

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

-----o0o-----



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103002004 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 21 tháng 01 năm 2008)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số . . ./ĐKCB do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày . . . tháng . . . năm . . .)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

137 Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.8) 2 583 427 – 2 583 425 – Fax: (84 8) 2 583 426

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH HSC

Toà nhà Capital Place, Lầu 1,2,3 số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại: +84 8 8233299 Fax: +84 8 8233301

Từ ngày: ... / ... / ...

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ông : NGUYỄN CHÍ LINH
Chức vụ : Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám Đốc
Địa chỉ : 137 Lê Quang Định, P14, Q. Bình Thạnh, TP. HCM
Điện thoại : 84 – 08 – 2 583 425



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103002004 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP.HCM cấp ngày 24 tháng 12 năm 2003, đăng ký thay đổi lần 8 ngày 21 tháng 01 năm 2008)

PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng số 5
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng đợt phát hành	: 8.600.000 cổ phiếu
Tổng giá trị đợt phát hành	: 86.000.000.000 đồng (theo mệnh giá)

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Toà nhà Capital Place, Lầu 1,2,3 số 6 Thái Văn Lung, Q.1, TP.HCM

Điện thoại: +84 8 8233299 - Fax: +84 8 8233301

www.hsc.com.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)

29 Võ Thị Sáu Quận 1. TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 820 5944 – Fax: (84.8) 820 5942

MỤC LỤC

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	3
1. Rủi ro về kinh tế.....	3
2. Rủi ro về luật pháp.....	4
3. Rủi ro đặc thù	5
4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	6
5. Rủi ro khác	6
PHẦN II: NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH ...7	7
1. Tổ chức phát hành	7
2. Tổ chức tư vấn.....	7
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM.....	8
PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	10
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	14
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:.....	19
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	24
5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5, những công ty mà Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 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 Cổ phần Xây dựng số 5:.....	25
6. Hoạt động kinh doanh	25
7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất	55
8. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	58
9. Chính sách đối với người lao động.....	62
10. Chính sách cổ tức.....	63
11. Tình hình hoạt động tài chính	64
Các chỉ tiêu sinh lợi của Công ty trong năm 2007 đều tăng cao so với năm 2006, điều này cho thấy lợi nhuận sau thuế trong năm 2007 tăng nhanh.	71
12. Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	71
13. Tài sản	86
14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	89
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	93
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	94
Không có	94
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.....	94
Không có	94
PHẦN V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	95
1. Loại Cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.....	95

2.	Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.....	95
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 8.600.000 cổ phiếu.....	95
4.	Giá chào bán dự kiến.....	95
5.	Phương pháp tính giá	95
6.	Phương thức phân phối cổ phiếu	95
7.	Thời gian phân phối cổ phần.....	96
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	96
9.	Phương thức thực hiện quyền	97
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	99
11.	Các hạn chế có liên quan đến việc chuyển nhượng.....	99
12.	Các loại thuế có liên quan	99
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu.....	99
PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN		100
1.	Mục đích chào bán	100
2.	Phương án khả thi.....	100
PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN		112
PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN.....		113
1.	TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH	113
2.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	113
PHẦN IX: PHỤ LỤC		114

PHẦN I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Mức tăng trưởng kinh tế là một nhân tố quan trọng quyết định tốc độ tăng trưởng của các ngành kinh tế nói chung và ngành kinh doanh địa ốc, xây dựng nói riêng. Như vậy, một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở nhất là nhà ở cao cấp, cho thuê văn phòng, cao ốc sẽ gia tăng... và ngược lại, nền kinh tế trì trệ, phát triển yếu kém sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động của ngành xây dựng, kinh doanh bất động sản, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng... Do vậy, việc duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam có tác động mạnh mẽ đến kinh doanh địa ốc, đầu tư xây dựng công trình công nghiệp và dân dụng.

Việt Nam có tốc độ tăng trưởng khá cao và ổn định qua các năm, cụ thể: năm 2002 tăng 7,1 %, năm 2003 tăng 7,23 %, năm 2004 tăng 7,7%, năm 2005 tăng 8,4%, năm 2006 tăng 8,17 % và năm 2007 tăng 8,48%. Trong năm 2007, sản xuất công nghiệp tăng 17,1%, kim ngạch xuất khẩu tăng 21,5%, kim ngạch nhập khẩu tăng 33,1%. Tăng trưởng kinh tế năm 2007 của nước ta đứng vào hàng các quốc gia có tốc độ tăng trưởng kinh tế cao trong khu vực (Theo đánh giá của Ngân hàng Phát triển Châu Á-ADB thì năm 2007 kinh tế Trung Quốc tăng 11,2%; Singapore tăng 7,5%; Philipine tăng 6,6%; Inonesia tăng 6,2%; Malaysia tăng 5,6%; Thái Lan tăng 4%). Cơ cấu kinh tế thay đổi, tỷ trọng ngành công nghiệp và dịch vụ tăng lên.

Các thành tựu trong cải tổ kinh tế cùng với việc gia nhập WTO giúp Việt Nam thu hút vốn đầu tư nước ngoài để phát triển kinh tế. Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tăng nhanh. FDI năm 2006 đạt mức kỷ lục là 10,2 tỷ USD. Kế hoạch thu hút đầu tư nước ngoài năm 2007 là 13 tỷ USD, thế nhưng số liệu thống kê của Cục đầu tư nước ngoài (Bộ kế hoạch và đầu tư) vừa được công bố cho thấy 12 tháng qua cả nước đã thu hút được 20,3 tỷ USD vốn đầu tư đăng ký bao gồm cả cấp mới và tăng vốn, vượt 56% kế hoạch dự kiến. FDI đầu tư vào ngành công nghiệp chiếm 63,3%, dịch vụ chiếm 34,5%. Do đó, ngành công nghiệp và dịch vụ được dự báo sẽ tăng trưởng cao trong các năm sắp tới.

Do đó, các chuyên gia phân tích đều cho rằng, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam ở mức trên 7% trong các năm tới là hoàn toàn khả thi. Với tốc độ tăng trưởng như vậy, tại các thành phố lớn sẽ cần nhiều dự án đầu tư xây dựng tập trung vào lĩnh vực cao ốc văn phòng, nhà ở cao cấp. Thị trường bất động sản có rất nhiều tiềm năng phát triển. Ngoài ra, theo định hướng phát triển nhà ở đến năm 2020 của Chính phủ, diện tích nhà bình quân đầu người phải đạt mức 15m² sàn vào năm 2010 và 20m² sàn vào năm 2020, chất lượng nhà ở phải đạt tiêu

chuẩn quốc gia. Chính sách này sẽ tác động đối với việc phát triển nhà ở là chung cư cao tầng để tăng nhanh quỹ nhà ở, tiết kiệm đất đai, tạo diện mạo và cuộc sống văn minh đô thị.

Bên cạnh đó, khi nền kinh tế phát triển đời sống dân cư cũng được nâng cao dẫn đến nhu cầu về các căn hộ cao cấp cũng như các dịch vụ mua sắm, vui chơi giải trí tăng mạnh sẽ tác động tích cực đến sự phát triển của hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngược lại, khi nền kinh tế phát triển không tốt sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng và ngành kinh doanh bất động sản nói chung. Tuy nhiên, căn cứ vào tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam hiện nay, có thể nhận định rằng rủi ro về kinh tế không phải là một rủi ro lớn đối với hoạt động của Công ty. Như vậy, có thể nói sự phát triển lạc quan của nền kinh tế Việt Nam thời gian qua có ảnh hưởng đến phát triển của ngành kinh doanh bất động sản, văn phòng cho thuê, xây dựng ... nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 nói riêng.

2. Rủi ro về luật pháp

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

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

Việc từ doanh nghiệp nhà nước chuyển sang hoạt động theo mô hình Công ty Cổ phần và niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán là chủ trương và chính sách chung của Nhà

nước nhằm nâng cao năng lực hoạt động và tính tự chủ của các công ty. Do đó ngoài việc chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và pháp luật chuyên ngành, hoạt động của Công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán vì Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 đã trở thành công ty đại chúng niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, do các văn bản trong lĩnh vực này đang mới được ban hành và đang trong quá trình hoàn thiện nên có sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Kinh doanh bất động sản là ngành cần có lượng vốn đầu tư rất lớn nên không phải doanh nghiệp nào cũng có khả năng thực hiện nhưng đây lại là lĩnh vực kinh doanh được hưởng nhiều ưu đãi. Do nhu cầu cao về nhà ở, văn phòng cho thuê, khu dân cư ... nên hiện nay cũng có nhiều doanh nghiệp trong nước được thành lập và có tên tuổi như VINACONEX, COTECCONS, Tổng Công ty Xây dựng và Phát triển hạ tầng – LICOGI và hàng chục doanh nghiệp khác. Dự đoán trong thời gian tới nhiều nhà đầu tư nước ngoài cũng vào khai thác thị trường này, với bề dày kinh nghiệm và sức mạnh về vốn của mình, các nhà đầu tư nước ngoài sẽ tạo ra nhiều cạnh tranh.

Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Với sự tác động của Luật đất đai 2003, Luật Kinh doanh Bất động sản, Luật Nhà ở và các văn bản hướng dẫn thi hành luật đòi hỏi các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần phải có quy mô lớn về vốn và sự linh động trong điều hành doanh nghiệp. Bên cạnh đó, công tác quản lý của Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác Nhà nước không thể kiểm soát và điều tiết đối với 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 nhiều thời gian. Do vậy, đã có 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 giá thép thường biến động và rất khó kiểm soát) hiện nay đang ở mức cao và có xu hướng tăng trong thời gian tới 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 cơ sở hạ tầng ngày càng lớn, thêm vào đó Công ty đã có uy tín

trong ngành, kinh nghiệm trong đấu thầu và có nhiều khách hàng truyền thống, gắn bó với Công ty nên việc đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận đặt ra là khả thi.

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

Hiện tại và trong thời gian sắp tới, thị trường chứng khoán chưa có dấu hiệu tăng trưởng mạnh trở lại. Đồng thời trong những tháng đầu năm 2008, lượng cung hàng hoá trên thị trường tiếp tục tăng lên nhiều do đấu giá cổ phần của các doanh nghiệp nhà nước lớn cổ phần hoá như Ngân hàng VIETCOMBANK, SABECO; việc phát hành thêm cổ phiếu để huy động vốn của các công ty niêm yết ... do đó việc phát hành cổ phần lần này của Công ty bị ảnh hưởng khá lớn nên giá chào bán phải ở mức đủ hấp dẫn các nhà đầu tư, số lượng bán có thể không đạt được như mong đợi.

Do đợt chào bán này của Công ty không có bảo lãnh phát hành nên sẽ có khả năng không thành công do không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán cho các nhà đầu tư chiến lược. Trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến Hội đồng quản trị sẽ chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ khác để bảo đảm huy động vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh và thực hiện dự án đúng tiến độ.

5. Rủi ro khác

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

Để hạn chế các rủi ro trên, hầu hết các dự án, các công trình Công ty đã tiến hành mua bảo hiểm như: bảo hiểm về vật chất công trình, bảo hiểm máy móc thiết bị, bảo hiểm tai nạn ...

Một số hợp đồng bảo hiểm Công ty đã ký kết:

- Hợp đồng số C43/CECR/HCM.03.07 ký với Công ty Bảo hiểm Dầu khí Tp. HCM.
- Hợp đồng số AD1003/07DA65000 ký với Tổng Công ty Cổ phần Bảo Minh.
- Hợp đồng số AD1001/07DD65000 ký với Tổng Công ty Cổ phần Bảo Minh.
- Hợp đồng số AD0212/07IB 08208 ký với Tổng Công ty Cổ phần Bảo Minh.
- Hợp đồng số AD0213/07IB 08208 ký với Tổng Công ty Cổ phần Bảo Minh.

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

1. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

Ông: **Trần Quang Mỹ**

Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc**

Ông: **Đoàn Mạnh Hoàng**

Chức vụ: **Kế toán trưởng**

Ông: **Hà Văn Khanh**

Chức vụ: **Trưởng Ban kiểm soát**

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

2. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Ông: **Trịnh Hoài Giang**

Chức vụ: **Phó Tổng giám đốc** (Đại diện theo Giấy uỷ quyền số 41/2007/GUQ-HSC ngày 08/10/2007 của Tổng Giám đốc HSC)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây dựng số 5. 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 Xây dựng số 5 cung cấp.

PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM

1. **"Công ty"** : Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu vào ngày 24 tháng 12 năm 2003; đăng ký thay đổi lần 8 ngày 21 tháng 01 năm 2008.
2. **"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.
3. **"Cổ phần"**: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
4. **"Cổ phiếu"**: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
5. **"Cổ đông"**: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần xây dựng số 5.
6. **"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 tài chính.
7. **"Đại hội đồng cổ đông"**: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
8. **"Hội đồng quản trị"**: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
9. **"Ban kiểm soát"**: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
10. **"Ban Tổng Giám đốc"**: Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
11. **"Vốn điều lệ"**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ này.
12. **"Tổ chức phát hành"**: Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
13. **"Tổ chức tư vấn phát hành"**: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.
14. **"Tổ chức kiểm toán"**: Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán.

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

– SC5	Công ty Cổ phần Xây dựng số 5
– HSC	Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
– AASC	Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán
– Tcty	Tổng Công ty
– ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
– HĐQT	Hội đồng quản trị
– BKS	Ban kiểm soát
– BTGD	Ban Tổng Giám đốc
– CBCNV	Cán bộ công nhân viên

- UBND Ủy ban Nhân dân
- TSCĐ Tài sản cố định
- UBCKNN Ủy ban chứng khoán nhà nước
- SGDCK TP.HCM Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM
- UBND TP. HCM Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- GTHĐ Giá trị hợp đồng
- HĐKD Hoạt động kinh doanh
- SXKD Sản xuất kinh doanh

PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 là một đơn vị sản xuất kinh doanh thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 trực thuộc Bộ Xây dựng. Công ty có nguồn gốc từ một tổ hợp Xây dựng Hòa Bình có từ trước giải phóng và phát triển cho đến ngày nay.

Ngày 10/06/1978, Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh ra quyết định số 1040/QĐUB về việc giao các nhà thầu xây dựng cư ngụ trong Thành phố cho các bộ ngành Trung ương các cơ sở của Thành phố và các tỉnh phía Nam, theo nội dung quyết định này, Ủy ban nhân dân thành phố đã chuyển giao Tổ hợp Bình Hoà và 07 cổ đông do ông Dương Văn Bông làm đại diện do Bộ Xây dựng quản lý.

Ngày 12/07/1978, Bộ Xây dựng ra Quyết định số 128/VP - CT chấp thuận cho Công ty Tư Doanh Xây dựng Bình Hoà do ông Dương Văn Bông làm đại diện được hợp doanh với Nhà nước tổ chức thành Xí nghiệp Công tư Hợp doanh Xây dựng số 1 trực thuộc Công ty Phát triển Đô thị.

Ngày 09/04/1980, Bộ Xây dựng ra Quyết định số 509/BXD-TCCB về việc hợp nhất Công ty Tư doanh Xây dựng Bình Hoà và Đồng Tiến thành Xí nghiệp Công tư Hợp doanh Xây dựng Hoà Tiến trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.

Ngày 10/01/1984, Bộ Xây dựng ra Quyết định số 29/BXD-TCCB về việc chuyển giao Xí nghiệp Công tư Hợp doanh Xây dựng Hoà Tiến thành Xí nghiệp Xây dựng số 5 trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.

Do nhu cầu lớn mạnh của Xí nghiệp, ngày 29/06/1990 Bộ Xây dựng ra Quyết định số 379/BXD - TCCB chuyển Xí nghiệp Xây dựng số 5 thành Công ty Xây dựng số 5.

Ngày 18/03/1993, Công ty được thành lập theo Quyết định thành lập số 066A/BXD-TCLĐ của Bộ Xây dựng. Giấy phép hành nghề Xây dựng số 180/BXD-CSXD ngày 05/07/1996 của Bộ Xây dựng.

Theo Quyết định số 1588/QĐ - BXD ngày 20/11/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển doanh nghiệp nhà nước: Công ty Xây dựng số 5 thuộc Tổng Công ty Xây dựng số 1 chuyển thành công ty cổ phần và kể từ ngày 01/01/2004 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 chính thức hoạt động theo quy định pháp luật về công ty cổ phần.

Qua nhiều năm hoạt động, Công ty từng bước xây dựng và trưởng thành, quá trình trưởng thành của Công ty được thể hiện qua việc tham gia vào lĩnh vực đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn song song với chức năng xây lắp truyền thống trước đây và ngày càng chứng tỏ là một trong những doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực

đầu tư và kinh doanh địa ốc tại thành phố Hồ Chí Minh và được Chủ tịch nước tặng huân chương và nhiều bằng khen của Bộ Xây dựng:

- 1/ Huân chương lao động hạng nhất: Quyết định số 18/QĐ/CTN ngày 10/01/2005 của Chủ tịch nước Trần Đức Lương.
- 2/ Huân chương lao động hạng nhì: Quyết định số 343/KT/CT ngày 17/11/1999 của Chủ tịch nước Trần Đức Lương.
- 3/ Huân chương lao động hạng ba: Quyết định số 248/KTHĐNN ngày 10/07/1989 của Chủ tịch nước Võ Chí Công.
- 4/ Cờ thi đua xuất sắc của Thủ tướng chính phủ và của Bộ Xây Dựng.
- 5/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam công trình xây dựng nhà máy chế biến gỗ xuất khẩu Savimex.
- 6/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam công trình xây dựng khu nhà ở Hồ Văn Huê - Quận Phú Nhuận – TP. HCM.
- 7/ Huy chương vàng chất lượng cao công trình Trung tâm kỹ thuật dịch vụ viễn thông khu vực II năm 2005.
- 8/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam công trình Trung tâm điều khiển trạm phân phối ngoài trời thủy điện Trị An - tỉnh Đồng Nai.
- 9/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam công trình nhà làm việc Tổng Công Ty Xây Dựng Số 1 - Bộ Xây Dựng.
- 10/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam công trình nhà làm việc tỉnh uỷ Đồng Nai.
- 11/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam: Công trình Khách sạn Palace – Đà Lạt.
- 12/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam: Công trình Trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.
- 13/ Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam: Công trình Bệnh viện Hùng Vương - Quận 5.
- 14/ Bằng khen chất lượng cao: Công trình Nhà văn hoá lao động Quận Bình Thạnh.
- 15/ Bằng khen của Bộ Xây dựng cho đơn vị đạt chất lượng cao công trình sản phẩm xây dựng Việt Nam năm 1995.
- 16/ Bằng khen của Bộ Xây dựng cho đơn vị đạt nhiều thành tích trong cuộc vận động đảm bảo chất lượng công trình sản phẩm xây dựng Việt Nam.
- 17/ Chứng nhận Đội xây dựng số 19 – Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 đoạt giải hội thi “người xây dựng” TP. HCM năm 2006 do Công ty liên doanh xi măng Holcim và Thành Đoàn TP. HCM tổ chức.

- 18/ Bằng khen của Bộ Xây dựng từ năm 1999 đến năm 2006.
- 19/ Bằng khen của UBND TP. HCM từ năm 2004 đến năm 2006.
- 20/ Bằng khen và cờ thi đua xuất sắc của Công đoàn xây dựng Việt nam từ năm 2000 đến năm 2006.
- 21/ Nhiều giấy khen của Tổng Công ty và Đảng uỷ khối Bộ Xây dựng.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5**
- Tên giao dịch quốc tế: **CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY NO. 5**
- Tên viết tắt: **CJSC5**
- Trụ sở chính: 137 Lê Quang Định, phường 14, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- Điện thoại: (84.8) 2 583 425
- Fax: (84.8) 2 583 426
- Mã số thuế: 0300378152
- Website: www.sc5.com.vn hoặc www.cc5.com.vn
- Email: info@cc5.com.vn



- Logo:
- Vốn điều lệ: **86.000.000.000 đồng**
- Quá trình tăng vốn điều lệ như sau:

Bảng 1

Đơn vị tính: đồng

Thời điểm	Vốn tăng thêm	Nguồn tăng	Vốn điều lệ
Khi cổ phần hóa (tháng 12/2003)			12.000.000.000 đ
Lần 1 (03/2005)	13.000.000.000 đ	Phát hành cổ phiếu phổ thông	25.000.000.000 đ
Lần 2 (05/2007)	7.500.000.000 đ 29.000.000.000 đ	Phát hành cổ phiếu thưởng Phát hành riêng lẻ cổ phiếu phổ thông	61.500.000.000 đ
Lần 3 (07/2007)	24.500.000.000 đ	Chuyển đổi từ trái phiếu	86.000.000.000 đ

- Giấy CNĐKKD: Số 4103002004 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu vào ngày 24 tháng 12 năm 2003; đăng ký thay đổi lần 8 ngày 21 tháng 01 năm 2008.
- Nơi mở tài khoản:

Bảng 2

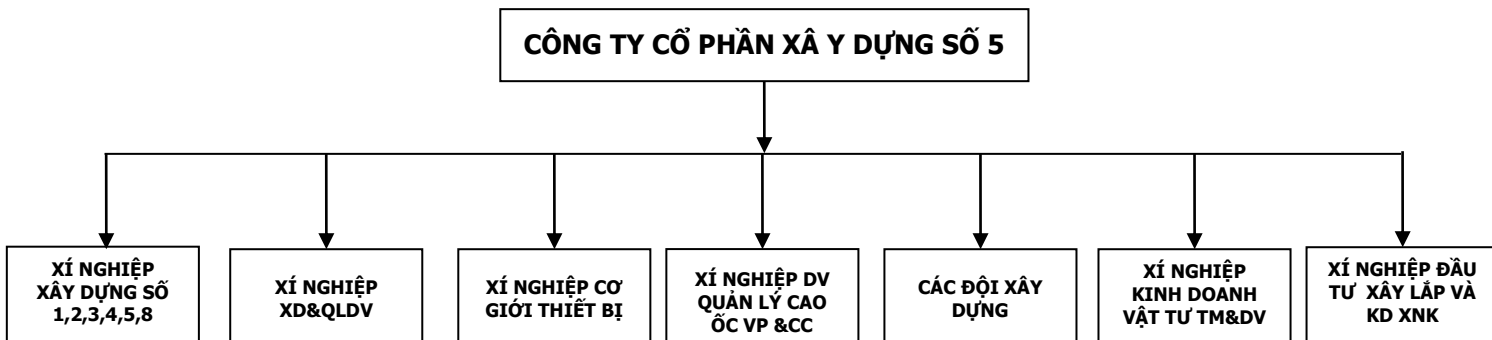
Stt	Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản
1.	Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh 3 TP.HCM	102010000116082
2.	Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch II TP.HCM	13010000000247
3.	Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển nông thôn VN – Chi nhánh 3	1602201011131
4.	Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam – Chi nhánh TP.HCM	030000036
5.	Ngân hàng TMCP Phát triển nhà - Chi nhánh Phú Nhuận	01A9062
6.	Ngân hàng Phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long	431101000193

Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:

- Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp.
- Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, mộc xây dựng.
- Xây dựng các công trình giao thông (cầu, đường), bến cảng, sân bay.
- Xây dựng và lắp đặt các công trình điện, nước.
- Xây dựng các công trình đường dây và trạm biến điện đến 35 KV.
- Thi công khoan cọc nhồi, đóng, ép cọc bê tông cốt thép (không hoạt động tại trụ sở).
- Thi công lắp đặt hệ thống thiết bị cơ điện lạnh.
- Xây dựng cơ sở kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, thủy lợi.
- Lắp đặt và tháo dỡ các loại cầu trục và thiết bị nâng hạ.
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng (không sản xuất trong khu dân cư tập trung).
- Sản xuất, kinh doanh cấu kiện kim loại.
- Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng, cho thuê mặt bằng, máy móc, thiết bị phục vụ thi công xây dựng.
- Đo đạc bản đồ.
- Kinh doanh lữ hành nội địa, quốc tế.
- Dịch vụ giữ xe, cho thuê nhà, văn phòng.
- Gia công cơ khí (không hoạt động tại trụ sở).
- Kinh doanh bất động sản.

2. Cơ cấu tổ chức công ty

2.1. Sơ đồ



2.2. Diễn giải sơ đồ

Mỗi xí nghiệp hoạt động theo mô hình tổ chức là một chi nhánh do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động.

Mô tả sơ lược về hoạt động của các Chi nhánh xí nghiệp:

Xí nghiệp xây dựng số 1

- Cơ sở thành lập: Được thành lập theo quyết định số 249/QĐ -TCT/TCCB ngày 01/03/1991 của Tổng Công ty Xây dựng số 1. Sau khi Công ty Cổ phần Xây dựng 5 cổ phần hóa năm 2003, Xí nghiệp được thành lập lại theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 673/QĐ-HĐQT, ngày 10/05/2006 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng ...
- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp xây dựng số 2

- Cơ sở thành lập: Được thành lập theo quyết định số 250/QĐ -/TCT/TCCB ngày 01/03/1991 của Tổng Công ty Xây dựng số 1. Sau khi Công ty Cổ phần Xây dựng 5 cổ phần hóa năm 2003, Xí nghiệp được thành lập lại theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số: 1611/QĐ-HĐQT, ngày 02/10/2005 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng. Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng, lắp đặt các công trình điện nước; đầu tư kinh doanh nhà, đất, văn phòng cho thuê ...
- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp xây dựng số 3

- Cơ sở thành lập: Được thành lập theo Quyết định số 58/QĐ -TCT/TCVP ngày 01/07/1994 của Tổng Công ty Xây dựng số 1. Sau khi Công ty Cổ phần Xây dựng 5 cổ phần hóa năm 2003, Xí nghiệp được thành lập lại theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 1610/QĐ-HĐQT, ngày 02/10/2005 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng. Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng, lắp đặt các công trình điện nước ...
- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp xây dựng số 4

- Cơ sở thành lập: Chuyển từ Công ty Đầu tư & Phát triển Đô thị sang Công ty Xây dựng số 5 theo Quyết định số 77/QĐ/TCT ngày 11/10/2000 của Tổng Công ty Xây dựng số 1.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng. Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng, lắp đặt các công trình điện nước. Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp ...
- Địa chỉ: M 10 - 11 Đinh Tiên Hoàng – Phường 3 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp xây dựng số 5

- Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 674/QĐ-HĐQT, ngày 10/05/2006 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Giám đốc và 01 Phó giám đốc. Các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng, xây dựng công trình thủy lợi, giao thông ...
- Địa chỉ: 137- Lê Quang Định – P.14 – Q. Bình Thạnh.

