10% đối với hàng hóa, dịch vụ: “Nhà, cơ sở hạ tầng do các cơ sở được Nhà nước giao đất, cho thuê để đầu tư xây dựng nhà, cơ sở hạ tầng để bán hoặc chuyển nhượng”.
  - Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, giá tính thuế GTGT đối với nhà, hạ tầng gắn với đất được trừ giá đất theo giá do Ủy ban Nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương quy định tại thời điểm bán bất động sản.
- Theo Công văn số 3730/TCT-PCCS của Tổng cục thuế ngày 05/10/2006 về việc thuế GTGT khi chuyển quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng hướng dẫn: Trường hợp Công ty mua đất đã có cơ sở hạ tầng sau đó công ty chuyển quyền sử dụng đất đã có cơ sở hạ tầng đó công ty không đầu tư, xây dựng thêm thì hoạt động chuyển quyền sử dụng đất cùng với cơ sở hạ tầng này thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.
- Theo thông tư số 100/2004/TT-BTC ngày 20/10/2004 của Bộ Tài chính hướng dẫn thuế GTGT và thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán trên lãnh thổ Việt Nam:
  - ✓ Các tổ chức, cá nhân đầu tư được miễn thuế thu nhập cá nhân và thu nhập doanh nghiệp đối với khoản thu nhập từ cổ tức được nhận.
  - ✓ Các cá nhân đầu tư sẽ được miễn thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ việc đầu tư vào cổ phần của doanh nghiệp niêm yết.
  - ✓ Tổ chức đầu tư trong và ngoài nước có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc mua, bán cổ phiếu của doanh nghiệp niêm yết.
  - ✓ Tổ chức đầu tư nước ngoài không đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu.

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

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa do công ty mở tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam, Chi nhánh Gia Định :

Chủ tài khoản : Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy

Số tài khoản : 13510000166223 (VNĐ)

**VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**

**1. Mục đích chào bán**

Đợt chào bán thêm vốn cổ phiếu lần này nhằm huy động vốn để thực hiện các dự án của công ty, cụ thể như sau:

- Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết
- Dự án Khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh (Dự án Hùng Thanh)
- Dự án Khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu
- Dự án Nhà máy Thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên

**2. Phương án khả thi**

**2.1 Dự án Khu dân cư trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết**

Cơ quan lập dự án và thiết kế : Công ty Tư vấn Thiết kế Xây dựng Giao thông Đại Hùng

Cơ quan thẩm định hồ sơ dự án : Sở Xây dựng tỉnh Bình Thuận

**a. Nhu cầu vốn đầu tư:**

▪ **Cơ sở xác định vốn đầu tư:**

Do công ty nhận chuyển nhượng dự án từ Ủy ban Nhân dân tỉnh Bình Thuận với hiện trạng về cơ bản là hoàn thiện về cơ sở hạ tầng nên việc dự toán nhu cầu vốn đầu tư được tính toán theo các khoản: chi phí sử dụng đất (đấu giá) và tiền đầu tư thêm; chi phí quản lý điều hành hoạt động kinh doanh; chi phí quảng cáo, môi giới, tiếp thị; chi phí khởi công, khánh thành; chi phí lãi vay và các khoản dự phòng.

- **Tổng nhu cầu vốn: 309.393.855.995 đồng**
- Chi phí sử dụng đất (tiền đấu giá): 242.216.568.000 đồng
- Chi phí XL và mua sắm TB (đầu tư thêm): 2.202.933.679 đồng
- Chi phí dự phòng: 5.835.615.081 đồng
- Chi phí kinh doanh: 16.220.739.235 đồng
- Chi phí lãi vay: 42.918.000.000 đồng

**b. Hiệu quả kinh doanh**

*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Giá trị
<b>Tổng doanh thu dự án (doanh thu thuần)</b>	<b>354.031.407.054</b>

