

BAN TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN VÀ KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN ĐỌC KỸ CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẤU GIÁ.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Trụ sở chính: Tầng 1, TT Hội nghị Công Đoàn, Số 1 Yết Kiêu, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3818 1888 Fax: (84-4) 3818 1688



Biên cơ hội thành giá trị

Chi nhánh Tp.HCM: Tầng 3, Tòa nhà Artex, Số 236 – 238 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3915 1368 Fax: (84-8) 3915 1369

Chi nhánh Đà Nẵng: 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, TP Đà Nẵng

Điện thoại: (84-511) 3525 777 Fax: (84-511) 3525 779

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN

Địa chỉ: Số 06 Trần Hưng Đạo, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế

Điện thoại: (84-54) 3571 645 Fax: (84-54) 3571 646

TỔ CHỨC CHÀO BÁN

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

Địa chỉ : Số 34 Hai Bà Trưng, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3824 1032 Fax: (84-4) 3824 1032



Tháng 08 năm 2013

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN	4
1. Tổ chức phát hành.....	4
2. Cổ phần chào bán đấu giá.....	4
3. Công bố thông tin về tổ chức đăng ký mua cổ phần	5
4. Tổ chức phiên đấu giá, thu tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền đặt cọc	6
5. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI.....	7
II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN.....	7
III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	8
IV. CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT SỬ DỤNG TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN. .	9
V. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP	10
1. Thông tin khái quát về doanh nghiệp	10
2. Ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp.....	11
3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức.....	12
4. Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/06/2013	17
5. Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu	18
6. Tình hình sử dụng lao động	18
7. Tài sản chủ yếu của Doanh nghiệp.....	20
8. Danh sách những Công ty Mẹ, Công ty con của Doanh nghiệp	21
9. Tình hình hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp.....	21
10. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	30
VI. CỔ PHẦN CHÀO BÁN	31
1. Loại chứng khoán chào bán.....	31
2. Mệnh giá	31
3. Số lượng cổ phần dự kiến chào bán.....	31
4. Phương thức chào bán.....	31
5. Giá khởi điểm đưa ra chào bán.....	31

6. Thời gian chào bán cổ phần.....	31
VII. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY	32
1. Rủi ro về kinh tế.....	32
2. Rủi ro về luật pháp.....	34
3. Rủi ro thị trường kinh doanh	34
4. Rủi ro đặc thù.....	35
5. Rủi ro về lãi suất	35
6. Các rủi ro khác.....	35
VIII. THAY LỜI KẾT	35

I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN

1. Tổ chức phát hành

- Tên Công ty : **Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền**
- Tên tiếng Anh : **Bac Truong Tien Investment Joint Stock Company**
- Tên viết tắt : **TCI32.1**
- Địa chỉ : **Số 06 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Hòa, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế**
- Điện thoại : **054 3571 645**
- Fax : **054 3571 646**
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : **Số 3300380894 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 27/09/2005, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 20/08/2012**
- Vốn điều lệ : **19.000.000.000 đồng**
- Mệnh giá cổ phần : **10.000 đồng/cổ phần**
- Tổng số lượng cổ phần : **1.900.000 cổ phần**

2. Cổ phần chào bán đầu giá

- Tên cổ phần bán đầu giá : **Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền**
- Số lượng cổ phần chào bán đầu giá : **420.000 cổ phần**
- Giá trị cổ phần theo mệnh giá : **4.200.000.000 đồng, tương ứng 22,11% Vốn điều lệ của Công ty**
- Loại cổ phần chào bán : **Cổ phần phổ thông**
- Phương thức đầu giá : **Bán cổ phần theo phương thức đầu giá công khai qua tổ chức tài chính trung gian có sự cạnh tranh về giá**
- Giá khởi điểm bán đầu giá : **10.600 đồng/cổ phần**

- Đặt cọc : Bằng 10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư được đăng ký mua tối thiểu : 100 cổ phần
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư được đăng ký mua tối đa : 420.000 cổ phần

3. Công bố thông tin về tổ chức đăng ký mua cổ phần

3.1 Địa điểm cung cấp Bản công bố thông tin, nhận đăng ký tham gia đấu giá, nhận tiền đặt cọc, phát phiếu tham dự đấu giá, nhận phiếu tham dự đấu giá:

Theo quy chế bán đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền do Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội ban hành (Gọi tắt là **Quy chế đấu giá**).

3.2 Thời gian nộp đơn đăng ký tham dự đấu giá, nộp tiền cọc và nhận phiếu đấu giá:

Theo thời gian được ghi tại **Quy chế đấu giá**.

3.3 Điều kiện đăng ký tham dự đấu giá

- (1) Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu và nộp đúng thời hạn theo quy định.
- (2) Nộp đủ tiền đặt cọc là 10% tổng giá trị cổ phần đăng ký tính theo giá khởi điểm trong thời hạn đăng ký như quy định.
- (3) Có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật.
- (4) Có các giấy tờ liên quan khác:

 **Đối với cá nhân trong nước:**

- Xuất trình CMND, giấy tờ tùy thân hợp lệ để tiến hành đối chiếu.
- Khai báo địa chỉ cụ thể, chính xác và rõ ràng.

 **Đối với tổ chức trong nước:**

- Nếu người Đại diện theo pháp luật không đăng ký trực tiếp thì phải có Giấy ủy quyền hợp lệ do người Đại diện theo pháp luật của tổ chức ủy quyền cho

người đăng ký tham dự. Người được uỷ quyền phải mang theo CMND hoặc giấy tờ tùy thân hợp lệ khi đăng ký tham dự đấu giá.

- Bản sao được chứng thực, công chứng hợp lệ văn bản chứng minh tư cách pháp lý của tổ chức đó (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Quyết định thành lập...)

 *Đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài:*

- Bản sao Hộ chiếu/CMND (trường hợp uỷ quyền đấu giá cho người Việt Nam).
- Giấy uỷ quyền hợp lệ (nếu có).
- Xuất trình giấy mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.
- Đối với tổ chức: Ngoài các hồ sơ trên, cần có thêm Bản sao được chứng thực, công chứng hợp lệ văn bản chứng minh tư cách pháp lý của tổ chức (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Giấy phép thành lập...), Công văn uỷ quyền hợp lệ cho người đại diện tổ chức đó tham dự đấu giá (trong trường hợp đây không phải là người đại diện pháp lý của tổ chức đó).

3.4 Quy định về nộp tiền đặt cọc và tiền mua cổ phần:

Nhà đầu tư có thể nộp tiền mặt tại các địa điểm đăng ký tham dự đấu giá hoặc chuyển khoản vào các tài khoản của các đại lý đấu giá được công bố trong *Quy chế đấu giá*.

3.5 Giới hạn về số lượng cổ phần đăng ký tham dự đấu giá:

- ***Đối với nhà đầu tư trong nước:*** Mỗi nhà đầu tư được phép mua với khối lượng tối thiểu 100 cổ phần và tối đa bằng tổng số lượng cổ phần chào bán là **420.000** cổ phần.
- ***Đối với nhà đầu tư nước ngoài:*** Mỗi nhà đầu tư được phép mua với khối lượng tối thiểu 100 cổ phần và tối đa bằng tổng số lượng cổ phần chào bán là **420.000** cổ phần.

4. Tổ chức phiên đấu giá, thu tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền đặt cọc

❖ *Thời gian tổ chức buổi đấu giá:*

Theo thời gian được quy định tại *Quy chế đấu giá*.

❖ *Địa điểm tổ chức bán đấu giá cổ phần:*

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Địa chỉ: Tầng 3, Trung tâm Hội nghị công đoàn, Số 1 Yết Kiêu, Hà Nội

Điện thoại: (84- 4) 3818 1888

Fax: (84-4) 3818 1688

❖ Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần và hoàn trả tiền đặt cọc:

- Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần: Theo quy định tại **Quy chế đấu giá**.
- Phương thức thanh toán tiền mua cổ phần: Nhà đầu tư có thể nộp tiền mặt tại các địa điểm đăng ký tham dự đấu giá hoặc chuyển khoản vào các tài khoản ngân hàng được công bố trong **Quy chế đấu giá**.
- Thời gian hoàn trả tiền đặt cọc: Theo quy định tại **Quy chế đấu giá**.
- Địa điểm: Tại các địa điểm đã đăng ký tham dự đấu giá.

5. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI**Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Tầng 3 - TT Hội nghị Công Đoàn, Số 1 Yết Kiêu, Hà Nội

Số điện thoại: 04. 3818 1888 Fax: 04. 3818 1688

Website: www.shs.com.vn

Chi nhánh tại Thành phố Đà Nẵng:

Địa chỉ: Số 97 đường Lê Lợi, quận Hải Châu, Tp Đà Nẵng

Số điện thoại: 0511. 3525 777 Fax: 0511. 3523 779

Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh:

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà Artex, Số 236 - 238 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp. HCM

Số điện thoại: 08. 3915 1368 Fax: 08. 3915 1369

II. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;

- Căn cứ Thông tư 117/2010/TT-BTC ngày 05/08/2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế tài chính của công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu;
- Căn cứ Quyết định 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Căn cứ Nghị quyết số 66/NQ-HĐTV của Hội đồng thành viên ngày 28/06/2013 về việc bán phần vốn góp của Nhà nước do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền;
- Căn cứ Hợp đồng số 973/2013/TV-HANDICO.SHS ngày 25/07/2013 giữa Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội với Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội về dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá phần vốn góp do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội đầu tư tại Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền;
- Và các văn bản pháp lý khác liên quan.