Xí nghiệp xây dựng số 8

- Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 1264/QĐ-HĐQT, ngày 01/10/2007 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng, xây dựng công trình thủy lợi, giao thông. Dịch vụ cho thuê và kinh doanh quản lý nhà cao tầng ...
- Địa chỉ: 137- Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp Đầu tư Xây lắp và Kinh doanh xuất nhập khẩu

- Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 804/QĐ-HĐQT, ngày 07/07/2007 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng, xây dựng công trình thủy lợi, giao thông. Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp ...
- Địa chỉ: 137- Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp Xây dựng & Quản lý dịch vụ

- Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 1520/QĐ-HĐQT, ngày 20/9/2005 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất. Thi công khoan cọc nhồi, đóng, ép cọc bê tông cốt thép ...
- Địa chỉ: Số 08 Lô 7. Khu Chung cư 18 tầng Mỹ Phước - Hẻm 280/29 Bùi Hữu Nghĩa – Phường 2 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp Cơ giới & thiết bị

- Cơ sở thành lập: Được thành lập theo Quyết định số 57/QĐ - TCT ngày 03/08/2001 của Tổng Công ty Xây dựng số 1. Sau khi Công ty Cổ phần Xây dựng 5 cổ phần hóa năm 2003; Xí nghiệp được thành lập lại theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 1609/QĐ - HĐQT, ngày 02/10/2005 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Lắp đặt và tháo dỡ các loại cầu trục và thiết bị nâng hạ. Cho thuê máy móc, thiết bị phục vụ thi công xây dựng; xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, trang trí nội, ngoại thất ...
- Địa chỉ: Số 1.1 Chung cư 24A – P.25 – Q. Bình Thạnh.

Xí nghiệp Kinh doanh Vật tư - Thương mại & Dịch vụ

- Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 1045/QĐ-HĐQT, ngày 15/08/2006 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh doanh, Phòng Tổ chức - Hành chính.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Sản xuất, kinh doanh vật tư, thiết bị, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu ...
- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Xí nghiệp Dịch vụ quản lý cao ốc văn phòng và chung cư

- Cơ sở thành lập: Xí nghiệp được thành lập theo mô hình hoạt động của chi nhánh công ty cổ phần: Quyết định thành lập số 799A/QĐ-HĐQT, ngày 07/07/2007 của HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

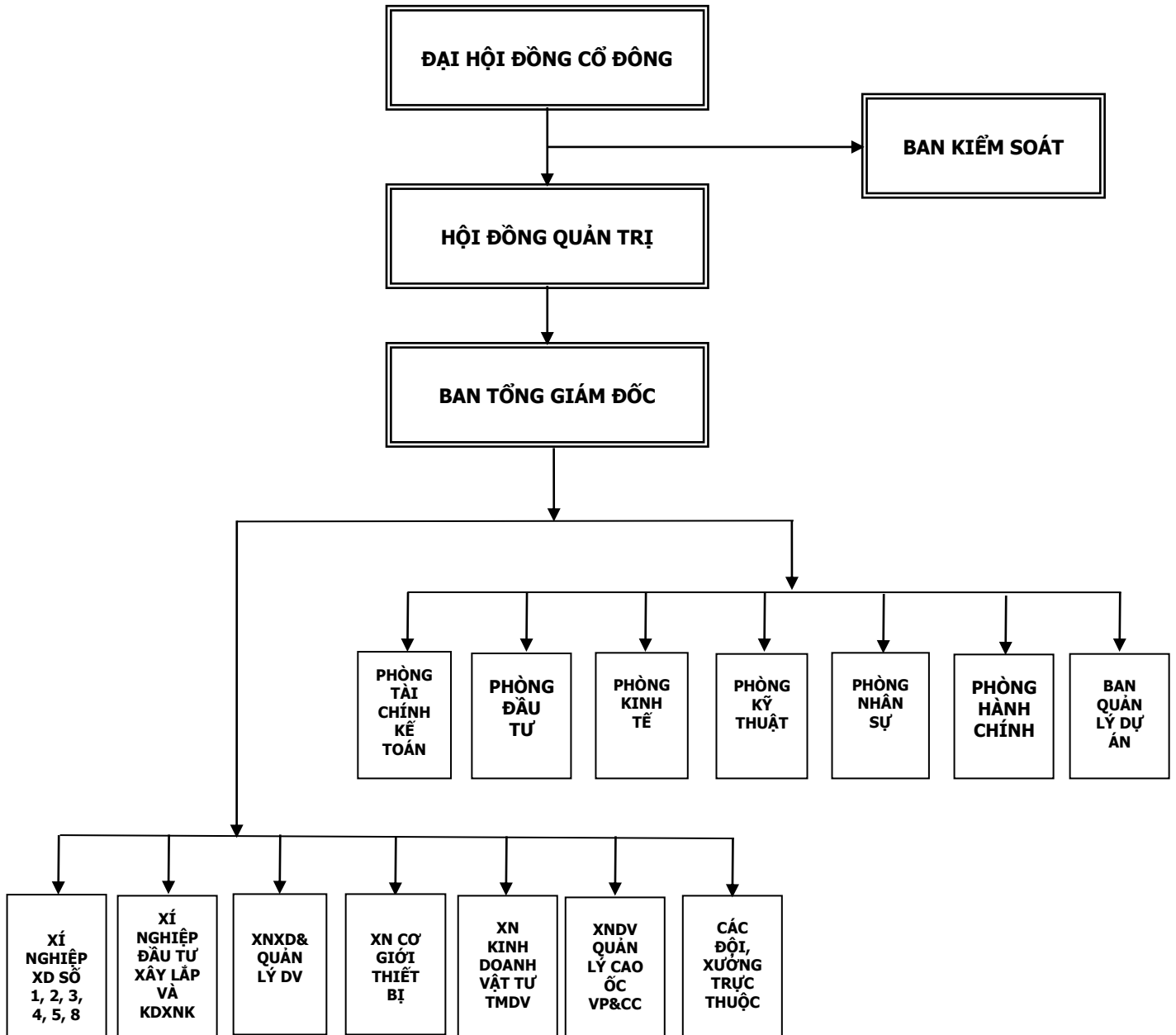
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Ban Giám đốc và các phòng ban chức năng: Phòng Tài chính - Kế toán, Phòng Kinh tế - Kỹ thuật, Phòng Tổ chức - Hành chính và các đội, tổ, nhóm trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng, xây dựng công trình thủy lợi, giao thông. Kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp ...
- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

Các đội - xưởng trực thuộc

- Công ty hiện tại gồm có 30 đội, xưởng trực thuộc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, trang trí nội thất, xây dựng nhà cao tầng. Xây dựng các công trình giao thông, xây dựng, lắp đặt các công trình điện nước, lắp đặt hệ thống nhà xưởng tiền chế và gia công, lắp đặt sản phẩm cơ khí, cấu kiện kim loại, mộc xây dựng.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Đội trưởng và 01 Đội phó, cán bộ quản lý và các tổ, nhóm sản xuất trực thuộc.
- Địa chỉ: 137 Lê Quang Định – Phường 14 – Quận Bình Thạnh.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:

3.1. Sơ đồ



3.2. Dẫn giải sơ đồ

Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của SC5 quyết định những vấn đề quan trọng thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của SC5 và các văn bản pháp luật có liên quan. Đại hội đồng cổ đông có các quyền sau:

- Thông qua, sửa đổi, bổ sung Điều lệ.
- Thông qua kế hoạch phát triển Công ty, thông qua Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo của HĐQT, BKS và của kiểm toán viên.
- Quyết định số thành viên HĐQT.
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên HĐQT, BKS.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

Ban kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm 03 thành viên, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Kiểm tra sổ sách kế toán và các báo cáo tài chính của Công ty, kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp của các hoạt động sản xuất kinh doanh và tài chính Công ty, kiểm tra việc thực hiện các nghị quyết, quyết định của HĐQT.
- Trình ĐHĐCĐ báo cáo thẩm tra các báo cáo tài chính của Công ty, đồng thời có quyền trình bày ý kiến độc lập của mình về kết quả thẩm tra các vấn đề liên quan tới hoạt động kinh doanh, hoạt động của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc.
- Yêu cầu HĐQT triệu tập ĐHĐCĐ bất thường trong trường hợp xét thấy cần thiết.
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị của SC5. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc điều hành và các cán bộ quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do luật pháp, Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ quy định.

Ban Tổng giám đốc

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu sự giám sát của HĐQT và chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Phó Tổng giám đốc có trách nhiệm hỗ trợ Tổng giám đốc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc điều hành là người đại diện theo pháp luật của Công ty. Ban Tổng giám đốc có nhiệm vụ:

- Tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ pháp luật.
- Xây dựng và trình HĐQT các quy chế quản lý điều hành nội bộ, kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch tài chính hàng năm và dài hạn của Công ty.
- Đề nghị HĐQT quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng.
- Ký kết, thực hiện các hợp đồng theo quy định của pháp luật.
- Báo cáo HĐQT về tình hình hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh, chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ, HĐQT và pháp luật về những sai phạm gây tổn thất cho Công ty.
- Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua.
- Các nhiệm vụ khác được quy định tại Điều lệ.

Chức năng các phòng ban

Phòng Tài chính – Kế toán:

- Kiểm tra chứng từ thu chi tài chính.
- Công tác kế toán tổng hợp; kế toán quản trị và kế toán chi tiết.
- Kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản, vốn, tiền mặt, các loại chứng khoán và các tài sản khác của Công ty.
- Báo cáo đầy đủ - chính xác quá trình kinh doanh, kết quả kinh doanh, phân chia kết quả kinh doanh đối với các cơ sở hợp tác kinh doanh, công ty thành viên.
- Phối hợp với cơ quan kiểm toán độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính hàng năm để phục vụ cho Đại hội đồng cổ đông thường niên. Phối hợp và hỗ trợ Ban kiểm soát để thực hiện tốt nhiệm vụ theo quy định của Điều lệ Công ty.
- Phối hợp với Phòng Nhân sự thực hiện đầy đủ các chế độ về lao động, tiền lương và các khoản khác cho CB-CNV.

- Cung cấp thông tin, số liệu kế toán theo quy định của pháp luật, bảo mật số liệu kế toán tài chính theo quy định của Điều lệ Công ty.
- Phối hợp với Phòng Nhân sự và Phòng Kinh tế, lập báo cáo kế toán thống kê, phân tích hoạt động sản xuất – kinh doanh để phục vụ cho việc tổng kết, lập kế hoạch hàng năm phục vụ tổng kết năm và Đại hội cổ đông theo định kỳ.
- Quan hệ với các cơ quan quản lý tài chính, kho bạc, thuế, hải quan, ngân hàng, các tổ chức tài chính tín dụng khác để thực hiện các công việc và nghiệp vụ cần thiết liên quan đến hoạt động của Công ty.
- Quản lý cổ phiếu, theo dõi tình hình thay đổi cổ đông.
- Kiểm tra kế toán tài chính các đơn vị thành viên trong Công ty.

Phòng Đầu tư

- Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án.
- Quản lý các công trình, dự án do Công ty làm chủ đầu tư từ khâu lập hồ sơ, ký kết hợp đồng, tổ chức thi công đến nghiệm thu, hoàn thành, thanh lý hợp đồng.
- Xúc tiến đầu tư đối với các dự án trong nước.
- Quan hệ ngoại giao với các ban ngành và địa phương có liên quan.
- Quản lý và sử dụng có hiệu quả nguồn nhân lực, tài sản, trang thiết bị được giao.
- Các nhiệm vụ khác theo chỉ đạo của Ban Tổng giám đốc.

Phòng Kỹ thuật

- Quản lý các công trình do Công ty nhận thầu từ khâu lập hồ sơ xin đấu thầu, ký kết hợp đồng, tổ chức thi công đến nghiệm thu, hoàn thành, thanh lý hợp đồng.
- Trực tiếp giám sát các công trình đang thi công; thiết lập hệ thống quản lý chất lượng công trình, sản phẩm của Công ty.
- Nghiên cứu, ứng dụng khoa học kỹ thuật tiên tiến vào thực tế thi công xây lắp công trình, phát huy sáng kiến cải tiến kỹ thuật, tăng năng suất lao động.
- Quản lý kỹ, mỹ thuật, chất lượng, an toàn bảo hộ lao động, vệ sinh công nghiệp, phòng chống cháy nổ tất cả các công trình xây lắp và đầu tư của Công ty.

Phòng Hành chính

- Quản lý công văn, giấy tờ, sổ sách hành chính và con dấu Công ty.
- Công tác lễ tân, công tác hành chính phục vụ.

- Công tác bảo vệ và an ninh.
- Quản lý và theo dõi tài sản thuộc quyền quản lý của văn phòng Công ty, các tài sản khác theo chỉ đạo của Ban Tổng giám đốc.
- Theo dõi lịch công tác, lịch giao ban, hội họp và các kỳ sinh hoạt định kỳ hoặc bất thường khác của Công ty để có kế hoạch chuẩn bị phù hợp.

Phòng Nhân sự

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc các vấn đề về tổ chức bộ máy và bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của Công ty.
- Tuyển dụng nhân sự.
- Quản lý nhân sự, phát triển nguồn nhân lực.
- Phối hợp Phòng Tài chính – Kế toán quản lý lao động, tiền lương cán bộ - công nhân viên.

Phòng Kinh tế

- Hoạch định chiến lược sản xuất kinh doanh.
- Lập kế hoạch tổng hợp, thực hiện báo cáo thống kê, các báo cáo đột xuất theo yêu cầu các ngành chức năng, phân tích tình hình hoạt động hàng tháng, quý.
- Tham gia soạn thảo, kiểm tra, đàm phán việc ký kết các loại hợp đồng của Công ty với khách hàng; phối hợp với các phòng có liên quan theo dõi kiểm tra tiến độ thực hiện – nghiệm thu và thanh lý hợp đồng theo quy định.
- Quan hệ các cơ quan thông tin đại chúng, quan hệ cộng đồng (P&R) nhằm nâng cao hình ảnh và thương hiệu cho SC5.
- Phối hợp, hỗ trợ các phòng ban Công ty thực hiện các nhiệm vụ: khảo sát, nghiên cứu, phân tích, tổng hợp tình hình thị trường và các đối thủ cạnh tranh liên quan; quảng bá thương hiệu; xây dựng và phát triển mạng lưới bán hàng.
- Thực hiện các giao dịch môi giới bất động sản, tiếp nhận các đơn đặt hàng, sửa chữa nhà, tiếp nhận cơ hội đầu tư.

Ban quản lý dự án

- Cơ sở thành lập: Ban quản lý Dự án được thành lập theo Quyết định thành lập số 992/QĐ -CT-TCLĐ, ngày 24/12/2001 của Giám đốc Công ty xây dựng số 5.
- Cơ cấu tổ chức: Bao gồm Trưởng Ban và 01 Phó Trưởng ban, bộ phận cán bộ quản lý và nhân viên giúp việc.
- Chức năng nhiệm vụ chính: Quản lý các dự án đầu tư - xây dựng của công ty ...

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty thời điểm ngày 06/12/2007

Bảng 3

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng CP	Tỷ trọng
1.	Trần Đức Lợi	60/23 Quốc lộ 13, phường 26, quận Bình Thạnh	023160438	476.000	5,53%
2.	Tổng Công ty Xây dựng số 1	51 Nguyễn Thị Minh Khai, Q1 TP.HCM	4106000326	1.407.600	16,36%

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập đến thời điểm ngày 06/12/2007

Bảng 4

Stt	Cổ đông sáng lập	Địa chỉ	Số CMND/ĐKKD	Số lượng CP	Tỷ trọng
1.	Đại diện vốn nhà nước: Trần Quang Mỹ	238 A Bạch Đằng, P.24, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	022867662	1.407.600	16,37%
2.	Trần Quang Mỹ	238 A Bạch Đằng, P.24, Q. Bình Thạnh, TP.HCM	022867662	400.050	4,65%
3.	Vũ Khắc Giang	20/30 Hồ Đắc Di, P. Tây Thạnh, Q.Tân Phú, TP.HCM	271611227	47.860	0,55%
4.	Nguyễn Chí Linh	C 37 Nguyễn Oanh, P.17, Q. Gò Vấp, TP.HCM	023667840	270.000	3,14%
5.	Lê Hữu Hoè	14/34 Đường số 8, Căn cứ 26A, P.17, Q. Gò Vấp, TP.HCM	023968922	50.000	0,58%

Do Công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần kể từ ngày 24/12/2003 nên các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần đối với cổ đông sáng lập không còn hiệu lực.

4. 3. Cơ cấu cổ đông hiện hữu thời điểm ngày 06/12/2007
Bảng 5
Đơn vị: đồng

Danh mục	Cổ đông trong nước		Cổ đông nước ngoài		Tổng	
	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ
Cổ đông là pháp nhân	19.621.020.000	22,81%	2.483.300.000	2,89%	22.104.320.000	25,7%
Cổ đông là cá nhân	63.046.180.000	73,31%	849.500.000	0,99%	63.895.680.000	74,3%
Trong đó:						
+ Trong Công ty	22.911.110.000	26,64%	0	0,00%	22.911.110.000	26,64%
+ Ngoài Công ty	40.135.070.000	46,67%	849.500.000	0,99%	40.984.570.000	47,66%
Tổng cộng	82.667.720.000	96,12%	3.332.800.000	3,88%	86.000.000.000	100%

5. Danh sách công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5, những công ty mà Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 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 Cổ phần Xây dựng số 5:

Không có

6. Hoạt động kinh doanh
Chiến lược phát triển kinh doanh:

Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 không những là một nhà thầu xây dựng có uy tín, có kinh nghiệm mà còn là chủ đầu tư của nhiều dự án xây dựng kinh doanh bất động sản lớn; do đó Công ty một mặt tiếp tục củng cố, phát triển nghề truyền thống xây lắp để trở thành một nhà thầu xây dựng chuyên nghiệp, uy tín, kinh nghiệm, đủ khả năng nhận thầu các công trình lớn đòi hỏi kỹ thuật, chất lượng, mỹ thuật cao; mặt khác tiếp tục phát triển các dự án đầu tư xây dựng chung cư, khu quy hoạch dân cư. Với thế mạnh về xây dựng, Công ty tiếp tục tự thực hiện các dự án đầu tư xây dựng chung cư, khu quy hoạch dân cư do Công ty làm chủ đầu tư với phương châm "lĩnh vực xây lắp hỗ trợ lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản" nhằm giảm thiểu chi phí đầu tư và đem lại hiệu quả kinh tế cao nhất.

Ngoài hai lĩnh vực chủ lực trên, trong thời gian tới Công ty sẽ tiếp tục củng cố, mở rộng và phát triển các lĩnh vực kinh doanh khác như: cho thuê mặt bằng, văn phòng cho thuê, kinh doanh vật liệu xây dựng, cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng, kinh doanh tài chính.

Mục tiêu của Công ty là trở thành một trong những công ty bất động sản hàng đầu tại Việt Nam.

Chiến lược kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Chuyên nghiệp hóa các hoạt động nhận thầu xây dựng, quản lý tài sản, quản lý tòa nhà thông qua việc chú trọng đến chất lượng, thỏa mãn thị hiếu của khách hàng, sử dụng các đơn vị thiết kế, tư vấn quốc tế.
- Sử dụng triệt để lợi thế về nguồn lực tài chính, con người và kinh nghiệm để mở rộng đầu tư vào các dự án với tiêu chí: tập trung vào các khu trung tâm thương mại, văn phòng, nhà ở, căn hộ, khu vui chơi giải trí; đầu tư xây dựng căn hộ chung cư từ trung đến cao cấp.

❖ Tổng quan về hoạt động kinh doanh của Công ty

– Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty tập trung vào các lĩnh vực sau:

- **Lĩnh vực xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, cấp thoát nước:** Đây là lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính và truyền thống của Công ty bao gồm: xây dựng nhà ở, chung cư cao tầng, cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, các khu nghỉ mát, trường học, bệnh viện, nhà máy, các công trình cấp thoát nước ... Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 đã trúng thầu nhiều công trình có giá trị lớn, đòi hỏi yêu cầu cao về tiến độ, biện pháp thi công, chất lượng công trình và đã được chủ đầu tư đánh giá cao như: Công trình Bệnh viện 115 (GTHĐ 42 tỷ), Công trình lô D Chung cư Ngô Gia Tự (GTHĐ 97 tỷ), Công trình lô S Chung cư Nguyễn Kim (GTHĐ 44 tỷ), Nhà máy nước Bình Dương (GTHĐ 101 tỷ), Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi – lô C (GTHĐ 71 tỷ), Trường ĐH Bách Khoa TP.HCM (GTHĐ 43 tỷ), Tuyến ống phân phối nước sạch Bình Dương (GTHĐ 49 tỷ), Chung cư thể kỷ 21 (43 tỷ), Chung cư An Sương (75 tỷ đồng), Công trình tuyến ống Phú Yên (42 tỷ đồng), Công trình tuyến ống Nhà Bè (55 tỷ đồng), Trường Đại học công nghiệp Tp. HCM cơ sở Thái Bình (79 tỷ đồng) ... Với bề dày kinh nghiệm và năng lực thi công đã được chứng minh qua thực tế, chắc chắn trong thời gian tới Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 sẽ là một nhà thầu xây dựng có sức cạnh tranh cao trong lĩnh vực xây dựng.
- **Lĩnh vực đầu tư và kinh doanh địa ốc:** Là hoạt động chủ lực của Công ty. Trong thời gian vừa qua Công ty đã thực hiện thành công nhiều dự án nhà ở lớn, xây dựng các khu đô thị mới cũng như đầu tư xây dựng một số chung cư trên địa bàn Quận Bình Thạnh, Quận Gò Vấp, Quận 9, Quận 11, Quận Thủ Đức TP. HCM. Trong tương lai, hướng đầu tư của Công ty sẽ được chọn lọc kỹ nhằm vào các phân khúc thị trường có tiềm năng: Liên

doanh với các đối tác trong và ngoài nước xây dựng các căn hộ từ mức trung bình tới cao cấp ở nội thành, vùng ven và một số tỉnh lớn trong cả nước. 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 khu đô thị mới, hiện đại. Bên cạnh đó, dành một phần vốn đầu tư xây dựng các chung cư cho người có thu nhập trung bình và thấp.

- **Lĩnh vực kinh doanh mua bán vật liệu xây dựng:** đây là lĩnh vực kinh doanh mới của Công ty do Xí nghiệp kinh doanh vật tư thương mại & dịch vụ đảm nhận, ngoài việc cung cấp vật tư, hàng hóa phục vụ thi công cho các công trình của Công ty, đối tượng khách hàng của Công ty còn được mở rộng ra nhiều công trình trong và ngoài Tp. HCM; là đại lý phân phối vật liệu xây dựng của nhiều Công ty lớn như: Công TNHH Thép Việt, Công ty liên doanh xi măng Holcim, Công ty dây & cáp điện CADIVI ... Lĩnh vực kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty ngày càng được củng cố và phát triển.
- **Lĩnh vực cho thuê thiết bị:** lĩnh vực này do Xí nghiệp cơ giới và thiết bị đảm nhận, toàn bộ máy móc, thiết bị, coffa, cây chống, công cụ dụng cụ thi công ... ngoài việc phục vụ công tác thi công các công trình của công ty còn phục vụ cho thuê các đơn vị, khách hàng có nhu cầu bên ngoài.
- **Lĩnh vực cho thuê mặt bằng, văn phòng cho thuê:** ngoài các lĩnh vực kinh doanh trên, lĩnh vực thuê mặt bằng, văn phòng cho thuê là một thế mạnh của Công ty do lợi thế là một công ty kinh doanh địa ốc, chủ đầu tư của nhiều dự án lớn; các dự án của Công ty sau khi hoàn thành đưa vào sử dụng thì toàn bộ tầng hầm và tầng trệt Công ty giữ lại không bán mà để cho thuê như Chung cư D5 Văn Thánh Bắc có diện tích tầng trệt cho thuê là: 835,7 m²; Chung cư 18 tầng Mỹ Phước, đường Bùi Hữu Nghĩa, Phường 2, Quận Bình Thạnh có diện tích tầng hầm và tầng trệt cho thuê là: 2.299,6 m²; Cao ốc văn phòng Công ty số 137 Lê Quang Định diện tích văn phòng cho thuê là 4.954 m²; Chung cư Mỹ Kim có diện tích tầng trệt cho thuê là: 1.627,9 m². Ngoài ra trong kế hoạch phát triển từ 2008 đến 2015 Công ty sẽ làm chủ đầu tư của nhiều dự án lớn như Chung cư Mỹ Đức đường Xô Viết Nghệ Tĩnh Phường 21 Quận Bình Thạnh có diện tích tầng trệt và tầng hầm là 13.056 m², Khu quy hoạch đường Nguyễn Hữu Cảnh Phường 22 Quận Bình Thạnh có tổng diện tích sàn thương mại, dịch vụ là 121.150 m², Chung cư Phường 7 Quận 11... hứa hẹn sẽ là một lĩnh vực kinh doanh phát triển tạo ra doanh thu và lợi nhuận đáng kể và ổn định đóng góp vào hoạt động kinh doanh chung của công ty.

