

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

-----o0o-----

VTRE CJ



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU

Giấy chứng nhận ĐKKD số 3500101523 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng tàu cấp lần đầu số 4903000192 ngày 20/10/2005 (GCN ĐKKD cũ số: 4903000192), cấp đổi mã số doanh nghiệp ngày 31/ 12/ 2008, đăng ký thay đổi lần thứ: 07, ngày 26/ 04/ 2010)

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU

TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Quyết định chấp thuận đăng ký niêm yết số: 147/KĐ-SGDHCM ngày 19/07/2010 của
Tổng Giám đốc Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG XÂY LẮP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU

54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu

Điện thoại: (84.64) 3 854 906 - Fax: (84.64) 3 852 285

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

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

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

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Bà :	ĐINH THỊ HIỀN
Chức vụ:	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng
Địa chỉ:	84 Bà Huyện Thanh quan P.4 – Tp. Vũng Tàu - Tỉnh BR-VT
Điện thoại:	0643 854 906

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1 Rủi ro về kinh tế	4
2 Rủi ro về luật pháp	5
3 Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư	6
4 Rủi ro đặc thù.....	6
5 Rủi ro khác.....	8
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH	9
1. Tổ chức niêm yết.....	9
2. Tổ chức tư vấn	9
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	10
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
1.1 Quá trình hình thành và phát triển	12
1.2 Giới thiệu về Công ty.....	13
2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	16
3. Danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các qui định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); cơ cấu cổ đông (tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và tỷ lệ nắm giữ);	24
3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty VTRECJ tại ngày 10/05/2010	24
3.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 10/05/2010 (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần).	24
3.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày 10/05/2010	25
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức đăng ký niêm yết, những công ty mà tổ chức đăng ký niêm yết đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi	

phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức đăng ký niêm yết;	26
4.1 Danh sách công ty mẹ của VRC.....	26
4.2 Danh sách công ty con của VRC.....	26
4.3 Những công ty mà Công ty VRC đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	26
4.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với VRC	26
5. Hoạt động kinh doanh.....	26
5.1 Sản lượng sản phẩm/ dịch vụ qua các năm	29
5.2 Nguyên vật liệu.....	30
5.3 Chi phí sản xuất.....	31
5.4 Trình độ công nghệ.....	32
5.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới	33
5.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ	33
5.7 Hoạt động Marketing.....	34
5.8 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	36
5.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết.....	36
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	53
6.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2008, 2009 và Quý 1/2010.....	53
6.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	53
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	56
7.1 Vị thế của Công ty trong ngành.....	56
7.2 Triển vọng phát triển ngành	57
7.3 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.....	59

8. Chính sách đối với người lao động.....	59
8.1 Tình hình lao động.....	59
8.2 Chính sách đối với người lao động.....	60
9. Chính sách cổ tức	60
10. Tình hình hoạt động tài chính	62
10.1 Các chỉ tiêu cơ bản.....	62
10.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	67
11. Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	68
11.1 Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT	68
11.2 Danh sách và sơ yếu lý lịch Tổng giám đốc	76
11.3 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban kiểm soát	76
11.4 Kế toán trưởng:	81
12. Tài sản.....	81
12.1 Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính kiểm toán tại 31/03/2010	81
12.2 Tài sản bất động sản mà Công ty đang sở hữu.....	82
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	84
13.1 Phân tích Swot.....	84
13.2 Kế hoạch kinh doanh 2010.....	86
13.3 Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua	88
14. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	91
15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký niêm yết	93
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết :	93
V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT	94
VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT.....	97
VII. PHỤ LỤC.....	98

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1 Rủi ro về kinh tế

Cuộc khủng hoảng tài chính – tiền tệ từ cuối năm 2007 đã tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới, với nỗ lực cao và có các biện pháp can thiệp kịp thời của các chính phủ nên cuối năm 2009 nền kinh tế thế giới có dấu hiệu phục hồi và năm 2010 được xem là năm tiếp tục khẳng định xu hướng trên và tăng trưởng tuy nhiên vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro. Hội nhập kinh tế thế giới là một xu thế tất yếu và việc Việt Nam gia nhập WTO vào đầu năm 2007 thể hiện xu hướng phát triển phù hợp quy luật chung của nền kinh tế toàn cầu. Cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO vừa tạo cơ hội vừa mang theo những thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước vì doanh nghiệp trong nước và nhà đầu tư nước ngoài sẽ kinh doanh trên cùng một thị trường mà ở đó các doanh nghiệp nước ngoài có năng lực tài chính dồi dào hơn, công nghệ cao hơn và kinh nghiệm hoạt động lâu năm hơn, như vậy áp lực cạnh tranh đối với doanh nghiệp trong nước là rất lớn. Mặt khác, nền kinh tế Việt Nam sẽ trở nên nhạy cảm hơn với các biến động của nền kinh tế thế giới và vì vậy Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng của cuộc biến động này (nếu có). Hội nhập kinh tế toàn cầu sẽ tạo ra những cơ hội lớn bên cạnh đó là những thách thức không thể tránh khỏi. Tất cả những yếu tố trên sẽ có những biến động khó lường và có tác động lớn đến tình hình phát triển kinh tế của Việt Nam, có thể làm tăng mức độ rủi ro đối với hoạt động của các doanh nghiệp.

