

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG 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.

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN
(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0301151147 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 24/04/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH RA CÔNG CHỨNG
(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 107/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 27 tháng 11 năm 2014)

TỔ CHỨC TƯ VẤN
Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

VIET CAPITAL
SECURITIES 

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH

Trụ sở chính: 27 Nguyễn Trung Trực, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3823 0081

Fax: (84.8) 3822 2941

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Địa chỉ: Tầng 15 Tháp tài chính Bitexco, 2 Hải Triều, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3914 3588

Fax: (84.8) 3914 3209

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Tề Trí Dũng

Số điện thoại: 08.3823 0081

TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0301151147 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 18/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 24/04/2013)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH (BEN THANH LAND) RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá bán khởi điểm:	11.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng chào bán:	5.821.200 cổ phần
(Bằng chữ: Năm triệu tám trăm hai mươi một nghìn hai trăm cổ phần)	
Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá: 58.212.000.000 đồng	
(Bằng chữ: Năm mươi tám tỷ hai trăm mười hai triệu đồng)	

Tổ chức kiểm toán:

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN MỸ (Kiểm toán BCTC 2013)

Trụ sở chính: Tòa nhà VCCI, 171 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3932 1284

Fax: (84.8) 3932 1286

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN KIỂM TOÁN DTL (Kiểm toán BCTC 2012)

Trụ sở chính: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3827 5026

Fax: (84.8) 3827 5027

Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Bitexco, 2 Hải Triều, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3914 3588

Fax: (84.8) 3914 3209

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	4
1. Rủi ro về kinh tế.....	4
2. Rủi ro về luật pháp	5
3. Rủi ro đặc thù ngành	5
4. Rủi ro của đợt chào bán	6
5. Rủi ro khác.....	6
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	6
1. Tổ chức thực hiện chào bán: Tổng Công ty Bến Thành.....	6
2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.....	6
III. CÁC KHÁI NIỆM	7
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2. Mối quan hệ với Công ty có cổ phiếu được chào bán	9
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu	9
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Cơ cấu tổ chức Công ty	10
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012, 2013 và 9 tháng đầu năm 2014	14
4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	15
5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	15
6. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	16
7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán.....	16
8. 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	16
VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	16
1. Loại cổ phiếu	16
2. Mệnh giá	16
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	16
4. Giá chào bán dự kiến	16
5. Phương pháp tính giá.....	16
6. Phương thức phân phối	18
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	18
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	18
9. Bảo lãnh phát hành	18
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	18
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	19
12. Các loại thuế có liên quan	19
13. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu	21
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	21
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	21
IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	21

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Rủi ro về kinh tế

Hoạt động của ngành bất động sản chịu ảnh hưởng trực tiếp của sự phát triển kinh tế. Tốc độ tăng trưởng kinh tế không chỉ tác động đến đầu vào của hoạt động sản xuất kinh doanh, mà còn đến nhu cầu và cơ cấu chi tiêu, đầu tư của người dân, các doanh nghiệp. Một nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu nhà ở, văn phòng, cao ốc sẽ gia tăng, đồng thời tạo nhiều khoản tiền nhàn rỗi, nâng cao khả năng đầu tư của các cá nhân, doanh nghiệp trong và ngoài nước. Kinh tế thịnh vượng đồng thời sẽ tạo tâm lý thoải mái, tất yếu sẽ dẫn đến sự sôi động trong các giao dịch bất động sản. Ngược lại, kinh tế trì trệ sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh bất động sản và các ngành nghề liên quan như sản xuất vật liệu xây dựng...

Rủi ro về kinh tế là loại rủi ro hệ thống thông qua những biến động như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất,... có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Vì vậy, việc phân tích các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế sẽ làm rõ mức độ tác động của loại rủi ro này cũng như đưa ra được các biện pháp hạn chế, khắc phục mức độ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

📌 Tăng trưởng kinh tế

Là một bộ phận của nền kinh tế nên hoạt động kinh doanh của Công ty luôn gắn liền với tốc độ tăng trưởng kinh tế. Năm 2013, tăng trưởng GDP đạt 5,42% thấp hơn mục tiêu mà Chính phủ đề ra là 5,5% nhưng cao hơn dự báo của thị trường là 5,3%. Kết quả này không gây ngạc nhiên trong bối cảnh tín dụng tăng trưởng thấp, sản xuất khó khăn và tổng cầu yếu. Tăng trưởng GDP năm 2013 đạt 5,42% cùng với mức tăng trưởng chỉ đạt 5,03% cho năm 2012 chắc chắn sẽ thách thức khả năng đạt được mục tiêu của Chính phủ là tăng trưởng trung bình từ 6,5% tới 7% trong giai đoạn 2011 – 2015. Vì vậy, Chính phủ có thể tiếp tục nới lỏng tiền tệ trong thời gian tới để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế lên 7% trong dài hạn. Sự tăng trưởng bền vững và khá ổn định của nền kinh tế sẽ tạo nền tảng vững chắc cho sự phát triển của các ngành nghề trong nền kinh tế nói chung và tác động tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Triển vọng kinh tế dài hạn thường có nhiều yếu tố biến động khó xác định. Khi có những biến động trong chỉ số kinh tế vĩ mô sẽ ảnh hưởng ngay đến tốc độ đầu tư của nền kinh tế và ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

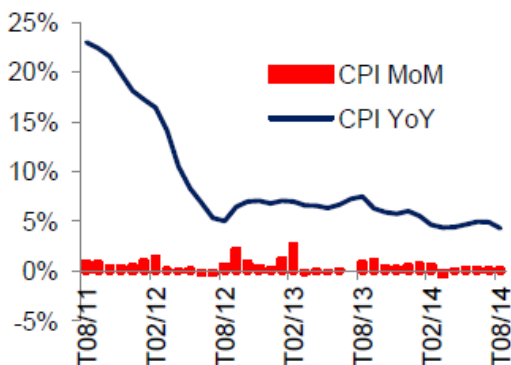
📌 Lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có tác động đến toàn bộ nền kinh tế, ảnh hưởng không nhỏ đến nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Trong năm 2012-2013, Chính phủ đã triển khai quyết liệt các biện pháp kiềm chế lạm phát và ổn định vĩ mô, nhờ đó mà lạm phát trong năm 2012 đã giảm rõ rệt xuống còn 6,81% so với 18,58% trong năm 2011 và năm 2013 là 6,04%. Với những dấu hiệu cải thiện vĩ mô rõ rệt vào thời điểm cuối năm cũng như các định hướng tái cấu trúc kinh tế, cắt giảm lãi suất, thoái vốn ngoài ngành, tăng hiệu quả đầu tư công... đã mở ra triển vọng sáng sủa hơn cho mục tiêu tăng trưởng 5,8% và giữ lạm phát 7% trong năm 2014.