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

Cơ cấu doanh thu

Cơ cấu doanh thu qua các năm 2005, 2006 và 2007

Bảng 6

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Doanh thu xây lắp	120.421	47,3%	391.359	80%	616.041	77,9%
Doanh thu kinh doanh nhà	124.503	48,9%	80.993	16,5%	132.325	16,7%
Doanh thu kinh doanh vật tư	5.745	2,2%	3.914	0,8%	18.111	2,2%
Doanh thu hoạt động tài chính	965	0,4%	8.594	1,8%	18.364	2,3%
Doanh thu cho thuê thiết bị, mặt bằng, quản lý chung cư, doanh thu khác	3.201	1,2%	4.575	0,9%	5.870	0,9%
Tổng cộng	254.835	100%	489.435	100%	790.711	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2005, 2006 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính năm 2007)

Tổng doanh thu của Công ty đạt tốc độ tăng trưởng khá cao: năm 2006 tăng 92,0% so với năm 2005, năm 2007 tăng 61,56 % năm 2006; trong đó doanh thu hoạt động xây lắp và kinh doanh địa ốc luôn chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu. Tuy nhiên, để đa dạng hoá hoạt động kinh doanh đầu tư của mình, Công ty đã mở rộng sang lĩnh vực hợp tác liên doanh với các đối tác trong nước thực hiện các dự án đầu tư có nhu cầu vốn cao, văn phòng cho thuê và đầu tư tài chính.

Cơ cấu lợi nhuận

Cơ cấu lợi nhuận gộp qua các năm 2005, 2006 và 2007

Bảng 7

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	8.767	95,7%	13.940	96,7%	69.449	97,11%

Chỉ tiêu	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận khác	391	4,3%	469	3,3%	2.065	2,89%
Tổng lợi nhuận	9.158	100%	14.409	100%	71.514	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2005, 2006 đã được kiểm toán và báo cáo tài chính năm 2007)

6.2. Nguyên vật liệu, các yếu tố đầu vào

- Đối với hoạt động kinh doanh địa ốc, do tính đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh 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. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, chi phí xây dựng, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong các 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 UBND Tỉnh nơi có các dự án. Tùy theo từng dự án mà chi phí đền bù là khác nhau nhưng cũng gắn sát với giá thị trường.
- Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt, thép, xi măng. Trong năm 2007, giá thép xây dựng trên thị trường biến động rất khó dự đoán. Dự báo trong những tháng tới, giá thép vẫn sẽ đứng ở mức cao như hiện nay. Hiệp hội xi măng Việt Nam và Tổng công ty Xi măng Việt Nam cũng đã thống nhất cho phép các đơn vị thành viên tăng giá bán xi măng, tăng hơn 3% so với mức cũ. Những diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng như trên nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

6.3. Cơ cấu chi phí

- Công tác tài chính tại Công ty được quản lý chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí đã được xây dựng và thiết lập 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 lệ. 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. Hơn nữa công tác kiểm tra, kiểm soát tại các đơn vị trực thuộc luôn được tăng cường, chủ động điều phối, luân chuyển trong

kinh doanh nhằm mục đích tiết kiệm và tránh lãng phí vốn, hạn chế rủi ro và có thể đáp ứng kịp thời nhu cầu về vốn.

- 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 so với doanh thu thuần qua các năm 2005, 2006 và 2007

Bảng 8

Đơn vị tính: Triệu đồng

Yếu tố	Năm 2005		Năm 2006		Năm 2007	
	Giá trị	Tỷ trọng so với Doanh thu thuần	Giá trị	Tỷ trọng so với Doanh thu thuần	Giá trị	Tỷ trọng so với Doanh thu thuần
Giá vốn bán hàng	243.607	95,6%	469.695	96%	707.708	91,63%
Chi phí bán hàng	-	-	681	0,1%	1.457	0,19%
Chi phí QLDN	1.547	0,6%	2.251	0,5%	3.862	0,5%
Chi phí tài chính	183	0,1%	1.642	0,3%	8.234	1,07%
Chi phí khác	340	0,1%	757	0,2%	182	0,23%
Tổng	245.677	96,4%	475.026	97,1%	721.443	93,62%

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2005, 2006 đã kiểm toán và báo cáo tài chính năm 2007 của SC5)

- Tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần của Công ty qua ba năm biến đổi không đáng kể lần lượt: năm 2005 là 96,4%; năm 2006 là 97,1%, tỷ lệ này khá cao do các nguyên nhân sau:
 - Do diễn biến của thị trường bất động sản trong năm 2005 và năm 2006 còn trầm lắng nên Công ty đã áp dụng chính sách giảm giá bán hàng và hạ thấp mức lợi nhuận dự kiến nhằm thu hút khách hàng.
 - Một số dự án đang trong quá trình đầu tư xây dựng nên phát sinh chi phí đầu tư.
 - Giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng các công trình trường học, nhà văn hoá, trụ sở UNBD, chung cư cao tầng ... trong năm 2006 cũng tăng cao hơn các năm trước do tỷ lệ lạm phát của nền kinh tế tăng từ 9,5% năm 2004, 8,4 % năm 2005 và 6,6% năm 2006. Sự tăng lên của giá cả của các loại vật liệu xây dựng như xi măng, sắt thép ... làm chi phí của các công trình xây dựng cũng tăng theo.

- Trong năm 2007, tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần là 93,62%, đã giảm so với các năm trước; nguyên nhân là do ba dự án Chung cư 18 tầng Mỹ Phước, Chung cư Mỹ Kim và Chung cư An Lộc đang bước vào giai đoạn khai thác làm doanh thu tăng, chi phí đầu tư giảm. So với một số doanh nghiệp khác cùng ngành thì tỷ lệ này còn cao do Công ty đang trong quá trình triển khai thực hiện nhiều dự án và khi hoàn thành sẽ làm tăng doanh thu và giảm dần chi phí.
- Trong thời gian tới khả năng tỷ lệ này sẽ được tiếp tục duy trì do Công ty đang có nhiều biện pháp cắt giảm chi phí, tăng năng suất lao động, tăng doanh thu.

6.4. Trình độ công nghệ

- Công ty có nhiều năm kinh nghiệm trong thi công các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, Công ty đã tham gia thi công nhiều công trình lớn, trọng điểm của thành phố và các tỉnh thành khác trên toàn quốc
- Trong quá trình hình thành và phát triển, Công ty luôn quan tâm đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ thi công công trình có kinh nghiệm, có trình độ về quản lý, tổ chức thi công, kỹ thuật thi công, ham thích học hỏi và tâm huyết với nghề. Công ty thường xuyên tổ chức các khoá học, hội thảo chuyên đề về các lĩnh vực thi công, quản lý chất lượng công trình, an toàn lao động ... nhằm nâng cao kiến thức cho CBCNV. Trước khi thi công những công trình trọng điểm, Công ty thường tổ chức hội thảo, góp ý cho các đơn vị thi công của mình để đề ra phương án, biện pháp tổ chức thi công hợp lý nhất, tối ưu nhất và đảm bảo hiệu quả kinh tế. Mặt khác Công ty luôn luôn chú trọng việc áp dụng khoa học kỹ thuật mới, hiện đại vào trong điều hành, quản lý và thi công các công trình.
- Việc áp dụng các phương pháp thi công mới với công nghệ thi công tiên tiến đã giúp Công ty thi công các công trình đạt chất lượng cao và đa dạng, đặc biệt, đặc thù như các công trình về hệ thống cấp thoát nước của Thành phố và các tỉnh thành khác với đường kính D=200 – 1.500; các công trình điện - điện lạnh; các công trình chuyên biệt về nhà ở, chung cư, khách sạn, trụ sở văn phòng, trường học, bệnh viện, hạ tầng kỹ thuật với công nghệ thi công khoan nhồi, cọc ép, tường vây, tường chắn ...; các công trình có tầng hầm và các công trình cao tầng với sàn phẳng, vượt nhịp ...; các công trình nhà xưởng có khẩu độ lớn ... Các công trình do Công ty thi công gồm công trình từ kỹ thuật đơn giản đến phức tạp, từ quy mô nhỏ đến quy mô lớn, từ cấp 4 đến cấp đặc biệt, có nhiều công trình có giá trị đến hàng trăm tỷ đồng ... v.v
- Công ty không ngừng trang bị các máy móc hiện đại thế hệ mới như: các máy cho công tác trắc đạc như kinh vĩ, thuỷ bình, rọi tâm ... có độ chính xác cao, tự động; các máy ép cọc, khoan

nhồi, thi công tường vây; các máy đào, ủi, lu, san, đầm ... có công suất lớn, nhỏ cho thi công san lấp, hạ tầng; các máy bơm bê tông, cầu tháp, vận thăng, ván khuôn và dàn giáo công nghiệp ... cho thi công nhà cao tầng; các máy bơm nước, bộ thử áp, dụng cụ chuyên dụng cho việc thi công hệ thống cấp thoát nước; các máy móc hiện đại thể hệ mới, tiện dụng cho công tác hoàn thiện và các công tác khác; các bộ thí nghiệm, dụng cụ thí nghiệm, kiểm tra cho công tác đảm bảo chất lượng công trình, ... Tóm lại các máy móc, thiết bị được trang bị là thể hệ mới, hiện đại cho năng suất cao khi sử dụng và đạt các tiêu chuẩn kỹ mỹ thuật ở mức độ cao, đặc biệt.

- Các máy móc, thiết bị được Công ty cung cấp, trang bị một cách có kế hoạch theo bảng tiến độ cung cấp máy móc thiết bị thi công của từng công trình nhằm đảm bảo tiến độ thi công và dựa trên việc bố trí đầy đủ, phù hợp cho từng thiết bị đem lại năng suất và hiệu quả cao trong thi công công trình, rút ngắn được tiến độ thi công, sớm bàn giao công trình cho chủ đầu tư để đưa vào sử dụng đem lại hiệu quả kinh tế cho đơn vị.
- Công ty đã áp dụng nhiều công nghệ tiên tiến trong thi công bao gồm:
 - Thi công cọc nhồi, cọc đóng, cọc ép kể cả cọc dự ứng lực.
 - Thi công tường vây tầng hầm bằng cừ Larsen.
 - Thi công tường vây tầng hầm bê tông cốt thép (Diagram Wall).
 - Thi công đồng thời tầng hầm với các tầng trên theo công nghệ TOP-DOWN.
 - Thi công nhà xưởng, lắp dựng vì kèo có khẩu độ lớn.
 - Thi công bể xử lý nước (nhà máy nước Bình Dương); móng bồn dầu (nhà máy nhiệt điện Phú Mỹ).
 - Hoàn thiện công trình với nhiều chủng loại vật liệu hiện đại có quy trình thi công đảm bảo chất lượng và mỹ thuật công trình.

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

- Sản phẩm của Công ty chính là các công trình xây dựng, các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê văn phòng. Do đó việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của Công ty tập trung vào các điểm sau:
 - Với thế mạnh sẵn có, công ty tiếp tục đấu thầu và thi công các loại công trình như xây dựng chung cư, trường học, bệnh viện, các công trình cấp thoát nước, trụ sở làm việc, hạ tầng khu công nghiệp, khu du lịch ...; các công trình trên đã được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng, mỹ thuật. Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu và áp dụng những kỹ thuật thi công

tiên tiến nhất nhằm giảm thời gian thi công, giảm chi phí mà vẫn đảm bảo được chất lượng công trình. Cùng với sự phát triển của cả nước, nhu cầu xây các công trình công nghiệp sẽ tăng cao trong thời gian tới, Công ty cũng đã và đang chuẩn bị tham gia thi công vào lĩnh vực này.

- Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, công ty sẽ tập trung nghiên cứu trong khâu quy hoạch, thiết kế, thi công nhằm đưa ra nhiều loại sản phẩm nhà ở, căn hộ với chất lượng tốt nhất, tiện nghi, sang trọng, an ninh, môi trường trong lành với diện tích công viên, cây xanh lớn cùng với các khu dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống, giải trí của cư dân một cách tiện ích nhất; mở rộng đối tượng khách hàng từ người có thu nhập thấp đến người có thu nhập cao.
- Mở rộng và phát triển loại hình văn phòng cho thuê, nâng cao chất lượng phục vụ nhằm thu hút khách hàng, đảm bảo công suất cho thuê văn phòng từ 90% trở lên.
- Ngoài kinh doanh vật liệu xây dựng, Công ty sẽ mở rộng sang lĩnh vực kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị thi công chuyên dùng.

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

❖ Hệ thống quản lý chất lượng

- Hệ thống quản lý chất lượng của Công ty đang thực hiện theo mô hình quản lý mục tiêu tài chính MBO (Management by Financial Objectives), hoạt động của Công ty được đánh giá dựa trên nguyên tắc “lợi nhuận tạo ra do giảm chi phí, tăng doanh thu”. Công ty đã hoàn thiện chính sách chất lượng theo những chương trình hoạt động cụ thể sau:
 - Không ngừng nâng cao chất lượng quản lý thi công các công trình xây lắp, các gói thầu để đáp ứng kịp thời những đòi hỏi của chủ đầu tư và nâng cao khả năng đấu thầu của Công ty.
 - Đảm bảo thực hiện tốt công tác đào tạo để đảm bảo đội ngũ nhân viên có đầy đủ năng lực và kỹ thuật hoàn thành công việc được giao.
 - Công ty luôn quan tâm cải tiến chất lượng dịch vụ cung ứng, hướng đến các tiêu chí: an toàn, chính xác và hiệu quả.
 - Sự phát triển bền vững của Công ty luôn gắn với lợi ích của khách hàng, không ngừng nâng cao lợi ích cho CBCNV và cổ đông của công ty.
 - Ngoài ra công ty đang thực hiện đầu tư trang thiết bị, nâng cấp hệ thống công nghệ thông tin để từng bước đáp ứng yêu cầu quản lý hiện đại, ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý. Công ty cũng chuẩn bị tiến hành xây dựng hệ thống quản lý chất lượng

theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 nhằm toàn diện hóa việc đảm bảo chất lượng trong tất cả các hoạt động của Công ty, dự kiến áp dụng vào năm 2008.

- Đối với tất cả các công trình do công ty nhận thầu thi công cũng như các dự án Công ty làm chủ đầu tư, Công ty đã xây dựng và đề ra 9 quy định trong thi công nhằm giảm chi phí, nâng cao chất lượng sản phẩm; cụ thể:

- 1/ Đối với các công trình lớn, nhà cao tầng phải nghiên cứu đặt thép cắt sẵn tại nhà máy để giảm hao hụt thép trong thi công, giảm thời gian thi công, giảm chi phí.
- 2/ Đối với các công trình đổ bê tông thương phẩm, có diện tích sàn >300m², yêu cầu phải cân bằng mặt sàn bằng máy thủy bình, sau khi đổ bê tông phải làm mặt bằng máy xoa nền, phải đảm bảo mặt nền bằng phẳng, không lồi lõm để dễ dàng dọn vệ sinh, vữa rơi vãi, giảm được chiều dày lớp vữa lót gạch nền.
- 3/ Vữa xây trát phải trộn bằng máy trộn tập trung tại các vị trí cố định để có thể quản lý được khối lượng vữa, mác vữa, chống thất thoát vật tư.
- 4/ Nghiên cứu các phương án cải tiến vận chuyển vật liệu trong công trường, từ nơi tập kết trong công trường đến vị trí thi công. Tránh gây thất thoát, hư hỏng, gãy vỡ trong quá trình vận chuyển.
- 5/ Trong công tác xây phải sử dụng máy trắc đạc để lấy mực thước trước khi xây, trước khi trát phải gém mốc.
- 6/ Vật tư sử dụng tại công trường phải tuyệt đối đúng điều kiện sách của hồ sơ dự thầu hoặc hợp đồng, nếu có thay đổi về chủng loại vật tư phải có biên bản thống nhất của các bên, vật tư khác chủng loại theo yêu cầu không được nhập vào công trường.
- 7/ Biện pháp bao che quanh công trình phải theo đúng biện pháp thi công được duyệt, giàn giáo, tuýp bao che phải chắc chắn, lưới bao che phải đảm bảo vừa an toàn, vừa mang tính thẩm mỹ thể hiện tính bài bản và chuyên nghiệp của nhà thầu.
- 8/ Vệ sinh môi trường trong phạm vi công trường lúc nào cũng phải gọn gàng, sạch sẽ, không có thiết bị, vật tư vương vãi, xung quanh không để ao tù, nước đọng.
- 9/ Tất cả công nhân, cán bộ kỹ thuật đều phải được trang bị nón, giày, quần áo bảo hộ đầy đủ.

❖ **Bộ phận kiểm tra chất lượng**

- Để giám sát việc thực hiện 9 quy định trên, Công ty thành lập 2 tổ kiểm tra hoạt động độc lập nhằm kiểm tra chất lượng sản phẩm trong suốt quá trình thi công như sau:
 - Tổ thứ nhất kiểm tra chất lượng kỹ thuật công trình và An toàn lao động các công trình trực thuộc HĐQT do một uỷ viên HĐQT phụ trách.

- Tổ thứ 2 kiểm tra về chất lượng kỹ mỹ thuật công trình và tiến độ thi công do một thành viên ban Tổng Giám Đốc phụ trách là Phó Tổng Giám Đốc thi công.
- Vì thế các công trình được kiểm tra thường xuyên, việc đôn đốc, nhắc nhở kịp thời các đơn vị trực thuộc thi công công trình thực hiện những quy định của công ty đã giúp công trình thi công đảm bảo tiến độ, chất lượng kỹ mỹ thuật công trình.
- Đặc biệt đối với các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản do công ty làm chủ đầu tư, việc kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp luôn được SC5 đặt lên hàng đầu, thể hiện qua các mặt sau:

❖ **Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới, gồm:**

- Lập hồ sơ pháp lý, thỏa thuận đền bù, hợp đồng đền bù, thủ tục cưỡng chế để lập bản vẽ thu hồi và giao đất.
- Trình duyệt quy hoạch, thực hiện đóng tiền sử dụng đất, khấu trừ tiền đền bù, xin giấy phép san lấp ...
- Lập hợp đồng với Công ty tư vấn thiết kế để lập thiết kế, dự toán hạ tầng kỹ thuật, hợp đồng thi công, hợp đồng giám sát thi công.
- Theo dõi thi công, tiến độ đầu tư, nghiệm thu và thanh lý hợp đồng.
- Lập thủ tục xác nhận hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và tổ chức bàn giao cho ngành chức năng theo quy định.
- Xin giấy phép xây dựng và sổ nhà cho khách hàng.
- Lập bản vẽ phân lô tổng thể, lập giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng.
- Giao đất, quản lý quy hoạch, xây dựng, ký hợp đồng xây dựng, thủ tục hoàn thành với khách hàng.

❖ **Về quản lý chất lượng công trình**

Duy trì theo hướng phát triển với chất lượng sản phẩm được đặt lên hàng đầu, cung cấp cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng tốt, tạo uy tín cho khách hàng. Thực hiện xây dựng theo quy hoạch, thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu theo đúng quy phạm, đảm bảo chất lượng nhà ở, công trình. Do những biện pháp quản lý nghiêm ngặt và chủ đầu tư trực tiếp cung ứng vật liệu chủ yếu đến tận công trình với việc tổ chức giám sát của chủ đầu tư 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 chất lượng.

❖ Về nghiệm thu công trình

Trong quá trình thi công, 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 hồ sơ 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.

6.7. Hoạt động Marketing

- Thương hiệu SC5 trong gần 30 năm hoạt động được xây dựng dựa trên nền tảng chất lượng, uy tín và tính mỹ thuật cao của các công trình, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chung cư công ty đã thực hiện; những cam kết về chất lượng sản phẩm và thực tế chất lượng công trình mà công ty đã thi công là công cụ tiếp thị hữu hiệu nhất đến chủ đầu tư, khách hàng, đối tác của công ty.
- Sản phẩm và chính sách về giá cả, phương thức thanh toán: Công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hoá sản phẩm bằng cách liên doanh liên kết với các đối tác có uy tín về xây dựng để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, giá cả hợp lý và phương thức thanh toán linh hoạt đã đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho mọi đối tượng khách hàng; đối với các khách hàng mua căn hộ, nền đất của Công ty, Công ty đã liên kết với nhiều ngân hàng có uy tín để hỗ trợ tín dụng cho khách hàng với thời gian cho vay từ 10 năm đến 20 năm.
- Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty đang phân phối trực tiếp tại văn phòng Công ty và liên kết với các công ty giao dịch bất động sản. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trực tiếp trong việc tư vấn 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.
- Công ty tập trung cho việc chuyên nghiệp hoá 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.

- Quan hệ cộng đồng (PR): Công ty đã tham gia tài trợ cho các chương trình sự kiện có tiếng vang của Thành phố. Đặc biệt chú trọng đến các chương trình từ thiện, hỗ trợ học sinh nghèo hiếu học, xây dựng nhà tình nghĩa. Tham gia đóng góp hỗ trợ hoạt động cho Hội doanh nghiệp, Hiệp hội Bất động sản Thành phố nhằm tạo mối quan hệ liên kết, phục vụ cho chức năng hoạt động của Công ty.

6.8. Hoạt động quảng bá thương hiệu

- Với bề dày lịch sử hình thành và phát triển qua gần 30 năm, thương hiệu Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 (trước đây là Công ty Xây dựng số 5) đã khẳng định được vị thế và uy tín của mình trên lĩnh vực xây dựng và kinh doanh địa ốc, thương hiệu được gắn liền với những công trình chất lượng cao, những dự án chung cư và nhà ở tiện nghi, hiện đại, xanh, sạch. Trong thời gian tới, Công ty đã xây dựng kế hoạch quảng bá thương hiệu với mục tiêu đưa thương hiệu Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 trở thành một thương hiệu nổi tiếng không những tại Việt Nam mà còn ra các nước khác. Công ty sẽ xây dựng một trang web chất lượng cao với những ứng dụng công nghệ thông tin tiên tiến và thông qua các phương tiện thông tin đại chúng như báo, tivi, tài trợ các chương trình văn hóa, thể thao ... để quảng bá thương hiệu.
- Thương hiệu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 có một giá trị cực kỳ to lớn, giá trị đó được thể hiện qua khả năng phát triển mạnh mẽ của Công ty trong thời gian vừa qua; đó là uy tín trên thương trường; đó là niềm tin của chủ đầu tư, khách hàng đối với các sản phẩm, dịch vụ của Công ty; đó là mối quan hệ tốt đẹp với đối tác, với các nhà cung cấp hàng hóa, vật liệu; đó là đội ngũ lãnh đạo, cán bộ quản lý, cán bộ kỹ thuật tâm huyết, năng động, sáng tạo và đội ngũ công nhân lành nghề.