<b>Tổng chi phí</b>	<b>309.393.855.995</b>
Chi phí sử dụng đất (tiền đấu giá)	242.216.568.000
Chi phí XL và mua sắm TB (đầu tư thêm)	2.202.933.679
Chi phí dự phòng	5.835.615.081
Chi phí hoạt động kinh doanh	16.220.739.235
Chi phí lãi vay	42.918.000.000
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>44.637.551.059</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	12.498.514.296
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>32.139.036.762</b>

**c. Đánh giá hiệu quả tài chính (theo quan điểm tổng đầu tư).**

*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
<b>Dòng tiền vào</b>	<b>76.396.222.226</b>	<b>20.419.643.767</b>	<b>79.777.841.007</b>	<b>177.437.700.055</b>
Doanh thu (không có VAT)	127.327.037.042	34.032.739.612	40.989.017.050	151.682.613.350
<b>Tiền thu bán đất</b>	<b>76.396.222.226</b>	<b>20.419.643.767</b>	<b>79.777.841.007</b>	<b>177.437.700.055</b>
Bán đất năm 1	76.396.222.226	-	50.930.814.817	-
Bán đất năm 2	-	20.419.643.767	4.253.615.960	9.359.479.885
Bán đất năm 3	-	-	24.593.410.230	16.395.606.820
Bán đất năm 4	-	-	-	151.682.613.350
<b>Dòng tiền ra</b>	<b>153.807.222.058</b>	<b>16.388.927.538</b>	<b>66.095.569.847</b>	<b>42.673.650.846</b>
Tiền sử dụng đất	145.329.940.800	9.688.662.720	60.554.142.000	26.634.822.480
Chi phí đầu tư thêm	-	660.880.104	1.542.053.575	-
Chi phí dự phòng	1.750.684.524	2.917.807.540	1.167.123.016	-
Chi phí kinh doanh	6.726.596.734	3.121.577.174	2.832.251.256	3.540.314.070
Thuế TNDN	-	-	-	12.498.514.296
<b>Dòng tiền ròng</b>	<b>(77.410.999.832)</b>	<b>4.030.716.229</b>	<b>13.682.271.160</b>	<b>134.764.049.209</b>
Lãi suất chiết khấu $r = 15\%$	15%			
<b>NPV</b>	<b>25.049.283.397</b>			
<b>IRR</b>	<b>27,02%</b>			
<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,32</b>			
<b>Thời gian thu hồi vốn</b>	<b>2 năm 7 tháng</b>			

**Ghi chú:**

- Doanh thu bán đất được ghi nhận theo trị giá hợp đồng bán dự kiến
- Dự kiến thu tiền ngay khi ký hợp đồng khoảng 60% doanh thu
- 40% giá trị hợp đồng còn lại được hoàn trả khi bàn giao giấy CNQSDĐ

**2.2 Dự án Khu nhà ở Phường 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh (Dự án Hùng Thanh)**

Cơ quan lập hồ sơ chi tiết 1/500 : Công ty TNHH tư vấn thiết kế xây dựng Duy Tân

Cơ quan lập dự án và thiết kế : Công ty tư vấn đầu tư và xây dựng Quốc Tế

Cơ quan thẩm định hồ sơ dự án : Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh.

**a. Nhu cầu vốn đầu tư:**

▪ **Cơ sở xác định vốn đầu tư:**

Tổng vốn đầu tư được xác định trong dự án bao gồm chi phí xây lắp và chi phí mua sắm thiết bị, chi phí cơ sở hạ tầng, chi phí đất mặt bằng thực hiện dự án, chi phí khác và chi phí dự phòng.