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

1. Tổ chức chào bán: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI

- **Ông Nguyễn Văn Cửu** Chức vụ: Tổng giám đốc

2. Tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN

- **Ông Ngô Vi Quân** Chức vụ: Giám đốc

Chúng tôi bảo đảm rằng các thông tin và số liệu trong Bản Công bố thông tin này là phù hợp với thực tế chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

3. Tổ chức tư vấn: CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI**• Ông Vũ Đức Tiến**

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

*(Theo Giấy ủy quyền số 08/2013/UQ-TGD
ngày 02/03/2012 của Tổng Giám đốc Công
ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội)*

Bản Công bố thông tin này đã được Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội và Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền cung cấp.

IV. CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT SỬ DỤNG TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong Bản công bố thông tin:

- Tổ chức chào bán : Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội
- Tổ chức phát hành : Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền
- Doanh nghiệp : Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền
- Công ty : Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền
- SHS : Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
- Tổ chức tư vấn : Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn - Hà Nội
- HĐQT : Hội đồng quản trị

V. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP**1. Thông tin khái quát về doanh nghiệp****• Thông tin khái quát**

- Tên Công ty : **Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền**
- Tên tiếng Anh : Bac Truong Tien Investment Joint Stock Company
- Tên viết tắt : TCI32.1
- Địa chỉ : Số 06 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Hòa, Thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên - Huế
- Điện thoại : 054 3571 645
- Fax : 054 3571 646
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh : Số 3300380894 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Thừa Thiên Huế cấp lần đầu ngày 27/09/2005, cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 20/08/2012
- Sản phẩm dịch vụ chủ yếu: : Thương mại – Dịch vụ – Bất động sản

• Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3103000134 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên - Huế cấp ngày 21/09/2005, thay đổi lần thứ 6 ngày 20/08/2012 với mã số doanh nghiệp 3300380894, tọa lạc tại số 6 đường Trần Hưng Đạo, Phường Phú Hòa, TP Huế, tỉnh Thừa Thiên - Huế.

Đồng sáng lập bởi 03 cổ đông gồm: Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội; Công ty Thương mại và Đầu tư xây dựng số 32 Hà Nội; Công ty CP đầu tư xây dựng và Trang trí nội thất Handico. Hiện nay, Công ty hoạt động trên nhiều lĩnh vực nhưng chủ yếu là đầu tư xây dựng và kinh doanh thương mại. Phương châm của Công ty là không ngừng củng cố và nâng cao năng lực phục vụ, đề cao sức mạnh tập thể, vai trò cá nhân trong quá trình tồn tại và phát triển Công ty.

Tháng 05/2008, Công ty khánh thành và đưa vào hoạt động Tòa nhà Trường Tiền Plaza Huế, một trong những Trung tâm mua sắm, dịch vụ và giải trí lớn nhất tỉnh Thừa Thiên Huế, nổi bật với phong cách kiến trúc hiện đại, tiện nghi cho người sử

dụng. Công trình Được UBND Thành Phố Huế trao tặng bằng khen và gắn biển
“Công trình chào mừng Festival Huế 2008”

Trải qua hơn 8 năm hình thành và phát triển, Công ty đã từng bước đổi mới trong công tác quản lý, đổi mới nhân sự cao cấp và thu hút thêm vốn đầu tư từ những cổ đông có năng lực tài chính mạnh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh.

2. Ngành nghề kinh doanh của doanh nghiệp

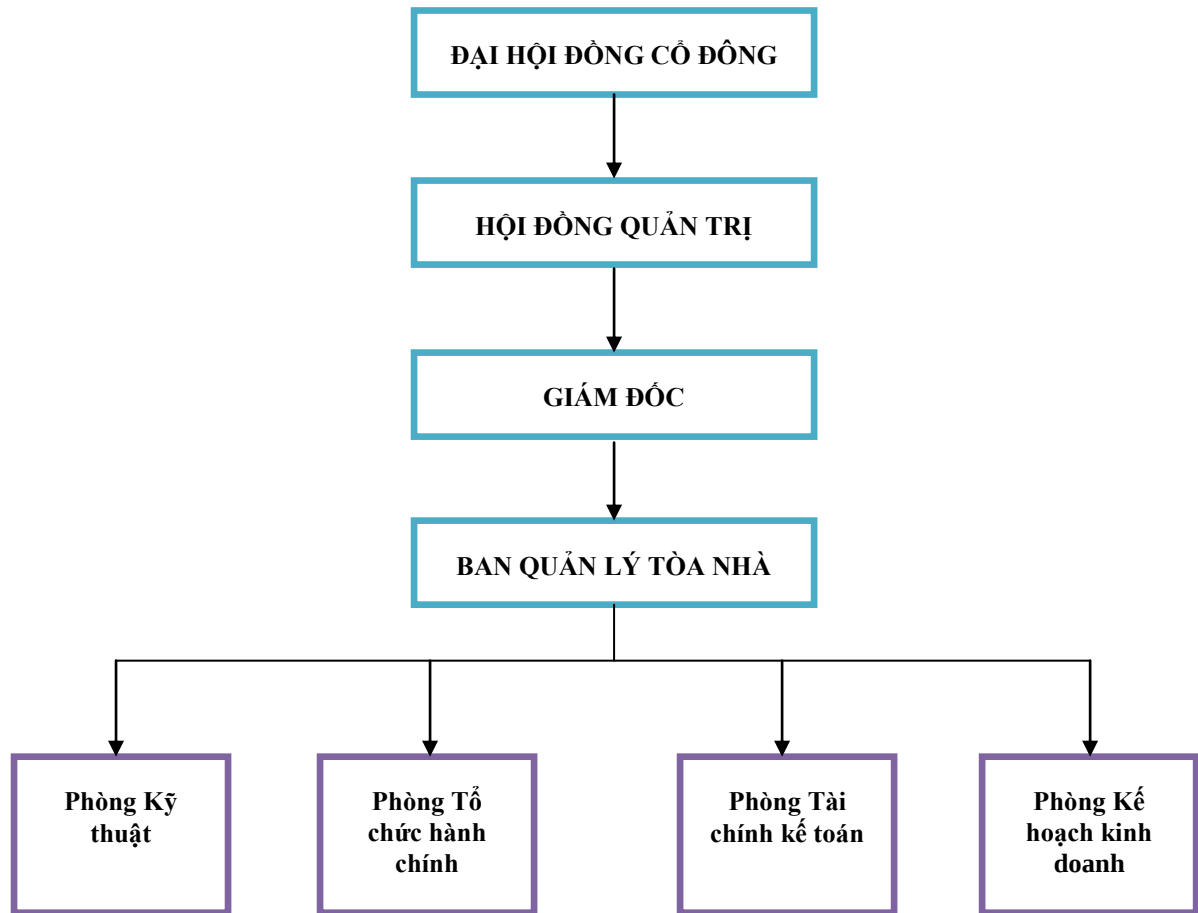
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3300380894 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Thừa Thiên - Huế cấp thay đổi lần thứ 6 ngày 20/08/2012, ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Cho thuê nhà, nhà xưởng, văn phòng, kho bãi, bãi để xe, đầu tư kinh doanh bất động sản, đầu tư, xây dựng, tư vấn giám sát, lắp đặt, khai thác kinh doanh các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông vận tải, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật, công trình vui chơi giải trí, văn hóa, thể thao, điện tử viễn thông, thiết bị bảo vệ, chống sét, phòng chống cháy nổ, công trình cấp thoát nước, gia cố xử lý nền móng công trình, công trình điện, điện lạnh, đường dây biến áp và đường cáp ngầm.
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh;
- Sản xuất nước giải khát có gas, nước tinh khiết;
- Kinh doanh nước giải khát có gas, nước tinh khiết;
- Trang trí nội ngoại thất, kiến trúc khuôn viên, cảnh quan sinh thái môi trường;
- Đại lý vận tải, đại lý mua, bán, ký gửi hàng hóa;
- Bán buôn kim loại và quặng sắt kim loại. Chi tiết: Kinh doanh các sản phẩm từ mỏ;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hành khách theo hợp đồng và theo tuyến cố định;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động, chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống;
- Kinh doanh dịch vụ lưu trú du lịch: khách sạn;

- Cho thuê xe du lịch, xe ô tô, xe chuyên dụng;
- Khoan thăm dò, điều tra khảo sát theo quy định của Nhà nước;
- Cho thuê thiết bị xây dựng;
- Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự (trừ hoạt động thể thao). Chi tiết: Vật lý trị liệu, thể thao, vui chơi giải trí (sân golf, tennis, bóng bàn, bi-a, cầu lông, bóng đá, bowling, các trò chơi điện tử, mạng internet);
- Tổ chức hội nghị, hội thảo, hội chợ, triển lãm trưng bày sản phẩm;
- Kinh doanh lữ hành nội địa và quốc tế;
- Dịch vụ giới thiệu và tuyển dụng lao động, xuất khẩu lao động;
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Mua bán vật liệu xây dựng;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Mua bán hóa chất;
- Sản xuất hóa chất cơ bản;
- Gia công, lắp đặt và mua bán các linh kiện, thiết bị cơ khí, ô tô, xe máy. Phòng chống môi và côn trùng. Quy hoạch đô thị, khu công nghiệp, khu vui chơi giải trí, khu chế xuất, khu công nghệ cao. Tư vấn lập dự án đầu tư, kinh doanh, khai thác và chuyển giao công nghệ trong các lĩnh vực đầu tư xây dựng công nghiệp. Khai thác chế biến lâm sản, kinh doanh khoáng sản, thủy sản, hải sản, hàng thủ công mỹ nghệ. Sản xuất vật liệu xây dựng./.