Cuộc khủng hoảng tài chính – tiền tệ nêu trên cũng có ảnh hưởng, tác động đáng kể đến các thành phần kinh tế, các doanh nghiệp Việt Nam. Nền kinh tế nước ta trong năm 2009 phục hồi nhanh hơn dự kiến, do đó, năm 2010 được dự đoán sẽ là một năm khá lạc quan nhất là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư nhân tuy nhiên bên cạnh đó vẫn còn tồn tại một số rủi ro tiềm ẩn như tỷ lệ lạm phát có thể quay trở lại và tăng cao, tăng lãi suất cơ bản và vấn đề về tỷ giá. Theo đánh giá chung, nền kinh tế Việt Nam có thể xem là khá năng động và đã có những bước chuyển biến khá tích cực để đối phó với cuộc khủng hoảng này, như vậy sẽ tạo đà cho sự tăng trưởng trở lại trong năm 2010. Sự chuyển biến này sẽ là nhân tố có tác động tốt đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước và là cơ hội để VRC hội nhập vào nền kinh tế Việt Nam, khu vực và trên thế giới.

Tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam trong giai đoạn 2003-2007 luôn ở mức cao là 8,04 %, đứng thứ ba Châu Á sau Trung Quốc và Ấn Độ. Tuy nhiên tốc độ này bị chững lại trong năm 2008 và 2009 là do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ toàn cầu nhưng với các giải pháp, chính sách điều chỉnh hợp lý, linh hoạt và tích cực của Chính phủ với mục

tiêu ổn định tình hình kinh tế chính trị, các biện pháp kích cầu đầu tư và tiêu dùng (miễn giảm thuế, hỗ trợ lãi suất vay cho các doanh nghiệp) là những động lực để thúc đẩy nền kinh tế phát triển bền vững. Theo thống kê, tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam năm 2009 là 5,32% (năm 2008 là 6,32%) cao hơn mục tiêu đề ra, và Quý 1/2010 là 5,83%. Đầu tư trực tiếp nước ngoài năm 2009 giảm sút so với 2008 và Quý 1/2010 giảm sút cũng giảm sút so với Quý 1/2009 nhưng vẫn ở mức khá, đặc biệt lĩnh vực bất động sản lại thu hút sự quan tâm đáng kể của nhà đầu tư nước ngoài. Như vậy, có thể nói sự phát triển lạc quan của nền kinh tế Việt Nam sẽ có ảnh hưởng tích cực đến sự phát triển của các ngành trong đó có đầu tư bất động sản sẽ phục hồi và phát triển nhanh và có ảnh hưởng tích cực đến hoạt động kinh doanh của VRC.

Những phân tích vĩ mô trên cho thấy, năm 2010 mặc dù kinh tế trong nước và thế giới đang có những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ song lại tồn tại nhiều rủi ro. Nguy cơ về một đợt suy thoái tiếp theo vẫn còn hiện diện. Do vậy, năm 2010 cũng không phải là một năm dễ dàng đối với hoạt động của các doanh nghiệp. Một rủi ro khác trên thị trường chứng khoán không thể không nhắc đến là rủi ro từ các chính sách của Chính phủ. Trước những sự biến động khó lường của nền kinh tế, các chính sách cũng trở nên rất khó dự đoán.

Nhu cầu vốn đầu tư của VRC trong tương lai rất lớn, nguồn vốn đầu tư sẽ được huy động bằng cách phát hành cổ phiếu, trái phiếu hoặc vay tín dụng. Do đó, nếu lãi suất biến động theo xu hướng tăng sẽ ảnh hưởng lớn đến kế hoạch huy động vốn cũng như kế hoạch đầu tư, và do đó sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của Công ty, đến giá cả chứng khoán khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết chính thức trên sàn giao dịch Chứng khoán Tp. HCM. Các khoản doanh thu và chi phí của Công ty đều thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam nên rủi ro về tỷ giá không có nhiều tác động đến hoạt động và kế hoạch tài chính của Công ty.

2 Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động kinh doanh của VRC tập trung nhiều vào thị trường bất động sản nên cùng lúc Công ty phải chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như pháp luật doanh nghiệp, pháp luật về đất đai, thị trường bất động sản đồng thời các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán khi VRC là công ty đại chúng và cổ phiếu của Công ty được niêm yết. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này chưa đầy đủ, thiếu nhất quán và đang trong quá trình hoàn thiện nên gây khó khăn cho việc áp dụng. Tuy nhiên, Việt Nam đã gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) nên môi trường pháp lý thông thoáng hơn, được dần hoàn thiện theo quy định chung của quốc tế.