Nhu cầu vốn đầu tư cho việc thực hiện dự án được xác định trên cơ sở sau :

- ✓ Khối lượng các công tác xây dựng cơ bản xác định sơ bộ như sau :
    - Diện tích sàn xây dựng: 97.060 m<sup>2</sup>
    - Diện tích cơ sở hạ tầng giao thông cây xanh: 11.647 m<sup>2</sup>
  - ✓ Đơn giá và mức chi phí cho các công tác xây dựng cơ bản được xác định phù hợp với giá cả và tham khảo các công trình cao ốc tương tự đã thực hiện trên địa bàn Tp. Hồ Chí Minh.
  - ✓ Chi mua sắm thiết bị được tính toán trên cơ sở phân tích các bảng chào hàng của các hãng cung cấp thiết bị nước ngoài, có tham khảo giá thiết bị của một số công trình đã và đang hoạt động. Chi phí mua sắm thiết bị sẽ được tính toán trong bảng tổng hợp chi phí mua sắm thiết bị đã tính đến các chi phí bảo quản, vận chuyển thiết bị về công trình.
  - ✓ Các chi phí tư vấn, thiết kế cơ bản khác tính theo quy định hiện hành của Nhà nước.
- **Tổng nhu cầu vốn: 495.973.002.013 đồng**
- Chi phí đầu tư, xây lắp và thiết bị: 450.420.700.525 đồng
- Chi phí lãi vay: 12.987.754.988 đồng
- Chi phí quản lý phục vụ kinh doanh: 13.025.818.600 đồng
- Chi phí quảng cáo tiếp thị môi giới: 19.538.727.900 đồng

**b. Hiệu quả kinh doanh**

*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Giá trị
<b>Tổng doanh thu dự án</b>	<b>651,290,930,000</b>
Thuế VAT phải nộp	42,086,889,285
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>609,204,040,715</b>
<b>Tổng Chi phí</b>	<b>495,973,002,013</b>
Chi phí đầu tư, xây dựng	450,420,700,525
Chi phí lãi vay	12,987,754,988
Chi phí hoạt động kinh doanh	32,564,546,500
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>113,231,038,702</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	31,704,690,837
<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>81,526,347,865</b>

**c. Đánh giá hiệu quả tài chính**

*Đơn vị tính: đồng*



Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
<b>Dòng tiền vào</b>	<b>84.670.180.572</b>	<b>164.130.149.184</b>	<b>263.635.653.435</b>	<b>155.976.323.888</b>
Doanh thu bán hàng	80.921.990.000	158.440.728.000	258.173.035.000	153.755.177.000
Thuế VAT đầu vào được khấu trừ	3.748.190.572	5.689.421.184	5.462.618.435	2.221.146.888
<b>Dòng tiền ra</b>	<b>151.621.355.486</b>	<b>153.165.729.311</b>	<b>153.963.507.270</b>	<b>98.026.235.079</b>
Chi chi đầu tư dự án	141.500.092.212	131.425.629.350	126.186.485.846	51.308.493.117
Thuế VAT phải nộp	3.608.353.974	8.714.281.361	18.007.657.474	11.756.596.475
Chi phí hoạt động kinh doanh	6.512.909.300	13.025.818.600	9.769.363.950	3.256.454.650
Thuế TNDN				31.704.690.837
<b>Dòng tiền của dự án</b>	<b>(66.951.174.914)</b>	<b>10.964.419.873</b>	<b>109.672.146.165</b>	<b>57.950.088.809</b>
Lãi suất chiết khấu r = 13,96%	13,96%			
NPV	<b>66.274.381.584</b>			
IRR	<b>56,45%</b>			
Chỉ số sinh lời (B/C)	<b>1,99</b>			
Thời gian thu hồi vốn (Có chiết khấu)	<b>2 năm 5 tháng</b>			

### 2.3 Dự án Khu dân cư Phường 2, thị xã Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu

Cơ quan lập dự án và thiết kế : Công ty cổ phần 565

Cơ quan thẩm định hồ sơ dự án : Sở Xây dựng Bạc Liêu

Cơ quan thẩm định thiết kế bản vẽ thi công và tổng dự toán : Trung tâm thí nghiệm và kiểm định chất lượng công trình xây dựng thuộc Sở Xây dựng Bạc Liêu.

#### a. Phương thức đầu tư

Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ đầu tư dự án, tự thực hiện việc đầu tư xây dựng dự án từ khâu đền bù giải tỏa, giải phóng mặt bằng, hỗ trợ chuyển dịch kinh tế, sau đó xây dựng hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng kỹ thuật (kể cả đường trung tâm phường 2) và phân lô kinh doanh nền nhà dưới sự hỗ trợ của Ủy ban Nhân dân tỉnh và các Sở, Ban, Ngành chức năng.