3. Sơ đồ cơ cấu tổ chức

Sơ đồ tổ chức và hoạt động của Công ty (Xem trang sau)



❖ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định. Đặc biệt, Đại hội đồng cổ đông sẽ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty, ngân sách tài chính cho năm tiếp theo, bầu miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu hoặc miễn nhiệm. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty. Hội đồng quản trị đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

❖ Giám đốc

Công ty có một Giám đốc điều hành Hội đồng quản trị ủy quyền, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

❖ **Ban Quản lý tòa nhà**

Ban quản lý tòa nhà là bộ phận giúp việc cho Giám đốc trong việc điều hành hoạt động, kinh doanh cho thuê mặt bằng Tòa nhà Trường Tiền Plaza Huế.

❖ **Các phòng chức năng**

- Phòng kỹ thuật (bảo trì): Tham mưu Giám đốc về công tác quản lý kỹ thuật, chất lượng trong việc thiết kế, thi công các công trình; Sửa chữa, bảo trì, bảo dưỡng cơ sở vật chất phục vụ công tác quản lý do Công ty làm chủ đầu tư, kinh doanh khai thác. Nhiệm vụ của Phòng Kỹ thuật như sau:
 - ✓ Khảo sát, thiết kế, và lập quy trình và thực hiện kiểm tra, bảo dưỡng định kỳ và thường xuyên;
 - ✓ Thực hiện công tác giám sát, kiểm tra, nghiệm thu, quyết toán, bàn giao (từ khâu khảo sát, thiết kế, điều hành dự án (nếu có), giám sát thi công,... các công trình và hạng mục công trình trong phạm vi công việc của mình;
 - ✓ Trực tiếp giải trình các vấn đề về kỹ thuật, khối lượng, chất lượng công trình cho Ban Giám đốc Công ty và các đoàn kiểm tra, thanh tra (nếu có);
 - ✓ Tham mưu cho Ban Giám đốc trong việc quản lý, bảo trì, bảo dưỡng hệ thống thiết bị tòa nhà, thiết bị đầu tư và khai thác hệ thống mình làm chủ đầu tư;
 - ✓ Xây dựng dự thảo kế hoạch năm sửa chữa định kỳ hàng năm.
- Phòng Tổ chức hành chính: Tham mưu và giúp Ban Giám đốc thực hiện công tác tổ chức, cán bộ; Bảo vệ chính trị nội bộ; Công tác hành chính – tổng hợp, văn thư - lưu trữ; Công tác thi đua, khen thưởng, kỷ luật; Thực hiện công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát, pháp chế theo quy định hiện hành. Nhiệm vụ của Phòng Tổ chức hành chính như sau:

- ✓ Chịu trách nhiệm trước Giám đốc Công ty về công tác chính trị tư tưởng, xây dựng đơn vị đoàn kết thân thiện, tham mưu đề xuất bố trí nhân sự phù hợp với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - ✓ Quản lý nhân sự hiện tại và đề xuất tuyển dụng hoặc chấm dứt hợp đồng lao động của bộ phận mình và Công ty;
 - ✓ Đề xuất với Lãnh đạo Công ty về các chính sách của người lao động về tiền lương, tiền thưởng, trang cấp bảo hộ lao động, thực hiện đơn đốc các bộ phận khác trong Công ty thực hiện đầy đủ về nội quy lao động và quy chế hoạt động của Công ty;
 - ✓ Hàng tuần, tháng tổng hợp báo cáo của các bộ phận trong Công ty để báo cáo Giám đốc kết quả đã đạt được, đồng thời nêu đề xuất của bộ phận Tổ chức hành chính và các bộ phận khác liên quan đến chế độ chính sách và hoạt động kinh doanh của đơn vị;
 - ✓ Đơn đốc kiểm tra và phân công nhiệm vụ cho các chuyên viên trong bộ phận, quản lý tài sản, cơ sở vật chất của Công ty, mua sắm thiết bị văn phòng phẩm, làm tốt công tác lễ tân, phục vụ;
 - ✓ Dự thảo các văn bản liên quan đến chức năng nhiệm vụ của bộ phận mình bao gồm các quy định, quy chế, quy trình hướng dẫn, thông báo để trình Giám đốc và Hội đồng quản trị phê duyệt;
 - ✓ Làm tốt công tác các chi bộ, đoàn thể, có nghị quyết phù hợp triển khai trong chi bộ và đoàn thể, động viên cán bộ công nhân viên thực hiện đầy đủ các chủ trương, phương hướng của Lãnh đạo Công ty;
 - ✓ Phối hợp với các đoàn thể trong Công ty đề xuất các phương án chế độ về lễ, tết và tham quan nghỉ mát cho người lao động trong Công ty.
- Phòng Tài chính kế toán: Tham mưu cho Giám đốc quản lý các lĩnh vực tài chính kế toán, kiểm toán nội bộ, quản lý tài sản, tiền mặt, công tác thanh quyết toán hợp đồng kinh tế, kiểm soát các chi phí hoạt động của Công ty và tổ chức công tác kế toán trong toàn Công ty. Nhiệm vụ của Phòng Tài chính kế toán như sau:
- ✓ Lập kế hoạch thu, chi tài chính hàng năm, tham mưu cho Giám đốc trình HĐQT phê duyệt để làm cơ sở thực hiện;

- ✓ Thực hiện nhiệm vụ thu và chi, kiểm tra việc chi tiêu các khoản tiền vốn, sử dụng vật tư, theo dõi đối chiếu công nợ;
 - ✓ Trực tiếp thực hiện các chế độ, chính sách tài chính kế toán, thống kê. Thực hiện thanh toán tiền lương và các chế độ khác cho Cán bộ công nhân viên theo phê duyệt của Giám đốc;
 - ✓ Lập báo cáo tài chính, báo cáo thuế theo quy định chế độ tài chính hiện hành của Nhà nước phản ánh trung thực kết quả hoạt động của Công ty;
 - ✓ Phân tích tình hình tài chính, cân đối nguồn vốn, công nợ ... trong Công ty và báo cáo định kỳ hoặc đột xuất theo yêu cầu của Giám đốc;
 - ✓ Chủ trì xây dựng, soạn thảo các văn bản có liên quan đến công tác tài chính, kế toán, các quy định về quản lý chi tiêu tài chính trình Giám đốc ban hành hoặc đề xuất với Lãnh đạo Công ty trình cấp có thẩm quyền phê duyệt;
 - ✓ Chủ trì làm việc với các cơ quan thuế, kiểm toán, thanh tra tài chính;
 - ✓ Lập hồ sơ vay vốn trung hạn, ngắn hạn Ngân hàng, lập kế hoạch và quy định huy động vốn từ các nguồn khác phục vụ cho hoạt động công ích và SX-TM-DV. Chủ trì trong công tác giao dịch với các tổ chức tài chính có liên quan;
 - ✓ Chủ trì phối hợp các phòng ban thực hiện công tác nghiệm thu thanh quyết toán theo đúng quy định.
 - ✓ Thực hiện các nhiệm vụ khác khi Lãnh đạo yêu cầu.
- Phòng Kinh doanh: Tham mưu cho Giám đốc thực hiện công tác khảo sát, nghiên cứu thị trường. Thúc đẩy các hoạt động tìm kiếm đối tác nhằm giới thiệu các khu văn phòng cho thuê, khai thác hết công năng sử dụng của các công trình hoàn thành đưa vào sử dụng của Công ty làm chủ đầu tư. Nhiệm vụ của Phòng Kinh doanh như sau:
- ✓ Chịu trách nhiệm khảo sát, tìm kiếm khách hàng và mở rộng thị trường;
 - ✓ Xây dựng phương án kinh doanh, xây dựng hình ảnh và mở rộng mạng lưới bằng các hình thức quảng cáo.... trình Giám đốc phê duyệt làm cơ sở thực hiện;

- ✓ Dự thảo các hợp đồng mua bán, cho thuê....bảo đảm quyền lợi hợp pháp của công ty và tuân thủ đúng quy định của pháp luật về hợp đồng kinh tế. Thực hiện thanh lý hợp đồng kinh tế theo quy định;
- ✓ Tổ chức theo dõi, tiếp nhận các hồ sơ liên quan đến tiến độ theo hợp đồng ký kết, thực hiện các quy định về công tác giao nhận hàng hoá/sản phẩm do Giám đốc ban hành;
- ✓ Khảo sát giá cả thị trường, lập và đề xuất mức giá cho thuê trình Hội đồng quản trị và Giám đốc quyết định.

4. Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/06/2013

❖ Cơ cấu cổ đông

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
I	Cổ đông trong nước	4	1.900.000	19.000.000.000	100,00%
1	Cổ đông tổ chức	3	1.739.500	17.395.000.000	91,55%
2	Cổ đông cá nhân	1	160.500	1.605.000.000	8,45%
II	Cổ đông nước ngoài	-	-	-	-
1	Cổ đông tổ chức	-	-	-	-
2	Cổ đông cá nhân	-	-	-	-
	Tổng cộng	4	1.900.000	19.000.000.000	100,00%

❖ Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% trở lên số cổ phần của Công ty

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
1	Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội	34 Hai Bà Trưng, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội	420.000	4.200.000.000	22,11%
2	Công ty CP tư vấn Quản lý quỹ Thăng Long	Phòng 302A, tầng 1 tòa nhà Thăng Long Ford, 105 Láng Hạ, Hà Nội	760.000	7.600.000.000	40,00%

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ
3	Công ty CP tư vấn và đầu tư đô thị Hòa Bình	Xóm Đoàn Kết, xã lâm Sơn, huyện Sơn Lâm, tỉnh Hòa Bình	559.500	5.595.000.000	29,45%
4	Ông Mai Nguyên Soái	Thôn Liên Ngạc, xã Đông Ngạc, Từ Liêm, Hà Nội	160.500	1.605.000.000	8,45%
	Tổng cộng		1.900.000	19.000.000.000	100,00%

5. Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu

Hiện nay, lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Công ty là cho thuê văn phòng và mặt bằng kinh doanh. Năm 2008, Công ty đã đầu tư và đưa vào sử dụng Tòa nhà Trung tâm Thương mại Tràng Tiền Plaza tại số 06 Trần Hưng Đạo, Phường Phú Hòa, Thành Phố Huế với tổng diện tích là 9.789m². Đây là Trung tâm mua sắm nằm tại trung tâm thành phố Huế, bên cạnh dòng sông Hương – Cầu Trường Tiền – chợ Đông Ba, là một trong những Trung tâm mua sắm, dịch vụ và giải trí lớn nhất tỉnh Thừa Thiên Huế, nổi bật với phong cách kiến trúc hiện đại, tiện nghi cho người sử dụng.

Tòa nhà Trường Tiền Plaza gồm 05 tầng (gồm cả tầng hầm) đang được Công ty cho các đơn vị có nhu cầu như: Co.opMart Huế, DNTN Phú Mỹ, Công ty TNHH Quảng cáo và thương mại Hải Vân, Công ty TNHH 1TV Tường An Thịnh, Ngân hàng Quân Đội chi nhánh Huế, Công ty TNHH Hưng Thành ... thuê làm văn phòng, siêu thị với tỷ lệ lấp đầy khoảng 40%, đơn giá cho thuê trung bình 4,8 USD/m²/tháng

6. Tình hình sử dụng lao động

6.1. Thu nhập CBCNV

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012
1	Tổng thu nhập (đồng)	961.695.242	1.089.701.000
2	Tiền lương bình quân (đồng/người/tháng)	2.585.202	3.191.769

6.2. Cơ cấu lao động tại ngày 30/06/2013

Lao động	Số người	Tỷ lệ %
I. Phân theo trình độ lao động	22	100%
1. Trình độ trên đại học	-	-
2. Trình độ đại học	6	27%
3. Trình độ cao đẳng, trung cấp	7	32%
4. Công nhân kỹ thuật	-	-
5. Sơ cấp	4	18%
6. Lao động khác	5	23%
II. Phân theo tính chất hợp đồng lao động	22	100%
1. Lao động hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	-	-
2. Lao động không xác định thời hạn	22	100%
3. Lao động trong thời gian thử việc	-	-

6.3. Các chính sách đối với người lao động❖ Chế độ làm việc:

Người lao động trong Công ty đều có hợp đồng lao động theo đúng Luật lao động. Người lao động được hưởng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế theo đúng quy định.

Công ty thực hiện chế độ làm việc, chế độ thai sản, chăm sóc con nhỏ theo đúng Luật hiện hành.

❖ Chính sách lương, thưởng:

Công ty thực hiện chi trả lương cho người lao động theo quy định của Nhà nước và chính sách tiền lương của Công ty. Tiền lương và tiền thưởng trả cho người lao động trong Công ty căn cứ vào hiệu quả kinh doanh, chức danh công việc và chế độ tiền lương do Nhà nước và Công ty qui định nhằm khuyến khích người lao động phát huy tính chủ động, sáng tạo để hoàn thành tốt nhiệm vụ được giao. Tuy nhiên, trong các năm vừa qua, thu nhập bình quân của Công ty khá thấp cho nên Công ty chưa thu hút được nhiều lao động có chất lượng cao.

❖ Chế độ phúc lợi:

Bên cạnh chính sách về lương, thưởng, Công ty cũng rất quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động. Công ty thực hiện chi chế độ cho các dịp lễ, tết và các trường hợp phát sinh thực tế như kết hôn, ốm đau, tử tuất, thai sản, hưu trí. Hàng năm công ty đều tổ chức buổi dã ngoại, nghỉ mát để người lao động có điều kiện nghỉ ngơi, tái tạo sức lao động và tăng thêm tinh thần đoàn kết trong Công ty.

7. Tài sản chủ yếu của Doanh nghiệp▪ *Tình hình sử dụng đất đai*

STT	Diễn giải	Diện tích sử dụng (m2)	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Hình thức sử dụng	Thời hạn thuê
1	Khu đất tại Số 06 Trần Hưng Đạo – Phường Phú Hòa – Thành Phố Huế	9.789	Trung tâm thương mại Trường Tiền Plaza	Cho thuê văn phòng	Thuê đất theo Hợp đồng số:113/HĐTĐ ký với Sở tài nguyên và môi trường Tỉnh Thừa Thiên Huế cùng GCN quyền sử dụng đất số AP036913	50 năm. Từ T3/2006 đến T3/2056

▪ *Tình hình tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2012*

(Đơn vị tính: đồng)

STT	Khoản mục	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc (*)	60.143.471	-8.034.253.694	N/A
2	Máy móc, thiết bị	97.957.143	-	0,00%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.393.817.400	1.793.933.022	52,86%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	825.126.586	241.158.761	29,23%
	Cộng	4.377.044.600	-5.999.161.911	N/A

(Nguồn: BCTC năm 2012 đã kiểm toán của Công ty)

(*) Giá trị còn lại của khoản mục Nhà cửa, vật kiến trúc âm là do Công ty đang trích khấu hao cho Công trình Trung tâm thương mại Trường Tiền. Tuy nhiên, Công ty chưa ghi nhận tăng nguyên giá tài sản cố định, mặc dù tòa nhà này đã được đưa vào sử dụng từ năm 2008. Theo quy định của chuẩn mực kế toán, Tòa nhà này phải được ghi nhận là “Bất động sản đầu tư” của Công ty.

▪ **Giá trị Xây dựng cơ bản đến 31/12/2012**

Giá trị xây dựng cơ bản tại ngày 31/12/2012 là 58.522.814.391 đồng. Đây là giá trị xây dựng cơ bản của dự án Trung tâm thương mại Trường Tiền. Dự án này đã hoàn thành và đưa vào sử dụng từ năm 2008, đây là tòa nhà cho thuê làm trung tâm thương mại và văn phòng. Công ty đang trích khấu hao cho tài sản này, nhưng chưa ghi nhận sang tài sản tại ngày 31/12/2012. Đến 31/03/2013, Công ty đã ghi nhận giá trị xây dựng cơ bản dở dang này sang khoản mục “Bất động sản đầu tư” theo quy định của chuẩn mực kế toán.