Trong hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản hiện nay chịu sự điều chỉnh của một số các văn bản luật chính như Luật Đất đai số 13/2003/QH11 ban hành ngày 10/11/2003, Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ban hành ngày 12/07/2006 và một số các văn bản hướng dẫn, văn bản chuyên ngành khác khác ... Do đó, hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản trên và điều này có thể dẫn đến rủi ro về pháp lý cho Công ty khi hiện nay hệ thống pháp luật của nước ta thiếu tính ổn định và không nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành vẫn chưa hoàn chỉnh và vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện nên còn nhiều sửa đổi bổ sung.

Đặc biệt, với xu thế mở cửa và hội nhập, Chính phủ đang từng bước hoàn thiện hệ thống pháp luật và các thủ tục hành chính để tạo môi trường kinh doanh lành mạnh. Do đó, những điều chỉnh theo hướng thông thoáng hơn sẽ không tác động nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty nhưng ít nhiều tác động đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

3 Rủi ro về khả năng huy động vốn đầu tư

Trong kế hoạch phát triển của mình, Công ty Cổ phần Xây lắp và địa ốc Vũng Tàu không chỉ tập trung vào hoạt động xây lắp mà sẽ đẩy mạnh đầu tư các dự án bất động sản và ngày càng chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu doanh thu của Công ty. Hiện tại và trong tương lai Công ty sẽ triển khai rất nhiều dự án đầu tư bất động sản trong nhiều lĩnh vực với quy mô khác nhau. Do đó, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư dự kiến sẽ tăng đột biến trong thời gian tới và sẽ liên tục tăng trong các năm tiếp theo. Công ty đã có kế hoạch huy động vốn từ nhiều nguồn khác nhau như tiền ứng trước của khách hàng, phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ, phát hành trái phiếu, vay vốn ngân hàng ... Tuy nhiên, các số liệu dự kiến của các dự án là kế hoạch trong tương lai. Đối với các dự án sắp triển khai, khởi công xây dựng trong năm 2010 hay 2011 còn phụ thuộc vào việc Công ty hoàn thành các thủ tục pháp lý và huy động được đủ nguồn tài chính như dự định hay không, và đó là một trong những rủi ro mà nhà đầu tư phải cân nhắc trước khi đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu.

4 Rủi ro đặc thù

Theo dự báo của CBRE thì thị trường nhà ở tại Tp. HCM trong năm 2010 sẽ là một sự cạnh tranh gay gắt do nguồn cung quá lớn từ những dự án của năm 2008-2009 và những dự án sẽ được tung ra thị trường trong năm nay. Dự báo trong năm 2010 sẽ có thêm khoảng 30.000 căn hộ được tung ra thị trường gấp 3 lần căn hộ được tung ra trong năm 2008 - 2009 và căn hộ bình dân và trung cấp tiếp tục chi phối thị trường. Như vậy, thị trường bất

động sản trong năm 2010 cho thấy nguồn cung khá dồi dào trong khi đó nguồn cầu vẫn là một ẩn số.

Thị trường bất động sản cả nước nói chung, tại Tp. Hồ Chí Minh nói riêng phải chịu một áp lực lớn do hàng loạt chính sách điều tiết của Nhà nước. Tác động của Luật đất đai và các Nghị định hướng dẫn thi hành đòi hỏi các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần phải có quy mô lớn về vốn. Bên cạnh đó, công tác quản lý Nhà nước đối với thị trường này còn nhiều điều bất cập, một mặt có quá nhiều quy định phức tạp, mặt khác lại không kiểm soát và điều tiết được thị trường giao dịch ngầm. Trong thị trường bất động sản hiện nay còn thiếu sự minh bạch và những thủ tục cấp phép cho những dự án ở Việt Nam vẫn còn rất phức tạp và tốn nhiều thời gian. Vì thế nhiều nhà đầu tư đang mong chờ rằng Việt Nam sẽ sớm có những cải cách luật pháp với hy vọng là tiến trình của việc đầu tư vào bất động sản sẽ nhanh hơn và minh bạch hơn. Tuy nhiên, những mong chờ này đã chưa thể mau chóng thành sự thật và thủ tục pháp lý vẫn còn rắc rối trong thị trường bất động sản. Chính vì điều này có thể làm giảm sự quan tâm của nhà đầu tư vào Việt Nam.