- Chủ đầu tư sẽ trích tiền nộp vào ngân sách địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.
- Bàn giao toàn bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật cho tỉnh sau khi hoàn thành xong dự án.
- Giao lại 20% quỹ đất ở theo tỷ lệ của dự án cho tỉnh với giá không kinh doanh (tương đương diện tích 39.753,4 m<sup>2</sup>).

#### b. Nguồn vốn dự án

Chủ đầu tư sẽ đầu tư dự án (đền bù giải tỏa, xây dựng cơ sở hạ tầng ...) bằng các nguồn vốn tự cân đối như sau: vốn vay ngân hàng, vốn tự có, vốn của các đối tác liên kết, liên doanh thực hiện dự án, vốn huy động ứng trước của khách hàng có nhu cầu về đất đai.

**c. Nhu cầu vốn đầu tư của dự án**

▪ **Cơ sở xác định nhu cầu vốn đầu tư:**

- ✓ Khối lượng xây dựng cơ sở hạ tầng được tính trên cơ sở các tài liệu điều tra khảo sát hiện trạng và thiết kế quy hoạch chi tiết, áp dụng đơn giá xây dựng cơ bản của tỉnh Bạc Liêu tại thời điểm lập dự án cùng với các hệ số phân bổ theo quy định hiện hành.
- ✓ Các khoản chi phí có liên quan đến chế độ chính sách đền bù, giải phóng mặt bằng được áp dụng phương pháp đền bù đã được phê duyệt.
- ✓ Các văn bản của Trung ương và tỉnh Bạc Liêu có liên quan đến chính sách nhà ở, đất ở và tiền sử dụng đất.

▪ <b>Tổng nhu cầu vốn:</b>	<b>258.274.578.226 đồng</b>
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng:	38.973.188.614 đồng
Chi phí xây lắp và mua sắm thiết bị:	148.893.121.798 đồng
Chi phí khác và dự phòng:	41.217.928.938 đồng
Chi phí quản lý kinh doanh:	7.250.944.960 đồng
Chi phí quảng cáo tiếp thị môi giới:	7.250.944.960 đồng
Chi phí lãi vay:	12.696.010.476 đồng

**d. Hiệu quả kinh doanh**

Chủ đầu tư đầu tư toàn bộ chi phí, do đó chủ đầu tư được toàn quyền kinh doanh theo phương thức kinh doanh sao cho đảm bảo dự án có hiệu quả cao nhất mà không quy phạm nguyên tắc kinh doanh bất động sản.

Chủ đầu tư được toàn quyền quyết định giá bán đất theo từng thời điểm kinh doanh và quyết định phương thức góp vốn đầu tư sao cho dự án có hiệu quả, đảm bảo thực hiện hoàn thành dự án đúng tiến độ quy định được duyệt.

Tổ chức cá nhân được mua đất của dự án phải cam kết sử dụng đất đúng mục đích và tuân thủ theo các quy định của Nhà nước về quản lý và sử dụng đất đai.

*Đơn vị tính: đồng*

Hạng mục	Giá trị
<b>Tổng doanh thu dự án</b>	<b>362.547.248.026</b>
Thuế VAT phải nộp	15.776.984.607
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>346.770.263.419</b>
<b>Tổng Chi phí</b>	<b>258.274.578.226</b>
<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>88.495.685.193</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp	24.778.791.854

Hạng mục	Giá trị
Lợi nhuận sau thuế	63.716.893.339

e. Đánh giá hiệu quả tài chính (theo quan điểm tổng đầu tư)