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

a. Một số công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, cấp thoát nước tiêu biểu do SC5 thi công có giá trị trên 20 tỷ đồng

Bảng 9

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG
01	Nhà máy xử lý & tuyến ống D \geq 300 BD06	Nam Thủ Dầu Một, Bình Dương	101 tỷ
02	Chung cư Ngô Gia Tự - Lô D	Phường 3, Quận 10	97 tỷ
03	Trường ĐH công nghiệp – cơ sở phía Bắc	Vũ Thư – Thái Bình	79 tỷ

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG
04	Chung cư An Sương	Quốc lộ 1A – P. Trung Mỹ Tây – Q.12	75 tỷ
05	Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi - Lô C	Phường Thạnh Mỹ Lợi, Q.2	71 tỷ
06	Tuyến ống cấp 1,2 khu vực Nhà Bè	Nhà Bè – TP. HCM	55 tỷ
07	Tuyến ống phân phối nước sạch 50<D<300 BD07	Nam Thủ Dầu Một, Bình Dương	49 tỷ
08	Trường THDL KTCNC Hương Việt – Khối vận hành – nhà ăn – nhà ở giáo viên	Xã Trừ Văn Thố, Bến Cát, Bình Dương	47 tỷ
09	Chung cư Nguyễn Kim - Lô S	Phường 7, Q.10	44 tỷ
10	Thu, trạm bơm & tuyến ống nước thô BD05	Nam Thủ Dầu Một, Bình Dương	44 tỷ
11	Chung cư Thế Kỷ 21	Bình Thạnh	43 tỷ
12	ĐH Bách Khoa (Nhà học tập và thí nghiệm H1)	Xã Đông Hoà, H. Dĩ An, T. Bình Dương	43 tỷ
13	Xây dựng đường ống phân phối nước sạch Phú Yên	Tỉnh Phú Yên	43 tỷ
14	Bệnh Viện 115	Nguyễn Tri Phương – Q.10	42 tỷ
15	Chung cư An Lạc	Đường Bùi Tư Toàn, KP.6, P.An Lạc, Bình Tân	37 tỷ
16	Trường CDSP Mẫu Giáo TW 3	Phường Phước Long B, Q.9	33 tỷ
17	Trung tâm bảo trợ xã hội Tân Hiệp	Xã Đông Nơ, Bình Long, Bình Phước	31 tỷ
18	Di dời & đầu tư Cty Dệt Kim Đông Phương	KCN Xuyên Á, Đức Hoà, Long An	30 tỷ
19	Khu B Lô 5 khu nhà ở Phú Thọ	Phường 15, Q.11	30 tỷ
20	Trường CDKT Cao Thắng - Đơn nguyên II	65 Huỳnh Thúc Kháng, P. Bến Nghé, Q.1	29 tỷ
21	Lô A3 - Khu nhà ở 14 A Lạc Long Quân	Phường 5, Quận 11	28 tỷ
22	Trường THCS Lê Văn Tám	P. Bình Thuận – Q. 7 – TP.HCM	28 tỷ
23	Lô A2 – khu nhà ở 14 A Lạc Long Quân	Phường 5, Quận 11, Tp. HCM	27 tỷ
24	Trung tâm hành chính Quận Tân Bình	387A Trường Chinh, P.14, Q. Tân Bình	26 tỷ
25	Chung cư Tản Đà	Tản Đà, Quận 5	25 tỷ

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG
26	Xây lắp tuyến cống hộp số 3	Thị xã Bà Rịa Vũng Tàu	24 tỷ
27	Bệnh viện Hùng Vương	Quận 5	24 tỷ
28	TTKT DV Viễn Thông khu vực II	Quận 10	23 tỷ
29	Bệnh viện nhân dân Gia Định	Số 1 Nơ Trang Long, Q. Bình Thạnh	22 tỷ
30	Khu nhà ở Phú Thọ - Khu A	Phường 15, Q.11	22 tỷ
31	Trường THPT Quang Trung	Xã Phước Thạnh, H. Củ Chi, Tp.HCM	21 tỷ
32	Trung tâm điều dưỡng Tâm Thần Tân Định	Xã Tân Định, H. Tân Uyên, T. Bình Dương	21 tỷ
33	Trụ sở Hành Chính Q.12	Phường Thới An, Q.12, Tp. HCM	20 tỷ
34	Trường THCS Bình Trị Đông A	Phường Bình Trị Đông A, Bình Tân	20 tỷ
35	Cao ốc văn phòng 94-96 Nguyễn Du	94-96 Nguyễn Du Quận 1	20 tỷ

b. Các Dự án bất động sản Công ty đã, đang và sẽ thực hiện

Bảng 10

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Tên dự án	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)	Giá trị kinh doanh (Tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Ghi chú
1	Khu quy hoạch dân cư 38/38A Đường Cách Mạng Tháng 8.	31,6	38,4	2000 - 2002	Giá trị đã thực hiện
2	Chung cư D5 – Văn Thánh Bắc Phường 25 Quận Bình Thạnh.	69,2	92,4	2001 - 2005	Giá trị đã thực hiện
3	Chung cư An Lộc, đường Nguyễn Oanh, Phường 17, Quận Gò Vấp	115,4	129,8	2004 - 2008	Giá trị đã thực hiện
4	Chung cư 18 tầng Mỹ Phước, đường Bùi Hữu Nghĩa Phường 2 Quận Bình Thạnh	217,8	312,7	2003 - 2008	Giá trị đã thực hiện
5	Cao ốc văn phòng 15 tầng 137 Lê Quang Định, Phường 14, Quận Bình Thạnh	40		2007	Giá trị đã thực hiện
6	Khu quy hoạch Phường Phước Long B - Quận 9 Trong đó: + Giai đoạn 1 + Giai đoạn 2	450 200 250		2004 - 2010	Dự kiến (2 giai đoạn)

STT	Tên dự án	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)	Giá trị kinh doanh (Tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Ghi chú
7	Chung cư Mỹ Kim, đường Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức	101		2006 - 2008	Dự kiến
8	Chung cư Mỹ Đức, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, Quận Bình Thạnh. Trong đó: + Giai đoạn 1 + Giai đoạn 2	1.387,7		2007 - 2012 2007 - 2009 2009 - 2012	Dự kiến (2 giai đoạn)
9	Dự án Chính trang đo thị khu vực Đầu cầu Thủ Thiêm Phường 22, Quận Bình Thạnh Trong đó: + Giai đoạn 1 + Giai đoạn 2	9.180 3.580 5.600		2007 - 2015 2007 - 2010 2010 - 2015	Dự kiến (2 giai đoạn)
10	Khu chung cư cao tầng Phường 7, Quận 11	650		2007 - 2012	Dự kiến
11	Chung cư Mỹ Long, đường Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức.	116,9		2008 - 2010	Dự kiến
12	Chung cư Thanh Đa Phường 27 Quận Bình Thạnh	636		2008 -2012	Dự kiến
Tổng cộng		12.995,6			

❖ THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC DỰ ÁN

1. Các dự án đã thực hiện

a/ Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư 38/38A

- Tên dự án: Khu dân cư 38/38A Cách Mạng Tháng 8.
- Địa điểm xây dựng: 38/38 A Đường Cách Mạng Tháng 8, Quận Tân Bình, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư: Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án: quy hoạch bán nền nhà.
- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án: 20.901 m²

- Tổng diện tích nền đất: 12.292 m²
- Tổng mức vốn đầu tư: 31,6 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Giá trị bán nền nhà: 38,4 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: 2000-2002.

b/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng D5

- Tên dự án : Chung cư cao tầng D5
- Địa điểm xây dựng : Đường D5, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng chung cư cao tầng.



CHUNG CƯ CAO CẤP VĂN THÁNH BẮC - QUẬN BÌNH THẠNH - TP.HỒ CHÍ MINH

CHỦ ĐẦU TƯ : TỔNG CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 1 - CÔNG TY XÂY DỰNG SỐ 5
 ĐƠN VỊ THIẾT KẾ : CÔNG TY TNHH TƯ VẤN XÂY DỰNG VÀ TÍNH HỌC LÍNH PHÒNG - CONIC

- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án: 3.404 m²
 - Đất xây dựng chung cư: 1.186 m²
 - Đất công viên, cây xanh: 1.953 m²
 - Đất giao thông: 265 m²

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 17.660 m²
 - Tổng số căn hộ: 158 căn
 - Tổng diện tích sàn căn hộ: 13.072 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư: 69,2 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
 - Giá trị bán nhà: 92,4 tỷ đồng.
 - Tiến độ thực hiện dự án: 2001-2005.

c/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng An Lộc

- Tên dự án : Chung cư cao tầng An Lộc.
- Địa điểm xây dựng : Đường Nguyễn Oanh, Phường 17, Quận Gò Vấp, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng chung cư cao tầng.



- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án: 5.710 m²
 - Đất xây dựng chung cư: 2.654,2 m²
 - Đất công viên, cây xanh: 1.348,5 m²
 - Đất giao thông: 1.707,3 m²

- Tổng diện tích sàn xây dựng: 40.740,8 m²
 - Tổng số căn hộ: 384 căn hộ.
 - Tổng diện tích sàn căn hộ: 27.427,2 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư: 115,4 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
 - Giá trị bán nhà: 129,8 tỷ đồng.
 - Tiến độ thực hiện dự án: 2004 – 2007.

d/ Dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng số 5

- Tên dự án : Cao ốc văn phòng Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Địa điểm xây dựng : 137 Đường Lê Quang Định, Phường 14, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê.



- Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự án: 908 m²
- Đất xây dựng: 536,93 m²
- Đất công viên, cây xanh: 24,3 m²
- Đất giao thông: 346,77 m²
- Tổng diện tích sàn xây dựng: 7.716,18 m²
- Tổng diện tích văn phòng cho thuê: 4.853,87 m²
- Tổng mức vốn đầu tư: 40 tỷ đồng.
- Giá trị cho thuê văn phòng mỗi năm dự kiến: 12 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: 2007 – 2008.

2. Các dự án đang và sẽ thực hiện

a/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư 18 tầng Mỹ Phước

- Tên dự án : Chung cư 18 tầng Mỹ Phước.
- Địa điểm xây dựng : Đường Bùi Hữu Nghĩa, Phường 2, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng chung cư cao tầng.



CHỦ ĐẦU TƯ:
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5
137 Lê Quang Định - Phường 14, Quận Bình Thạnh
ĐT: 84.88.842024 - FAX: 84.8.3622174

**CHUNG CƯ 18 TẦNG
PHƯỜNG 2 - QUẬN BÌNH THẠNH**

ĐƠN VỊ THIẾT KẾ:
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ XÂY DỰNG
CONSTRUCTION DESIGN & CONSULTANT CORPORATION
ĐT: 84.8.3622036 - FAX: 84.8.3622037

- Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch) 7.533,4 m²
 - Đất xây dựng chung cư: 2.261 m²
 - Đất công viên, cây xanh: 2.163 m²
 - Đất giao thông: 3.109,4 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 57.267 m²
 - Tổng số căn hộ: 544 căn hộ.
 - Tổng diện tích sàn căn hộ: 41.127 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 217,8 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
 - Giá trị bán nhà thực hiện: 312,7 tỷ đồng.
 - Tiến độ thực hiện dự án: 2003 – 2008.

b/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư 15 tầng Mỹ Kim

- Tên dự án : Chung cư 15 tầng Mỹ Kim.
- Địa điểm xây dựng : Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng chung cư cao tầng phục vụ chương trình tái định cư của Tp .HCM.

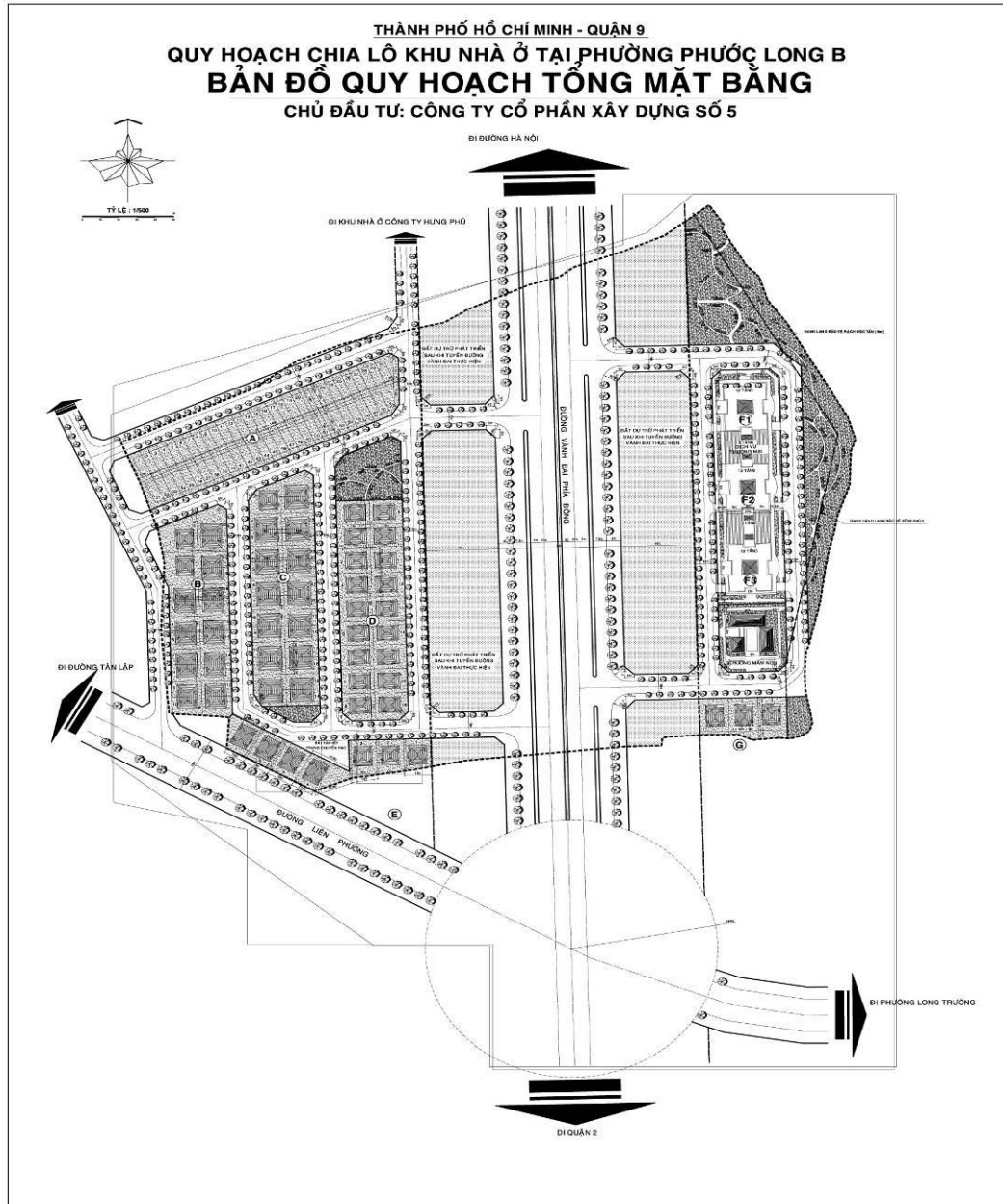


- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch): 2.940 m²
 - Đất xây dựng chung cư: 1.162,8 m²
 - Đất công viên, cây xanh: 667,89 m²
 - Đất giao thông: 1.109,31 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 20.017,6 m²
 - Tổng diện tích sàn căn hộ: 15.449,6 m²
 - Tổng số căn hộ: 224 căn hộ.
 - Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 101 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Giá trị bán nhà thực hiện: 110,7 tỷ đồng.
- Tiến độ thực hiện dự án: 2006-2008.

c/ Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Phường Phước Long B Quận 9

- Tên dự án : Khu dân cư mới Phường Phước Long B, Quận 9, TP. HCM.

- Địa điểm xây dựng : Phường Phước Long B, Quận 9, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : xây dựng khu nhà ở và chung cư cao tầng.





PHỐI CẢNH CHUNG CƯ PHƯỚC LONG B

Địa điểm: PHƯỜNG PHƯỚC LONG B - QUẬN 9 - TP. HỒ CHÍ MINH
 Chủ đầu tư: CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5

- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch): 56.352 m²
 - Đất ở: 28.561 m²
 - Đất công viên, cây xanh: 7.739 m²
 - Đất giao thông: 18.523 m²
 - Đất công cộng, dịch vụ: 1.529 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng 71.243 m²
 - Tổng diện tích nhà biệt thự + nhà liên kế 35.884 m²
 - Tổng diện tích sàn căn hộ: 26.846,4 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư: 450 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Giá bán dự kiến: 9.800.000 đồng/m² sàn.
- Tiến độ thực hiện dự án: 2004 – 2010.

d/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư 21 tầng Mỹ Đức

- Tên dự án : Chung cư 21 tầng Mỹ Đức.
- Địa điểm xây dựng : Đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng chung cư cao tầng.



- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án: 32.775 m²
 - Đất xây dựng chung cư: 7.680 m²
 - Đất liền kề (khoảng lùi): 7.706 m²
 - Đất công cộng, dịch vụ: 2.163 m²

- | | |
|-------------------------------|------------------------|
| . Đất công viên, cây xanh: | 3.713 m ² |
| . Đất giao thông: | 11.513 m ² |
| • Tổng diện tích sàn xây dựng | 197.813 m ² |
| • Tổng diện tích sàn căn hộ | 151.550 m ² |
| • Tổng mức vốn đầu tư: | 1.494,3 tỷ đồng. |
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
 - Giá bán dự kiến: 14.000.000 đồng/m²
 - Tiến độ thực hiện dự án: 2007 – 2012.

e/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư và Khu thương mại cao tầng

- Tên dự án : Chính trang đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm.
- Địa điểm xây dựng : Đường Nguyễn Hữu Cảnh, Phường 22, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : xây dựng chung cư, khu thương mại và văn phòng cho thuê 37 tầng.



Giai đoạn 1:

- Quy mô dự án: giai đoạn 1 (khu B + khu C)
 - Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch): 30.151 m²
 - . Đất xây dựng chung cư: 7.310 m²
 - . Đất liền kề: 14.116 m²
 - . Đất công viên, cây xanh: 3.325 m²
 - . Đất giao thông: 5.400 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng 273.746 m²

- Tổng diện tích sàn căn hộ 155.167 m²
 - Tổng diện tích sàn thương mại, dịch vụ: 44.800 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 3.580 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
 - Giá bán dự kiến: 2.000 USD/m²
 - Tiến độ thực hiện dự án: 2007 – 2010.

Giai đoạn 2:

- Quy mô dự án: giai đoạn 2 (khu A)
 - Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch): 50.900 m²
 - . Đất xây dựng chung cư: 11.000 m²
 - . Đất công trình công cộng: 6.000 m²
 - . Đất liền kề (khoảng lùi): 20.429,5 m²
 - . Đất công viên, cây xanh: 5.090 m²
 - . Đất giao thông: 8.380 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng 417.350 m²
 - Tổng diện tích sàn căn hộ 244.320 m²
 - Tổng diện tích sàn thương mại, dịch vụ: 76.350 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 5.600 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Giá bán dự kiến: 2.000 USD/m²
- Tiến độ thực hiện dự án: 2010 – 2015.

g/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng Phường 7 - Quận 11

- Tên dự án : Chung cư cao tầng Phường 7 - Quận 11.
- Địa điểm xây dựng : Đường Lý Thường Kiệt, Phường 7, Quận 11, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : xây dựng chung cư cao tầng.



- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch): 10.491 m²
 - . Đất xây dựng chung cư: 3.646 m²
 - . Đất công viên, cây xanh: 2.693 m²
 - . Đất giao thông: 4.152 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng 94.940,17 m²
 - Tổng diện tích sàn căn hộ 63.738,22 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 650 tỷ đồng.
- Nguồn vốn đầu tư: vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Giá bán dự kiến: 15.000.000 đồng/m²
- Tiến độ thực hiện dự án: 2007 – 2012.

h/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng Mỹ Long

- Tên dự án : Chung cư Mỹ Long 15 tầng.
- Địa điểm xây dựng : Kha Vạn Cân, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp. HCM.

- Chủ đầu tư : Công Ty Cổ Phần Xây Dựng Số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : xây dựng chung cư cao tầng.



- Quy mô dự án:
 - Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch): 3.004 m²
 - . Đất xây dựng chung cư: 1.162,8 m²
 - . Đất công viên, cây xanh: 450 m²
 - . Đất giao thông: 1.391,2 m²
 - Tổng diện tích sàn xây dựng: 20.731,4 m²
 - Tổng diện tích sàn căn hộ: 15.987 m²
 - Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: 158,1 tỷ đồng.

- Nguồn vốn đầu tư : vốn tự có, vốn vay và vốn ứng trước của khách hàng.
- Giá bán dự kiến : 10.000.000 đồng/m²
- Tiến độ thực hiện dự án : 2008 – 2010.

i/ Dự án đầu tư xây dựng Chung cư cao tầng Mỹ An

- Tên dự án : Chung cư cao tầng Mỹ An.
- Địa điểm xây dựng : Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, Tp. HCM.
- Chủ đầu tư : Công ty cổ phần Xây dựng số 5.
- Hình thức quản lý dự án : Công ty Cổ phần Xây dựng Số 5 tự thực hiện dự án.
- Mục tiêu của dự án : Xây dựng chung cư cao tầng.
- Diện tích quy hoạch : 3.207,4 m²
- Tiến độ thực hiện dự án : Công ty đang thực hiện thiết kế và gửi hồ sơ xin phép xây dựng.
- Quy mô dự án : Xây dựng 2 đơn nguyên 15 tầng.

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất
7.1/ Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2 năm gần nhất
❖ Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2005, 2006 và 2007
Bảng 11
Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2005	Năm 2006		Năm 2007	
		Giá trị	TT so với 2005	Giá trị	TT so với 2006
Tổng giá trị tài sản	444.901.176.263	528.043.183.083	18,68%	916.617.371.042	73,58%
Doanh thu thuần	253.138.824.469	479.614.111.141	89,46%	772.347.383.902	61,03%
Lợi nhuận từ HĐKD	8.767.151.443	13.939.827.347	58,99%	69.448.907.148	398,22%
Lợi nhuận khác	390.759.139	469.298.310	20,25%	2.065.182.207	340,29%
Lợi nhuận trước thuế	9.157.910.582	14.409.125.657	57,35%	71.514.089.355	398,22%
Lợi nhuận sau thuế	9.157.910.582	12.331.011.160	34,66%	61.502.116.845	326,83%
Tỷ suất sinh lợi trên vốn chủ sở hữu (ROE)	25,6%	29,2%		37,04%	
Số lượng cổ phiếu bình quân	2.283.333 CP	2.500.000 CP		5.794.521 CP	
Thu nhập mỗi cổ phần (EPS)	4.011 đ/CP	4.932 đ/CP	22,96%	9.743 đ/CP	97,54%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức:					

Chi tiêu	Năm 2005	Năm 2006		Năm 2007	
		Giá trị	TT so với 2005	Giá trị	TT so với 2006
+ Trả bằng tiền	20%	20%		20%	
+ Thưởng cổ phiếu				10%	

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2005, năm 2006 đã kiểm toán và Báo cáo tài chính năm 2007 của SC5)

Ghi chú:

- Năm 2005 Công ty được miễn thuế TNDN, năm 2006, 2007, 2008 Công ty được giảm 50% thuế TNDN
 - EPS tính trên khối lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong kỳ.
- Nhìn chung, Lợi nhuận của Công ty có tăng dần qua các năm (2005-2007) do tiết kiệm được chi phí đầu vào (chi phí đền bù giải toả, chi phí quản lý, ...) làm giảm chi phí, lợi nhuận năm 2006 đạt 14,4 tỷ đồng, tăng 57,3% so với năm 2005 tương đương số tiền 5,3 tỷ đồng. Sự tăng trưởng lợi nhuận từ năm 2006 là thành quả của công tác chuẩn bị các dự án trong các năm trước và sẽ tạo đà vững chắc cho Công ty gia tăng lợi nhuận trong năm 2007 và những năm tiếp theo. Năm 2007 lợi nhuận của Công ty đạt 71,5 tỷ đồng, tăng 398,22% so với năm 2006, sở dĩ có sự tăng mạnh về lợi nhuận là do dự án Chung cư 18 tầng Mỹ Phước Phường 2 Q. Bình Thạnh, Chung cư An Lộc Phường 17 Q. Gò Vấp, Chung cư Mỹ Kim đã đi vào giai đoạn bàn giao cho khách hàng dẫn đến sự gia tăng doanh thu bán nhà và lợi nhuận.
- So với các đơn vị khác cùng ngành bất động sản, đặc biệt trong giai đoạn thị trường bất động sản kém sôi động thì hoạt động của Công ty hiệu quả hơn rất nhiều. Bình quân doanh thu thuần của một doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản là 11,873 tỷ đồng. Trong khi đó, doanh thu thuần năm 2006 của Công ty là 81 tỷ đồng, gấp 6,8 lần so với mức bình quân ngành. Như vậy năng lực hoạt động và khả năng sinh lời của Công ty lớn hơn rất nhiều so với các đơn vị khác và so với mức bình quân ngành.
- Tỷ suất sinh lợi trên vốn cổ phần (ROE) và thu nhập mỗi cổ phần (EPS) của Công ty khá cao (mệnh giá 01 cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần).
- Năm 2005 ROE đạt 25,6%, EPS = 4.011 đồng/CP (Số lượng cổ phần lưu hành tính theo phương pháp bình quân gia quyền là 2.283.333 cổ phần, do số lượng cổ phần đầu năm 2005 là 1.200.000 cổ phần, đến cuối tháng 2/2005 tăng thêm 1.300.000 cổ phần).
 - Năm 2006 ROE đạt 29,2%, EPS = 4.932 đồng/CP (Số lượng cổ phần lưu hành là 2.500.000 cổ phần).

- Năm 2007 ROE đạt 37,04%, EPS = 9.743 đồng/CP (Số lượng cổ phần lưu hành tính theo phương pháp bình quân gia quyền là 5.794.521 cổ phần, do số lượng cổ phần đầu năm 2007 là 2.500.000 cổ phần, đến cuối tháng 5/2007 tăng thêm 3.650.000 cổ phần nên số cổ phiếu lưu hành là 6.150.000; cuối tháng 7 tăng thêm 2.450.000 cổ phần nên tổng số cổ phần lưu hành là 8.600.000 cổ phần).

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

❖ Những nhân tố thuận lợi

- Chất lượng công trình được Công ty đặt lên hàng đầu, tạo được niềm tin nơi khách hàng. Đây cũng là một trong những yếu tố thuận lợi giúp cho Công ty thu hút thêm lượng khách hàng tiềm năng.
- Với sự góp sức đầy quyết tâm của Ban lãnh đạo và nỗ lực không ngừng cùng với trình độ chuyên môn cao của toàn thể cán bộ nhân viên Công ty và sự gắn kết của các đơn vị thành viên, đã mang lại những hiệu quả đáng kể trong sự nghiệp phát triển chung của Công ty và đã đạt được những thành tựu quan trọng trên nhiều lĩnh vực hoạt động.
- Công ty luôn chủ động công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh; xây dựng và phát triển thương hiệu, tạo nguồn vốn đầu tư thông qua việc liên kết liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để tạo bước đệm vững chắc đưa doanh nghiệp đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế.
- Sự phát triển của nền kinh tế, vốn đầu tư nước ngoài ngày một tăng nên nhu cầu về cao ốc văn phòng và căn hộ gia tăng đáng kể.

❖ Những nhân tố khó khăn

- Nguồn vốn của Công ty còn hạn chế chưa đáp ứng đủ yêu cầu đầu tư theo chiến lược phát triển của Công ty. Từ đó phải dựa vào các nguồn vốn vay và vốn liên doanh, đòi hỏi nhiều công sức để tạo ra được nguồn vốn và phải chịu áp lực với chi phí sử dụng vốn vay từ các tổ chức tài chính tín dụng.
- Chi phí nguyên vật liệu đầu vào các dự án của Công ty tăng lên dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Công ty phải liên tục đối mặt áp lực nguồn vốn đầu tư cho các dự án không ngừng tăng cao, thị trường giao dịch địa ốc hay biến động ảnh hưởng đến khả năng tiêu thụ các sản phẩm đầu ra

của Công ty, chi phí đầu vào vẫn tăng do giá cả một số vật liệu tăng mạnh như sắt, xi măng, cáp điện ...

- Tình hình thị trường bất động sản đang diễn ra theo hướng không ổn định kể từ khi Nhà nước ban hành hàng loạt văn bản pháp luật mới, chính sách liên quan đến việc đầu tư và phát triển thị trường địa ốc chưa nhất quán, đã ảnh hưởng chung đến không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.