Rủi ro biến động giá nguyên vật liệu:

Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây lắp. Hoạt động xây lắp vừa phục vụ cho các dự án mà Công ty là chủ đầu tư đồng thời cho các dự án do Công ty đấu thầu được nên giá cả nguyên vật liệu xây dựng cũng chiếm tỷ trọng lớn trong tổng chi phí đầu vào. Việc giá nguyên vật liệu biến động, hiện đang ở mức cao và có xu hướng tăng sẽ làm tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh và tác động đáng kể đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đền bù giải phóng mặt bằng:

Cũng như các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, Công ty phải đối mặt với vấn đề nan giải là việc giải phóng mặt bằng (cả về chi phí và thời gian). Nếu việc giải phóng mặt bằng được tiến hành tốt, kịp thời như dự kiến thì tiến độ và hiệu quả thi công sẽ sẽ cao, đem lại hiệu quả kinh doanh, ngược lại nếu việc đền bù giải tỏa gặp khó khăn, chậm trễ sẽ ảnh hưởng không những đến tiến độ dự án mà còn cả chi phí đền bù cũng gia tăng. Hiện nay, hầu hết các dự án của Công ty đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Trong năm 2010 Công ty sẽ tiến hành đền bù giải phóng mặt bằng cho Dự án Chợ - Khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc và Dự án Chợ Tân Hải, dự kiến sẽ không gặp nhiều khó khăn vì được sự hỗ trợ của chính quyền địa phương. Riêng dự án tại Quận 7 Công ty đang gặp khó khăn trong việc thỏa thuận đền bù hơn 2ha còn lại.

5 Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh ... là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của VRC. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể ảnh hưởng đến các công trình xây dựng như làm chậm tiến độ thi công hoặc gây thiệt hại (một phần hay toàn bộ). Để hạn chế tối đa các thiệt hại, Công ty luôn tham gia đóng bảo hiểm cho cán bộ công nhân viên, bảo hiểm công trình và bảo hiểm xây dựng.

Tóm lại với những đặc thù trong lĩnh vực hoạt động của mình, Công ty đã có những biện pháp hạn chế tối đa để giảm thiểu các rủi ro và dự kiến sẽ không gặp phải những khó khăn khách quan và chủ quan trong tương lai, đảm bảo Công ty sẽ hoàn thành kế hoạch kinh doanh đề ra. Một số hợp đồng bảo hiểm mà Công ty đã ký kết: HĐ C001/CAR/VT.TSKT/08, PLHD P01/C001/CAR/VT.TSKT/08.

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

1. Tổ chức niêm yết

Ông Lê Hồng Đức

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc

Bà Đinh Thị Hiền

Chức vụ: Kế toán trưởng

Ông Lưu Ngọc Thanh

Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát

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

2. Tổ chức tư vấn

Đại diện: Ông Kelly Yin Hon Wong

Chức vụ: Giám đốc điều hành

Theo Giấy ủy quyền số 25/2009/GUQ-HSC-BGD ngày 09/12/2009 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. HCM (HSC).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

- ◆ **“Công ty”** hay **“VRC”**: Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 3500101523 do Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp lần đầu số 4903000192 ngày 20/10/2005 và thay đổi lần thứ 7 ngày 26/4/2010.
- ◆ **“Bản cáo bạch”**: Bản công bố thông tin của VRC về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- ◆ **“Cổ phần”**: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- ◆ **“Cổ phiếu”**: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của VRC.
- ◆ **“Cổ đông”**: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của VRC và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của VRC.
- ◆ **“Cổ tức”**: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của VRC sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- ◆ **“Đại hội đồng cổ đông”**: Đại hội đồng cổ đông của VRC.
- ◆ **“Hội đồng quản trị”**: Hội đồng quản trị của VRC.
- ◆ **“Ban kiểm soát”**: Ban kiểm soát của VRC.
- ◆ **“Ban Tổng Giám đốc”**: Ban Tổng Giám đốc của Công ty VRC.
- ◆ **“Vốn điều lệ”**: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- ◆ **“Tổ chức niêm yết”**: Công ty VRC.
- ◆ **“Tổ chức tư vấn”**: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSC).
- ◆ **“Tổ chức kiểm toán”**: Công ty Kiểm Toán & Kế toán Hà Nội.

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

- | | |
|---------------|--|
| – VTRECJ, VRC | Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu |
| – ĐHĐCĐ | Đại hội đồng cổ đông. |
| – HĐQT | Hội đồng quản trị. |
| – BKS | Ban kiểm soát. |

– TGD	Tổng Giám đốc.
– BTGD	Ban Tổng Giám đốc.
– CBCNV	Cán bộ công nhân viên.
– UBND	Ủy ban Nhân dân.
– TSCĐ	Tài sản cố định.
– TSLĐ	Tài sản lưu động.
– SGDCK TP.HCM	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.
– UBCKNN	Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước.
– TP. HCM	Thành Phố Hồ Chí Minh.
– CN	Chi nhánh.
– XN	Xí nghiệp
– BQLDA	Ban quản lý dự án.
– SG	Sài Gòn.
– XDCB	Xây dựng cơ bản.
– NH	Ngân hàng.
– NHTMCP	Ngân hàng thương mại cổ phần.
– TTNDN	Thuế thu nhập doanh nghiệp.
– TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
– GDP	Tổng sản phẩm quốc nội.
– CMND	Chứng minh nhân dân.
– ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.
– ATLĐ	An toàn lao động.
– BR-VT	Bà Rịa – Vũng Tàu.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Quá trình hình thành và phát triển