Đơn vị tính: đồng

Hạng mục	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4
<b>Dòng tiền vào</b>	<b>21.676.092.048</b>	<b>51.903.187.740</b>	<b>180.210.153.359</b>	<b>92.980.830.273</b>
Doanh thu bán đất (không có VAT)	48.169.093.441	72.474.389.781	133.145.949.925	92.980.830.273
<b>Tiền thu bán đất</b>	<b>21.676.092.048</b>	<b>51.903.187.740</b>	<b>180.210.153.359</b>	<b>92.980.830.273</b>
Bán đất năm 1	21.676.092.048	12.042.273.360	14.450.728.032	
Bán đất năm 2		39.860.914.380	32.613.475.401	
Bán đất năm 3			133.145.949.925	
Bán đất năm 4				92.980.830.273
<b>Dòng tiền ra</b>	<b>105.484.883.955</b>	<b>81.120.485.804</b>	<b>56.255.665.015</b>	<b>25.503.886.350</b>
Chi đền bù, giải phóng mặt bằng	35.545.764.932	3.427.423.682	-	-
Chi phí xây lắp và mua sắm thiết bị	41.661.919.327	60.295.514.455	46.935.688.016	-
Các khoản chi phí khác	6.982.265.528	2.769.235.543	1.457.489.933	-
Chi phí chuyển giao dự án	7.218.980.000	-	-	-
Chi phí dự phòng chung	8.418.994.979	6.649.217.368	4.839.317.795	-
Chi phí dự phòng trượt giá vật liệu	581.297.717	1.453.244.292	847.885.783	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp				24.778.791.854
Chi phí kinh doanh	5.075.661.472	6.525.850.464	2.175.283.488	725.094.496
<b>Dòng tiền ròng</b>	<b>(83.808.791.907)</b>	<b>(29.217.298.064)</b>	<b>123.954.488.344</b>	<b>67.476.943.923</b>
Lãi suất chiết khấu r = 15%	15%			
<b>NPV</b>	<b>28.879.449.289</b>			
<b>IRR</b>	<b>28,69%</b>			
<b>Chỉ số sinh lời (B/C)</b>	<b>1,69</b>			
<b>Thời gian thu hồi vốn (Có chiết khấu)</b>	<b>2 năm 1 tháng</b>			

**Ghi chú:**

- Đất bán lại cho tỉnh Bạc Liêu. đơn giá đất được tính theo giá không kinh doanh.
- Hình thức thu tiền:

Năm thứ 1: Thu 45% theo hợp đồng trong năm.

Năm thứ 2: Thu 55% theo hợp đồng trong năm và 25% theo hợp đồng năm 1.

Năm thứ 3: Thu 100% theo hợp đồng trong năm và phần còn lại của các năm thứ 1 và năm thứ 2.

Năm thứ 4: Thu 100% theo hợp đồng bán trong năm.

#### 2.4 Dự án Nhà máy Thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên

Dự án Nhà máy Thủy điện Đá Đen do Trung tâm thủy điện – Viện khoa học thủy lợi lập. Hồ sơ dự án đã được các cơ quan chức năng thẩm định, thẩm tra theo văn bản số 1344/SNN ngày 27/12/2006 của Sở Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh Phú Yên và văn bản số 05/SCN-QLĐ ngày 08/01/2007 của Sở Công nghiệp tỉnh Phú Yên.

##### Hình thức kinh doanh đầu tư xây dựng:

Công trình thủy điện Đá Đen do Cienco 5 làm chủ đầu tư. Sau khi công trình đi vào vận hành điện năng được đưa lên lưới điện để bán điện cho Công ty điện lực 3 (Dự án IPP thủy điện). Công ty điện của tỉnh Phú Yên sẽ phân phối đến các hộ dùng điện.

Hình thức quản lý dự án : Chủ đầu tư trực tiếp quản lý và thực hiện dự án.

Ngày 27/12/2004, Cienco 5 đã quyết định ủy quyền cho Công ty Xây dựng Công trình 507 làm chủ đầu tư dự án thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên theo Quyết định số 5456/QĐ-BTĐ. Công ty 507 có nhiệm vụ trực tiếp quản lý thực hiện dự án theo quy chế đầu tư và xây dựng, các quy định, hướng dẫn của Tổng công ty, các Bộ, Ngành, địa phương liên quan.