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

❖ Vị thế của công ty trong ngành

- Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 là một trong những Công ty hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng, đầu tư và kinh doanh địa ốc tại Việt Nam, có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực phát triển các dự án nhà ở, các khu dân cư đô thị mới. Trong những năm qua Công ty đã đầu tư thành công nhiều khu nhà ở, chung cư dành cho mọi đối tượng khách hàng trên địa bàn Quận Gò Vấp, Quận Bình Thạnh, Quận 9, Quận 11, Quận Thủ Đức. Trong đó có một số căn hộ cao cấp như khu chung cư Mỹ Phước, chung cư An Lộc, khu chung cư Mỹ Kim (Quận Thủ Đức), khu nhà ở Phước Long (Quận 9).
- So với các đơn vị khác cùng ngành, vị thế của Công ty được thể hiện qua uy tín cũng như thương hiệu SC5 đối với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Ngoài ra, Công ty còn có vị thế trong năng lực tài chính, có cơ sở vật chất kỹ thuật được trang bị đầy đủ, đội ngũ cán bộ Công nhân viên có trình độ chuyên môn cao, nhiều năm kinh nghiệm, am hiểu thị trường.

So sánh một số chỉ tiêu tài chính giữa Công ty và Các Công ty cùng ngành đã niêm yết

Bảng 12

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Hạng mục	CT CP ĐTPT Đô Thị & KCN Sông Đà (SJS)	CT CP XD & KD Địa Ốc Hòa Bình (HBC)	CT CP PT Nhà Thủ Đức (TDH)	CT CP Xây dựng số 5 (SC5)
1.	Tài sản	1.593.932,31	669.935,06	976.369,65	752.478,56
2.	Vốn điều lệ	400.000	100.000	170.000	86.000,00
3.	Vốn chủ sở hữu	1.069.412,80	264.407,86	679.011,31	153.563,57
4.	Doanh thu thuần	390.934,25	322.435,83	122.256,43	505.096,70
5.	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	157.772,03	30.605,04	98.806,72	51.969,67
6.	Lợi nhuận trước thuế	157.830,56	29.817,79	108.539,23	53.260,86
7.	Lợi nhuận sau thuế	157.830,56	25.569,12	96.642,76	45.804,34

Stt	Hạng mục	CT CP ĐTPT Đô Thị & KCN Sông Đà (SJS)	CT CP XD & KD Địa Ốc Hòa Bình (HBC)	CT CP PT Nhà Thủ Đức (TDH)	CT CP Xây dựng số 5 (SC5)
8.	Lợi nhuận sau thuế /Vốn điều lệ	39,45%	25,57%	47,80%	53,26%
9.	Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu	14,76%	9,67%	15,87%	29,82%

(Nguồn: - Báo cáo tài chính hợp nhất 9 tháng năm 2007 của các Công ty và Báo cáo tài chính của SC5)

Như vậy, nhìn vào bảng so sánh, Về tổng tài sản SC5, Doanh thu thuần của SC5 đều nhỏ hơn các Công ty về kinh doanh bất động sản. Tuy nhiên xét về hiệu quả kinh doanh thì chỉ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu, lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ cho thấy SC5 đạt hiệu quả rất cao.

❖ **Lợi thế của Công ty thể hiện ở các đặc điểm sau:**

Thương hiệu SC5 đối với đối tác trong và ngoài nước

Với xu thế phát triển trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế thì mô hình kinh doanh liên doanh liên kết và nâng cao năng lực quản lý là xu hướng tất yếu của nhà đầu tư khi đầu tư vào các dự án bất động sản. Công ty là một trong những đơn vị đi đầu trong việc hợp tác với các nhà đầu tư có kinh nghiệm xây dựng chung cư cao cấp, thực hiện các dự án của Công ty như Dự án Khu căn hộ cao cấp như Chung cư Mỹ Phước, Chung cư An Lộc, chung cư Mỹ Kim ...

Về năng lực tài chính

Tổng giá trị tài sản SC5 vào thời điểm 31/12/2007 là 916,62 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu là 166 tỷ đồng. Lợi thế về năng lực tài chính cho phép SC5 đáp ứng các quy định về 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, đáp ứng nhu cầu của khách hàng và đảm bảo đúng tiến độ thời gian thực hiện các dự án.

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 công ty và hội nhập nền kinh tế. Việc cải tiến bộ máy quản trị điều hành theo các chuẩn mực quốc tế, SC5 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.

❖ Triển vọng phát triển của ngành

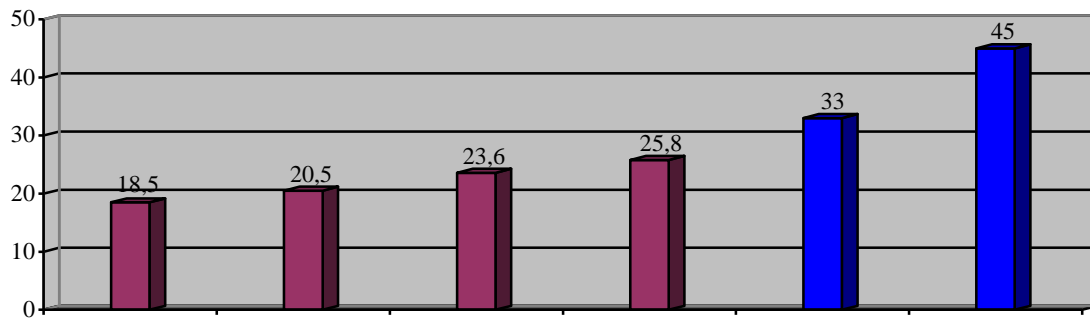
- Việt Nam có tốc độ tăng trưởng GDP khá cao và ổn định: năm 2002 tăng 7,1%, năm 2003 tăng 7,23%, năm 2004 tăng 7,7%, năm 2005 tăng 8,4% và năm 2006 tăng 8,16%, năm 2007 tăng 8,48%. Các chuyên gia phân tích đều cho rằng, trong các năm tới, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam duy trì ở mức trên 7%/năm là hoàn toàn khả thi. Sự phát triển lạc quan của nền kinh tế trong tương lai có ảnh hưởng đến sự phát triển của các ngành kinh tế, cuộc sống ngày càng phát triển và nhu cầu của mọi người cũng tăng theo. Vì vậy cùng với sự phát triển này thì nhu cầu về nhà ở cũng ngày càng tăng. Với tốc độ tăng trưởng kinh tế trên 8% như mấy năm gần đây, Việt Nam sẽ có nhiều dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng, căn hộ cao cấp và khu biệt thự chất lượng cao nên thị trường kinh doanh bất động sản sẽ rất có tiềm năng.
- 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 15 m² sàn vào năm 2010 và 20m² 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.
- Hiện tại, Thành phố Hồ Chí Minh đang có hơn 50 cao ốc văn phòng cho thuê. Cao ốc văn phòng ở trung tâm TP.HCM đạt loại A chỉ có 5 toà nhà với tổng diện tích cho thuê khoảng 73.300m², cao ốc thuộc loại B chỉ có 11 toà nhà với tổng diện tích cho thuê khoảng 124.000m², các cao ốc loại C gồm có 32 toà nhà với tổng diện tích thuê khoảng 82.300m². Nhu cầu thuê cao ốc văn phòng ở TP.HCM đang tăng cao, theo thông tin từ các công ty kinh doanh địa ốc, công suất cho thuê các toà nhà loại A ở khu vực trung tâm thành phố đạt 95%, các toà nhà loại B, loại C khác đạt trên 90%. Về giá cả cho thuê, nếu chưa kể thuế VAT thì giá của các cao ốc loại A từ 26 - 36USD/m²/tháng. Tình hình này có thể tiếp tục gia tăng vì theo dự báo từ các công ty quản lý và cho thuê bất động sản, do tình hình cung cầu trên thị trường mà giá văn phòng cho thuê ở khu vực TP.HCM có khả năng tăng thêm 10% trong những năm tới¹.
- Cùng với sự hình thành các khu vực dân cư mới của TP.HCM trong những năm gần đây sẽ tạo ra cơ hội kinh doanh cho các công ty như ngân hàng, bảo hiểm, dịch vụ, các doanh nghiệp kinh doanh hàng tiêu dùng, mỹ phẩm, nhà hàng sang trọng và sẽ kéo theo nhu cầu thuê văn phòng của các công ty, doanh nghiệp trong khu vực dân cư mới này.

¹ Thời báo Kinh tế Việt Nam ngày 27/12/2007

- Theo thống kê của Bộ Kế hoạch & Đầu tư, mỗi tuần có trên 100 doanh nghiệp Việt Nam được cấp giấy đăng ký kinh doanh và phần lớn các doanh nghiệp nói trên có nhu cầu thuê văn phòng. Nhiều doanh nghiệp có nhu cầu mở rộng qui mô hoạt động, chuyển đổi văn phòng sang những toà nhà cao cấp để nâng cao hình ảnh, vị thế của doanh nghiệp. Dự báo thuê văn phòng cao cấp liên tục tăng trong ba năm tới do các dự án cao ốc đang được triển khai chỉ có thể hoàn thành vào năm 2007 – 2008. Theo dự báo của CBRE tiềm lực phát triển của các cao ốc văn phòng hạng A sẽ tăng cao. Các công ty Việt Nam có khuynh hướng tìm văn phòng cho thuê hạng B và C.
- Đây cũng chính là lĩnh vực có mối quan hệ thuận chiều với tốc độ đô thị hoá của cả nước. Tính đến tháng 11/2004, dân số đô thị nước ta đạt khoảng 21 triệu người, chiếm 25,8% tổng dân số toàn quốc. Tỷ lệ đô thị hoá ở nước ta hiện nay đạt khoảng 26% và còn tiếp tục tăng trong những năm tới.

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

Bảng 13



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
- Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng, Bộ Xây dựng. Số liệu 2010 và 2020 là dự báo.
- Hiện tại, hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là nhận thầu xây dựng, đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở, khu dân cư, văn phòng cho thuê. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng trong những năm tới và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của nhà nước
- ❖ **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.**

Định hướng phát triển của Công ty trong thời gian tới là tiếp tục tập trung phát triển lĩnh vực kinh doanh địa ốc song song với lĩnh vực xây dựng truyền thống của Công ty, mở rộng phạm vi hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực cho thuê văn phòng, kinh doanh tài chính ngày càng nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Công ty, tiếp tục khẳng định vị thế và uy tín của Công ty trên thương trường. Cùng với sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam sau khi gia nhập WTO, ngành xây dựng và kinh doanh địa ốc là một trong những ngành có xu hướng phát triển mạnh mẽ do nhu cầu về nhà ở, xây dựng văn phòng làm việc, nhà xưởng, thuê văn phòng tăng cao đặc biệt tại khu vực Thành phố Hồ Chí Minh là một trung tâm kinh tế lớn nhất Việt Nam do đó định hướng phát triển của Công ty là phù hợp với định hướng của ngành.

9. Chính sách đối với người lao động

❖ Tình hình và số lượng người lao động trong Công ty

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững của Công ty nên SC5 luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình. Tính đến 31/12/2007, số lượng cán bộ nhân viên chính thức của Công ty là 5.083 người.

Bảng 14

Yếu tố	31/12/2007
■ Số lượng nhân viên	5.083
■ Mức lương bình quân (đồng/người/tháng)	2.600.000
Phân theo trình độ chuyên môn	
■ Đại học và trên đại học	315
■ Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	95
■ Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	4.673
Phân theo thời hạn hợp đồng	
■ Không xác định thời hạn	125
■ Có thời hạn	4.958

❖ Chính sách đào tạo, lương thưởng, trợ cấp:

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.

- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của công ty nhằm gia tăng về chất.
- Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường; mức lương bình quân đầu người đạt 1,9 triệu đồng/người/tháng trong năm 2005; 2,2 triệu đồng/người/tháng trong năm 2006; 2,6 triệu đồng/người/tháng vào năm 2007. Thu nhập của người lao động luôn được cải thiện và năm sau cao hơn năm trước, thu nhập bình quân trong năm 2007 tăng 18% so với năm 2006, năm 2006 tăng 16% so với năm 2005.
- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách quy định theo quy định pháp luật hiện hành.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động gây ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty.
- Tổng số tiền thưởng trong năm 2007 là: 2.087.600.000 đồng, tăng 217,42% so với năm 2006.

10. Chính sách cổ tức

- Căn cứ theo 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 Công ty đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:
 - Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và 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 quy định của pháp luật.
 - Tỷ lệ cổ tức sẽ được ĐHCĐ quyết định dựa trên đề xuất của HĐQT, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Phân phối cổ tức năm 2005, 2006 và 2007

Bảng 15

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2005	Năm 2006	Năm 2007
- Vốn điều lệ	Đồng	25.000.000.000	25.000.000.000	86.000.000.000
- Số lượng cổ phiếu phát hành (Mệnh giá 10.000đ/CP)	Cổ phần	2.500.000	2.500.000	8.600.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ	Cổ phần	0	0	0

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2005	Năm 2006	Năm 2007
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phần	2.500.000	2.500.000	8.600.000
- Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	%			
+ Trả cổ tức bằng tiền	%	20	20	20
+ Thưởng cổ phiếu	%			10

- Để đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất và phần nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, dự kiến trong giai đoạn tới Công ty vẫn duy trì mức cổ tức từ 30 – 35%, 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 TSCĐ:

- Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng; thời gian khấu hao theo khung thời gian quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003.

Loại tài sản	Thời gian
Nhà cửa, vật kiến trúc	20 – 30 năm
Máy móc thiết bị	06 – 11 năm
Phương tiện vận tải	06 – 10 năm
Dụng cụ quản lý	03 – 05 năm
Lợi thế thương mại	10 năm

- Tỷ lệ khấu hao áp dụng theo Quyết định 206/2003/QĐ - BTC

❖ Thu nhập bình quân:

Thu nhập bình quân hàng tháng của người lao động trong Công ty năm 2007 là 2,6 triệu đồng/người/tháng tăng 18% so với năm 2006.

❖ Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, 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; các dự án, công trình của Công ty đều được các ngân hàng tài trợ với lãi suất ưu đãi. Vào thời điểm 31/12/2007 Công ty không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng. Công ty thanh toán công nợ đúng thời gian quy định theo thỏa thuận với các nhà cung cấp.

❖ Các khoản phải nộp theo luật định:
Tình hình nộp thuế của Công ty
Bảng 16

Loại thuế	Số thuế nộp năm 2005	Số thuế nộp năm 2006	Số thuế nộp năm 2007
Thuế GTGT nội địa	546.693.891	7.060.497.127	74.107.965.890
Thuế GTGT hàng nhập khẩu		768.432.237	624.349.809
Thuế nhập khẩu		543.511.333	491.920.841
Thuế thu nhập doanh nghiệp		1.595.311.980	4.498.043.851
Thuế thu nhập cá nhân, tiền sử dụng đất + các loại thuế khác	2.331.863.933	217.871.502	888.738.094
Tổng cộng	2.878.557.824	10.185.624.179	80.611.018.485

Công ty đã kê khai và thực hiện đúng các khoản nộp ngân sách theo luật định.

- ❖ **Trích lập các quỹ theo luật định:** Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty phải trích lập các quỹ theo quy định. Tính đến ngày 31/12/2007 tình hình trích lập các quỹ của Công ty như sau:

Trích lập các Quỹ đến ngày 31/12/2007
Bảng 17
Đơn vị tính: đồng

Stt	Chi tiêu	31/12/2007
1	Thặng dư vốn cổ phần	20.950.000.000
2	Quỹ đầu tư phát triển	8.321.204.817
3	Quỹ dự phòng tài chính	2.500.000.000
4	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	7.807.333.291
5	Quỹ trợ cấp mất việc làm	0
	Tổng cộng	39.578.538.108

❖ Tổng dư nợ vay ngân hàng:

Đến thời điểm 31/12/2007 tổng dư nợ vay ngân hàng là: 152.881.894.231 đồng.

Trong đó: Vay ngắn hạn : 152.881.894.231 đồng.

Vay dài hạn : 0 đồng.

Vào thời điểm 31/12/2007, Công ty không có bất kỳ một khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng.

❖ **Tình hình công nợ hiện nay:**

Công nợ của SC5 tại ngày 31/12/2007

Bảng 19

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2006	% Tổng tài sản	31/12/2007	% Tổng tài sản
1/ Các khoản phải thu		15,2		24,82
Phải thu của khách hàng	47.179.174.047	8,9	153.651.708.594	16,76
Trả trước cho người bán	32.311.704.877	6,1	51.080.868.520	5,57
Các khoản phải thu khác	1.085.374.823	0,2	22.898.791.081	2,49
2/ Các khoản phải trả		92,04		81,85
Vay và nợ ngắn hạn	69.283.280.988	13,1	152.881.894.231	16,68
Phải trả cho người bán	22.742.570.327	4,3	65.061.254.755	7,09
Người mua trả tiền trước	155.669.038.250	29,5	230.408.497.044	25,14
Thuế và các nghĩa vụ phải nộp NN	17.347.967.108	3,3	24.647.158.423	2,69
Phải trả công nhân viên	4.267.572.143	0,8	4.767.931.118	0,52
Phải trả dài hạn khác	202.244.158.479	38,3	222.813.544.421	24,30
Trong đó:				
+ Người mua trả tiền trước dài hạn (nộp tiền mua căn hộ, nền đất chờ bàn giao)	202.040.664.479		195.965.341.447	
+ Phải trả dài hạn khác	203.494.000		26.848.202.974	
Vay và nợ dài hạn	0	0	0	0
Các khoản phải trả, phải nộp khác	11.980.326.435	2,3	49.215.901.037	5,36
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	203.631.355	0,04	358.160.950	0,03
Dự phòng phải trả dài hạn	2.100.472.400	0,4	443.074.694	0,04

Giải trình về các khoản phải thu, hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản và các khoản phải trả chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn đến thời điểm 31/12/2007 như sau:

- Phải thu khách hàng 153.651.708.594 đồng, trong đó:
 - 27.622.289.713 đồng là khoản công nợ phải thu khách hàng mua nền nhà, căn hộ của Công ty chờ làm chủ quyền.
 - 121.911.146.606 đồng là khoản công nợ phải thu khối lượng xây lắp hoàn thành Chủ đầu tư chưa thanh toán theo hợp đồng để chờ quyết toán công trình.
 - 1.841.413.223 đồng là khoản phải công nợ phải thu khách hàng thuê máy móc, thiết bị của Công ty.
 - 2.255.764.052 đồng là khoản công nợ phải thu khách hàng mua hàng hóa, vật liệu xây dựng của Công ty chưa đến hạn thanh toán.
 - 21.095.000 đồng là khoản công nợ phải thu khách hàng về dịch vụ quản lý chung cư và cao ốc văn phòng của Công ty chưa đến hạn thanh toán.
- Hàng tồn kho 519.578.088.693 đồng, trong đó:
 - 216.894.745.743 đồng là khoản chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và tự thực hiện.
 - 299.692.151.341 đồng là khoản chi phí SXKD dở dang các công trình do Công ty nhận thầu thi công.
 - 2.417.425.806 đồng là giá trị nguyên liệu, vật liệu tồn kho tại các công trình đến thời điểm 31/12/2007.
 - 447.484.005 đồng là giá trị hàng hoá gửi đi bán đến thời điểm 31/12/2007.
 - 12.100.000 đồng là giá trị công cụ dụng cụ tồn kho đến thời điểm 31/12/2007.
 - 114.181.798 đồng là hàng hóa tồn kho đến thời điểm 31/12/2007.
- Trả trước người bán: 51.080.868.520 đồng, trong đó:
 - 12.519.761.130 đồng Chi phí đền bù dự án Chung cư Mỹ Đức Phường 21, Quận Bình Thạnh.
 - 19.754.670.322 đồng là khoản mà Công ty ứng trước cho hợp đồng mua căn hộ tại Chung cư An Lạc để bố trí tái định cư cho các hộ dân thực hiện dự án khu Chung cư cao tầng Phường 7 - Quận 11.
 - 6.626.533.100 đồng là khoản mà Công ty ứng trước cho hợp đồng mua căn hộ tại Chung cư Kim Hồng để kinh doanh.
 - 12.179.903.968 đồng là khoản Công ty ứng trước cho các hợp đồng mua vật tư và cung cấp dịch vụ.

- Người mua trả tiền trước: 230.408.497.044 đồng, đây là khoản Chủ đầu tư ứng trước cho các hợp đồng nhận thầu xây lắp các công trình.
- Phải trả người bán: 65.061.254.755 đồng, đây là khoản phải trả cho các công ty đã cung cấp vật tư, vật liệu mà SC5 chưa đến hạn thanh toán.
- Phải trả dài hạn khác: 222.813.544.421 đồng, trong đó:
 - 195.965.341.447 đồng là khoản tiền khách hàng nộp tiền mua căn hộ, nền đất mà phần lớn thuộc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư đang chờ bàn giao:
 - Chung cư Mỹ Phước: 43.033.750.395 đồng.
 - Chung cư An Lộc: 272.580.000 đồng.
 - Chung cư Mỹ Đức: 15.977.696.470 đồng.
 - Chung cư Miếu nổi: 93.320.000 đồng.
 - Chung cư Mỹ Kim: 99.760.230.182 đồng.
 - Dự án Phước Long B quận 9: 31.555.750.000 đồng.
 - Dự án 38/38 A CMT8: 1.380.000 đồng.
 - Phải trả dài hạn khác:
 - Góp vốn xây dựng cao ốc văn phòng Công ty: 25.425.000.000 đồng.
- Các khoản phải trả, phải nộp khác: 49.215.901.037 đồng, trong đó:
 - 3.979.485.559 đồng là khoản trích về kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, nhận ký quỹ ký cược ngắn hạn.
 - 1.224.000.000 đồng là khoản phải trả cổ tức năm 2006 cho Tổng Công ty Xây dựng số 1 đang chờ làm thủ tục bù trừ công nợ.
 - 5.048.728.074 đồng là khoản phải trả do chia lợi nhuận cho bên góp vốn.
 - 37.815.703.260 đồng là các khoản phải trả cho các Đội trực thuộc Công ty nhận thi công các công trình theo hợp đồng giao thầu nội bộ.
 - Các khoản phải trả khác: 1.147.984.144 đồng.

Giải trình chênh lệch giữa số liệu đầu kỳ trên báo cáo tài chính năm 2006 với số liệu cuối kỳ trên báo cáo tài chính năm 2005.

Năm 2006, Công ty bắt đầu áp dụng các mẫu biểu báo cáo tài chính theo Quyết định 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính nên số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính năm 2006 và số liệu cuối năm của Báo cáo tài chính 2005 có một số thay đổi sau:

a/ Các khoản phải thu

- “Các khoản phải thu ngắn hạn” theo số liệu cuối năm của Báo cáo tài chính năm 2005 là 66.810.082.644 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính năm 2006 là 51.685.024.066 đồng, giảm 15.125.058.578 đồng là do nguyên nhân sau:
 - Giảm 553.400.000 đồng do chuyển từ mục “phải thu khách hàng” sang mục “phải thu dài hạn của khách hàng” thuộc mục “Các khoản phải thu dài hạn”.
 - Giảm 14.571.658.578 đồng của phần “các khoản phải thu khác” (số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính năm 2006 là 1.262.901.709 đồng, số liệu cuối năm của Báo cáo tài chính năm 2005 là 15.834.560.287 đồng), do:
 - Chuyển phần “tạm ứng” trong mục “các khoản phải thu khác” vào “tài sản ngắn hạn khác” là 13.894.703.024 đồng.
 - Chuyển phần “Các khoản cầm cố ký quỹ, ký cược ngắn hạn” trong mục “các khoản phải thu khác” vào mục “Tài sản ngắn hạn khác” là 676.955.554 đồng.

b/ Tài sản ngắn hạn khác

- Tài sản ngắn hạn khác “theo số liệu cuối năm của Báo cáo tài chính năm 2005 là 1.458.910.486 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính năm 2006 là 16.030.569.064 đồng, tăng 14.571.658.578 đồng là do các nguyên nhân sau:
 - Tăng 13.894.703.024 đồng do chuyển phần “tạm ứng” vào phần “Tài sản ngắn hạn khác”.
 - Tăng 676.955.554 đồng do chuyển phần “Các khoản cầm cố, thế chấp, ký quỹ, ký cược ngắn hạn” vào phần “Tài sản ngắn hạn khác”.

c/ Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

“Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh” theo số liệu cuối năm của Báo cáo tài chính năm 2005 là 0 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính năm 2006 là 1.000.000.000 đồng, tăng 1.000.000.000 đồng – đây là khoản đầu tư mua cổ phần của Công ty CP tư vấn thiết kế xây dựng; đồng thời giảm đầu tư dài hạn khác (chi phí đầu tư các dự án nhà, đất do công ty làm chủ đầu tư) cuối năm 2005 là 186.246.873.506 đồng sang đầu năm 2006 còn lại là 185.246.873.506 đồng là do chuyển 1.000.000.000 đồng từ phần “đầu tư dài hạn khác” sang “Đầu tư vào công ty liên kết liên doanh”.

d/ Nợ ngắn hạn

“Nợ ngắn hạn” theo số liệu cuối năm của Báo cáo tài chính năm 2005 là 397.527.952.225 đồng, theo số liệu đầu năm của Báo cáo tài chính năm 2006 là 201.644.062.462 đồng, giảm 195.883.889.763 đồng là do:

- Giảm 193.462.894.456 đồng do chuyển phần “người mua trả tiền trước” từ mục “nợ ngắn hạn” (Báo cáo kiểm toán năm 2005) sang phần “phải trả dài hạn khác” của mục “nợ dài hạn” (Báo cáo tài chính năm 2006).
- Giảm 2.420.995.307 đồng do chuyển phần “chi phí phải trả” từ mục “Nợ ngắn hạn” (Báo cáo tài chính năm 2005) vào phần “Dự phòng trợ cấp mất việc làm” số tiền 108.601.980 và phần “Dự phòng phải trả dài hạn” số tiền 2.312.393.327 đồng thuộc mục “nợ dài hạn” (Báo cáo tài chính năm 2006).