Thành lập: Công ty Cổ phần Xây Lắp Và Địa Ốc Vũng Tàu tiền thân là Xí nghiệp Xây lắp thành lập năm 1978 với mục đích ban đầu để xây dựng và phát triển ngành dầu khí và phục vụ dầu khí tại Đặc Khu Vũng Tàu – Côn Đảo. Cho đến nay Công ty là một trong những doanh nghiệp xây dựng lâu năm trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Cổ phần hóa: Ngày 13/06/2005 Công ty chuyển từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1815/QĐ-UB của UBND Tỉnh BR - VT với tên gọi: Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Xây Lắp và Địa ốc Vũng Tàu như hiện nay cho phù hợp với chức năng và ngành nghề kinh doanh của Công ty.

Từ năm 1996 đến nay, Công ty đã liên tục đổi mới và nâng tầm hoạt động kinh doanh, thực hiện thêm nhiều bước tiến quan trọng nhất là bổ sung hoạt động kinh doanh bất động sản, và kể từ đó Công ty làm chủ đầu tư, triển khai kinh doanh các dự án bất động sản mang lại hiệu quả thiết thực đặc biệt là chung cư cao cấp.

Năm 2005 Công ty được cổ phần hóa với số vốn điều lệ là 17.091.330.000 đồng, sau nhiều lần tăng vốn cho đến nay vốn điều lệ là 101.169.100.000 đồng.

Định hướng phát triển:

Để thực hiện chiến lược phát triển đề ra cho năm 2010 và kế hoạch 05 năm 2010 - 2014, Công ty chủ động đẩy nhanh thực hiện tiến độ các dự án với quyết tâm cao của tập thể lãnh đạo và cán bộ công nhân viên. Hiện Công ty đang tiến hành bước đầu thử nghiệm áp dụng hệ thống quản lý ISO 9001:2008. Giá trị của các dự án mà Công ty đang thực hiện không chỉ thể hiện ở kết quả kinh doanh đem lại cho cổ đông trong hiện tại mà còn cả tương lai cũng như trách nhiệm của doanh nghiệp đối với sự phát triển bền vững của cộng đồng xã hội nơi doanh nghiệp đầu tư. Vì vậy, mục tiêu phát triển của Công ty luôn hướng tới “HỢP TÁC – PHÁT TRIỂN – BỀN VỮNG” với cam kết:

1. Đáp ứng yêu cầu mong đợi của khách hàng.
2. Cung cấp cho khách hàng sản phẩm chất lượng, an toàn, thân thiện với môi trường.
3. Liên tục đổi mới.

Cùng với chủ trương đó, ban lãnh đạo và toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty luôn nỗ lực hết mình trong công việc, trong các công trình, dự án mà Công ty có tham gia thi công, đầu tư ... Vì vậy, phần thưởng mà Công ty đạt được trong những năm qua thật đáng khích lệ và Công ty luôn cố gắng để duy trì và đạt được kết quả cao hơn:

- Trong suốt hơn 30 năm hình thành và phát triển, Công ty cổ phần Xây Lắp Và Địa Ốc Vũng Tàu là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong lĩnh vực xây dựng trên địa bàn tỉnh.
- Thực hiện kinh doanh dự án nền nhà thương phẩm; Bên cạnh đó, Công ty còn là chủ đầu tư của nhiều dự án mang lại hiệu quả thiết thực, đặc biệt là chung cư cao cấp. Vì thế, Công ty được Đảng, Nhà nước, cùng các Bộ - Ngành trao tặng rất nhiều huy chương vàng, bằng khen có giá trị như:
 - + Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam của Bộ xây dựng và Công đoàn xây dựng Việt Nam.
 - + Đặt biệt cùng trong năm 2008, Công ty vinh dự nhận được 02 giải thưởng uy tín:
 - (1) Đứng trong danh sách 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng "SAO VÀNG ĐẤT VIỆT 2008" được nhận bằng khen của Ủy Ban Quốc Gia về hợp tác kinh tế quốc tế.
 - (2) Giải sao vàng Đông Nam bộ 2008 của Ủy ban Trung ương Hội các doanh nghiệp trẻ Việt Nam.
 - + Năm 2009, Công ty vinh dự được Chủ tịch UBND Tỉnh BR-VT tặng bằng khen với danh hiệu "Tập thể lao động xuất sắc năm 2009".
 - + Ngày 17 tháng 3 năm 2010 Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được Sở Lao động - Thương binh - Xã hội Tỉnh BR-VT trao bằng khen của tỉnh vì có thành tích xuất sắc về công tác ATVSLĐ năm 2009. Nhờ thực hiện tốt công tác ATVSLĐ nên trong 3 năm liền (2007 - 2009) và những tháng đầu năm 2010, công ty không để xảy ra trường hợp tai nạn lao động cũng như sự cố cháy nổ nào.