Theo Nghị quyết số 546/NQ-HĐQT của Hội đồng quản trị Cienco 5 ngày 04/04/2007 đã quyết định giao cho Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy thay cho Công ty 507 làm chủ đầu tư dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên và Quyết định số 568/QĐ-KHDA của Tổng Giám đốc Cienco 5 về việc giao cho Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy làm chủ dự án Nhà máy thủy điện Đá Đen, tỉnh Phú Yên thay cho Công ty 507.

Hình thức đầu tư : Xây dựng – Vận hành – Sở hữu (B.O.O).

##### Các thông số cơ bản của dự án:

STT	Thông số	Đơn vị	Số lượng
<b>I</b>	<b>Lưu vực</b>		
1	Diện tích lưu vực: $F_v$	Km <sup>2</sup>	97,5
2	Lượng mưa trung bình năm: $X_0$	mm	2.600
3	Lượng mưa trung bình năm: $Q_0$	m <sup>3</sup> /S	5,21
<b>II</b>	<b>Hồ chứa</b>		
4	Mức nước lũ kiểm tra: ( $PI_{\text{lũ}} = 0,2\%$ )	m	172,11
5	Mức nước lũ thiết kế: ( $PI_{\text{lũ}} = 1\%$ )	m	170,70
6	Mức nước dâng bình thường: MNBT	m	164,00
7	Mức nước chết: MNC	m	162,00
8	Dung tích toàn bộ	10 <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	206
9	Dung tích hữu ích	10 <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	80

STT	Thông số	Đơn vị	Số lượng
10	Dung tích chết	10 <sup>3</sup> m <sup>3</sup>	126
11	Diện tích mặt hồ ứng với MNDBT	ha	4,49
<b>III</b>	<b>Lưu lượng</b>		
12	Lưu lượng lũ kiểm tra tần suất P=0,2%	m <sup>3</sup> /S	2.350
13	Lưu lượng lũ thiết kế tần suất P=1%	m <sup>3</sup> /S	1.740
14	Lưu lượng lũ đảm bảo ứng với tần suất 85%	m <sup>3</sup> /S	0,86
15	Lưu lượng lớn nhất qua nhà máy	m <sup>3</sup> /S	7,1
16	Lưu lượng nhỏ nhất qua nhà máy	m <sup>3</sup> /S	2,0
<b>IV</b>	<b>Cột nước nhà máy</b>		
17	Cột nước lớn nhất Hmax	m	145,37
18	Cột nước nhỏ nhất Hmin	m	133,23
19	Cột nước tính toán Htb	m	140,52
<b>V</b>	<b>Công suất</b>		
20	Công suất lắp máy Nlm	MW	8
21	Công suất đảm bảo Nđb	MW	1,04
22	Số tổ máy		03
23	Công suất mỗi tổ	MW	2,7
<b>VI</b>	<b>Điện lượng</b>		
24	Điện lượng trung bình E <sub>0</sub>	10 <sup>6</sup> Kwh	31,9
25	Số giờ lợi dụng công suất lắp máy Hsd	giờ	3.989
<b>VII</b>	<b>Thời gian thi công</b>		
26	Thời gian xây dựng công trình	năm	02
<b>VIII</b>	<b>Dòng đời dự án</b>	<b>năm</b>	<b>30</b>

Tổng mức đầu tư:

Đơn vị tính: ngàn đồng

STT	Hạng mục chi phí	Giá trị trước thuế	Thuế VAT 10%	Giá trị sau thuế
<b>I</b>	<b>Vốn đầu tư (1+2+3+4+5)</b>	<b>146.605.037</b>	<b>11.240.425</b>	<b>157.845.462</b>
<b>1</b>	<b>Chi phí xây dựng</b>	<b>79.367.612</b>	<b>7.936.761</b>	<b>87.304.373</b>
<b>2</b>	<b>Chi phí thiết bị</b>	<b>47.690.475</b>	<b>1.359.739</b>	<b>49.050.214</b>
<b>3</b>	<b>Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tái định cư</b>	<b>107.703</b>		<b>107.703</b>
<b>4</b>	<b>Chi phí quản lý dự án và chi phí khác</b>	<b>12.458.054</b>	<b>1.245.805</b>	<b>13.703.860</b>
<b>a</b>	<b>Chi phí quản lý dự án</b>	<b>4.805.337</b>	<b>480.534</b>	<b>5.285.871</b>