📌 Lãi suất

Bên cạnh lạm phát, lãi suất là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà Ben Thanh Land phải luôn theo dõi và cập nhật hàng ngày nhằm đưa ra các chiến lược đầu tư hợp lý. Không phải bất kỳ một doanh nghiệp

nào cũng đều có một lượng vốn đủ lớn để tiến hành tổ chức sản xuất kinh doanh mà phần lớn đều phải huy động thêm từ các nguồn bên ngoài, trong đó một kênh phổ biến là thông qua vay vốn và chịu lãi suất sử dụng đồng vốn vay. Khi lãi suất tăng lên sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Chính vì thế, khi lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng nhất định đến tình hình kinh doanh của Công ty.



Nguồn: Phòng phân tích VCSC

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự tác động của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thương mại và các quy định khác về kinh doanh bất động sản. Hệ thống pháp luật của Việt Nam chưa thật sự hoàn chỉnh và còn nhiều quy định chồng chéo. Luật và các văn bản dưới Luật của Việt Nam đang còn trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù ngành

Rủi ro lãi suất: Đặc thù của ngành bất động sản là nhu cầu vốn lớn để đầu tư vào các dự án. Nguồn vốn này một phần lớn là nguồn đi vay từ các ngân hàng. Thống kê cho thấy rằng, tín dụng vào bất động sản chiếm khoảng 11,7% tổng tín dụng của toàn bộ nền kinh tế. Do vậy lãi suất thị trường tăng sẽ làm tăng chi phí vay vốn và gây khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Rủi ro cạnh tranh: Ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này. Các chuyên gia dự báo thị trường bất động sản đang tăng trưởng và sẽ tiếp tục tăng trưởng trong nhiều năm, trong vòng 10 năm tới có thể đạt mức tăng trưởng dự báo khoảng 50 - 100%. Cùng với xu hướng mở cửa, không chỉ là các doanh nghiệp trong nước mà còn cả các doanh nghiệp nước ngoài với tiềm lực tài chính rất mạnh cũng bắt đầu tham gia vào thị trường này. Đặc biệt, mức độ cạnh tranh tại thị trường bất động sản tại TP.HCM hiện nay được đánh giá cao hơn nhiều lần so với Hà Nội – đây cũng là một rủi ro của các công ty bất động sản tại TP.HCM nói chung và của Ben Thanh Land nói riêng.

Các chính sách của Nhà nước về các vấn đề liên quan đến bất động sản: Thị trường bất động sản cả nước nói chung và tại TP.HCM 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, Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 19/10/2004, Nghị định 69/NĐ-CP ngày 13/08/2009 cùng với sự ra đời của Nghị định 71/NĐ-CP ngày 23/06/2010 đã liên tiếp ảnh hưởng đến chính sách vĩ mô trong ngành bất động sản. Đồng thời, các văn bản hướng dẫn dưới luật khác 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. Không những vậy, trình tự, thủ tục về đất đai, thỏa thuận quy hoạch, phê duyệt dự án phức tạp, kéo dài qua nhiều cấp.

Rủi ro từ thị trường tài chính: Không chỉ đáp ứng nhu cầu nhà ở của người dân, bất động sản còn được xem là một kênh đầu tư, bên cạnh các kênh đầu tư khác như thị trường chứng khoán, thị trường vàng... Do đó, lĩnh vực này chịu một số rủi ro đặc thù của một kênh đầu tư như đầu cơ, sự lưu chuyển của dòng tiền và tâm lý của các nhà đầu tư. Những diễn biến của các kênh đầu tư khác cũng tác động không nhỏ tới lĩnh vực bất động sản, điển hình như thị trường chứng khoán nếu sinh lời sẽ tạo ra khoản tiền nhàn rỗi, kích thích đầu tư vào các lĩnh vực khác, trong đó có bất động sản.

Rủi ro khác: Bên cạnh đó, các chủ thể khi tham gia vào thị trường có thể gặp thêm một số rủi ro sau đây:

- 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.
- Giá cả các yếu tố đầu vào của ngành xây dựng, đặc biệt là giá thép thường biến động, 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.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành thuộc sở hữu Tổng Công ty Bến Thành ra công chúng được bảo lãnh theo Hợp đồng bảo lãnh giữa Tổng Công ty Bến Thành và Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt. Vì vậy rủi ro của đợt chào bán được giảm thiểu.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, hoạt động của Công ty có thể chịu ảnh hưởng của thiên tai như động đất, dịch bệnh, lũ lụt... mà khi xảy ra có thể gây thiệt hại tài sản của Công ty cũng như ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Đây là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại rất lớn về vật chất và con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty.

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

1. Tổ chức thực hiện chào bán: Tổng Công ty Bến Thành

Ông: **Tê Trí Dũng**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức tư vấn và bảo lãnh phát hành: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt

Đại diện theo pháp luật: Ông **Tô Hải**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt ("VCSC") tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Bến Thành. 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 Tổng Công ty Bến Thành cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong Bản cáo bạch này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

Công ty	: Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành
Ben Thanh Land	: Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành
Điều lệ	: Điều lệ của Ben Thanh Land đã được đại hội đồng cổ đông thông qua
Vốn điều lệ	: Số vốn do tất cả cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Ben Thanh Land
Cổ phần	: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau
Cổ phiếu	: Chứng chỉ do Ben Thanh Land phát hành xác nhận quyền sở hữu cổ phần của Ben Thanh Land
Cổ đông	: Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Ben Thanh Land
Người liên quan	: Cá nhân hoặc tổ chức có quan hệ với nhau trong các trường hợp sau đây: <ul style="list-style-type: none">- Cha, cha nuôi, mẹ, mẹ nuôi, vợ, chồng, con, con nuôi, anh, chị em ruột của cá nhân;- Tổ chức mà trong đó có cá nhân là nhân viên, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, chủ sở hữu trên mười phần trăm số cổ phiếu lưu hành có quyền biểu quyết;- Thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Giám đốc hoặc Tổng giám đốc, Phó Giám đốc hoặc Phó Tổng giám đốc và các chức danh quản lý khác của tổ chức đó;- Người mà trong mối quan hệ với người khác trực tiếp, gián tiếp kiểm soát hoặc bị kiểm soát bởi người đó hoặc cùng với người đó chịu chung một sự kiểm soát;- Công ty mẹ, công ty con;- Quan hệ hợp đồng trong đó một người là đại diện cho người kia.