8. Danh sách những Công ty Mẹ, Công ty con của Doanh nghiệp

- **Công ty mẹ:** Không có công ty mẹ
- **Các công ty con:** Không có công ty con
- **Các công ty liên kết:** Không có công ty liên kết

9. Tình hình hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp

9.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

9.1.1. Sản lượng sản phẩm và giá trị dịch vụ qua các năm

❖ *Doanh thu thuần*

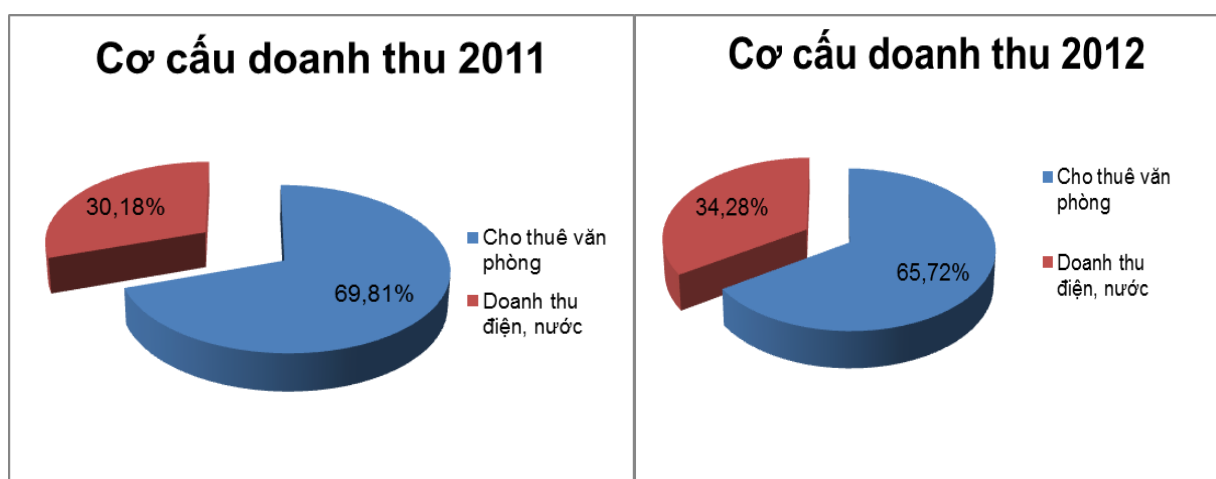
(Đơn vị tính: triệu đồng)

T T	Doanh thu thuần	Năm 2011		Năm 2012		Quý 1/2013	
		Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
1	Cho thuê văn phòng	9.362,0	69,8%	9.347,0	65,72%	2.723,0	70,99%
2	Doanh thu điện, nước	4.048,0	30,2%	4.875,0	34,28%	1.113,0	29,01%
Tổng cộng		13.410,0	100,00%	14.222,0	100,00%	3.836,0	100,00%

(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013 của Công ty)

Doanh thu thuần năm 2011 và năm 2012 của Công ty tương ứng là 13,4 tỷ và 14,22 tỷ đồng. Doanh thu này đến từ hoạt động cho thuê văn phòng tại Tòa nhà Trường Tiền Plaza và các dịch vụ cung cấp khác đi kèm với hoạt động cho thuê văn phòng. Trong đó, hoạt động cho thuê văn phòng chiếm khoảng 65,7% tổng doanh thu thuần, hoạt động cung cấp điện, nước chiếm 34,2% tổng doanh thu.

Trong các năm vừa qua, nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng vẫn đang trong giai đoạn hết sức khó khăn, kéo theo đó là nhu cầu thuê văn phòng, thuê mặt bằng giảm, cùng với đơn giá thuê giảm đã làm ảnh hưởng nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty, dẫn tới số doanh thu cho thuê văn phòng của Công ty còn khiêm tốn. Hiện nay, tỷ lệ cho thuê mặt bằng của Công ty khá thấp, chỉ đạt 40%, với giá cho thuê 4,8 USD/m².

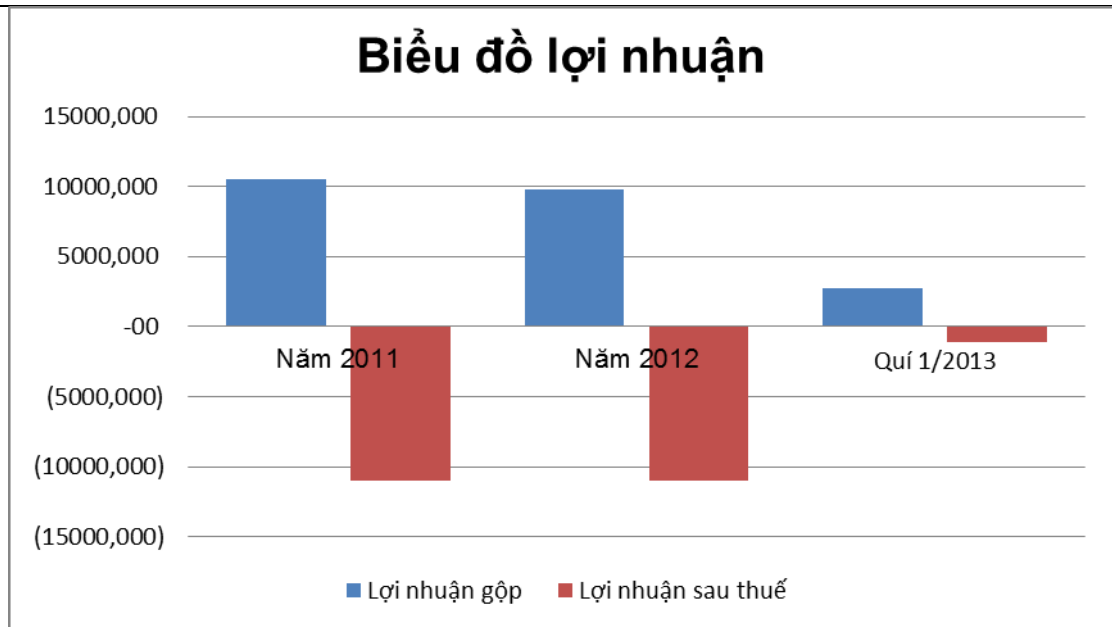


❖ Lợi nhuận gộp và lợi nhuận ròng

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Quý 1/2013
Lợi nhuận gộp	10.549,87	9.808,52	2.758,63
Lợi nhuận sau thuế	(11.019,23)	(11.044,16)	(1.113,42)

(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013 của Công ty)



Các năm vừa qua, Công ty đã phải ghi nhận số lỗ khá cao, mỗi năm khoảng 11 tỷ đồng cho nên tính đến Quý 1/2013, số lỗ lũy kế của Công ty là 32,7 tỷ đồng. Do thị trường bất động sản và thị trường cho thuê bất động sản đang trong giai đoạn trầm lắng, hơn nữa Thành phố Huế vẫn chưa phải là trung tâm kinh tế sôi động, do vậy Công ty gặp khó khăn trong việc cho thuê mặt bằng. Với tỷ lệ lấp đầy mặt bằng cho thuê khoảng 40%, doanh thu từ hoạt động cho thuê chỉ đủ bù đắp cho khoản chi phí lãi vay (khoảng 12 – 13 tỷ đồng), không đủ bù đắp cho các chi phí hoạt động và khấu hao tòa nhà.

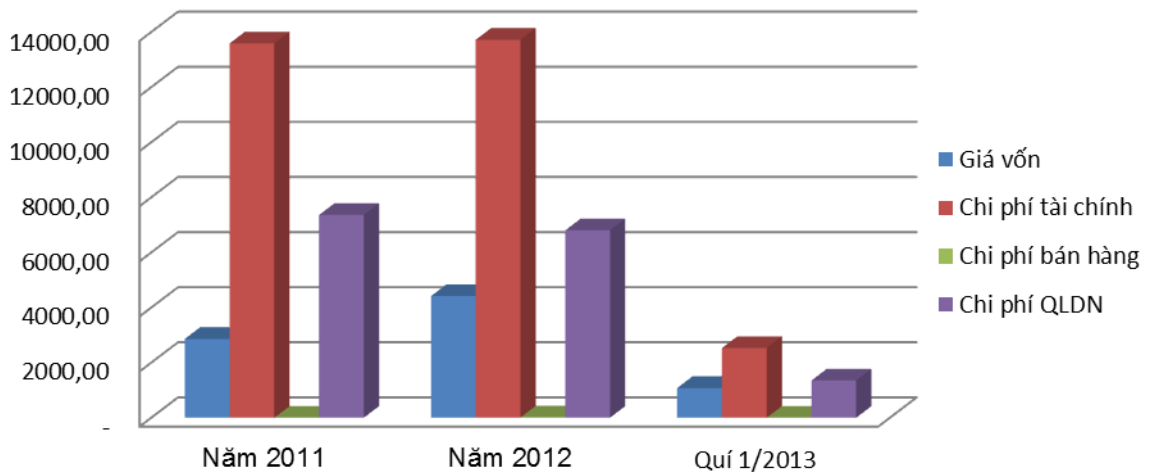
9.1.2. Chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty

(Đơn vị tính: triệu đồng)

TT	Chi phí	Năm 2011		Năm 2012		Quý 1/2013	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
1	Giá vốn	2.860,1	21,3%	4.413,9	31,0%	1.077,6	28,1%
2	Chi phí tài chính	13.586,9	101,3%	13.720,3	96,5%	2.531,3	66,0%
3	Chi phí bán hàng	-	0,0%	11,9	0,1%	-	0,0%
4	Chi phí QLDN	7.360,4	54,89%	6.802,2	47,8%	1.352,1	35,2%
Tổng		23.807,4	177,5%	24.948,3	175,4%	4.961,0	129,3%