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 20

Các chỉ tiêu	2005	2006	2007
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:			
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,26	1,39	1,56
+ Hệ số thanh toán nhanh:			
TSLĐ - Hàng tồn kho	0,60	0,77	0,57
Nợ ngắn hạn			
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,92	0,92	0,82
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	11,42	11,51	4,52
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho:			
Giá vốn hàng bán	1,83	2,72	2,04
Hàng tồn kho bình quân			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,57	0,91	0,84
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	3,6%	2,6%	7,96%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	25,6%	29,2%	37,45%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2,1%	2,3%	6,7%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	3,5%	2,9%	8,99%

Hệ số thanh toán ngắn hạn lần lượt là 1,26 lần năm 2005; 1,39 lần năm 2006 và 1,56 lần năm 2007 của Công ty là tốt (lớn hơn 1 lần). Hệ số thanh toán nhanh là 0,60 lần năm 2005; 0,77

lần năm 2006 và 0,57 lần năm 2007 do đặc thù hàng tồn kho của Công ty là bất động sản từ những dự án Công ty tiến hành đầu tư, tuy nhiên hàng tồn kho của Công ty có khả năng thanh khoản rất cao.

Hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu lần lượt là 11,42 năm 2005; 11,51 năm 2006 và 4,52 năm 2007, hệ số này tương đối cao nhưng đã được cải thiện trong năm 2007 do Công ty tăng vốn chủ sở hữu. Trong năm 2008 hệ số này sẽ tiếp tục được cải thiện sau khi Công ty hoàn thành đợt tăng vốn chủ sở hữu.

Chỉ tiêu vòng quay hàng tồn kho là 1,83 lần năm 2005; 2,72 lần năm 2006 và 2,04 lần năm 2007, chỉ tiêu này tương đối cao so với các công ty trong ngành.

Doanh thu thuần trên tổng tài sản là 0,57 lần năm 2005; 0,91 lần năm 2006 và 0,84 lần năm 2007, do nhiều dự án bất động sản của Công ty đã hoàn thành và có doanh thu.

Các chỉ tiêu sinh lợi của Công ty trong năm 2007 đều tăng cao so với năm 2006, điều này cho thấy lợi nhuận sau thuế trong năm 2007 tăng nhanh.

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

12.1/ Danh sách

❖ Danh sách Hội đồng quản trị

Chức vụ	Tên	Năm sinh	CMND
Chủ tịch	Ông Trần Quang Mỹ	08/06/1952	022867662
Phó chủ tịch	Ông Nguyễn Chí Linh	01/05/1964	023667840
Ủy viên	Ông Giang Văn Hoàn	11/11/1960	024000218
Ủy viên	Ông Phạm Văn Từ	13/04/1968	023908192
Ủy viên	Ông Lê Hữu Hoè	10/05/1959	023968922

❖ Danh sách Ban Kiểm soát

Chức vụ	Tên	Tuổi/Năm sinh	CMND
Trưởng ban	Ông Hà Văn Khanh	17/05/1956	022101361
Thành viên	Ông Hoàng Văn Hoan	28/09/1960	024345100
Thành viên	Bà Tô Thị Tuyết Mai	28/04/1975	211934337

❖ Danh sách Ban Tổng Giám đốc

Chức vụ	Tên	Tuổi/Năm sinh	CMND
Tổng Giám đốc	Ông Trần Quang Mỹ	08/06/1952	022867662
Phó Tổng Giám đốc	Ông Lê Hữu Hoè	10/05/1959	023968922
Phó Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Văn Cường	10/12/1963	023986472
Phó Tổng Giám đốc	Ông Nguyễn Chí Linh	01/05/1964	023667840
Phó Tổng Giám đốc	Ông Vũ Khắc Giang	08/12/1952	271611227
Phó Tổng Giám đốc	Ông Trần Chính Diệp	18/06/1957	023797682
Phó Tổng Giám đốc	Ông Phạm Văn Từ	13/04/1968	023908192

❖ Kế toán trưởng

Chức vụ	Tên	Tuổi/Năm sinh	CMND
Kế toán trưởng	Ông Đoàn Mạnh Hoàng	07/01/1976	024776815

12. 2/ Sơ yếu lý lịch
Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị
a/ Ông Trần Quang Mỹ

- Chức vụ tại Công ty : Chủ tịch Hội đồng quản trị.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 08/06/1952.
- Nơi sinh : Phúc Nhân – Lý Nhân – Hà Nam.
- Chứng minh thư nhân dân : 022867662 - Cấp ngày 15/03/01 – CA. Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Hà Nam.
- Địa chỉ thường trú : 238A Bạch Đằng, P.24, Q. Bình Thạnh, TP. HCM.
- Điện thoại liên lạc : 08.2583427.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.

- Quá trình công tác:
 - Năm 1969 – năm 1977: Công nhân tại Công ty Xây dựng Hà Nam Ninh - Học tại trường Trung cấp xây dựng Hà Nam Ninh.
 - Năm 1978 – năm 1979: Cán bộ Kỹ thuật tại Xí nghiệp Công tư Hợp doanh Xây dựng số 1 – Công ty Phát triển Đô Thị.
 - Năm 1980 – năm 1983: Cán bộ Kỹ thuật tại Xí Nghiệp Công tư Hợp doanh Xây dựng Hòa Tiến – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1984 – 05/1990: Cán bộ Kỹ thuật tại Xí Nghiệp Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 6/1990 – 9/1999: Đội trưởng Đội Thi công, Giám đốc Xí nghiệp Xây dựng số 2 – Công ty Xây dựng số 5. Học trường Đại học Kiến trúc Hà Nội – P.Giám Đốc Công ty Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 10/1999: Được bổ nhiệm Quyền Giám đốc Công ty xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2000 – 12/2003: Giám đốc Công ty Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 12/2003 đến nay: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Số cổ phần sở hữu và đại diện: 1.807.650 cổ phần, chiếm 21,02% vốn điều lệ
 - Số cổ phần sở hữu : 400.050 cổ phần.
 - Số cổ phần đại diện: 1.407.600 cổ phần.
- (Theo Quyết định số: 53/HĐQT-QĐ ngày 10/04/2007 của Tổng công ty xây dựng số 1 về việc cử người đại diện phần vốn của nhà nước tại Công ty Cổ phần Xây dựng số 5).*
- Số cổ phần 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.

b/ Ông Nguyễn Chí Linh

- Chức vụ tại Công ty : Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc.
- Giới tính : Nam.

- Ngày tháng năm sinh : 01/05/1964.
- Nơi sinh : Nông Cống – Thanh Hoá.
- Chứng minh nhân dân : 023667840 - Cấp ngày 23/10/98 – CA. Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Thăng Long – Nông Cống – Thanh Hoá.
- Địa chỉ thường trú : C37 Nguyễn Oanh, P.17, Q. Gò Vấp, TP. HCM.
- Điện thoại liên lạc : 08.2583427.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế.
- Quá trình công tác:
 - Tháng 03/1987 – 03/1992: Kế toán Công ty Xây dựng lọc hóa dầu Long Thành – Đồng Nai.
 - Tháng 04/1992 – 10/1994: Kế toán Công ty Phát triển Đô thị và KCN tại KCN Biên Hoà – Đồng Nai.
 - Tháng 11/1994 – 10/1997: Phó Phòng kế toán Công ty Xây dựng số 8 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng.
 - Tháng 11/1997 – 12/1997: Kế toán tại Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng.
 - Tháng 01/1998 – 2/2006: Kế toán trưởng và Giám đốc Tài chính Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng.
 - Tháng 03/2006 đến nay: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 270.000 cổ phần; chiếm 3,14% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

c/ Ông Giang Văn Hoàn

- Chức vụ tại Công ty : Ủy viên Hội đồng quản trị.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 11/11/1960.

- Nơi sinh : Thái Bình.
- Chứng minh thư nhân dân : 024000218 - cấp ngày 08/01/02 - CA. Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Thái Bình.
- Địa chỉ thường trú : 158/46 Hoàng Hoa Thám - P.12 - Q. Tân Bình.
- Điện thoại liên lạc : 08-5126474.
- Trình độ văn hóa :10/10.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1982 – năm 1991: Công tác tại Xí nghiệp Đá Khoe Lá – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1992 – năm 1993: Công tác tại Công ty Thi công cơ giới, Tổng Công ty Xây dựng số 1, Bộ Xây dựng.
 - Năm 1994 – năm 1995: Trưởng phòng Kế toán Công ty Thi công cơ giới, Tổng công ty Xây dựng số 1, Bộ xây dựng.
 - Năm 1996 – năm 2000: Kế toán trưởng Tổng Công ty xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng-
Kiêm Phó chủ tịch HĐQT Công ty Liên doanh bê tông Mê Kông.
 - Năm 2001 – năm 2003: Ủy viên HĐQT - Trưởng Ban kiểm soát Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Kiêm Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
 - Năm 2004 đến nay : Chủ tịch HĐQT - Tổng giám đốc Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng – Tổng Công ty xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng -
Kiêm Phó Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Số cổ phần sở hữu : 50.000 cổ phần; chiếm 0,58% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

d/ Ông Lê Hữu Hoè

- Chức vụ tại Công ty : Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 10/05/1959.

- Nơi sinh : Sơn Quang – Hương Sơn - Hà Tĩnh.
- Chứng minh thư nhân dân : 023968922 - Cấp ngày 22/08/06– CA. Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Sơn Quang – Hương Sơn - Hà Tĩnh.
- Địa chỉ thường trú : 14/34- đường số 8 – Căn cứ 26A, P.17, Q. Gò Vấp.
- Điện thoại liên lạc : 08.2583427.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1983 – năm 1984: Công tác tại Xí nghiệp 4 – Công ty Cổ phần Xây dựng số 14 – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
 - Năm 1985 – năm 1987: Công tác tại Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An.
 - Năm 1987 – năm 1991: Công tác tại Ban quản lý Công trình đường sông II - Liên hiệp các Xí nghiệp Vận tải II – Bộ Giao thông Vận tải.
 - Năm 1992 – năm 2001: Công tác tại Xí nghiệp 2 – Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2001 – năm 2003: Trưởng phòng Dự án Đầu tư Công ty Xây dựng số 5.
 - Năm 2003 – năm 2004: Trợ lý Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
 - Năm 2004 đến nay: Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Số cổ phần sở hữu : 50.000 cổ phần; chiếm 0,58% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

e/ Ông Phạm Văn Từ

- Chức vụ tại Công ty : Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng giám đốc.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 13/04/1968.
- Nơi sinh : Đông Động – Đông Hưng – Thái Bình.

- Chứng minh thư nhân dân : 023908192 - Cấp ngày 15/05/01 – CA. Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Đông Động – Đông Hưng – Thái Bình.
- Địa chỉ thường trú : 265/5 Bùi Đình Túy – P.24 – Q. Bình Thạnh.
- Điện thoại liên lạc : 08.2583427.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1991 – năm 1993: Công tác tại Viện Thiết kế công trình Bộ công nghiệp nặng.
 - Năm 1994 – năm 1998: Cán bộ kỹ thuật Xí nghiệp xây dựng số 1 Công ty Xây dựng số 5 Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1999 - tháng 8/2002 : Phó Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 3 Công ty Xây dựng số 5 Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 9/2002 – tháng 4/2006: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 2 Công ty CP Xây dựng số 5 Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 5/2006 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Kiểm Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 2 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 -Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 205.085 cổ phần; chiếm 2,38% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

Lý lịch thành viên Ban kiểm soát

a/ Ông Hà Văn Khanh

- Chức vụ tại Công ty : Trưởng Ban kiểm soát.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 17/5/1956.

- Nơi sinh : Đan Phượng – Hà Tây.
- Chứng minh thư nhân dân : 022101361 - cấp ngày 15/04/02 CA. TP. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Nghĩa Hoà – Tư Nghĩa – Quảng Ngãi.
- Địa chỉ thường trú : 130 Nguyễn Thị Minh Khai, P.6, Q.3, TP. HCM.
- Điện thoại liên lạc : 84 – 8 8 434 694.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - Tháng 11/1980 – tháng 11/1981: Giáo viên Khoa kỹ thuật cơ sở Trường Sĩ quan Công binh.
 - Tháng 12/1981 – tháng 10/1982: Cán bộ P. Kỹ thuật Binh đoàn 318 (Binh đoàn Dầu khí).
 - Tháng 11/1982 – tháng 11/1983: Cán bộ chỉ huy thuộc E693 và E758 của Binh đoàn 318.
 - Tháng 12/1983 – tháng 4/1984: Cán bộ Phòng Tổ chức lao động tiền lương - Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An – Tổng công ty Xây dựng số 1.
 - Tháng 5/1984 – tháng 9/1989: Cán bộ giảng dạy thuộc Trường Công nhân kỹ thuật xây dựng số 1 – Tổng Công ty xây dựng số 1.
 - Tháng 10/1989 – tháng 10/1992: Đội trưởng Đội xây dựng – Xí nghiệp xây dựng số 4 – Công ty xây dựng số 14 – Tổng Công ty xây dựng số 1.
 - Tháng 11/1992 – tháng 2/1995: Đội trưởng Đội xây dựng – Xí nghiệp xây dựng số 4 – Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị - Tổng Công ty xây dựng số 1.
 - Tháng 3/1995 – tháng 9/2000: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 4 – Công ty Đầu tư và Phát triển Đô thị - Tổng Công ty Xây dựng số 1.
 - Tháng 10/2000 – tháng 12/2003: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 4 – Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1.
 - Tháng 1/2004 đến nay: Trưởng ban kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 – Tổng Công ty xây dựng số 1.
- Số cổ phần sở hữu : 41.100 cổ phần; chiếm 0,48% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

b/ Ông Hoàng Văn Hoan

- Chức vụ tại Công ty : Thành viên Ban kiểm soát.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 28/9/1960.
- Nơi sinh : Nghệ An.
- Chứng minh thư nhân dân : 024345100 - cấp ngày 01/07/02 – CA.Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Thanh Lĩnh – Thanh Chương – Nghệ An.
- Địa chỉ thường trú : C11-05 Chung cư An Lộc – Đường Nguyễn Oanh - Phường 17 - Quận Gò Vấp – TP. HCM.
- Điện thoại liên lạc : 84 – 8 8 412 624.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - Tháng 4/1983 – tháng 6/1984: Cán bộ Kỹ thuật Xí Nghiệp 4 – Công ty Xây dựng số 14 – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
 - Tháng 7/1984 – tháng 12/1984: Cán bộ kỹ thuật Phòng Kỹ thuật thi công – Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 1/1985 – tháng 7/1986: Đội phó Đội Xây dựng số 1 – Xí nghiệp Xây dựng số 1 - Công ty Xây dựng Thủy điện Trị An – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 8/1986 – tháng 6/1991: Cán bộ Phòng Kế hoạch Xí nghiệp Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 - Bộ Xây dựng.
 - Tháng 7/1991 – tháng 7/1994: Đội trưởng Đội Xây dựng trực thuộc Xi nghiệp Xây dựng số 2 – Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.

- Tháng 8/1994 – tháng 7/1997: Phó Giám đốc phụ trách kỹ thuật Xí nghiệp Xây dựng số 3 – Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 8/1997 – tháng 7/1998: Phó phòng phụ trách Phòng Kinh tế kế hoạch Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1998 – năm 2003: Trưởng Phòng Kinh tế - Kế hoạch – Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2004 đến nay: Thành viên Ban Kiểm soát và kiêm Giám đốc Kinh tế – Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 32.500 cổ phần; chiếm 0,38% vốn điều lệ.
 - Số cổ phần 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.

c/ Bà Tô Thị Tuyết Mai

- Chức vụ tại Công ty : Thành viên Ban kiểm soát.
- Giới tính : Nữ.
- Ngày tháng năm sinh : 28/04/1975.
- Nơi sinh : Q. Phú Nhuận – TP. HCM.
- Chứng minh thư nhân dân : 211934337 - cấp ngày 21/03/06 – CA. Quảng Ngãi.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Phố An – Đức Phổ - Quảng Ngãi.
- Địa chỉ thường trú : 220/11/16 Lê Văn Sỹ, P.14, Q.3, TP. HCM.
- Điện thoại liên lạc : 0989 678 245.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế.
- Quá trình công tác:

- Tháng 10/1995 – tháng 6/2000: Nhân viên Kế toán Xí nghiệp Xây dựng số 3 – Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 7/2000 – tháng 2/2006: Nhân viên Kế toán Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 3/2006 đến nay: Ủy viên Ban Kiểm soát – Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 -Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 7.000 cổ phần; chiếm 0,08% vốn điều lệ.
 - Số cổ phần 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.

Lý lịch thành viên Ban Tổng giám đốc

a/ Ông Trần Quang Mỹ - Tổng giám đốc

Xem phần a mục 4.12.2

b/ Ông Nguyễn Chí Linh – Phó Tổng giám đốc

Xem phần b mục 4.12.2

c/ Ông Lê Hữu Hoè – Phó Tổng giám đốc

Xem phần d mục 4.12.2

d/ Ông Phạm Văn Từ – Phó Tổng giám đốc

Xem phần e mục 4.12.2

e/ Ông Vũ Khắc Giang

- Chức vụ tại Công ty : Phó Tổng giám đốc.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 08/12/1952.
- Nơi sinh : Lan Giới – Tân Yên – Bắc Giang.
- Chứng minh thư nhân dân : 271611227 - Cấp ngày 19/01/2000 – CA. Đồng Nai.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Lan Giới – Tân Yên – Bắc Giang.
- Địa chỉ thường trú : 20/30 Hồ Đắc Di, P. Tây Thạnh, Q.Tân Phú, TP. HCM.

- Điện thoại liên lạc : 08.2583427.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư Xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1971 – năm 1972: Tổ trưởng sản xuất Công trường A1 – Công ty Xây dựng số 4 (Hà Bắc) – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1973 – năm 1974: Tiểu Đội trưởng – Tham gia xây dựng Đài phát thanh Đông Dương – Trung đoàn E 289 – Bộ Quốc Phòng – Việt Yên - Hà Bắc.
 - Năm 1975 – năm 1977: Cán bộ định mức – lao động tiền lương – Xí Nghiệp Xây dựng số 8 – Công ty Xây dựng số 4 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1978 – năm 1983: Sinh viên ĐH Kiến trúc Hà Nội.
 - Năm 1984 – năm 1986: Kỹ sư giám sát công trình – Đội trưởng Đội thi Xây dựng nhà máy Kính Đáp Cầu – Xí nghiệp Xây dựng số 8 – Công ty Xây dựng số 4 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1986 – năm 1989: Đội trưởng, Trưởng ca thi công – Xí nghiệp Xây lắp – Tổng Công ty Xây dựng số 1.
 - Năm 1989 – năm 1995: Đội trưởng Đội thi công Công ty Xây dựng số 5 – Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 1996 – năm 1999: Trưởng phòng Kỹ thuật thi công – Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2000 đến nay:
 - + Trưởng Phòng Tổ chức Lao động – Giám đốc nhân sự Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - + Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
 - + Phó Bí thư Đảng uỷ - Chủ tịch Công đoàn Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Số cổ phần sở hữu : 47.860 cổ phần; chiếm 0,55% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

f/ Ông Nguyễn Văn Cường

- Chức vụ tại Công ty : Phó Tổng Giám đốc.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 10/12/1963.
- Nơi sinh : Nghệ An.
- Chứng minh thư nhân dân : 023986472 - Cấp ngày 28/11/01 – Ca. Tp. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Xuân Sơn- Đô Lương - Nghệ An.
- Địa chỉ thường trú : 2/14 Hồng Hà – P.2 – Q. Tân Bình.
- Điện thoại liên lạc : 08.2583427.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1988 – năm 1990: Công tác tại Trung tâm Nền móng – Đại học Xây dựng Hà Nội.
 - Năm 1990 – năm 1995: Học Đại học xây dựng Hà Nội - Làm việc tại Công ty Hà Đô – Bộ Quốc phòng.
 - Năm 1995 – năm 2003: Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 4 - Giám đốc Chi nhánh Miền Nam - Công ty Hà Đô – Bộ Quốc phòng.
 - Năm 2003 – tháng 4/2006: Phó Tổng giám đốc - Kiêm Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 4 - Giám đốc Chi nhánh Miền Nam - Công ty Hà Đô – Bộ Quốc phòng.
 - Tháng 5/2006 đến nay: Phó Tổng Giám đốc - Kiêm Giám đốc Xí nghiệp xây dựng số 1 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 20.000 cổ phần; chiếm 0,23% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

g/ Ông Trần Chính Diệp

- Chức vụ tại Công ty : Phó Tổng giám đốc.
- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 18/06/1957.
- Nơi sinh : Hải Dương.
- Chứng minh thư nhân dân : 023797682 - Cấp ngày 19/05/2000 - CA TP. HCM.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Hải Dương.
- Địa chỉ thường trú : 463B/35 CMT8 P13 Q.10 TP. HCM.
- Điện thoại liên lạc : 8412624.
- Trình độ văn hóa : 10/10.
- Trình độ chuyên môn : Trung cấp.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1983 – năm 1990: Công tác tại Công ty xây dựng thủ điện Trị An - Tổng công ty xây dựng số 1 - Bộ xây dựng.
 - Năm 1990 – năm 2001: Công tác tại Công ty xây dựng số 8 - Tổng công ty xây dựng số 1 - Bộ xây dựng.
 - Năm 2001 – tháng 5/2007: Công tác tại Công ty cổ phần xây dựng số 5 - Tổng công ty xây dựng số 1 - Bộ xây dựng.
 - Tháng 5/2007 – nay: Phó Tổng giám đốc Công ty cổ phần xây dựng số 5 - Tổng công ty xây dựng số 1 - Bộ xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 28.000 cổ phần; chiếm 0,32% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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.

h/ Lý lịch Kế toán trưởng: Ông Đoàn Mạnh Hoàng

- Chức vụ tại Công ty : Kế toán trưởng.

- Giới tính : Nam.
- Ngày tháng năm sinh : 07/01/1976.
- Nơi sinh : Thái Bình.
- Chứng minh thư nhân dân : 024776815 cấp ngày 13/06/07 CA. TP. Hồ Chí Minh.
- Quốc tịch : Việt Nam.
- Dân tộc : Kinh.
- Quê quán : Thái Bình.
- Địa chỉ thường trú : 110/3D Lê Hoàng Phái – P.17-Q. Gò Vấp.
- Điện thoại liên lạc : 08.2583425.
- Trình độ văn hóa : 12/12.
- Trình độ chuyên môn : Cử nhân Kinh tế.
- Quá trình công tác:
 - Năm 1998 – năm 2000: Nhân viên Kế toán Xí nghiệp xây dựng số 1 - Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2000 – năm 2001: Phụ trách kế toán XNXD số 1 Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2001 – năm 2003: Kế toán Công ty Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Năm 2003 – tháng 1/2006: Phó Phòng Kế toán Công ty CP Xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
 - Tháng 2/2006 đến nay: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần xây dựng số 5 - Tổng Công ty Xây dựng số 1 – Bộ Xây dựng.
- Số cổ phần sở hữu : 28.000 cổ phần; chiếm 0,32% vốn điều lệ.
- Số cổ phần 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
❖ Tài sản
Danh mục một số TSCĐ chính của Công ty tính đến ngày 31/12/07
Bảng 21

STT	DANH MỤC TÀI SẢN	NGUYÊN GIÁ (đồng)	GIÁ TRỊ CÒN LẠI (đồng)	GTCL/NG
A	TSCĐ HỮU HÌNH	14.570.603.322	8.341.184.764	57,25%
I	MÁY MÓC THIẾT BỊ	8.106.425.283	3.790.450.282	46,76%
1	Cần cầu tháp	1.834.942.404	0	
2	Máy kính vĩ quang học	22.627.270	0	
3	Trạm trộn BT thủy lực	10.374.459	0	
4	Máy cắt sắt thủy lực	23.181.818	0	
5	Máy vận thăng 300kg	20.857.142	0	
6	Vận thăng 2 lồng	177.272.727	28.314.387	15,97%
7	Máy trộn beton	23.000.000	0	
8	Máy trộn beton	16.000.000	0	
9	Máy vận thăng 500kg	15.035.000	0	
10	Xe lu 1Tấn	20.000.000	3.000.000	15%
11	Máy kính vĩ điện tử	32.300.000	4.845.000	15%
12	Xe lu 1Tấn	21.700.000	3.255.000	15%
13	Vận thăng 900kg	110.000.000	33.611.109	30,56%
14	Máy đầm đất	17.809.524	3.561.908	20%
15	Máy cắt beton	15.714.286	3.142.850	20%
16	Máy đầm cóc	18.238.096	3.647.616	20%
17	Máy nổ Diezen	13.000.000	2.600.000	20%
18	Máy cắt beton	15.238.095	3.047.615	20%
19	Máy cắt beton	15.714.286	3.142.850	20%
20	Máy đầm bàn	12.000.000	2.400.000	20%
21	Máy trộn BT 250L	15.000.000	0	
22	Máy trộn BT 250L	15.000.000	0	
23	Vận thăng 1000kg	26.675.000	0	
24	Máy kính vĩ điện tử	56.280.000	11.256.000	20%
25	Máy đầm đất	21.142.857	4.492.860	21,25%
26	Máy phát điện	12.000.000	2.550.000	21,25%
27	Máy cắt sắt	13.500.000	2.868.744	21,25%
28	Máy uốn sắt	14.500.000	3.081.244	21,25%
29	Máy hàn ống	424.644.728	219.905.300	51,79%
30	Máy phát điện	37.000.000	7.862.500	21,25%
31	Máy phát điện	14.428.571	3.066.068	21,25%
32	Máy đầm đất	37.523.810	7.973.813	21,25%
33	Container văn phòng	27.161.905	6.111.431	22,50%