Ngoài ra, những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Chứng khoán được Quốc hội thông qua ngày 29/06/2006 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

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

BCTC	: Báo cáo tài chính
BĐS	: Bất động sản
BGD	: Ban Giám đốc
BKS	: Ban Kiểm soát
BV	: Giá trị sổ sách (Book Value)
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
EPS	: Thu nhập mỗi cổ phần (Earnings per share)
GCNĐKKD	: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
HĐKD	: Hoạt động kinh doanh
HĐQT	: Hội đồng quản trị
P/B	: Giá/giá trị sổ sách (Price/Book value)
P/E	: Giá/thu nhập mỗi cổ phiếu (Price/Earnings per share)
ROA	: Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản
ROE	: Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu
TNDN	: Thu nhập doanh nghiệp
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn

TP.HCM : Thành phố Hồ Chí Minh
UBCKNN : Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCSH : Vốn chủ sở hữu

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1997 – 2002: Tổng Công ty Bến Thành (“Tổng Công ty”) thành lập vào cuối năm 1997 theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban nhân dân TP.HCM, hoạt động theo mô hình Tổng Công ty 90. Trong giai đoạn này, hệ thống Tổng Công ty có 9 doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập, 10 doanh nghiệp có vốn góp của Tổng Công ty và 4 doanh nghiệp hạch toán phụ thuộc. Ngay từ khi được thành lập Tổng Công ty đã hoạt động đa ngành, đa lĩnh vực trong đó lĩnh vực dịch vụ giữ vai trò chủ đạo. Tuy ra đời vào thời kỳ khủng hoảng tài chính tiền tệ khu vực Châu Á (1997 – 2000) và có những bất cập, hạn chế trong mô hình hoạt động nhưng Tổng Công ty đã tập hợp được lực lượng, sắp xếp đội hình để chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo.

2003 – 2009: Ngày 23/9/2002, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 829/QĐ-TTg về việc cho phép Tổng Công ty Bến Thành hoạt động thí điểm theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con. Ngày 19/5/2003, Chủ tịch UBND TP.HCM đã quyết định tổ chức lại Tổng Công ty hoạt động theo mô hình này bằng Quyết định số 1848/QĐ-UB. Đây là bước ngoặt quan trọng, đánh dấu một giai đoạn mới chuyển đổi về chất trong mô hình hoạt động, tạo tiền đề cho sự đổi mới và phát triển của hệ thống. Trong giai đoạn 2003 – 2009, hầu hết các doanh nghiệp hạch toán độc lập, hạch toán phụ thuộc trong hệ thống Tổng Công ty đã chuyển đổi hoạt động theo loại hình công ty cổ phần, tiếp nhận thêm một số doanh nghiệp cổ phần hóa do UBND TP.HCM chuyển về. Toàn hệ thống có 37 doanh nghiệp hoạt động theo mô hình mới, cơ chế mới với quy mô ngày càng mở rộng và hiệu quả ngày càng tăng. Từ cuối năm 2009, Tổng Công ty có bộ nhận diện thương hiệu với logo, slogan mới, thay đổi tên giao dịch từ Sunimex thành Benthanch Group, viết tắt là BTG.

2010 – nay: Thực hiện lộ trình chuyển đổi doanh nghiệp nhà nước, Chủ tịch UBND TP.HCM đã chuyển Tổng Công ty Bến Thành hoạt động theo loại hình Công ty TNHH Một thành viên theo quyết định số 3067/QĐ-UBND ngày 10/7/2010 với 41 doanh nghiệp thành viên trong toàn hệ thống. Là giai đoạn rơi vào khủng hoảng, suy thoái kinh tế toàn cầu, các doanh nghiệp trong hệ thống đã có nhiều nỗ lực, tái cấu trúc hoạt động, phát triển các hoạt động dịch vụ và đảm bảo được sự ổn định. Vai trò hiệp lực được phát huy để khai thác tiềm năng và lợi thế của mỗi doanh nghiệp thành viên.

Hiện tại, Benthanch Group đang góp vốn và tham gia quản lý tại 31 doanh nghiệp thành viên, hoạt động trong 4 lĩnh vực: Du lịch, Thương mại, Bất động sản và Sản xuất công nghiệp.

Các giải thưởng đạt được:

- Huân chương Lao động hạng II năm 2010
- Bằng khen Thủ tướng Chính phủ năm 2011
- Cờ thi đua xuất sắc của UBND TP.HCM năm 2008, 2009, 2010, 2011
- Doanh nghiệp vàng - Top 10 Thương hiệu mạnh Việt Nam 2011-2012

- Top 100 Sao Vàng Đất Việt 2011
- Doanh nghiệp TP.HCM tiêu biểu 2013
- Doanh nghiệp Sài Gòn tiêu biểu 2011

2. Mối quan hệ với Công ty có cổ phiếu được chào bán

Tổng Công ty Bến Thành là cổ đông lớn của Công ty cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành, sở hữu 5.821.200 cổ phần, tương đương với 24,41% tổng số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Số lượng cổ phần được chào bán 5.821.200 cổ phần. Số lượng cổ phần đang lưu hành là 23.844.400 cổ phần, do đó tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu lưu hành là 24,41%.

4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu

Số lượng cổ phần được chào bán 5.821.200 cổ phần. Số lượng cổ phần mà Tổng Công ty Bến Thành đang sở hữu là 5.821.200 cổ phần, do đó tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang sở hữu là 100%.

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

CTCP Đầu tư Địa ốc Bến Thành tiền thân là Công ty TNHH Căn hộ Bến Thành AA, được chính thức hoạt động từ tháng 9/2006, hoạt động với vốn điều lệ ban đầu là 53,9 tỷ đồng với mục đích thành lập ban đầu là để phục vụ cho việc đầu tư xây dựng cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp Bến Thành Times Square. Tuy nhiên, sau một thời gian hoạt động, Hội đồng Thành viên Công ty nhận thấy mô hình công ty TNHH không còn phù hợp với chiến lược phát triển dài hạn của Ben Thanh Land. Vì vậy, năm 2008 đã trở thành một cột mốc đáng ghi nhận, đánh dấu một giai đoạn phát triển mới trong lịch sử hình thành – phát triển của Ben Thanh Land khi Công ty TNHH Căn hộ Bến Thành AA chính thức được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành vào ngày 02/10/2008. Với sự kiện này, ngoài việc tiến hành tăng vốn thành công lên 80,85 tỷ đồng, chức năng hoạt động của Công ty cũng đồng thời được mở rộng sang nhiều lĩnh vực.

Là một công ty còn khá trẻ trong lĩnh vực BĐS, thời gian qua Ben Thanh Land đã từng bước hình thành và phát triển thương hiệu của mình thông qua dự án cao ốc văn phòng và căn hộ cao cấp Bến Thành Times Square. Đây là sản phẩm chủ đạo đầu tay của Ben Thanh Land, với thiết kế hiện đại, không chỉ giúp đưa Ben Thanh Land gia nhập thị trường BĐS mà qua đó định hình rõ nét hướng phát triển chủ đạo của Ben Thanh Land là tập trung phát triển các dự án trung, cao cấp và chuyên nghiệp.