1.2 Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU**
- Tên tiếng Anh : VUNG TAU REAL ESTATE AND CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : VTRECJ. Co.
- Biểu tượng :



- Vốn điều lệ : 101.169.100.000 VND

- Trụ sở chính : 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Điện thoại : (84.64) 3 854 906 - Fax: (84.64) 3 852 285
- Website : <http://xaylapdiaoc.com.vn>
- Email : info@xaylapdiaoc.com.vn
- Quá trình tăng vốn điều lệ:

Bảng 1

Thời điểm	Vốn điều lệ tăng thêm (đồng)	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đồng)
10/2005		Cổ phần hóa	17.091.330.000
8/2007	20.256.660.000	(1)Phát hành 132.381 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2006 (2) Phát hành 1.841.514 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1	37.347.990.000
01/2008	22.409.060.000	(1)Phát hành 373.479 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2007 (2)Phát hành 1.867.399 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1	59.757.050.000
12/2008	12.755.320.000	Chia cổ tức 21,3% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	72.512.370.000
03/2010	28.596.730.000(*)	(1)Phát hành 868.277 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2009 (2)Phát hành 2.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược	101.169.100.000

(*) Đợt phát hành này Công ty đã báo UBCKNN theo quy định luật chứng khoán

Ghi chú:

Trong năm 2008, Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu thực hiện việc tăng vốn thông qua hình thức chia cổ tức bằng cổ phiếu từ nguồn thặng dư vốn cổ phần và nhận tiền góp vốn của đợt phát hành năm 2007. Tuy nhiên trong quá trình kiểm toán, Công ty kiểm toán CPA phát hiện ra sai sót không trọng yếu từ việc tăng nguồn vốn thặng dư cho cả cổ phiếu quỹ tại ngày 31/12/2008 do vậy công ty kiểm toán tiến hành điều chỉnh số liệu đến 31/12/2009 hai mục sau đây:

Bảng 2

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	31/12/2008	31/12/2009 (điều chỉnh)
Vốn cổ phần	72.512.370.000	72.486.330.000
Thặng dư vốn cổ phần	41.000	26.081.000

Tại thời điểm hoàn thành phát hành cổ phiếu trả cổ tức và phát hành riêng lẻ cho nhà đầu tư chiến lược (ngày 15/03/2010) và báo cáo cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thì vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu là 101.195.140.000 đồng. Tuy nhiên tại thời điểm kiểm toán vốn 16/3/2010 và báo cáo kiểm toán quý 1/2010 vốn Điều lệ của Công ty là 101.169.100.000 đồng tức là giảm 26.040.000 đồng là do trong năm 2008 Công ty hạch toán nhầm 2.604 cổ phiếu thưởng cho cổ phiếu quỹ trong năm 2008 như đã trình bày ở trên nên Công ty phải điều chỉnh số cổ phiếu quỹ theo số lượng thực tế mua đảm bảo quy định về hạch toán kế toán hiện hành làm tăng thặng dư vốn và giảm vốn điều lệ.

Như vậy, vốn điều lệ của Công ty tại thời điểm hoàn thành báo cáo kiểm toán vốn 16/3/2010 và báo cáo tài chính quý 1/2010 là 101.169.100.000 đồng chứ không phải là 101.195.140.000 đồng như đã báo cáo ngày 15/03/2010.