34	Container văn phòng	27.161.905	6.111.431	22,50%
35	Máy kính vĩ điện tử	16.850.000	3.580.628	21,25%
36	Máy vận thăng người 1 lồng	320.000.000	142.857.143	44,64%
37	Cần cẩu tháp - TQ	1.158.095.238	641.088.438	55,36%
38	Máy chiếu đứng quang học	49.954.545	11.864.206	23,75%
39	Bộ tháo cầu LINDEN	55.344.000	24.904.800	45%
40	Cầu tháp LINDEN	347.600.000	202.766.670	58,33%
41	Motor tời	14.333.333	0	
42	Container văn phòng	22.500.000	10.125.000	45%
43	Máy cắt sắt	10.285.714	0	
44	Máy bơm nước	13.876.190	0	
45	Máy phát điện	13.095.238	1.636.903	12,50%
46	Máy kính vĩ - XN3	23.500.000	9.791.669	41,67%
47	Máy kính vĩ - XN2	31.900.000	13.291.669	41,67%
48	Máy vận thăng	18.000.000	2.250.000	12,50%
49	Máy hàn DENZO	28.000.000	11.666.669	41,67%
50	Máy vận thăng 500kg	52.600.000	26.300.002	50%
51	Xe lu tay	26.000.000	12.999.998	50%
52	Máy kính vĩ điện tử	25.950.000	12.975.000	50%
53	Cầu tháp LINDEN L5001	476.190.476	376.984.126	79,17%
54	Máy vận thăng lồng	400.000.000	327.777.777	81,94%
55	Máy cắt uốn sắt	15.523.810	7.761.906	50%
56	Cầu tháp RAIMONDI	998.000.000	845.518.000	84,72%
57	Xe lu tay	17.600.000	11.244.443	63,89%
58	Máy cắt uốn sắt	17.714.286	8.119.047	45,83%
59	Container văn phòng	36.200.000	27.149.999	75%
60	Máy đầm	18.380.952	14.806.879	80,56%
61	Máy kính vĩ	17.600.000	14.177.777	80,56%
62	Máy bơm rửa áp lực	11.000.000	8.861.108	80,56%
63	Máy kính vĩ	20.000.000	16.111.108	80,56%
64	Máy cắt sắt	22.857.143	18.412.696	80,56%
65	Máy uốn sắt	10.476.190	8.439.155	80,56%
66	Máy kính vĩ	18.181.818	16.161.614	88,89%
67	Vận thăng lồng 1000kg	375.142.857	354.301.589	94,44%
68	Vận thăng lồng 500kg	56.190.476	51.507.935	91,67%
69	Máy hàn ống	98.210.000	95.481.944	97,22%
70	Máy đầm đất	36.380.952	35.370.370	97,22%
71	Máy hàn ống	55.868.182	54.316.288	97,22%
II	DỤNG CỤ QUẢN LÝ	979.695.274	448.263.076	45,76%
1	Máy vi tính. in	26.223.640	0	
2	Máy kính vĩ	10.400.000	0	
3	Máy kính vĩ 20B	22.310.000	0	

4	Máy vi tính. in	14.713.600	0	
5	Máy photocopy	36.310.000	0	
6	Máy vi tính + máy in	11.836.335	0	
7	Máy lạnh National	15.624.697	0	
8	Máy vi tính + máy in	16.452.960	0	
9	Máy vi tính	10.122.899	0	
10	Máy vi tính xách tay	29.189.700	0	
11	Máy vi tính + máy in	10.383.360	0	
12	Máy lạnh Fujitsu	15.266.190	0	
13	Máy vi tính + máy in	13.993.085	0	
14	Máy vi tính + máy in	10.360.210	0	
15	Bộ bàn ghế Salon	43.600.000	14.533.328	33,33%
16	Máy vi tính. máy in	14.339.564	0	
17	Máy vi tính	15.971.000	0	
18	Máy lạnh	11.612.728	967.731	8,33%
19	Máy photocopy	29.335.000	11.000.620	37,50%
20	Máy lạnh Carrier	13.068.000	5.445.000	41,67%
21	Máy Photocopy	82.213.800	17.470.434	21,25%
22	Máy quay phim - P. Kỹ Thuật	14.536.364	6.056.816	41,67%
23	Máy quay phim - XN2	19.140.000	7.975.000	41,67%
24	Máy photocopy	18.909.000	9.454.500	50%
25	Máy vi tính xách tay	20.810.000	8.670.831	41,67%
26	Máy vi tính xách tay	26.914.000	11.214.169	41,67%
27	Máy photocopy	12.054.000	5.022.500	41,67%
28	Máy vi tính	16.536.190	10.335.118	62,50%
29	Máy vi tính xách tay	19.800.000	12.650.000	63,89%
30	Máy vi tính xách tay	21.609.524	13.806.083	63,89%
31	Máy vi tính	13.198.500	8.432.375	63,89%
32	Máy photocopy	91.002.727	77.352.319	85%
33	Máy vi tính	12.111.534	9.756.510	80,56%
34	Máy photocopy	11.640.000	0	
35	Máy vi tính	30.466.667	21.162.409	69,46%
36	Bàn ghế phòng họp	40.960.000	40.277.333	98,33%
37	Bàn ghế salon gỗ	48.000.000	48.000.000	100%
38	Két sắt	19.880.000	19.880.000	100%
39	Máy lạnh	72.800.000	72.800.000	100%
40	Bàn ghế salon gỗ	16.000.000	16.000.000	100%
III	THIẾT BỊ VẬN CHUYỂN	5.484.482.765	4.102.471.406	74,80%
1	Xe vận tải nhẹ 1tấn 40 KIA	196.730.000	72.134.330	36,67%
2	Xe ô tô 05 chỗ hiệu FORD	345.692.153	40.330.746	11,67%
3	Xe Toyota Camry	548.030.037	114.172.921	20,83%
4	Xe ô tô 05 chỗ - HONDA CIVIC	483.159.286	412.698.556	85,42%

5	Xe ô tô 08 chỗ - TOYOTA INNOVA	425.459.847	360.459.035	84,72%
6	Xe vận tải nhẹ 2 tấn - HUYNDAI	337.106.897	252.830.172	75%
7	Xe ô tô 05 chỗ - BMW 318 Sport	598.364.545	523.568.977	87,50%
8	Xe ô tô 05 chỗ - Mercedes	1.968.000.000	1.776.666.669	90,28%
	Xe Toyota Camry	581.940.000	549.610.000	94,44%
B	TSCĐ VÔ HÌNH	1.163.931.250	1.043.931.250	89,69%
1	Thương hiệu Tổng Cty đối với Cty Cổ Phần XD Số 5	300.000.000	180.000.000	60%
2	Giá trị thuê đất - 137 Lê Quang Định - P14 - Q.BT	863.931.250	863.931.250	100%
	CỘNG	15.734.534.572	9.385.116.014	59,65%

14. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

Bảng 22

ST T	Chỉ tiêu	Năm 2008		Năm 2009		Năm 2010	
		Kế hoạch	% tăng giảm so 2007	Kế hoạch	% tăng giảm so 2008	Kế hoạch	% tăng giảm so 2009
1	Doanh thu thuần (triệu đồng)	888.199	15%	1.021.429	15%	1.174.643	15%
2	Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	87.246	41,81%	100.333	15%	129.384	28,95%
3	Số cổ phần hiện hành (cổ phiếu)	17.200.000	100%	19.780.000	15%	23.736.000	20%
4	Mệnh giá 1 cổ phiếu (đồng)	10.000	0%	10.000	0%	10.000	0%
5	Thu nhập/ cổ phiếu (EPS)	5.072	- 47,94%	5.072	0	5.451	8,43%
6	Tỷ lệ chia cổ tức <i>Trong đó:</i>	30%		35%		35%	
	- Thưởng bằng cổ phiếu	15%		20%		20%	
	- Chi trả bằng tiền mặt	15%		15%		15%	
7	Thặng dư vốn	493.950	0%	493.950	0%	493.950	0%
8	Vốn chủ sở hữu	777.866	368,53%	875.619	12,57%	1.002.036	14,44%

Năm 2008 Công ty sẽ phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ từ 86 tỷ đồng lên 172 tỷ đồng nên EPS của Công ty sẽ giảm.

14. 1/ Nêu căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên.

❖ **Lĩnh vực nhận thầu xây lắp**

Giá trị xây lắp còn phải thực hiện của các hợp đồng đã ký kết là: 856,47 tỷ đồng, ngoài ra Công ty còn đang tiếp tục đấu thầu rất nhiều công trình khác với khả năng trúng thầu cao.

❖ **Lĩnh vực kinh doanh nhà**

- Chung cư Mỹ Phước, Chung cư Mỹ Kim và Dự án Phường Phước Long B, Quận 9 đang trong giai đoạn kết thúc với giá trị bán nhà, nền còn phải hạch toán năm 2008 khoảng 160,45 tỷ.
- Ngoài 02 dự án trên, Công ty còn đang triển khai nhiều dự án khác trong đó 02 dự án Chung cư Mỹ Đức - Phường 21 Quận Bình Thạnh và dự án chỉnh trang khu vực đầu cầu Thủ Thiêm đường Nguyễn Hữu Cảnh sẽ được khởi công xây dựng vào quý II năm 2008; Chung cư P7 - Quận 11 đang thực hiện bố trí tái định cư, dự kiến khởi công vào cuối năm 2008; Chung cư cao tầng Mỹ Long Phường Hiệp Bình Chánh Quận Thủ Đức đã khởi công đầu năm 2008.

❖ **Lĩnh vực văn phòng cho thuê**

Ngoài diện tích mặt bằng tầng hầm + tầng trệt tại các Chung cư Công ty đã đưa vào khai thác cho thuê, dự án đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng 137 Lê Quang Định Phường 14 Quận Bình Thạnh đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ tháng 12/2007 với giá trị cho thuê dự kiến 12 tỷ đồng/năm cũng sẽ là nguồn thu ổn định cho Công ty trong thời gian tới; các dự án Chung cư Phường 21 Quận Bình Thạnh, dự án chỉnh trang khu vực đầu cầu Thủ Thiêm Phường 22 Quận Bình Thạnh dự kiến khởi công vào những tháng đầu năm 2008 sẽ làm tăng diện tích cho thuê và tạo nguồn thu ổn định cho Công ty trong tương lai.

Bảng 22

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Là một công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng đầu tư và kinh doanh địa ốc, có tiềm lực về tài chính so với các đối thủ cạnh tranh - Có thể mạnh trong việc thành lập các công ty thành viên, liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm đa dạng hoá hoạt động kinh doanh - Có tập thể Ban lãnh đạo tận tâm, tận lực, hết mình vì công việc, vì sự phát triển của Công ty. - Đội ngũ nhân sự trẻ, giàu nhiệt huyết và gắn bó với sự phát triển của Công ty, có tác phong chuyên nghiệp, trình độ nghiệp vụ chuyên môn tốt, có nhiều kinh nghiệm trong 	<ul style="list-style-type: none"> - Chưa đầu tư vào những phương tiện công nghệ cao. - Đội ngũ thợ có tay nghề cao còn thiếu, chưa ngang tầm với sự phát triển của Công ty.

Điểm mạnh	Điểm yếu
<p>việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư xây dựng. Thương hiệu SC5 ngày càng được khẳng định trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc.</p>	
Cơ hội	Nguy cơ, thách thức
<p>- Sau thời điểm Việt Nam gia nhập WTO, các tập đoàn nước ngoài đang tích cực tìm hiểu cơ hội đầu tư, tìm quỹ đất để kinh doanh. Các nhà đầu tư nước ngoài cũng đang đổ bộ vào Việt Nam để tìm kiếm cơ hội đầu tư nên nhu cầu về văn phòng cho thuê ngày càng cao, thêm vào đó là tốc độ đô thị hoá diễn ra ngày càng nhanh nên nhu cầu nhà ở là rất lớn.</p> <p>- Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định, nhu cầu nhà ở của người dân cũng tăng theo, mở ra cơ hội phát triển của thị trường bất động sản.</p> <p>- Nghị định 17 (cuối tháng 01/2006 điều chỉnh một số bất cập trong các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai (Nghị định 181) cho phép các nhà đầu tư được chuyển nhượng dự án (một phần, bán phần hoặc toàn bộ). Đây là một lối thoát cho nhà đầu tư có dự án nhưng thiếu vốn đồng thời đây cũng là cơ hội để các doanh nghiệp đầu tư dự án bất động sản chuyển đổi mô hình kinh doanh, từng bước chuyên môn hoá.</p>	<p>- Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng, đó là: chính sách chi phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản.</p> <p>- Các công ty kinh doanh bất động sản trong nước và nước ngoài ngày càng nhiều cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng cao cạnh tranh gay gắt.</p> <p>- Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản.</p> <p>- Việc thẩm định dự án của các cơ quan chức năng hay nói cách khác là các yếu tố khách quan còn khó khăn và kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án.</p> <p>- Công tác thực hiện khâu giải toả đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân là không dễ dàng.</p> <p>- Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở, chung cư. Sự biến động của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.</p>

14. 2/ Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua.

- Đối với lĩnh vực xây lắp: tiếp tục đẩy mạnh công tác đấu thầu, tập trung đấu thầu các công trình có quy mô lớn, do nước ngoài làm chủ đầu tư có sẵn nguồn vốn.

- Đối với lĩnh vực văn phòng cho thuê: Cao ốc văn phòng 137 Lê Quang Định đưa vào sử dụng khai thác đúng từ tháng 12/2007.
- Đối với lĩnh vực đầu tư kinh doanh địa ốc:
 - Đối với dự án Chung cư Mỹ Phước, Chung cư Mỹ Kim đẩy mạnh công tác bàn giao, hoàn thiện thủ tục và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ cho các hộ dân vào Quý 2/2008; thu hồi số tiền khách hàng còn giữ chưa nộp chờ làm chủ quyền.
 - Đẩy mạnh công tác đền bù giải tỏa tại dự án Chung cư Mỹ Đức Phường 21 Quận Bình Thạnh, dự kiến khởi công vào quý 1/2008.
 - Chuẩn bị nguồn vốn, mặt bằng, bộ máy để khởi công dự án Khu quy hoạch chỉnh trang đô thị khu vực cầu Thủ Thiêm đường Nguyễn Hữu Cảnh Phường 22 Q Bình Thạnh vào quý 1/2008.
 - Các dự án còn lại tiếp tục hoàn thiện thủ tục đầu tư, quy hoạch, thiết kế và các vấn đề có liên quan khác để khởi công trong thời gian sớm nhất.

14. 3/ Định hướng phát triển chiến lược của Công ty

Nguồn nhân lực: Nhân tố con người chiếm phần quan trọng trong việc quyết định sự thành công và phát triển của Doanh nghiệp. Do đó kế hoạch chiến lược nguồn nhân lực của Công ty sẽ tập trung vào:

- Tìm nguồn nhân lực đủ năng lực phẩm chất để có điều kiện chuyển từ mô hình tổ chức trường phó phòng ban sang mô hình Giám đốc bộ phận, qua đó phân cấp mạnh hơn cho các giám đốc bộ phận để nâng cao tính chủ động và linh hoạt trong quản lý.
- Tiếp tục nâng cao năng lực quản lý điều hành của Ban Tổng Giám đốc và các quản trị viên thông qua việc bồi dưỡng đào tạo về Quản trị và các kỹ năng quản lý. Sử dụng quỹ đào tạo để bồi dưỡng thêm trình độ chuyên môn nghiệp vụ (Kiến thức chuyên ngành, anh ngữ, tin học, quản lý chất lượng ...) cho một số cán bộ để đáp ứng nhu cầu hợp tác đầu tư với các liên doanh, hội nhập kinh tế ...
- Tuyển mộ và tổ chức đào tạo, bổ sung nhân viên trong các lĩnh vực: quản lý dự án, giao dịch bất động sản, pháp luật nhà đất....
- Đào tạo nguồn công nhân có tay nghề cao để thi công các công trình trọng điểm đạt tiến độ và chất lượng.
- Tiếp tục quản lý và cải tiến tiền lương theo hướng gắn chặt kết quả lao động sáng tạo với thu nhập Công ty và thu nhập cá nhân. Đảm bảo tiền lương cho cán bộ công nhân viên để ổn định cuộc sống và chăm lo cho gia đình.
- Tăng cường kỷ luật lao động, nâng cao kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm lao động của CBCNV.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời, thích đáng, tương xứng với đóng góp của người lao động.
- Xây dựng sự phối hợp tốt trong tác nghiệp giữa các bộ phận, thúc đẩy sáng tạo, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tạo điều kiện cho mọi người lao động trong Công ty đều có cơ hội sở hữu cổ phần của Công ty nhằm phát huy tinh thần làm chủ và gắn chặt với Công ty.

Nguồn tài lực

- Tranh thủ vốn do ngân sách, nguồn vốn vay kích cầu có hỗ trợ lãi suất của Thành phố ở một số công trình trọng điểm, tranh thủ sự tài trợ của Quỹ Phát triển Nhà và các quỹ đầu tư để xây dựng chung cư cho người có thu nhập thấp.
- Kêu gọi vốn góp của các đối tác, các cổ đông có nhu cầu theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.
- Sử dụng quỹ đất đã đầu tư để thu hút đối tác liên doanh phát triển.
- Tiếp tục chủ trương liên doanh với các đối tác có sẵn đất để hợp tác đầu tư vừa hạn chế bỏ vốn mua đất vừa tránh các khó khăn trong việc giải phóng mặt bằng.
- Giải quyết nhanh các khoản nợ ngắn hạn, cơ cấu lại nguồn vốn vay theo hướng tăng tỷ trọng vốn vay trung hạn với lãi suất thấp.
- Theo dõi đánh giá hiệu quả tài chính của từng dự án, trên cơ sở đó xây dựng tiến độ sử dụng vốn của từng dự án và của toàn thể các dòng tiền vào – ra để có biện pháp cân đối tài chính và kế hoạch huy động vốn đầu tư thích hợp.

Hoạt động tiếp thị

- Tăng cường quảng cáo, quảng bá thương hiệu Công ty thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, các cuộc triển lãm, hội chợ, tài trợ các hoạt động TDTT và văn hóa, tổ chức tài trợ cuộc thi thiết kế mẫu nhà đẹp, vừa thực hiện mục tiêu phục vụ khách hàng vừa quảng bá thương hiệu công ty.
- Nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ do Công ty cung ứng qua đó nâng cao uy tín và phục vụ khách hàng ngày càng tốt hơn, tạo được vị thế cạnh tranh trên thị trường.
- Chiến lược phát triển đầu tư hướng tới việc đa dạng hóa sản phẩm để phục vụ nhiều đối tượng và tầng lớp có thu nhập khác nhau trong xã hội với chính sách giá linh hoạt và có tính cạnh tranh.
- Các đơn vị trực thuộc, liên doanh của Công ty cùng phối hợp để tạo sự liên kết trong kinh doanh, phát huy các thế mạnh và hạn chế điểm yếu của nhau, quảng bá thương hiệu CÔNG TY thông qua các đơn vị thành viên và công ty liên doanh liên kết.

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 Thành Phố Hồ Chí Minh 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 Xây dựng số 5 như sau:

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 7%/năm. Việc thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và trở thành thành viên chính thức của WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển. Do vậy, triển vọng phát triển của nền kinh tế nói chung, của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng, hoạt động đầu tư tài chính – ngân hàng nói riêng cũng rất khả quan. Tốc độ tăng trưởng kinh tế kéo theo quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh, tốc độ công nghiệp hóa sẽ kéo theo việc gia tăng dân số ở những đô thị lớn như TP. HCM. Trong 10 -15 năm tới, dân số của TP. HCM có thể tăng gấp đôi và tất nhiên họ cần nhà để ở, như vậy nhu cầu về nhà ở là rất lớn nhưng diện tích đất

là có hạn nên các khu dân cư được thiết kế theo kiểu hiện đại với nhà ở cao tầng, trường học, khu thương mại, mua sắm và các khu liên hợp khác rất phù hợp trong tương lai. Từ đó cho thấy, Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 có nhiều dự án xây dựng khu chung cư là xu hướng kinh doanh phù hợp. Ngoài ra, Công ty còn 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 cung cấp cho các ngành khác như giao thông cầu đường, bến cảng ...; thi công lắp đặt hệ thống thiết bị cơ điện lạnh, xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, công nghiệp, sản xuất kinh doanh thiết bị, vật tư xây dựng; cho thuê và quản lý nhà cao tầng, kinh doanh du lịch lữ hành và các lĩnh vực khác cũng hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn trong thời gian tới.

Như vậy, 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 2008 - 2010 là 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 phát hành

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

PHẦN 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:** 8.600.000 cổ phiếu.

Trong đó:

- 860.000 cổ phiếu phát hành chi trả cổ tức năm 2007 cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 10:1
- 3.440.000 cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 10:4.
- 430.000 cổ phiếu chào bán cho CBCNV.
- 3.870.000 cổ phiếu chào bán cho đối tác chiến lược.

4. Giá chào bán dự kiến

- Cho cổ đông hiện hữu: 40.000 đồng/cổ phiếu.
- Cho CBCNV: 60.000 đồng/cổ phiếu.
- Cho đối tác chiến lược: 100.000 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá

Giá phát hành cho các nhà đầu tư chiến lược được tính toán theo phương pháp giá thị trường và có sử dụng tỷ lệ giảm giá do HĐQT trình ĐHCĐ quyết định.

Chỉ tiêu	Số cổ phiếu	Giá cổ phiếu	Giá trị
Giá dự kiến trước khi phát hành	8.600.000	155.000*	1.333.000.000.000
Phát hành thêm	4.300.000		137.600.000.000
Trong đó:			
- Phát hành cổ phiếu thưởng	860.000	0	0
- Phát hành cổ đông hiện hữu	3.440.000	40.000	137.600.000.000
Sau khi phát hành	12.900.000	114.000	1.470.600.000.000
Phát hành cho đối tác chiến lược	3.870.000	100.000	387.000.000.000

**: Vào thời điểm lập phương án (cuối tháng 12/2007) giá giao dịch trung bình của SC5 là 180.000đ/cp. tuy nhiên thị trường đang trên đà suy giảm nên dự kiến thời điểm trước khi phát hành giá giao dịch của SC5 sẽ là 155.000đ/cp*

Như vậy, giá thị trường sau khi loãng là 114.000 đồng/cổ phiếu nên HĐQT đã trình và được ĐHCĐ phê duyệt giá bán cho đối tác chiến lược là 100.000 đồng/cổ phiếu do đối tác chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn 1 năm và căn cứ vào sự đóng góp của đối tác chiến lược đối với sự phát triển của Công ty trong thời gian tới.

6. Phương thức phân phối cổ phiếu

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Phát hành qua các thành viên lưu ký chứng khoán Tp. HCM.

- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, CBCNV: Phát hành tại trụ sở Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 – 137 Lê Quang Định, Phường 14, Quận Bình Thạnh, Tp. HCM.
- Đối với đối tác chiến lược: đại lý phát hành thông qua Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. HCM.

7. Thời gian phân phối cổ phần

Tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực và căn cứ vào tình hình thị trường mà HĐQT Công ty quyết định chọn thời điểm phát hành phù hợp.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

✚ Thời hạn: sau 15 đến 35 ngày làm việc kể từ ngày Công ty nhận được giấy phép phát hành của UBCKNN, các cổ đông và các đối tác đăng ký và đóng tiền mua cổ phiếu. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký đó. Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, CBCNV sẽ đăng ký thực hiện mua cổ phiếu tại trụ sở Công ty – 137 Lê Quang Định, phường 14, quận Bình Thạnh, Tp. HCM. Đối với đối tác chiến lược sẽ đăng ký mua cổ phiếu thông qua Đại lý phát hành là Công ty cổ phần chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh tại địa chỉ số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp. HCM.

✚ Số lượng:

- Phần 1: Phát hành 680.000 cổ phiếu để trả cổ tức năm 2007 bằng cổ phiếu căn cứ danh sách được chốt theo tỷ lệ 10:1 (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu sẽ được trả cổ tức là 1 cổ phiếu). Số lượng cổ phần được chia làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Số cổ phiếu dư do làm tròn sẽ được Công ty mua lại bằng tiền mặt làm cổ phiếu quỹ với giá bằng mệnh giá. Quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu không được chuyển nhượng.
- Phần 2: Chào bán 3.440.000 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu căn cứ danh sách được chốt theo tỷ lệ 10:4 (cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu có 1 quyền mua, 10 quyền mua được mua 4 cổ phiếu mới với giá 40.000 đồng/cổ phiếu). Số lượng cổ phần được mua làm tròn xuống đến hàng đơn vị, số cổ phiếu dư do làm tròn sẽ được chào bán cho nhà đầu tư chiến lược theo giá chào bán cho nhà đầu tư chiến lược đã được phê duyệt. Quyền mua cổ phiếu được chuyển nhượng và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).
- Phần 3: Chào bán 430.000 cổ phiếu cho CBCNV theo danh sách do Hội đồng quản trị phê duyệt với giá 60.000 đồng/cổ phiếu. Quyền mua cổ phiếu của CBCNV không được chuyển nhượng. Số cổ phiếu không chào bán hết sẽ được chào bán cho nhà đầu tư chiến lược theo giá chào bán cho nhà đầu tư chiến lược đã được phê duyệt. Cổ phiếu của CBCNV bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong thời hạn 6 tháng và 50% trong thời hạn 1 năm.
- Phần 4: Chào bán 3.870.000 cổ phiếu cho các đối tác chiến lược theo danh sách được HĐQT phê duyệt với giá 100.000 đồng/cổ phiếu. Quyền mua cổ phiếu của nhà đầu tư

chiến lược không được chuyển nhượng. Cổ phiếu của đối tác chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu là 1 năm.

✚ Phương thức thanh toán:

- Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, CBCNV: nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại trụ sở Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- Đối với Nhà đầu tư chiến lược: nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại Trụ sở Công ty Cổ phần chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.