Với định hướng phát triển và chiến lược rõ ràng, cùng với những dự án đang và sẽ được triển khai – cả dưới hình thức chủ đầu tư và hợp tác liên kết, góp vốn, bao tiêu sản phẩm..., tốc độ phát triển đầu tư của Ben Thanh Land hứa hẹn sẽ tăng lên gấp nhiều lần, từ đó định vị và phát triển thương hiệu Ben Thanh Land trên thị trường BĐS Việt Nam.

Giới thiệu Công ty

- Tên tiếng Việt: CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH
- Tên viết tắt: BEN THANH LAND CORP.
- Tên thương mại: BEN THANH LAND
- Trụ sở chính: 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM

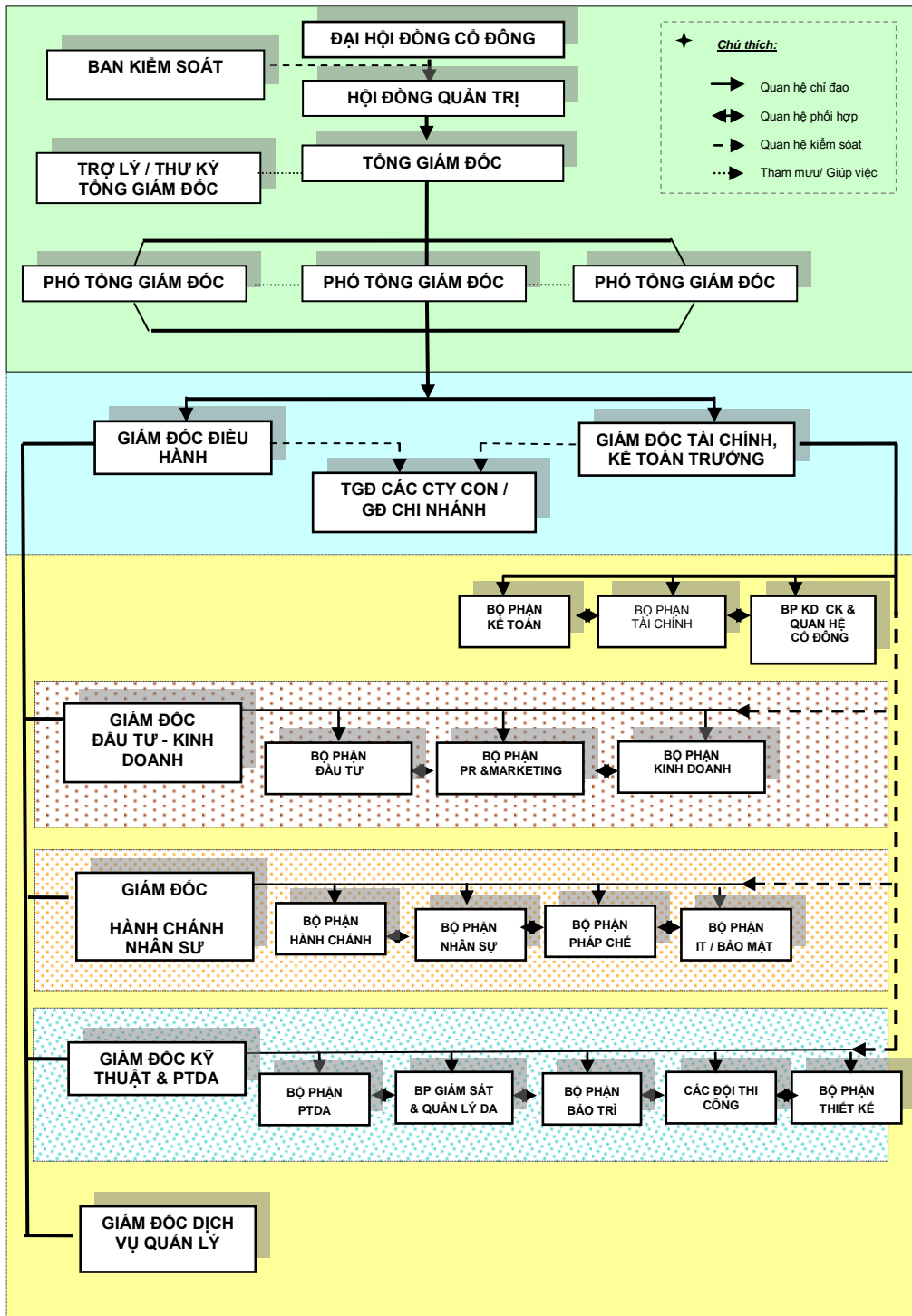
- Điện thoại: (84.8) 7303 8888
- Fax: (84.8) 7303 7777
- Giấy CNĐKKD Công ty Cổ phần số 0303352628 do Sở Kế hoạch & Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu chuyển đổi từ Công ty TNHH Căn hộ Bến Thành AA thành CTCP Đầu tư Địa ốc Bến Thành ngày 02 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 23 tháng 7 năm 2014
- Vốn điều lệ: 238.444.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:
 Đầu tư, kinh doanh căn hộ bán hoặc cho thuê; Dịch vụ tổ chức hội thảo, hội nghị; Kinh doanh vận chuyển khách du lịch (phải thực hiện theo quy định của pháp luật); Đại lý cung cấp dịch vụ Internet; Đại lý bán vé máy bay; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: dịch vụ trông giữ xe ô tô, xe máy, xe đạp; Bán mô tô, xe máy; Bán lẻ hàng hóa đã qua sử dụng trong các cửa hàng chuyên doanh: bán lẻ hàng may mặc đã qua sử dụng trong các cửa hàng chuyên doanh; Tổ chức biểu diễn nghệ thuật chuyên nghiệp (không hoạt động tại trụ sở); Nhà hàng (không hoạt động tại trụ sở); Dịch vụ vệ sinh văn phòng; Dịch vụ cho thuê nhà với mục đích kinh doanh; Dịch vụ chăm sóc sắc đẹp (trừ các dịch vụ gây chảy máu); Kinh doanh bất động sản; Xây dựng dân dụng và công nghiệp; Sửa chữa nhà và trang trí nội thất; Dịch vụ quản lý nhà cao tầng, chung cư; Dạy nghề; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng; Bán buôn ô tô và xe có động cơ; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ (trừ gia công cơ khí); Truyền tải và phân phối điện (không hoạt động tại trụ sở); Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Tư vấn bất động sản; Môi giới bất động sản; Quảng cáo; Dịch vụ định giá bất động sản.