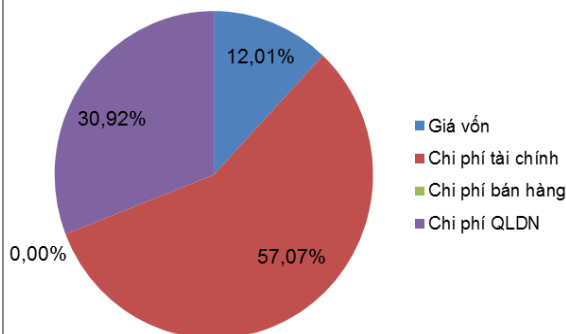
(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013 của Công ty)

Biểu đồ chi phí hoạt động

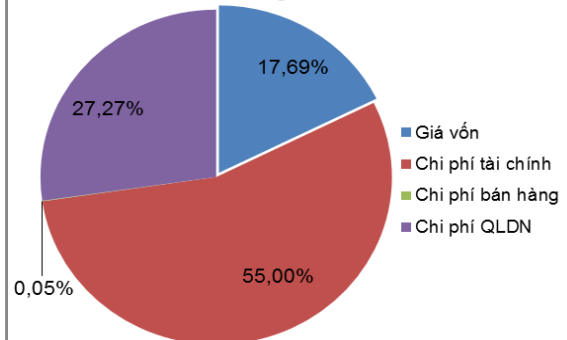


Tổng chi phí hoạt động của Công ty hàng năm vào khoảng 24 tỷ đồng, trong đó chi phí tài chính là lớn nhất, tỷ lệ chi phí tài chính/Doanh thu thuần năm 2011 và năm 2012 tương ứng là 101,3% và 96,5%, tỷ lệ này đang có xu hướng giảm dần, tính hết quý 1 thì tỷ lệ này là 66%. Bên cạnh đó, Chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty cũng chiếm tỷ lệ rất cao so với Tổng doanh thu, chi phí này cũng là một yếu tố góp phần đẩy cao tổng chi phí hoạt động, vượt so với Doanh thu thuần từ 75 – 77%.

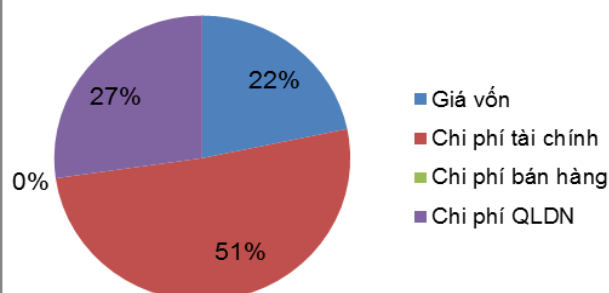
Cơ cấu chi phí năm 2011



Cơ cấu chi phí năm 2012



Cơ cấu chi phí 3T/2013



Tỷ trọng chi phí tài chính, chủ yếu là lãi vay của Công ty chiếm hơn 50% tổng chi phí hoạt động. Chi phí lãi vay của Công ty xuất phát từ việc Công ty huy động vốn để đầu tư Tòa nhà Trung tâm thương mại Trường Tiền, theo đó, Công ty đã huy động 50 tỷ đồng bằng hình thức phát hành trái phiếu kỳ, với lãi suất các năm gần đây là 22 % năm.

Do tòa nhà đã được đưa vào vận hành nên chi phí tài chính này không được vốn hóa vào nguyên giá của Tòa nhà, mà phải tính vào chi phí hoạt động kinh doanh trong năm. Với mặt bằng lãi suất chung của năm 2011 và năm 2012 khá cao nên Công ty cũng phải chịu lãi suất trái phiếu rất cao, dẫn tới chi phí tài chính hàng năm Công ty phải trả là hơn 13 tỷ đồng, làm ảnh hưởng rất lớn tới hiệu quả kinh doanh.

Bên cạnh đó, hàng năm Công ty phải chịu chi phí khấu hao hàng năm khoảng 3,5 tỷ đồng, trong đó chi phí khấu hao tòa nhà Trung tâm thương mại Trường Tiền là 3,1 tỷ đồng, kết hợp thêm với tiền thuê đất hàng năm khoảng 1 tỷ đồng đã làm tăng thêm gánh nặng chi phí. Với tỷ lệ lấp đầy cho thuê khoảng 40% và giá cho thuê thấp, Công ty sẽ không thể bù đắp được các chi phí hoạt động này.

Tháng 5/2013, Công ty đã huy động nguồn vốn vay từ ngân hàng với kỳ hạn 10 năm, lãi suất vay 12% để đáo hạn cho khoản trái phiếu nêu trên. Với mức lãi suất thấp hơn lãi suất hiện tại, Công ty có cơ hội cải thiện kết quả kinh doanh trong các năm tới. Tuy nhiên, Công ty vẫn cần nâng cao tỷ lệ cho thuê mặt bằng để bù đắp các chi phí cố định, nâng cao hiệu quả kinh doanh.

9.1.3. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ

Hiện Công ty đã tổ chức bộ phận Quản lý tòa nhà để quản lý các hoạt động có liên quan đến dịch vụ cho thuê gồm: quản lý cơ sở vật chất của tòa nhà, quản lý việc cung cấp điện, nước cho tòa nhà, bảo vệ bên ngoài và giữ gìn vệ sinh chung cho tòa nhà.... Các hoạt động trên nhằm mục đích nâng cao tính chuyên nghiệp và an toàn chung của tòa nhà, tạo sự yên tâm cho khách thuê trong tòa nhà.

9.1.4. Hoạt động Marketing

Để thu hút nhà đầu tư đến thuê mặt bằng, Công ty đang áp dụng các biện pháp Marketing mà các đơn vị kinh doanh bất động sản thường áp dụng như: Đặt thông báo ngay tại tòa nhà cho thuê, đăng tin quảng cáo trên báo chí và phương tiện truyền thông, sử dụng đội ngũ nhân viên Marketing

9.1.5. Nhân hiệu thương mại, logo đã đăng ký bản quyền của Công ty: Công ty không có nhân hiệu thương mại và logo đã đăng ký bản quyền.

9.1.6. Các hợp đồng lớn đã và đang ký kết

STT	Tên hợp đồng	Trị giá (triệu đồng)	Thời gian thuê	Sản phẩm/dịch vụ	Đối tác ký hợp đồng
1	Hợp đồng số: 11/HĐTMB-2008 ngày 20/03/2008	11.200	25 năm	Thuê mặt bằng kinh doanh	Công ty TNHH Co.opMart Huế
2	Phụ lục số: 112/PL-HĐMB	286	25 năm	Thuê mặt bằng kinh doanh	Công ty TNHH Co.opMart Huế
3	Hợp đồng số: 93/HĐTMB ngày 14/05/2008	450	10 năm	Thuê mặt bằng kinh doanh	DNTN Phú Mỹ
4	Hợp đồng số: 14/09/HĐTMB ngày 09/09/2009	240	05 năm	Thuê điểm quảng cáo	Công ty TNHH Quảng cáo và thương mại Hải Vân
5	Hợp đồng số: 45/2012/HĐKT ngày 01/01/2013	360	10 năm	Thuê mặt bằng kinh doanh	Công ty TNHH 1TV Tường An Thịnh
6	Hợp đồng số: 87/HĐB-2008 ngày 05/03/2008	480	10 năm	Thuê điểm quảng cáo	Ngân hàng Quân Đội chi nhánh Huế
7	Hợp đồng số: 14/HĐTMB-2013 ngày 18/03/2013	96	03 năm	Thuê mặt bằng kinh doanh	Công ty TNHH Hưng Thành

9.2. Tình hình tài chính và kết quả sản xuất kinh doanh năm 2011 – Quý 1/2013

❖ **Công nợ phải thu**

(Đơn vị tính: đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
– Phải thu từ khách hàng	471.722.299	247.551.809	306.735.043
– Trả trước cho người bán	8.914.258.143	7.772.500.142	7.772.500.142

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
- Phải thu nội bộ	261.320.604	557.956.927	557.956.927
- Phải thu khác	2.715.707.888	2.711.882.294	2.711.882.288
Tổng cộng	12.363.008.934	11.289.891.172	11.349.074.400

(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013)

❖ **Công nợ phải trả**

(Đơn vị tính: đồng)

Chỉ tiêu	31/12/2011	31/12/2012	31/03/2013
Nợ ngắn hạn	31.144.125.265	29.290.804.251	33.152.075.810
- Vay và nợ ngắn hạn	200.370.000	4.930.000.000	4.930.000.000
- Phải trả cho người bán	5.374.745.564	6.415.514.193	6.409.115.793
- Người mua trả tiền trước	3.890.715.981	301.445.748	1.591.277.793
- Các khoản thuế phải nộp	1.435.096.627	2.192.317.017	2.250.707.468
- Phải trả công nhân viên	236.586.241	320.964.841	239.880.841
- Chi phí phải trả	8.384.616.111	13.372.937.178	15.904.187.178
- Phải trả nội bộ	(34.141.501)	(34.141.501)	(34.141.501)
- Phải trả khác	11.656.136.242	1.791.766.775	1.861.048.238
Nợ dài hạn	50.700.000.000	53.640.347.442	50.000.000.000
- Phải trả dài hạn người bán	-	-	-
- Vay và nợ dài hạn	700.000.000	-	-
- Phải trả dài hạn khác (*)	50.000.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
- Doanh thu chưa thực hiện	-	3.640.347.442	-
Tổng cộng	81.844.125.265	82.931.151.693	83.152.075.810

(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013)

(*) Đây là khoản trái phiếu Công ty phát hành cho Công ty Tài chính Cổ phần Handico để phục vụ cho việc thực hiện dự án Trung tâm thương mại Trường

Tiền. Đến tháng 05/2013, Công ty đảo hạn khoản trái phiếu này bằng nguồn vốn vay dài hạn 10 năm của ngân hàng.