✚ Chuyển giao cổ phiếu: dự kiến sau 50 ngày đến 60 ngày làm việc kể từ ngày được nhận giấy phép phát hành của UBCKNN, Công ty sẽ thực hiện chuyển giao cổ phiếu. Thành viên lưu ký hạch toán số cổ phiếu phát hành thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại Trụ sở Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

✚ Quyền lợi người mua cổ phiếu: được hưởng mọi quyền lợi theo Điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 và các quy định pháp luật khác có liên quan.

✚ Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu: 1 cổ phiếu.

✚ Thời hạn trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: không.

✚ Cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu trong trường hợp số lượng đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: không.

9. Phương thức thực hiện quyền

✚ Điều kiện thực hiện quyền: cổ đông có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách.

✚ Thời gian thực hiện quyền: sau 15 đến 25 ngày làm việc kể từ ngày Công ty nhận được giấy phép phát hành của UBCKNN.

✚ Tỷ lệ chuyển đổi và phương pháp tính giá mua và/hoặc chuyển đổi:

Cổ đông hiện hữu theo danh sách đã chốt được chia cổ tức năm 2007 bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 10:1 (cổ đông sở hữu 10 cổ phiếu được 1 cổ phiếu mới) và quyền mua cổ phiếu theo tỷ lệ 10:4 (cổ đông sở hữu 1 cổ phần có 1 quyền mua, 10 quyền mua được mua 4 cổ phiếu mới).

✚ Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền: không áp dụng

✚ Các điều khoản khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua cổ phần: được hưởng mọi quyền lợi theo Điều lệ của Công ty và các quy định pháp luật khác có liên quan.

📅 Lịch trình chào bán cổ phiếu:

Stt	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy phép phát hành	D
2	Làm việc với SGDCK và TT Lưu ký CK để triển khai công tác chào bán cổ phiếu	D+2
3	Công bố thông tin về việc chào bán trên phương tiện thông tin đại chúng	(D+3) → (D+5)
4	Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông	D+10
5	TT Lưu ký gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho các Thành viên Lưu ký	D+15
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	(D+15) -> (D+25)
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	(D+15) → (D+35)
8	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách người đăng ký mua CP cho TT Lưu ký	(D+36) → (D+37)
9	TT Lưu ký gửi thông báo và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa của SC5	(D+38) → (D+40)
10	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu của cổ đông theo phương thức thực hiện quyền không mua hết cho các đối tượng khác theo danh sách đã được HĐQT phê duyệt	(D+41) → (D+45)
11	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D+46
12	Phân phối cổ phiếu	(D+50)-> (D+60)
13	Thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung và lưu ký cổ phiếu phát hành thêm	(D+60) → (D+80)

(Ghi chú: Thời gian trên chỉ tính theo ngày làm việc)

Lưu ý: Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 không có quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người đầu tư nước ngoài. Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài áp dụng theo các quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.

11. Các hạn chế có liên quan đến việc chuyển nhượng

- Đối với cổ đông hiện hữu: cổ phiếu của cổ đông hiện hữu không hạn chế việc chuyển nhượng.
- Đối với CBCNV: Cổ phiếu của CBCNV bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong thời hạn 6 tháng và 50% trong thời hạn 1 năm.
- Đối với nhà đầu tư chiến lược: Cổ phiếu của Nhà đầu tư chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn tối thiểu là 1 năm.

12. Các loại thuế có liên quan

Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2004, 2005 và được giảm 50% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2006, 2007, 2008.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu

Ngân hàng Công thương Việt Nam – chi nhánh 3 TP. HCM. Số tài khoản phong toả là 102010000116082.

PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

- Huy động vốn cho việc thực hiện đầu tư các dự án như Chung cư cao tầng Mỹ Long, Chung cư cao tầng Mỹ Đức, Phường 21 Quận Bình Thạnh, Dự án Chính trang đô thị khu vực Phường 22 Quận Bình Thạnh. Đồng thời, Công ty đảm bảo được điều kiện năng lực tài chính đối với chủ đầu tư dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp theo quy định tại Nghị định 153/2007/NĐ-CP ngày 15/10/2007 của Chính phủ Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật kinh doanh Bất động sản.
- Nâng cao năng lực sản xuất kinh doanh, khả năng cạnh tranh của Công ty trong kế hoạch tài chính sắp tới.
- Thu hút các cổ đông chiến lược trong và ngoài nước có tiềm lực về tài chính và kinh nghiệm nhằm hỗ trợ Công ty trong hoạch định chiến lược phát triển và hoạt động trong tương lai.

2. Phương án khả thi

2.1 Dự án chung cư cao tầng Mỹ Long, Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức

- **Tên dự án:** Chung cư cao tầng Mỹ Long.
- **Địa điểm xây dựng:** Phường Hiệp Bình Chánh, Quận Thủ Đức, TP. HCM.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- **Cơ sở pháp lý của dự án:** Quyết định số 254/QĐ-SXD-PTN ngày 19/12/2007 của Sở Xây dựng về việc phê duyệt dự án đầu tư xây dựng “Chung cư Mỹ Long phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Tp. HCM”; Quyết định số 340/QĐ-UBND ngày 24/01/2008 của UBND Tp.HCM về cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 sử dụng đất để đầu tư xây dựng chung cư tại phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức.
- **Quy mô dự án:**

<i>+ Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch):</i>	3.004,00 m ²
Đất xây dựng chung cư:	1.162,80 m ²
Cây xanh:	450 m ²
Đất giao thông:	1.391,20 m ²
<i>+ Tổng diện tích sàn xây dựng:</i>	21.516,05 m ²
<i>+ Tổng diện tích sàn căn hộ:</i>	15.028,52 m ²

+ Tổng mức vốn đầu tư dự kiến: **158.192.661.900 đồng.**

– **Cơ cấu nguồn vốn:**

Vốn tự có: 23.728.899.285 đồng.
 Vốn vay: 40.000.000.000 đồng.
 Vốn ứng trước, liên doanh liên kết: 94.463.762.615 đồng.

– **Chi phí đầu tư:**

STT	KHOẢN MỤC - CHI PHÍ	Thành tiền
1	Chi phí xây dựng công trình	108.818.127.000
2	Chi phí thiết bị	8.572.300.000
3	Chi phí QLDA và chi phí tư vấn	4.108.192.000
4	Chi phí đền bù giải tỏa	21.478.600.000
5	Chi phí tiền sử dụng đất	1.581.408.000
6	Chi phí lãi vay	6.720.000.000
7	Dự phòng phí	6.914.034.900
Tổng Cộng		158.192.661.900

– **Doanh thu từ dự án:**

STT	Nội dung	2008	2009
1	+ Tỷ lệ khai thác kinh doanh (%)	100%	40%
2	+ Diện tích khai thác kinh doanh (m ²)	15.028,5	6.011
3	+ Giá dự kiến (1.000 đồng/m ²)		12.000
	Tổng doanh thu (1.000 đồng)	72.136.896	108.205.344
4	+ Thuế VAT(10%)	6.557.900	9.836.849
5	+ Chi phí bảo trì (2%DT)	1.311.580	1.967.370
6	+ Chi phí kinh doanh + quảng cáo (3%DT)	2.164.107	3.246.160
	Tổng doanh thu thuần (1.000 đồng)	62.103.310	93.154.964

– **Báo cáo thu nhập:**

STT	Công việc	Năm 2008	Năm 2009
1	Doanh thu thuần hàng năm	62.103.310	93.154.964
2	Chi phí hàng năm	87.337.203	51.144.249

Đvt: ngàn đồng

STT	Công việc	Năm 2008	Năm 2009
3	Lợi nhuận trước thuế	-25.233.894	42.010.715
4	Lũy kế lợi nhuận trước thuế	-25.233.894	42.010.715
5	Thuế thu nhập Doanh nghiệp (28%)	0	11.763.000
6	Lợi nhuận sau thuế	-25.233.894	30.247.715

– **Báo cáo ngân lưu:**

Đvt: ngàn đồng

STT	Công việc	Năm 2008	Năm 2009
1	Doanh thu thuần hàng năm	62.103.310	93.154.964
2	Chi phí hàng năm	87.337.203	51.144.249
3	Ngân lưu ròng (trước thuế)	-25.233.894	42.010.715
4	Thuế thu nhập doanh nghiệp (28%)	0	11.763.000
5	Ngân lưu ròng (sau thuế)	-25.233.894	30.247.715
6	Hiện giá ngân lưu ròng	-25.233.894	26.302.361
7	Tích lũy	-25.233.894	1.068.467

Suất chiết khấu 15%
 NPV (15%) = 1.068.467
 IRR = 19,87%

- **Tình hình triển khai dự án:** Dự án khởi công từ tháng 01/2008 và dự kiến triển khai dự án trong thời hạn 2 năm.

2.2 Dự án chung cư cao tầng Mỹ Đức, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, Quận Bình Thạnh

- **Tên dự án:** Chung cư cao tầng Mỹ Đức.
- **Địa điểm xây dựng:** Phường 21, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- **Cơ sở pháp lý của dự án:** Quyết định số 2900/QĐ-UB ngày 23/06/2004 của UBND Tp. HCM về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 tại phường 21, quận Bình Thạnh; Công văn số 675/QHKT-ĐB1 ngày 31/03/2005 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc ngày 31/03/2005 V/v thỏa thuận sơ bộ quy hoạch tổng mặt bằng Khu chung cư cao tầng tại Phường 21, quận Bình Thạnh; Quyết định số 7976/QĐ-UBND-BBT ngày 15/11/2006 của UBND quận Bình Thạnh về phê duyệt Phương án bồi thường và tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất để xây dựng công trình khu nhà ở tại phường 21, quận Bình Thạnh.

– **Quy mô dự án:**

+ Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch):	32.775,00 m ²
Đất xây dựng chung cư:	7.680,00 m ²
Đất liền kề (khoảng lùi):	7.706,00 m ²
Đất công cộng, dịch vụ:	2.163,00 m ²
Cây xanh:	3.713,00 m ²
Đất giao thông:	11.513,00 m ²
+ Tổng diện tích sàn xây dựng:	197.813,00 m ²
+ Tổng diện tích sàn căn hộ:	151.550,20 m ²
+ Tổng mức vốn đầu tư dự kiến:	1.494.348.769.040 đồng.

– **Cơ cấu nguồn vốn:**

Vốn tự có:	224.152.315.356 đồng
Vốn vay:	600.000.000.000 đồng
Vốn ứng trước, liên doanh liên kết:	670.196.453.684 đồng

– **Dự kiến kinh doanh:**

- + Chuyển nhượng căn hộ nhà cao tầng: dự kiến kinh doanh giá bán ban đầu 14.000.000đ/m², giá bán nhà tái định cư cho Quận và Thành phố theo giá thỏa thuận ước tính 9.500.000đ/m². Dự kiến giá bán các căn hộ Dự án 2 (Khu A + B) sẽ là 16.000.000đ/m².
- + Tiến độ kinh doanh chuyển nhượng căn hộ qua các năm được tính theo tiến độ kinh doanh các căn hộ mà công ty đã thực hiện.

– **Chi phí đầu tư:**

Stt	Khoản mục – Chi phí	Thành tiền
I	Giai đoạn 1: Khu chung cư D, E, Trường học, Công viên	653.455.710.640
1	Chi phí xây dựng công trình	276.351.504.000

2	Chi phí thiết bị	38.994.384.000
3	Chi phí hạ tầng và Đấu nối	30.263.200.000
4	Chi phí công trình công cộng	8.437.000.000
5	Chi phí QLDA và chi phí khác	31.534.588.800
6	Chi phí đền bù giải toả	170.360.800.000
7	Chi phí tiền sử dụng đất	4.147.200.000
8	Chi phí lãi vay	74.088.000.000
9	Dự phòng phí 5%(1+2+3+4+5)	19.279.033.840
II	Giai đoạn 2: Khu chung cư A, B	840.893.058.400
1	Chi phí xây dựng công trình	427.594.640.000
2	Chi phí thiết bị	60.335.440.000
3	Chi phí hạ tầng	12.355.200.000
4	Chi phí QLDA và chi phí khác	48.793.008.000
5	Chi phí đền bù giải toả	140.866.456.000
6	Chi phí tiền sử dụng đất	26.726.400.000
7	Chi phí lãi vay	96.768.000.000
8	Dự phòng phí 5%(1+2+3+4)	27.453.914.400
III	Tổng cộng	1.494.348.769.040

– Doanh thu từ dự án

Stt	Noãi dung	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
A/.	Doanh thu tổng caên hoã kinh doanh (GĐI)	25.159.680	100.638.72	125.798.40	150.958.08	100.638.72			
	+ Tæ leã khai thaùc kinh doanh (%)	100%	5%	20%	25%	30%	20%		
	+ Dieãn tích khai thaùc kinh doanh (m ²)	35.942,4	1.797	7.188	8.986	10.783	7.188		
	+ Ñôn giaù (1.000 ñoàng/m ²)		14.000	14.000	14.000	14.000	14.000		
B/.	Doanh thu tổng caên hoã tài ñoõnh cõ (GĐI)	0	48.635.440	48.635.440	72.953.160	72.953.160			
	+ Tæ leã khai thaùc kinh doanh (%)	100%	0%	20%	20%	30%	30%		
	+ Dieãn tích khai thaùc kinh doanh (m ²)	25.597,6	0	5.120	5.120	7.679	7.679		
	+ Ñôn giaù (1.000 ñoàng/m ²)		9.500	9.500	9.500	9.500	9.500		
C/.	Doanh thu tổng caên hoã kinh doanh (GĐII)	0	0	0	144.862.08	289.724.16	289.724.16	434.586.24	289.724.160
	+ Tæ leã khai thaùc kinh doanh (%)	100%			0	0	0	0	
	+ Dieãn tích khai thaùc kinh doanh (m ²)	90.538,8			9.054	18.108	18.108	27.162	18.108
	+ Ñôn giaù (1.000 ñoàng/m ² /naêm)				16.000	16.000	16.000	16.000	16.000
	Toãng doanh thu	25.159.680	149.274.16	174.433.84	368.773.32	463.316.04	289.724.16	434.586.24	289.724.160
	+ Thueá VAT(10%)	2.287.244	13.570.378	15.857.622	33.524.847	42.119.640	26.338.560	39.507.840	26.338.560
	+ Chi phí baõu trì công trình (2%DT trở ñoõc thueá)	457.449	2.714.076	3.171.524	6.704.969	8.423.928	5.267.712	7.901.568	5.267.712
	+ Chi phí kinh doanh + quaõng caõu (3%DT)	754.790	4.478.225	5.233.015	11.063.200	13.899.481	8.691.725	13.037.587	8.691.725
	Toãng doanh thu thuaàn	21.660.197	128.511.48	150.171.67	317.480.30	398.872.99	249.426.16	374.139.24	249.426.163



1

9

4

1

3

5

– Dòng tiền của dự án

Chi tiêu	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
	1	2	3	4	5	6	7	8
Doanh thu thuần hàng năm	21.660.197	128.511.481	150.171.679	317.480.304	398.872.991	249.426.163	374.139.245	249.426.163
Chi phí hàng năm	194.598.851	166.268.921	133.802.225	302.248.167	161.986.083	169.424.466	171.596.978	105.205.630
NGÂN LƯU RÒNG (trước thuế)	-172.938.653	-37.757.440	16.369.454	15.232.136	236.886.908	80.001.697	202.542.266	144.220.533
Thuế thu nhập doanh nghiệp (28%)	-48.422.823	-10.572.083	4.583.447	4.264.998	66.328.334	22.400.475	56.711.835	40.381.749
NGÂN LƯU RÒNG (sau thuế)	-124.515.830	-27.185.357	11.786.007	10.967.138	170.558.573	57.601.222	145.830.432	103.838.784
Hiện giá ngân lưu ròng	-124.515.830	-23.639.440	8.911.914	7.211.071	97.517.418	28.637.987	63.046.520	39.036.845
Tích lũy	-124.515.830	-148.155.271	-139.243.357	-132.032.285	-34.514.867	-5.876.880	57.169.640	96.206.485

Suất chiết khấu

15%

NPV (15%) =

96.206.485

IRR =

23,78%

– Tiến độ thực hiện dự án: Dự kiến khởi công vào quý II/2008

2.3 Dự án Quy hoạch chỉnh trang Đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm

- **Tên dự án:** Quy hoạch chỉnh trang Đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm.
- **Địa điểm xây dựng:** Phường 22, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh.
- **Chủ đầu tư:** Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.
- **Cơ sở pháp lý của dự án:** Văn bản số 1124/UBND-ĐT ngày 28/02/2006 của UBND Tp.HCM về giao Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 làm chủ đầu tư thực hiện dự án Chỉnh trang đô thị khu vực phường 22, quận Bình Thạnh; Công văn số 1225/SQHKT-QHKTT ngày 19/04/2007 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc V/v báo cáo các phương án về chỉ tiêu quy hoạch khu B và C của Dự án Chỉnh trang đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm, phường 22, quận Bình Thạnh; Tờ trình số 853/TTr-BBT ngày 05/11/2007 của Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng V/v bàn giao đợt 1 mặt bằng trống cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 5 làm chủ đầu tư thực hiện dự án chỉnh trang đô thị khu vực phường 22, quận Bình Thạnh; Quyết định số 7384/QĐ-UBND-QLĐT ngày 05/11/2007 V/v phê duyệt đồ án Quy hoạch chi tiết xây dựng dự án Chỉnh trang đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm (giai đoạn 1 tại khu B và C), phường 22, quận Bình Thạnh.

- **Quy mô dự án:**

+ Tổng diện tích đất dự án (hợp quy hoạch):	30.151,00 m ²
Đất xây dựng chung cư:	7.274,00 m ²
Đất liền kề:	14.152,00 m ²
Cây xanh:	3.325,00 m ²
Đất giao thông:	5.400,00 m ²
+ Tổng diện tích sàn xây dựng:	251.150,00 m ²
+ Tổng diện tích sàn căn hộ:	145.080,00 m ²
. Căn hộ kinh doanh	119.900,00 m ²
. Căn hộ tái định cư	25.180,00 m ²
+ Tổng diện tích Thương mại – Dịch vụ:	44.800,00 m ²
+ Tổng mức vốn đầu tư dự kiến:	3.579.528.555.900 đồng.

- **Cơ cấu nguồn vốn:**

Vốn tự có:	536.929.283.385 đồng.
Vốn vay:	1.432.000.000.000 đồng.
Vốn ứng trước, liên doanh liên kết:	1.610.599.272.515 đồng.

– **Dự kiến kinh doanh:**

- Đối với diện tích thương mại và bãi xe: Thời hạn cho thuê là 47 năm, trả tiền thuê một lần ngay sau ký hợp đồng thuê mặt bằng.
- Đối với căn hộ: Chuyển nhượng quyền sử dụng lâu dài, trả tiền chuyển nhượng một lần.
- *Khu thương mại:* Giá cho thuê theo từng tháng được tính là: 20 USD/m²/tháng x diện tích cho thuê. Nếu trả một lần cho thời hạn thuê 47 năm thì được giảm 30% số tiền phải nộp. Khách hàng được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng mặt bằng trong thời hạn đã thuê, công suất khai thác dự kiến là 85%.
- *Bãi để xe tầng hầm:* Giá cho thuê bãi xe được xác định theo giá thị trường 2 USD/m² (Tham khảo giá cho thuê tại các cao ốc trong khu vực), công suất khai thác dự kiến 85%.
- *Doanh thu từ căn hộ:* Chuyển nhượng căn hộ nhà cao tầng, dự kiến giá bán trung bình 1 m² sàn sử dụng căn hộ được xác định theo thị trường, đơn giá dự kiến là 32.000.000 đồng/m² (tương đương 2.000 USD/m²).

– **Chi phí đầu tư:**

STT	Khoản mục – Chi phí	Thành tiền
1	Chi phí xây dựng công trình	2.025.720.400.000
2	Chi phí thiết bị	383.244.400.000
3	Chi phí hạ tầng	45.226.500.000
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác	240.896.480.000
5	Chi phí tiền sử dụng đất	45.367.500.000
6	Chi phí lãi vay	378.907.200.000
7	Dự phòng phí (5%)	134.754.389.000
8	Thuế VAT 10%	325.411.686.900
Tổng cộng		3.579.528.555.900

– **Doanh thu từ dự án:**



STT	Nội dung	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
A/.	Doanh thu từ căn hộ	383.680.000	767.360.000	1.151.040.000	959.200.000	575.520.000		
	+ Tỷ lệ khai thác kinh doanh (%)	100%	10%	20%	30%	25%	15%	
	+ Diện tích khai thác kinh doanh (m ²)	119.900,0	11.990	23.980	35.970	29.975	17.985	
	+ Đơn giá (1.000 đồng/m ²)		32.000	32.000	32.000	32.000	32.000	
B/.	Doanh thu từ thương mại				565.985.280	1.384.857.600	1.625.702.400	1.059.717.120
	+ Tỷ lệ khai thác kinh doanh (%)				85%	10%	25%	30%
	+ Diện tích khai thác kinh doanh (m ²)				38.080,0	4.480	11.200	13.440
	+ Đơn giá (1.000 đồng/m ² /năm)					2.688	2.688	2.688
	+ Số năm cho thuê					47	46	45
C/.	Doanh thu từ giữ xe				83.767.987	204.964.224	240.610.176	156.842.189
	+ Tỷ lệ khai thác kinh doanh (%)				85%	10%	25%	30%
	+ Diện tích khai thác kinh doanh (m ²)				39.451,9	4.641	11.604	13.924
	+ Đơn giá (1.000 đồng/m ² /năm)					384	384	384
	+ Số năm cho thuê					47	46	45
	Tổng doanh thu	383.680.000	767.360.000	1.151.040.000	1.608.953.267	2.165.341.824	1.866.312.576	1.216.559.309
	+ Thuế VAT(10%)	34.880.000	69.760.000	104.640.000	146.268.479	196.849.257	169.664.780	10.596.301
	+ Chi phí kinh doanh (30%TM+25%Xe+4%CH)	15.347.200	30.694.400	46.041.600	229.105.581	489.719.136	547.863.264	357.125.683
	+ Chi phí bảo trì công trình 2%CH	6.976.000	13.952.000	20.928.000	17.440.000	10.464.000		
	+ Chi phí quảng cáo tiếp thị (1%DT)	3.836.800	7.673.600	11.510.400	16.089.533	21.653.418		
	Tổng doanh thu thuần	322.640.000	645.280.000	967.920.000	1.200.049.675	1.446.656.013	1.148.784.532	748.837.325

– Dòng tiền của dự án

Chi tiêu	Năm 1	Năm 2	Năm 3	Năm 4	Năm 5	Năm 6	Năm 7
	1	2	3	4	5	6	7
Doanh thu thuần hàng năm	322.640.000	645.280.000	967.920.000	1.200.049.675	1.446.656.013	1.148.784.532	748.837.325
Chi phí hàng năm	582.793.561	867.964.785	994.057.604	809.300.919	-	-	-
Ngân lưu ròng (trước thuế)	-260.153.561	-222.684.785	-26.137.604	390.748.755	1.446.656.013	1.148.784.532	748.837.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp (28%)	-72.842.997	-62.351.740	-7.318.529	109.409.652	405.063.684	321.659.669	209.674.451
Ngân lưu ròng (sau thuế)	-187.310.564	-160.333.045	-18.819.075	281.339.104	1.041.592.329	827.124.863	539.162.874
Hiện giá ngân lưu ròng	-187.310.564	-139.420.039	-14.229.924	184.985.028	595.533.795	411.227.239	233.094.989
Tích lũy	-187.310.564	-326.730.603	-340.960.527	-155.975.500	439.558.295	850.785.535	1.083.880.524

Suất chiết khấu

15%

NPV (15%) =

1,083,880,524

IRR =

65.90%

- **Tiến độ thực hiện dự án:** Dự kiến khởi công vào quý II/2008

PHẦN VII: KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Đơn vị tính: VND

STT	Nội dung	Tổng vốn đầu tư	Kế hoạch phân bổ vốn cho đợt phát hành này
1	Chung cư cao tầng Mỹ Đức, đường Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường 21, Quận Bình Thạnh.	1.494.348.769.040	200.000.000.000
2	Dự án Chính trang đô thị khu vực đầu cầu Thủ Thiêm Phường 22, Quận Bình Thạnh (Giai đoạn 1)	3.579.528.555.900	320.400.000.000
3	Chung cư cao tầng Mỹ Long, P. Hiệp Bình Chánh, Q Thủ Đức	158.192.661.900	30.000.000.000
Tổng cộng			550.400.000.000

Việc phân chia nguồn vốn cho các dự án nêu trên chỉ là dự kiến. Tùy theo nhu cầu vốn của từng giai đoạn triển khai dự án, Công ty sẽ xem xét điều chỉnh sử dụng vốn cho phù hợp, đồng thời công ty cũng chủ động sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng và các nguồn khác để bù đắp khoản vốn còn thiếu hụt.

PHẦN VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Trụ sở : Tòa nhà Capital Place, Lầu 1,2,3 Số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. HCM

ĐT : (84)-(8) 8 233 299

Fax : (84)-(8) 8 233 301

Email : hcm@hsc.com.vn

Website : www.hsc.com.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN (AASC)

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

ĐT : (84)-(8) 820 5944

Fax : (84)-(8) 820 5942

PHẦN IX: PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I** : Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- 2. Phụ lục II** : Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
- 3. Phụ lục III** : Báo cáo tài chính
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2005.
 - Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2006.
 - Báo cáo tài chính năm 2007.
- 4. Phụ lục V** : Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BKS, BTGD, KTT
- 5. Phụ lục VI** : Hồ sơ pháp lý dự án
- 6. Các phụ lục khác**

TP. HCM, Ngày tháng năm 2008

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 5**

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

TRẦN QUANG MỸ

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

HÀ VĂN KHANH

ĐOÀN MẠNH HOÀNG

TP. HCM, Ngày tháng năm 2008

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)**

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

TRỊNH HOÀI GIANG