2. Cơ cấu tổ chức Công ty

CTCP Đầu tư Địa ốc Bến Thành tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29/11/2005. Các hoạt động của Công ty tuân thủ Luật Doanh nghiệp, các Luật khác có liên quan và Điều lệ Công ty được Đại hội đồng cổ đông nhất trí thông qua.

Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty như sau:

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý



Đại hội đồng cổ đông: bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. ĐHĐCĐ có quyền bầu, bãi nhiệm thành viên Hội đồng Quản trị, thành viên Ban kiểm soát. ĐHĐCĐ có quyền xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty, quyết định tổ chức lại và giải thể công ty và thông qua định hướng phát triển của Công ty, và các quyền khác theo quy định của Pháp luật điều lệ Công ty.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý của công ty, gồm 05 (năm) thành viên do ĐHĐCĐ bầu hoặc miễn nhiệm. 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 ĐHĐCĐ, và các quyền khác theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và ủy quyền của ĐHĐCĐ.

Ban Kiểm soát là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, bao gồm 3 (ba) thành viên, do ĐHĐCĐ bầu ra. Ban Kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty, và các quyền khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám đốc là người điều hành và quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty.

Phó Tổng Giám đốc hỗ trợ công việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm về phần việc của mình trước Tổng Giám đốc.

Giám đốc điều hành điều phối hoạt động chung của các khối phòng ban trong Công ty, và đảm bảo hoạt động của Công ty được phối hợp nhịp nhàng và chặt chẽ.

Giám đốc Tài chính điều hành phòng Tài chính – kế toán, chịu trách nhiệm về tất cả các vấn đề liên quan đến tình hình tài chính, các báo cáo tài chính nội bộ cũng như công bố ra bên ngoài của Công ty.

Các khối phòng ban:

- Khối Tài chính - Kế toán

- Thực hiện công tác hạch toán kế toán và lưu trữ sổ sách kế toán, chứng từ. Lập các báo cáo tài chính (tháng, quý, năm), các báo biểu kế toán thống kê;
- Trực tiếp theo dõi việc thực hiện nghĩa vụ đối với nhà nước như thuế, các khoản trích nộp theo quy định;
- Lập kế hoạch ngân sách, kiểm tra và đánh giá việc thực hiện ngân sách;
- Phân tích tình hình tài chính từng thời kỳ. Lập dự báo rủi ro và đề xuất các biện pháp hạn chế, giảm thiểu tổn thất tài chính đối với các hoạt động kinh doanh, đầu tư của Công ty;
- Kiểm soát, phân tích các loại chi phí để đánh giá hiệu quả hoạt động và tình hình tài chính của Công ty, cũng như các Chi nhánh, Công ty con;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc và HĐQT trong việc dự báo dòng tiền và đưa ra các giải pháp sử dụng tiền mặt hiệu quả;
- Tìm kiếm, phân tích đánh giá và chọn lựa các nguồn tài trợ hợp lý cho nhu cầu vốn kinh doanh của Công ty.

- Khối Đầu tư - Kinh doanh

- Thực hiện đầu tư, liên kết đầu tư đối với các dự án của công ty.
- Đề xuất chuyển nhượng tài sản, cổ phần của Ben Thanh Land tại các dự án đầu tư.
- Hợp tác với các công ty môi giới quốc tế (Malaysia, Singapore, Nhật Bản...) để tìm nhà đầu tư.
- Thẩm định dự án, hoàn tất các thủ tục đầu tư, quản lý và phát triển dự án;
- Trực tiếp gặp gỡ khách hàng, nghiên cứu hồ sơ khách hàng để thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản, trình cấp có thẩm quyền xem xét phê duyệt;

- Nghiên cứu và đề xuất về mặt chiến lược cho việc phát triển hoạt động đầu tư dự án, đánh giá dự án và lập kế hoạch thực hiện các dự án của công ty;
- Nghiên cứu đề xuất định hướng chiến lược phát triển công ty cho từng thời kỳ, nghiên cứu những hướng đi mới trong kinh doanh;
- Phân tích, so sánh các loại hình sản phẩm của công ty với loại hình sản phẩm sẵn có trên thị trường nhằm đề xuất, hoặc duy trì, hoặc phát triển mới phù hợp với chiến lược phát triển của công ty;
- Khảo sát và lập các dự án, phương án khả thi nhằm tham mưu cho Tổng Giám Đốc trong việc đưa ra các quyết định đầu tư;
- Kinh doanh, bán, cho thuê các sản phẩm thuộc quyền sở hữu của công ty hoặc các sản phẩm mà công ty có quyền khai thác.
- Môi giới các dự án không thuộc Ben Thanh Land (sản phẩm nhà ở, văn phòng, mặt bằng thương mại, đất...)
- Phối hợp với các đơn vị phân phối có uy tín trên thị trường đẩy nhanh tốc độ bán hàng; cũng như phân phối sản phẩm của khác để có doanh thu.
- Lập kế hoạch, triển khai ý tưởng và kiểm soát việc thực hiện các công tác PR & Marketing về việc quảng bá thương hiệu công ty, phát triển sản phẩm và chính sách khách hàng trong ngắn hạn, trung và dài hạn;
- Xây dựng và duy trì mối quan hệ với báo chí, các cơ quan truyền thông, các cơ quan quản lý, các đối tác, khách hàng...;
- Thực hiện việc quản lý, tổng hợp thông tin, hình ảnh thương hiệu của công ty nhằm đảm bảo tính thống nhất, nhất quán và dễ nhận diện;
- Xây dựng và củng cố vị trí, hình ảnh, thương hiệu công ty thông qua các hoạt động quảng bá doanh nghiệp, các sự kiện đối nội và đối ngoại;
- Biên tập các bài viết và đăng tải trên các phương tiện thông tin đại chúng, bản tin nội bộ nhằm tạo hình ảnh tốt về công ty đối với công chúng cũng như khách hàng nội bộ;
- Hệ thống và quản lý các sản phẩm, ấn phẩm quảng cáo trong toàn công ty. Thực hiện việc quản lý và phân phối sản phẩm, ấn phẩm, tài liệu quảng cáo trong toàn hệ thống công ty và các kênh phân phối bên ngoài;
- Tìm hiểu, tiếp cận đối tác tiềm năng để liên doanh liên kết trong hoạt động quảng bá sản phẩm, dịch vụ công ty;
- Xây dựng chiến lược cổ đông, công bố thông tin, thiết lập cầu nối giữa doanh nghiệp và nhà đầu tư nhằm quảng bá hình ảnh doanh nghiệp.