❖ **Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**

(Đơn vị tính: đồng)

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	Quý 1/2013
1. Vốn chủ sở hữu theo sổ sách kế toán (*)	Đồng	(777.223.642)	(12.067.909.152)	(13.181.327.857)
2. Nợ vay ngắn hạn	Đồng	200.370.000	4.930.000.000	4.930.000.000
Trong đó: Nợ quá hạn	Đồng	-	-	-
3. Nợ và vay dài hạn	Đồng	50.700.000.000	50.000.000.000	50.000.000.000
Trong đó: Nợ quá hạn	Đồng	-	-	-
4. Tổng doanh thu	Đồng	13.648.868.015	14.406.569.163	3.957.783.946
5. Tổng chi phí	Đồng	24.668.093.367	25.450.730.611	5.071.202.651
6. Lợi nhuận thực hiện	Đồng	(11.019.225.352)	(11.044.161.448)	(1.113.418.705)
7. Lợi nhuận sau thuế	Đồng	(11.019.225.352)	(11.044.161.448)	(1.113.418.705)

(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013)

(*) Tính đến hết Quý 1/2013, Công ty đã bị âm vốn chủ sở hữu 13,1 tỷ đồng. Nguyên nhân là do tình hình cho thuê văn phòng của Công ty còn hạn chế, kết hợp với chi phí lãi vay rất cao nên doanh thu từ hoạt động cho thuê văn phòng không đủ bù đắp các chi phí.

❖ **Các chỉ tiêu tài chính năm 2011 – 2012**

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Quý 1/2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)			
– Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,57	0,58	0,51
– Hệ số thanh toán nhanh	0,57	0,57	0,50
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (%)			
– Nợ/Tổng tài sản	100,96%	117,03%	118,84%
– Vay/Tổng tài sản	0,25%	6,96%	7,05%

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Quý 1/2013
– Nợ/Vốn chủ sở hữu	N/A	N/A	N/A
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (lần)			
– Vòng quay các khoản phải thu	28,43	57,45	12,51
– Vòng quay các khoản phải trả	0,53	0,69	0,17
– Vòng quay hàng tồn kho	91,16	15,65	3,82
– Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,17	0,20	0,05
Chỉ tiêu về tăng trưởng và cơ cấu chi phí (%)			
– Tăng trưởng doanh thu thuần	5,5%	6,06%	N/A
– Tỷ lệ giá vốn/Doanh thu thuần	21,33%	31,03%	28,09%
– Tỷ lệ Doanh thu tài chính/Doanh thu thuần	0,06%	0,02%	0,02%
– Tỷ lệ chi phí tài chính/Doanh thu thuần	101,32%	96,47%	65,98%
– Tỷ lệ chi phí bán hàng/Doanh thu thuần	0,00%	0,08%	0,00%
– Tỷ lệ doanh thu khác/Doanh thu thuần	1,72%	1,27%	3,15%
– Tỷ lệ chi phí khác/Doanh thu thuần	6,42%	3,53%	2,87%
– Tỷ lệ chi phí quản lý doanh nghiệp/Doanh thu thuần	54,89%	47,83%	35,25%

(Nguồn: BCTC năm 2011, năm 2012 (đã kiểm toán) và Quý 1/2013)

9.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm vừa qua

❖ Thuận lợi:

- Trung tâm Thương mại Trường Tiền Plaza nằm tại trung tâm thành phố Huế, bên cạnh dòng sông Hương – Cầu Trường Tiền – chợ Đông Ba. Trường Tiền Plaza là một trong những Trung tâm mua sắm, dịch vụ và giải trí lớn nhất tỉnh Thừa Thiên Huế, nổi bật với phong cách kiến trúc hiện đại, tiện nghi với người sử dụng.
- Các cổ đông tham gia góp vốn vào Công ty hoạt động chuyên môn trong lĩnh vực xây dựng và phát triển bất động sản.

❖ Khó khăn:

- Nền kinh tế Việt Nam trong các năm vừa qua bị ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế làm cho thị trường bất động sản hầu như rơi vào trạng thái đóng băng, cùng với đó mặt bằng kinh tế xã hội của tỉnh Thừa Thiên Huế và Thành phố Huế chưa phát triển mạnh, khách hàng quan tâm tới thị trường bất động sản Huế rất hạn chế, các doanh nghiệp và tổ chức kinh tế tiết kiệm chi phí hoạt động đã kéo theo nhu cầu thuê mặt bằng giảm, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Nguồn vốn của Công ty còn hạn chế, Công ty phải huy động vốn từ bên ngoài với mức lãi suất cao đã làm giảm hiệu quả kinh doanh.
- Thủ tục pháp lý liên quan đến Tòa nhà vẫn chưa được hoàn thiện dẫn đến nhiều vướng mắc trong quá trình tìm kiếm và phát triển khách hàng.

10. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

10.1. Vị thế của Công ty trong ngành

Được Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh Thừa Thiên – Huế cấp phép thành lập từ năm 2005, tính đến thời điểm hiện nay, Công ty mới chỉ hoạt động được 7 năm do vậy chưa có bề dày hoạt động. Với số vốn điều lệ 19 tỷ đồng và số lượng nhân viên 22 người, so với các doanh nghiệp chuyên hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thì quy mô của Công ty còn nhỏ. Như vậy, vị thế của Công ty trên thị trường rất nhỏ.

10.2. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù đang trong giai đoạn khó khăn nhưng thị trường bất động sản nói chung và thị trường cho thuê văn phòng nói riêng vẫn là một thị trường năng động và có tiềm năng phát triển mạnh một khi nền kinh tế đi vào ổn định và tăng trưởng trở lại. Điều này thể hiện rất rõ nét tại các thành phố, trung tâm kinh tế lớn của Việt Nam như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng tuy thị trường bất động sản và thị trường văn phòng cho thuê chững, giảm nhưng nguồn cung vẫn được đưa vào, dù không nhiều như thời gian trước.

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

Việc phát triển văn phòng cho thuê là cần thiết cho sự phát triển kinh tế xã hội nhằm giải quyết nhu cầu thuê địa điểm kinh doanh của các thành phần kinh tế. Việc phát triển thị trường bất động sản nói chung và thị trường văn phòng cho thuê nói riêng rất phù hợp với chính sách của nhà nước và nhu cầu của xã hội, một mặt giải quyết nhu cầu về trụ sở hoạt động, địa điểm kinh doanh thương mại của các doanh nghiệp, mặt khác làm thay đổi bộ mặt của các thành phố, các địa phương trong công cuộc hiện đại hóa đất nước. Hoạt động kinh doanh của Công ty là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới.

VI. CỔ PHẦN CHÀO BÁN

1. Loại chứng khoán chào bán

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Số lượng cổ phần dự kiến chào bán

420.000 cổ phần

4. Phương thức chào bán

Bán đấu giá công khai có sự cạnh tranh về giá qua tổ chức tài chính trung gian

5. Giá khởi điểm đưa ra chào bán

10.600 đồng/cổ phần

6. Thời gian chào bán cổ phần

STT	Nội dung công việc	Thời gian thực hiện (ngày làm việc)
1	Ngày bắt đầu công bố thông tin về đợt đấu giá	Ngày D
2	Nhận đăng ký tham gia đấu giá mua cổ phần, nhận tiền đặt cọc và phát phiếu tham dự đấu giá	Ngày D đến D + 18
3	Nhận phiếu tham dự đấu giá của nhà đầu tư	Ngày D đến D + 19
4	Tổng hợp tình hình tham dự đấu giá của nhà đầu tư và phát Thư mời các bên có liên quan tham dự phiên bán đấu giá cổ phần	Ngày D + 20
5	Tổ chức phiên bán đấu giá cổ phần	Ngày D + 21
6	Nhà đầu tư thanh toán tiền mua cổ phần trúng giá	Ngày D + 22 đến D + 42
7	Thanh toán tiền đặt cọc cho nhà đầu tư không trúng giá	Ngày D + 22 đến D + 27

VII. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Rủi ro về kinh tế

Nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro được hình thành từ sự biến động của các nhân tố kinh tế cơ bản như: Tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Các doanh nghiệp, với vai trò là một trong các chủ thể của nền kinh tế cũng không nằm ngoài sự tác động của các nhân tố trên.

1.1 Rủi ro tăng trưởng và lạm phát

Việt Nam là nước có nền kinh tế đang trong giai đoạn phát triển. Tốc độ tăng trưởng GDP bình quân trong giai đoạn 2002-2007 duy trì ở mức 7,9%/năm. Tuy nhiên, từ năm 2008 đến nay, cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới nói chung và tình hình lạm phát nói riêng ở Việt Nam đã ở mức báo động.