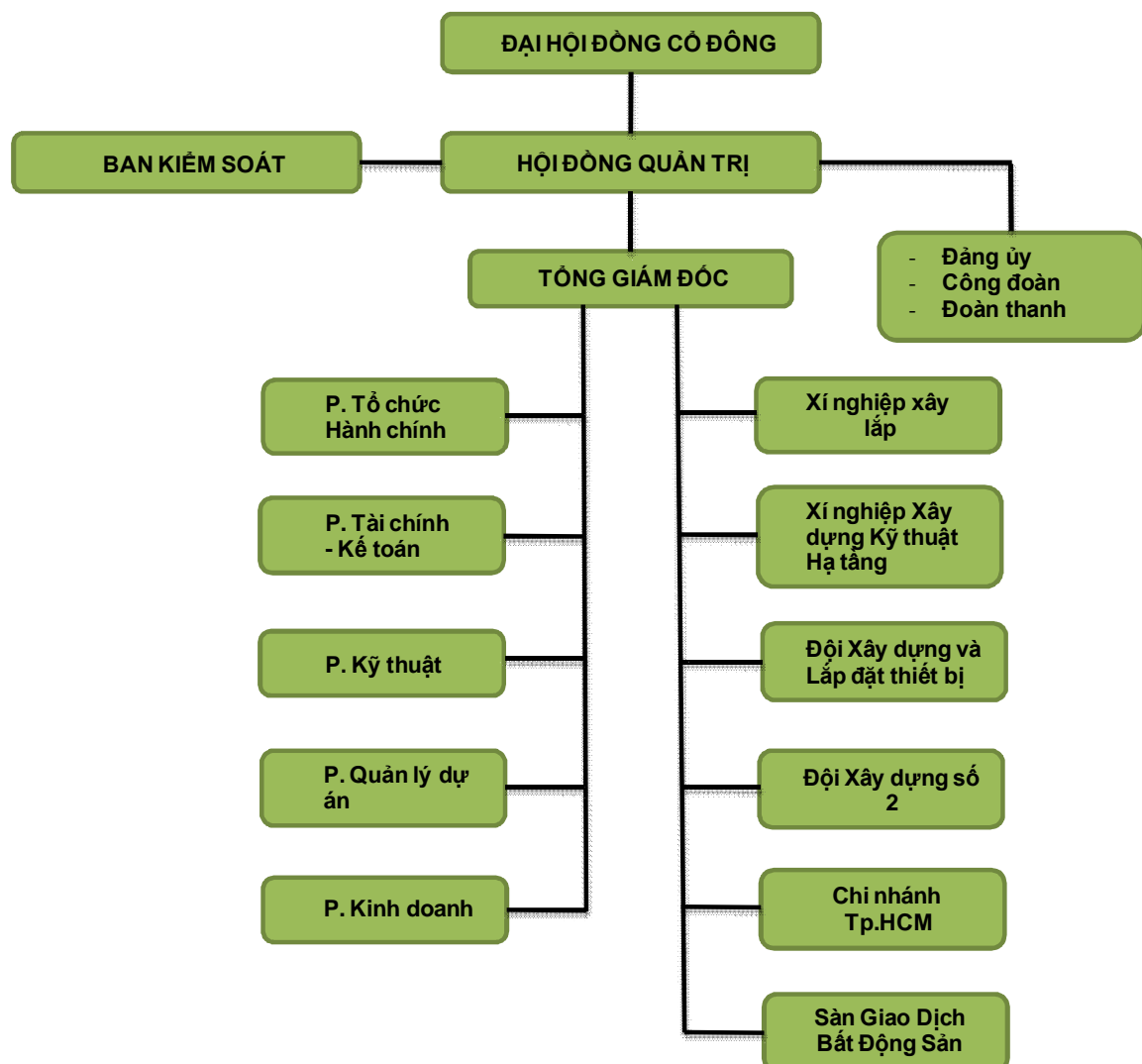
- Ngành nghề kinh doanh:
 - + Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ; Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch; Kinh doanh bãi tắm, bãi biển, nhà vệ sinh, nhà tắm công cộng;
 - + Bán đồ uống có cồn (rượu, bia); đồ giải khát (nước hoa quả, nước ngọt, cà phê, trà); Dịch vụ cung cấp đồ ăn uống qua máy bán hàng tự động; Dịch vụ giặt là, trông giữ xe;
 - + Theo dõi, giám sát thi công công trình xây dựng công trình thủy lợi, dân dụng; Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;
 - + Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông (cầu, đường, cống ...), thủy lợi, công trình kỹ thuật, công trình ngầm dưới đất, dưới nước, đường ống cấp, thoát nước, trạm bơm; Xây dựng kết cấu công trình; Xây dựng nhà kho, bến bãi; Xây dựng, lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35 KV; Trang trí nội thất, ngoại thất;
 - + Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu; Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp; Lắp đặt hệ thống mạng điện thoại; Lắp đặt ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin; Lắp đặt thiết bị bảo vệ, báo động; Lắp đặt hệ thống nước cứu hỏa tự động; Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm; Lắp đặt thang máy, cầu thang;
 - + Mua bán nhà; Cho thuê đất (đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước); Cho thuê nhà ở; Cho thuê kho bãi, đỗ xe; Cho thuê nhà phục vụ mục đích kinh doanh (ki

ôt, trung tâm thương mại); Cho thuê nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới, ...);

- + Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ), tôm, cua ghẹ; Ươm cá, tôm giống;
- + Sản xuất thùng và container, thân xe có động cơ và rơ moóc;
- + Cho thuê thiết bị xây dựng có kèm theo người điều khiển, container;
- + Môi giới bất động sản; dịch vụ nhà đất; Sàn giao dịch bất động sản./.

2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ



Diễn giải**Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ do Công ty quy định.

Hội Đồng Quản Trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản trị của Công ty, gồm 05 thành viên, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các 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. Hội đồng quản trị đặt ra các quy định, các chính sách về quản lý một số lĩnh vực kinh doanh quan trọng của công ty. Hội đồng quản trị còn thường xuyên giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ban Kiểm soát

Là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban Kiểm soát của Công ty gồm 03 thành viên, là cơ quan kiểm tra hoạt động tài chính của Công ty, giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán, hoạt động của hệ thống kiểm tra và kiểm toán nội bộ của Công ty. Ban Kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn. Ban Kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm tra kiểm soát nội bộ.

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc của Công ty do HĐQT Công ty bổ nhiệm. Tổng giám đốc thực hiện quản lý điều hành các công việc hàng ngày của Công ty. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc điều hành kinh doanh theo các chỉ tiêu được giao, sử dụng và phân công lao động hợp lý.