- **Khối Hành chính – Nhân sự**

- Lập kế hoạch phát triển nguồn nhân lực và chi tiêu hành chính cho toàn Công ty;
- Xây dựng cơ cấu tổ chức, bản mô tả công việc của các phòng ban;
- Tổ chức và thực hiện công tác tuyển dụng, đào tạo và duy trì nhân sự;
- Đánh giá hoạt động, thành tích công tác, xây dựng cấu trúc lương, các chế độ phúc lợi cũng như các biện pháp thưởng phạt đối với toàn thể CBCNV;
- Tổ chức lưu trữ, bảo quản văn thư, con dấu.
- Quản lý cơ sở vật chất và bảo vệ tài sản của Công ty.
- Quản lý và kiểm soát mảng Công nghệ thông tin của Công ty.
- Góp phần xây dựng hình ảnh và uy tín Công ty qua các hoạt động xã hội, các quan hệ cộng đồng.

- Khối Quản lý kỹ thuật – Phát triển dự án

- Thực hiện các thủ tục về giao nhận đất, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho việc xây dựng công trình;
- Chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình, tổ chức thẩm định thiết kế bản vẽ thi công, dự toán, tổng dự toán công trình, trình chủ đầu tư phê duyệt theo quy định;
- Kiểm tra các điều kiện khởi công xây dựng công trình theo quy định;
- Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức lựa chọn nhà thầu;
- Kiểm tra và giám sát chất lượng vật tư, vật liệu và thiết bị lắp đặt vào công trình do nhà thầu thi công xây dựng công trình cung cấp theo yêu cầu của thiết kế;
- Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ thi công và chi phí quản lý xây dựng;
- Kiểm tra và giám sát an toàn lao động và vệ sinh môi trường của dự án trong quá trình thi công xây dựng công trình;
- Kiểm tra thanh – quyết toán cho từng giai đoạn thực hiện dự án;
- Nghiệm thu, bàn giao công trình.

3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2012, 2013 và 9 tháng đầu năm 2014

ĐVT: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm	Lũy kế đến Quý 3.2014
Tổng giá trị tài sản	414.833	412.492	-1%	470.577
Doanh thu thuần	111.782	62.160	-44%	28.495
Lợi nhuận từ HĐKD	8.917	6.990	-22%	(3.296)
Lợi nhuận khác	2.670	1.790	-33%	4.535
Lợi nhuận trước thuế	10.624	10.955	3%	2.599
Lợi nhuận sau thuế	7.497	9.741	30%	2.099
Tỷ lệ chi trả cổ tức	5%	5%	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán 2012, 2013 và BCTC 9 tháng đầu năm 2014

Năm 2013 do tác động của thị trường bất động sản đóng băng, việc thu hồi các khoản công nợ chậm, chi phí lãi vay cao... đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Ben Thanh Land. Trong năm 2013, doanh thu thuần đạt 62 tỷ đồng, giảm 44% so với năm 2012. Mặc dù vậy Ben Thanh Land đã cố gắng nỗ lực tiết giảm chi phí đồng thời nhờ sự đóng góp của lợi nhuận từ các công ty liên kết mang lại, lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt 10,9 tỷ đồng, tăng nhẹ 3% so với năm 2012.

Trong năm 2013, Công ty đã đầu tư và đưa vào hoạt động ổn định Trung tâm tiệc cưới Claris Palace 22 Hiệp Bình, Phường Hiệp Bình Phước, Quận Thủ Đức, TP.HCM với giá trị đầu tư 44,2 tỷ đồng. Đây là Trung tâm Hội nghị tiệc cưới có quy mô lớn nhất tại Thủ Đức. Tháng 11/2013 Công ty khởi công dự án Trung tâm tiệc cưới Claris Parkview tại 553/26 Nguyễn Kiệm, Phường 9, Quận Phú Nhuận, TP.HCM với tổng vốn đầu tư 66,3 tỷ đồng. Đây là dự án hợp tác với các nhà đầu tư khác với thời gian 20 năm, trong đó Ben Thanh Land nắm 33%. Đến cuối năm 2013, Ben Thanh Land đã phát triển hệ thống công ty con, công ty liên kết với tổng số vốn đầu tư 43,2 tỷ đồng. Lợi nhuận trong công ty liên kết năm 2013 đạt 2,8 tỷ đồng.

Tại thời điểm 31/12/2013 và 30/9/2014 Ben Thanh Land không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào. Các khoản nợ đến hạn phải trả đều được công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn.

4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	ĐVT	2012	2013
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần) TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	0,99	2,04
Hệ số thanh toán nhanh (lần) (TSLĐ – Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	0,98	2,02
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	41,75%	38,60%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	74,18%	65,73%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân	Vòng	10,25	30,04
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,26	0,15
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	6,71%	15,67%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH	%	3,18%	4,10%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	1,73%	2,35%
Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu thuần	%	7,98%	11,25%
Thu nhập mỗi cổ phần (EPS)	Đồng/CP	494	684

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, BCTC Quý 2.2014

Chỉ số thanh toán của Công ty năm 2013 đều lớn hơn 1 cho thấy khả năng thanh toán của Ben Thanh Land đối với các khoản nợ ngắn hạn trong giới hạn ổn định. Bên cạnh đó, cơ cấu về vốn cũng có những thay đổi theo chiều hướng tích cực. Đặc trưng của ngành bất động sản là cần chi phí đầu tư lớn, thông thường hay sử dụng đòn bẩy tài chính cao, do đó, với tỷ lệ Nợ vay/ Tổng tài sản dao động ở mức 42% trong năm 2012 và 39% năm 2013 là hợp lý.

Năm 2012, do tình hình kinh tế khó khăn, mặc dù Ben Thanh Land đã hoàn tất dự án đầu tay Bến Thành Times Square và đem lại dòng tiền tích cực nhưng tỷ suất lợi nhuận vẫn còn thấp. Hệ số lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản trong năm 2012 lần lượt là 3,18% và 1,73%, đây là chỉ số phản ánh tình hình chung của các doanh nghiệp hoạt động trong ngành bất động sản. Trong năm 2013 thị trường bất động sản vẫn chưa có chuyển biến tốt, tuy nhiên tình hình đã có cải thiện so với năm 2012 khi hệ số lợi nhuận sau thuế / vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế / tổng tài sản năm 2013 lần lượt là 4,10% và 2,35%.