Trước bối cảnh kinh tế thế giới suy giảm khó lường, Việt Nam đã có chủ trương đúng về tập trung cho mục tiêu ổn định kinh tế vĩ mô, kiềm chế lạm phát, bảo đảm tăng trưởng hợp lý. Nhờ các chủ trương đúng đắn này và sự chỉ đạo kiên quyết của lãnh đạo cấp cao, lãnh đạo các ngành, địa phương tình trạng lạm phát được đánh giá đã được kiểm soát, giảm khá đều đặn từ 23%

thời điểm tháng 8/2011 còn 5% thời điểm tháng 8/2012.

Bước sang năm 2013, tiếp tục thực hiện các chính sách ổn định kinh tế vĩ mô, điều chỉnh giảm lãi suất, đẩy nhanh tiến trình xử lý nợ xấu, sớm đưa VAMC – công ty mua bán nợ đi vào hoạt động, chủ động đưa ra các gói hỗ trợ lãi suất để hỗ trợ khu vực xây dựng và thị trường bất động sản ... mặc dù các điều kiện về tài chính toàn cầu đã và đang được cải thiện nhưng nhìn chung chưa phục hồi, tăng trưởng chậm và vẫn tiềm ẩn nhiều nguy cơ bất lợi nên 6 tháng đầu năm 2013, kinh tế Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều khó khăn. GDP 6 tháng đầu năm 2013 ước tăng 4,9% so với cùng kỳ 2012. Tốc độ tăng GDP 6 tháng đầu năm 2013 xấp xỉ mức tăng cùng kỳ 2012 (4,93%) nhưng thấp hơn nhiều mức tăng 6,22% của cùng kỳ 2010 và mức tăng 5,92% của cùng kỳ 2011. Theo đánh giá của một số chuyên gia kinh tế, mục tiêu tăng trưởng GDP 5,5% mà Việt Nam đặt ra là một thách thức lớn và khó hoàn thành.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2013 tăng 0,05% so với tháng trước. Lạm phát 6 tháng đầu năm nhìn chung không có biến động lớn. Riêng chỉ số giá mặt hàng lương thực và thực phẩm chỉ tăng vào 2 tháng đầu năm, các tháng sau có chỉ số giá giảm. CPI tháng 6/2013 tăng 2,4% so với tháng 12/2012 và tăng 6,69% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 6 tháng đầu năm nay tăng 6,73% so với cùng kỳ năm 2012.

1.2 *Rủi ro lãi suất*

Rủi ro lãi suất xảy ra khi doanh nghiệp có nhu cầu sử dụng vốn vay từ ngân hàng dẫn đến chi phí đi vay tăng ảnh hưởng đến lợi nhuận của doanh nghiệp. Trong những năm qua lãi suất trên thị trường biến động không ngừng với nhiều những chính sách được ban hành như thắt chặt chính sách tiền tệ, áp trần lãi suất, hỗ trợ lãi suất cho doanh nghiệp đã ảnh hưởng không nhỏ đến tình hình sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Trong 6 tháng năm 2013, lãi suất huy động và cho vay đều ở xu hướng giảm mạnh. Ngân hàng nhà nước (NHNN) đã có 3 lần điều chỉnh giảm lãi suất, ngày 26/3 giảm 1% các lãi suất chủ chốt, ngày 10/5 giảm tiếp 1% các lãi suất chủ chốt. Lãi suất huy động liên tục giảm do tín dụng tăng yếu, ngân hàng thừa vốn. Đến cuối tháng 6, lãi suất huy động kỳ hạn ngắn dao động từ 5% - 7%/năm, lãi suất kỳ hạn dài từ 7,1% - 10%/năm đang tạm thời giải quyết áp lực về chi phí sử dụng vốn cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, để tạo điều kiện các doanh nghiệp hoạt động ổn định, lãi suất cho vay cũng cần phải được ổn định

lâu dài như hiện nay.

Như vậy, trong một nền kinh tế chung chưa phục hồi, tăng trưởng chậm và tiềm ẩn nhiều rủi ro sẽ ảnh hưởng rất lớn đến hoạt động kinh doanh của tất cả các doanh nghiệp.

2. Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nên hệ thống pháp lý cũng đang dần hoàn thiện, chính sách thay đổi linh hoạt để phù hợp với từng giai đoạn phát triển của nền kinh tế. Vì vậy các văn bản pháp quy không tránh khỏi những bất cập và chồng chéo nhau, gây lên không ít khó khăn cho cả cơ quan hữu quan lẫn những cá nhân, tổ chức thực hiện.

Hoạt động của Công ty hoạt động theo Luật doanh nghiệp và chịu sự điều tiết của các văn bản pháp luật liên quan, do vậy những thay đổi về môi trường pháp luật sẽ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Các chuẩn mực kế toán, kiểm toán mới đang từng bước xây dựng và hoàn chỉnh nên Công ty phải thường xuyên theo dõi, cập nhật để kịp thời áp dụng các quy định mới, đảm bảo công tác hạch toán theo đúng pháp luật.

3. Rủi ro thị trường kinh doanh

Khảo sát về thị trường văn phòng cho thuê tại cả 2 khu vực lớn là Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội cho thấy, nguồn cung văn phòng tuy không tăng nhiều nhưng do nhu cầu giảm nên tỷ lệ trống vẫn ở mức cao, đặc biệt là tại các tòa hạng A như: Keangnam, Grand Plaze, Hòa Bình Tower, The Manor Officetel... Các tòa văn phòng hạng B, C và nhà riêng thì được nhiều doanh nghiệp lựa chọn hơn nên tỷ lệ lấp đầy cao hơn. Tuy nhiên, cả 3 phân khúc trên đều phải chịu chung tình trạng giảm giá do nhu cầu thuê vẫn còn rất thấp.

Thị trường văn phòng 6 tháng 2013 có phần khởi sắc hơn 2012, tỷ lệ giao dịch thành công cao ở nhiều tòa nhà mới, dẫn đến tỷ lệ lấp đầy tăng trở lại. Tuy nhiên, do nguồn cung mới vẫn tăng do đó việc dư thừa nguồn cung trên thị trường vẫn ở mức cao.

Thành phố Huế hiện tại chưa phải là trung tâm kinh tế, chưa là thành phố lớn của Việt Nam, các hoạt động kinh tế chưa diễn ra sôi động cho nên nhu cầu về thuê văn phòng rất hạn chế. Trong bối cảnh kinh tế hiện tại, khả năng tìm kiếm khách thuê của Công ty đang rất khó khăn, tỷ lệ lấp đầy thấp, nếu có sự biến

động lớn của nền kinh tế, hoạt động cho thuê văn phòng của Công ty bị ảnh hưởng rất nhiều.

4. Rủi ro đặc thù

Đối với các tòa nhà cho thuê, công tác vận hành, bảo trì, bảo dưỡng, phòng chống cháy nổ, đảm bảo vệ sinh và đảm bảo an ninh là công tác rất quan trọng để xây dựng tính chuyên nghiệp văn phòng cho thuê, tạo sự tin tưởng cho khách thuê. Các rủi ro về cháy nổ, an ninh không đảm bảo, bảo trì, vận hành không tốt sẽ ảnh hưởng đến uy tín của Công ty, khó phát triển khách hàng mới, làm giảm hiệu quả kinh doanh.

5. Rủi ro về lãi suất

Thời gian trước, Công ty đã huy động nguồn vốn trái phiếu với khối lượng 50 tỷ đồng để đầu tư Tòa nhà Trung tâm thương mại Trường Tiền, tòa nhà đưa vào vận hành đúng thời thời điểm nền kinh tế đi vào khủng hoảng, lãi suất tăng cao nên hàng năm Công ty đang phải chịu khoản chi phí tài chính rất lớn (khoảng 13 tỷ đồng/năm) dẫn tới tình trạng thua lỗ triền miên. Hiện nay, Công ty đã đáo hạn khoản trái phiếu này bằng nguồn vốn vay của ngân hàng với lãi suất thấp hơn. Với số tiền vay như vậy, bất kỳ một sự tăng lãi suất nào cũng sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

6. Các rủi ro khác

Ngoài ra còn có các rủi ro khác như thiên tai, bệnh dịch, chiến tranh, hỏa hoạn,... là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động của Công ty.

VIII. THAY LỜI KẾT

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền, được cung cấp cho các nhà đầu tư nhằm mục đích giúp các nhà đầu tư có thể tự đánh giá về tài sản, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và triển vọng của Công ty trong tương lai. Các thông tin này không hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội, Công ty cổ phần Đầu tư Bắc Trường Tiền cung cấp đảm bảo tính công khai, minh bạch, công bằng và bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty.

Hà Nội, ngày tháng 08 năm 2013

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI
TỔNG GIÁM ĐỐC**

(đã ký)

NGUYỄN VĂN CỬU

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ BẮC TRƯỜNG TIỀN
GIÁM ĐỐC**

(đã ký)

NGÔ VI QUÂN

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN – ĐẤU GIÁ
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

(đã ký)

VŨ ĐỨC TIỀN