b	Chi phí khác	7.652.718	765.272	8.417.989
+	<i>Giai đoạn chuẩn bị đầu tư</i>	<i>1.250.909</i>	<i>125.091</i>	<i>1.376.000</i>
+	<i>Giai đoạn thực hiện đầu tư</i>	<i>6.179.369</i>	<i>617.937</i>	<i>6.797.306</i>
+	<i>Giai đoạn kết thúc đầu tư</i>	<i>222.439</i>	<i>22.244</i>	<i>244.683</i>
<b>5</b>	<b>Dự phòng phí</b>	<b>6.981.192</b>	<b>698.119</b>	<b>7.679.311</b>
<b>II</b>	<b>Lãi vay</b>	<b>10.377.397</b>		<b>10.377.397</b>
<b>1</b>	<b>Vốn vay thương mại</b>	<b>8.517.468</b>		<b>8.517.468</b>
<b>2</b>	<b>Vốn ngoại tệ</b>	<b>1.859.929</b>		<b>1.859.929</b>
	<b>Tổng mức đầu tư (I+II)</b>	<b>156.982.434</b>	<b>11.240.425</b>	<b>168.222.858</b>

**Báo cáo thu nhập:**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
<b>I</b>	<b>Hiệu quả điện năng</b>	
<b>1</b>	<b>Điện năng phát (GWH)</b>	<b>957</b>
<b>2</b>	<b>Điện thương phẩm (GWH)</b>	<b>943</b>
<b>3</b>	<b>Doanh thu (triệu đ)</b>	<b>633.457</b>
<b>4</b>	<b>Doanh thu tính thuế tài nguyên</b>	<b>659.852</b>
<b>II</b>	<b>Các chi phí</b>	
<b>1</b>	<b>Tổng chi phí trực tiếp</b>	<b>200.964</b>
1.1	Chi phí O & M	43.982
1.2	Chi phí khấu hao	156.982
	<i>Khấu hao công trình</i>	107.426
	<i>Khấu hao thiết bị</i>	49.556
<b>2</b>	<b>Các khoản thuế</b>	<b>13.197</b>
	<i>Thuế tài nguyên</i>	13.197
<b>3</b>	<b>Chi phí tài chính trả lãi vay</b>	<b>63.133</b>
3.1	Trả lãi vay dài hạn tính vào GTSX	63.133
3.2	Trả lãi vay ngắn hạn	-
<b>4</b>	<b>Tổng chi phí</b>	<b>277.294</b>
<b>5</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>356.163</b>
<b>6</b>	<b>Thuế thu nhập</b>	<b>83.247</b>
<b>7</b>	<b>Lợi nhuận ròng</b>	<b>272.916</b>

**Các chỉ tiêu phân tích hiệu quả tài chính:**

STT	Chỉ tiêu kinh tế - tài chính	Đơn vị tính	Giá trị
	<i>Theo quan điểm dự án</i>		

STT	Chỉ tiêu kinh tế - tài chính	Đơn vị tính	Giá trị
1	NPV	tỷ đồng	12,67
2	IRR	%	11,22
3	B/C		1,08
4	Thời gian hoàn vốn	năm	9
5	Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	năm	21
	<i>Theo quan điểm chủ đầu tư</i>		
1	NPV	tỷ đồng	6,80
2	IRR	%	11,02
3	B/C		1,04
4	Thời gian hoàn vốn	năm	13
5	Thời gian hoàn vốn có chiết khấu	năm	24

### VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành là khoảng 225 tỷ đồng và lợi nhuận tích lũy của công ty năm 2005, 2006 sẽ sử dụng tài trợ cho nhu cầu vốn tự có làm vốn đối ứng để huy động vốn vay tài trợ cho các dự án trên. Sau khi kết thúc đợt phát hành, công ty sẽ sử dụng số tiền thu được theo kế hoạch sau:

*Đơn vị tính: triệu đồng*

STT	NỘI DUNG	Năm 2007	Năm 2008	Tổng cộng
1	Dự án khu dân cư - Trung tâm thương mại Bắc Phan Thiết	24.090	-	24.090
2	Dự án Khu dân cư P. 2, TX Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu	34.363	34.363	68.725
3	Dự án Khu nhà ở P. 16, Quận 8, Tp. Hồ Chí Minh	30.000	60.000	90.000
4	Dự án Thủy điện Đá Đen Phú Yên tỉnh Phú Yên	17.593	26.389	43.982
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>106.046</b>	<b>120.752</b>	<b>226.797</b>

Số tiền còn thiếu công ty sẽ huy động bằng nguồn vốn vay ngân hàng và nguồn vốn ứng trước của khách hàng.

**VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN**

**TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ BẢO LÃNH PHÁT HÀNH**

**1. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành**

**Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt (VDSC)**

Trụ sở: Lầu 3 – 4 – 5 Tòa nhà Estar, 147 – 149 Võ Văn Tần, Quận 3, Tp. HCM

Điện thoại: (84.8) 2992006

Fax: (84.8) 2992007

**2. Tổ chức kiểm toán:**

**Công ty dịch vụ tư vấn tài chính kế toán và kiểm toán Phía Nam (AASCS)**

Địa chỉ: 29 Võ Thị Sáu, Quận 1, Tp. HCM

Điện thoại: (84.8) 8205944

Fax: (84.8) 8205942



**IX. PHỤ LỤC**

- 1. Phụ lục I :** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103003556 đăng ký lần đầu ngày 04 /07/2005; đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 26/03/2007.
- 2. Phụ lục II :** Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.
- 3. Phụ lục III :** Các báo cáo tài chính :
  - Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2005, 2006 của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.
  - Báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2007 của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.
- 4. Phụ lục IV :** Sơ yếu lý lịch các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Giám đốc và Kế toán trưởng.
- 5. Phụ lục V :** Cam kết bảo lãnh phát hành số 02/007/CKBL-TV ngày 20/08/2007 giữa Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy với Công ty cổ phần chứng khoán Rồng Việt.
- 6. Phụ lục VI :**
  - Nghị quyết 9b/2007/NQ-HĐQT ngày 10/04/2007 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy thông qua danh sách cổ đông chiến lược và cán bộ công nhân viên được mua cổ phiếu (danh sách đính kèm).
  - Nghị quyết 21/2007/NQ-HĐQT ngày 21/05/2007 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy về việc điều chỉnh số cổ phần chào bán cho cổ đông chiến lược.
- 7. Phụ lục VII :** Tài liệu khác
  - Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Xây dựng – Thương mại – Dịch vụ - Sản xuất Hùng Thanh số 4102003918 đăng ký lần đầu ngày 01/03/2001; đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 19/04/2007
  - Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần Việt Quốc số 4103000371 đăng ký lần đầu ngày 13/04/2001; đăng ký thay đổi lần thứ 9 ngày 09/02/2006.
  - Công văn số 28/CV ngày 30/08/2007 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn tài chính Kế toán và Kiểm toán Phía Nam (AASCS) ý kiến về các khoản ngoại trừ trong Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2005 và 2006 của Công ty cổ phần đầu tư Năm Bảy Bảy.

X. CHỮ KÝ

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày tháng năm 2007.*

**Đại diện Tổ chức phát hành**

**Kế toán trưởng**

**Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc**

**NGUYỄN THỊ ANH THƯ**

**ĐOÀN TƯỜNG TRIỆU**

**Đại diện Tổ chức tư vấn và Bảo lãnh phát hành**

**Tổng Giám đốc**

**NGUYỄN MIÊN TUẤN**