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

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2014		2015	
	Giá trị	% tăng, giảm	Giá trị	% tăng, giảm
Doanh thu thuần	73.935	18,94%	124.319	68,15%
Lợi nhuận sau thuế	14.412	47,95%	24.438	69,57%
Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần	19,49%	24,38%	19,66%	0,87%
Lợi nhuận sau thuế / VCSH	4,09%	0%	6,52%	59,41%
Cổ tức (%)	5%	0%	10%	100%

Nguồn: Ben Thanh Land

Cơ sở thực hiện kế hoạch:

- TP.HCM với mật độ dân cư đông, tốc độ gia tăng cao, cơ cấu dân cư trẻ nên nhu cầu về nhà ở và cao ốc văn phòng cho thuê tại TP.HCM còn nhiều tiềm năng.
- Dự án Bến Thành Times Square tiếp tục bảo đảm nguồn doanh thu cho Ben Thanh Land trong những năm tới thông qua dịch vụ cho thuê văn phòng, dịch vụ quảng cáo.
- Bên cạnh đó, các dự án khác cũng đã hoàn tất và đưa vào hoạt động như dự án Claris Palace dịch vụ nhà hàng ăn uống, tổ chức sự kiện, tiệc cưới... Dự kiến mỗi năm dự án Claris Palace sẽ mang về cho Công ty hơn 40% doanh thu.

Ngoài ra các dự án có vị trí đắc địa tại trung tâm thành phố, sự hỗ trợ và hợp tác của các đối tác tin cậy và có khả năng tài chính an toàn, ổn định giúp Ben Thanh Land duy trì được lợi thế trong thị trường bất động sản TP.HCM.

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

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, VCSC đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Ben Thanh Land cũng như lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang hoạt động. Chúng tôi cho rằng nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức mà Công ty đã đề ra trong năm 2014, 2015 phản ánh đúng hoạt động của Công ty.

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

7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán

Không có

8. 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

VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- | | |
|---|------------------------------------|
| 1. Loại cổ phiếu: | Cổ phiếu phổ thông |
| 2. Mệnh giá: | 10.000 đồng/cổ phần |
| 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán | 5.821.200 cổ phần |
| 4. Giá chào bán dự kiến | Giá khởi điểm 11.000 đồng/cổ phiếu |
| 5. Phương pháp tính giá | |

Do đây là đợt bán đấu giá công khai cổ phần của Ben Thanh Land ra thị trường cho các nhà đầu tư, việc sử dụng các hệ số theo giá thị trường được đánh giá là phù hợp nhất để xác định giá trị hợp lý của cổ phiếu Ben Thanh Land. Vì vậy, phương pháp so sánh trong đó chỉ số P/B, P/E của một số công ty BĐS niêm yết được sử dụng làm tham chiếu.

Định giá theo P/B

STT	Mã CK	Tên công ty	Giá thị trường ngày 05/9/2014	Giá trị sổ sách 31/12/2013	P/B
1	ASM	CTCP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai An Giang	13.300	14.741	0,90
2	CLG	CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec	8.400	11.856	0,71
3	DXG	CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	16.700	11.991	1,39
4	HU1	CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1	8.600	18.082	0,48
5	NTL	CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm	16.200	13.943	1,16
P/B bình quân					0,93

Nguồn: Sở GDCK TP.HCM, BCTC các công ty

Do cổ phiếu Ben Thanh Land không niêm yết trên sàn chứng khoán nên tính thanh khoản kém hơn so với cổ phiếu các công ty niêm yết cùng ngành. Vì vậy chúng tôi áp dụng tỷ lệ chiết khấu 20% cho cổ phiếu Ben Thanh Land.

Giá trị cổ phần của Ben Thanh Land:

P/B trung bình	0,93	(1)
Chiết khấu	20%	(2)
P/B áp dụng cho Ben Thanh Land	0,74	(3)=(1)*[1-(2)]
Tổng vốn chủ sở hữu Ben Thanh Land tại 31/12/2013 (đồng)	242.193.867.940	(4)
Số cổ phiếu đang lưu hành tại 31/12/2013	13.625.400	(5)
Giá trị sổ sách 1 cổ phần tại 31/12/2013 (đồng/cp)	17.775	(6)=(4)/(5)
Giá trị cổ phần của Ben Thanh Land theo P/B trailing (đồng/cp)	13.199	(7)=(3)*(6)

Ghi chú: Giá trên được tính dựa trên mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần

Định giá theo P/E

STT	Mã CK	Tên công ty	Giá thị trường ngày 05/9/2014	EPS 2013	P/E
1	ASM	CTCP Đầu tư và Xây dựng Sao Mai An Giang	13.300	630	21,11
2	CLG	CTCP Đầu tư và Phát triển Nhà đất Cotec	8.400	1.507	5,57
3	DXG	CTCP Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc Đất Xanh	16.700	1.678	9,95
4	HU1	CTCP Đầu tư và Xây dựng HUD1	8.600	761	11,30
5	NTL	CTCP Phát triển Đô thị Từ Liêm	16.200	1.506	10,76
P/B bình quân					11,74

Nguồn: Sở GDCK TP.HCM, BCTC các công ty

Do cổ phiếu Ben Thanh Land không niêm yết trên sàn chứng khoán nên tính thanh khoản kém hơn so với cổ phiếu các công ty niêm yết cùng ngành. Vì vậy chúng tôi áp dụng tỷ lệ chiết khấu 20% cho cổ phiếu Ben Thanh Land.

Giá trị cổ phần của Ben Thanh Land:

P/E trung bình	11,74	(1)
Chiết khấu	20%	(2)
P/B áp dụng cho Ben Thanh Land	9,39	(3)=(1)*[1-(2)]
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ 2013 (đồng)	9.319.591.079	(4)
Số cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân	13.625.400	(5)
Lợi nhuận 1 cổ phần – EPS (2013) (đồng/cp)	684	(6)=(4)/(5)
Giá trị cổ phần của Ben Thanh Land theo P/E trailing (đồng/cp)	6.424	(7)=(3)*(6)

Ghi chú: Giá trên được tính dựa trên mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần

Kết quả định giá

Phương pháp định giá	Giá cổ phần (đồng/cổ phần)
P/E	6.424
P/B	13.199
Trung bình	9.812

6. Phương thức phân phối

Thực hiện đấu giá qua Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN cấp có hiệu lực, Tổng Công ty Bến Thành sẽ thực hiện đấu giá cổ phiếu ra công chúng tối đa không quá 90 ngày.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Việc đăng ký mua cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Quy chế đấu giá cổ phần ban hành tại thời điểm thực hiện đấu giá.

9. Bảo lãnh phát hành

Toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc Bến Thành do Tổng Công ty Bến Thành chào bán (5.821.200 cổ phiếu) được bảo lãnh bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt theo Hợp đồng bảo lãnh số 40/2014/HĐ-TV.VCSC giữa Tổng Công ty Bến Thành và Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

Phương thức bảo lãnh: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt nhận bảo lãnh phát hành cổ phiếu theo phương thức mua toàn bộ số cổ phiếu cam kết bảo lãnh phát hành còn lại, nếu số cổ phiếu này chưa được phân phối hết sau khi đã thực hiện đầy đủ các bước chào bán cần thiết theo phương thức phân phối.

Giá bảo lãnh phát hành: 11.000 đồng/cổ phiếu.

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

Điều lệ Công ty không giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với người nước ngoài.

Theo Quyết định số 88/2009/QĐ-TTg ngày 18/06/2009 về việc ban hành Quy chế góp vốn mua cổ phần cho nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam và Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, mức góp

vốn của các nhà đầu tư nước ngoài ở các doanh nghiệp Việt Nam là công ty đại chúng tối đa bằng 49% vốn điều lệ của Công ty đại chúng.

Tính tới nay, nhà đầu tư nước ngoài còn được mua 49% tổng số cổ phiếu của Ben Thanh Land.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Không có.

12. Các loại thuế có liên quan

➤ Đối với tổ chức phát hành

Trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty cần phải thực hiện các nghĩa vụ tài chính với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, thuế nhà đất... Theo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập doanh nghiệp được Quốc hội thông qua ngày 19/6/2013, thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp mà Ben Thanh Land phải áp dụng là 22%.

➤ Đối với nhà đầu tư chứng khoán

Nhà đầu tư cá nhân

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Theo Nghị định 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 có hiệu lực vào ngày 01/7/2013 quy định chi tiết một số điều của Luật thuế Thu nhập cá nhân và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân:

- Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán:
 - Thu nhập tính thuế từ chuyển nhượng chứng khoán được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng.
 - Giá bán chứng khoán được xác định như sau:
 - Đối với chứng khoán giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán là giá chuyển nhượng thực tế tại Sở giao dịch chứng khoán;
 - Đối với chứng khoán không thuộc trường hợp trên là giá thực tế chuyển nhượng ghi trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán được chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng.
 - Giá mua được xác định như sau:
 - Đối với chứng khoán giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán là giá thực mua tại Sở giao dịch chứng khoán;
 - Đối với chứng khoán không thuộc trường hợp trên là giá thực tế mua ghi trên hợp đồng nhận chuyển nhượng hoặc giá theo sổ sách kế toán của đơn vị có chứng khoán chuyển nhượng tại thời điểm mua.
 - Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm:
 - Các loại phí liên quan đến chuyển nhượng, nhận chuyển nhượng chứng khoán;

- Chi phí ủy thác chứng khoán;
- Các khoản chi phí khác.
- Thuế suất:

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm áp dụng đối với trường hợp đối tượng nộp thuế có chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế theo quy định tại Điều 16 Nghị định 65/2013/NĐ-CP. Đối với các trường hợp khác ngoài trường hợp trên, áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Thu nhập từ lợi tức cổ phần

Cũng theo Nghị định 65/2013/NĐ-CP lợi tức cổ phần của các cá nhân cũng chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất là 5% tổng số lợi tức cổ phần nhận được.

Ngoài ra, thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần và lợi tức cổ phần còn được quy định tại Thông tư số 111/2013/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản khác hướng dẫn cụ thể về các chính sách thuế liên quan đến lĩnh vực đầu tư chứng khoán. Các nhà đầu tư sẽ áp dụng các quy định gần nhất để tính và nộp thuế khi thực hiện hoạt động đầu tư.

Nhà đầu tư tổ chức

Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Các tổ chức trong nước và các tổ chức nước ngoài đáp ứng một số điều kiện, được quy định tại Thông tư số 134/2008/TT-BTC hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam ngày 31/12/2008 của Bộ Tài Chính, phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng cổ phiếu theo Nghị định số 124/2008/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/12/2008 của Chính Phủ và Thông tư số 130/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124 ngày 26/12/2008 của Bộ Tài Chính. Mức thuế suất trong trường hợp này là 25% thu nhập tính thuế. Thuế thu nhập phải nộp = thu nhập tính thuế x 25%, trong đó thu nhập tính thuế được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm (a) chi phí để làm các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc chuyển nhượng; (b) các khoản phí và lệ phí phải nộp khi làm thủ tục chuyển nhượng; (c) các chi phí giao dịch, đàm phán, ký kết hợp đồng chuyển nhượng; và (d) các chi phí khác có chứng từ chứng minh.

Tổ chức nước ngoài không đáp ứng các điều kiện quy định tại Thông tư 134 nêu trên phải chịu một khoản thuế khi chuyển nhượng cổ phiếu là 0,1% giá chuyển nhượng cổ phiếu từng lần.

Thu nhập từ lợi tức cổ phần

Theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc Hội thì thu nhập từ lợi tức cổ phần được chia sau khi đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là thu nhập được miễn thuế.

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

Tên chủ tài khoản: Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV

Số tài khoản: 10201.0000.101.257

Tại: Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh 1 TP.HCM

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV chào bán cổ phiếu CTCP Đầu tư Địa ốc Bến Thành nhằm mục đích tái cấu trúc lại danh mục đầu tư tài chính của Tổng Công ty Bến Thành phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng Công ty giai đoạn 2011 – 2015, tập trung nguồn lực tài chính để đầu tư vào các dự án trọng điểm của Tổng Công ty. Việc chào bán cổ phần của Tổng Công ty Bến Thành – TNHH MTV tại CTCP Đầu tư Địa ốc Bến Thành lần này chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

Tổ chức sở hữu chứng khoán chào bán

TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH TNHH MTV

Trụ sở chính: 27 Nguyễn Trung Trực, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (08) 3823 0081 Fax: (08) 3822 2941

Tổ chức phát hành

CTCP ĐẦU TƯ ĐỊA ỐC BẾN THÀNH

Trụ sở chính: 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84.8) 7303 8888 Fax: (84.8) 7303 7777

Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN MỸ (Kiểm toán BCTC 2013)

Địa chỉ: Tòa nhà VCCI, 171 Võ Thị Sáu, Phường 7, Quận 3, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3932 1284 Fax: (84.8) 3932 1286

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL (Kiểm toán BCTC 2012)

Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ, Phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.8) 3827 5026 Fax: (84.8) 3827 5027

Tổ chức tư vấn chào bán và bảo lãnh phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Trụ sở chính: Tháp tài chính Bitexco, Lầu 15, 2 Hải Triều, Quận 1, TP HCM

Điện thoại: (84.8) 3914 3588 Fax: (84.8) 3914 3209

IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Không có ý kiến

TP.HCM, ngày 12 tháng 11 năm 2014

Đại diện tổ chức thực hiện chào bán
TỔNG CÔNG TY BẾN THÀNH – TNHH MỘT THÀNH VIÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC *nguyễn*



TÊ TRÍ DŨNG

Đại diện tổ chức tư vấn
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

TỔNG GIÁM ĐỐC *h*



TÔ HẢI