- Tổng Giám đốc Công ty là người chịu trách nhiệm chung về hoạt động của Công ty, trực tiếp phụ trách công tác tổ chức nhân sự, công tác tài chính và đối ngoại.
- Tổng giám đốc Công ty cổ phần Xây Lập Và Địa Ốc hiện nay Lê Hồng Đức (kiêm Chủ tịch HĐQT).

Phòng Tổ chức - Hành Chính

- Tiếp nhận, lưu giữ các văn bản, hồ sơ và gửi các văn bản, hồ sơ tới địa chỉ cần thiết theo quy định của Nhà nước và của Công ty.
- Tham mưu cho lãnh đạo Công ty tiếp nhận và sắp xếp nhân sự, tổ chức bộ máy quản lý các đơn vị phòng ban của Công ty.

- Dự thảo và trình các quyết định bổ nhiệm, điều chuyển, tiếp nhận cán bộ và các quyết định về thực hiện chính sách cán bộ, lao động tiền lương các thủ tục chi trả bảo hiểm theo chế độ chính sách của Nhà nước và theo điều lệ Công ty.
- Thường xuyên yêu cầu các Xí nghiệp, Đội, Công trường nộp danh sách, lý lịch trích ngang của những lao động thời vụ phát sinh để kịp thời báo cáo lãnh đạo Công ty và các cơ quan chức năng khi cần thiết.
- Phổ biến và theo dõi ra các văn bản về an toàn và vệ sinh trong lao động sản xuất thiết lập hệ thống ban an toàn lao động xuống tận các đơn vị trực thuộc có một phó ban an toàn vệ sinh thường trực của Công ty thuộc phòng.
- Theo dõi quản lý về bậc lương của cán bộ, người lao động toàn Công ty bao gồm các hợp đồng lao động mà Công ty ký kết với người lao động đề nghị nâng bậc lương, hạ bậc khi thấy cần thiết. Kết hợp với công đoàn bộ phận đảm bảo mọi quyền lợi chính đáng của người lao động.
- Thảo các quy định về khen thưởng và đề nghị lãnh đạo ra các quyết định kỷ luật, khen thưởng đối với cán bộ trong công ty.
- Xếp xếp quản lý toàn bộ thiết bị văn phòng công ty đảm bảo văn phòng công ty luôn sạch xanh và nghiêm túc trật tự an toàn.
- Quản lý giờ giấc làm việc của toàn bộ nhân viên công ty đảm bảo sử dụng công lao động, máy móc, xe, thiết bị và vật tư văn phòng tiết kiệm tuyệt đối an toàn.
- Tổ chức các khánh tiết, lễ tết cho toàn công ty theo đúng phong tục tập quán đảm bảo uy tính cho công ty trong các buổi tiếp khách ngoại giao, đối tác và lãnh đạo các cơ quan quản lý Nhà Nước, Đảng cùng các đoàn thể khác.
- Cập nhật thường xuyên liên tục các thay đổi về chính sách lao động tiền lương của nhà nước Việt Nam và các nước trong khu vực để tham mưu cho lãnh đạo thực hiện.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo công ty các đề xuất và các văn bản quyết định mà phòng phát hành trình ký.

Phòng Tài chính - Kế toán

Thực hiện công tác tài chính - kế toán của Công ty; kiểm tra, giám sát các khoản thu chi tài chính, các nghĩa vụ thu nợ, thanh toán nợ, kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản, phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính, kế toán; phân tích thông tin, số liệu kế toán; tham mưu, đề xuất các giải pháp tài chính phục vụ yêu cầu quản trị của Công ty; cung cấp các thông tin, số liệu kế toán theo quy định của pháp luật và của Công ty. Cụ thể:

- Tham mưu cho lãnh đạo công ty về mặt tài chính trong quan hệ với các tổ chức tài chính, thuế, chứng khoán đảm bảo hoạt động tài chính của công ty đúng pháp luật và điều lệ công ty, đạt hiệu quả kinh doanh cao từ đồng vốn của công ty. Đàm phán trình ký và theo dõi các hợp đồng tín dụng, hợp đồng kiểm toán.
- Chuẩn tốt các nguồn vốn để đảm bảo phục vụ sản xuất kinh doanh, cập nhật số liệu thu chi nhanh chóng kịp thời lưu giữ bảo mật số liệu kế toán nghiêm túc tuân thủ các quy định của luật pháp.
- Kết hợp phòng kinh doanh và phòng quản lý dự án theo dõi các hợp đồng thương mại, tư vấn, mua bán nhà đất đảm bảo hợp đồng thực hiện đúng các điều khoản về tiến bộ thanh toán thu chi và thanh lý hợp đồng đúng thời gian.
- Kết hợp với phòng kỹ thuật, với các xí nghiệp và đội sản xuất công trường để thực hiện các hợp đồng xây lắp và hợp đồng cung cấp vật tư thiết bị, kiểm tra tính hợp pháp của các hợp đồng, hóa đơn chứng từ về giá cả số lượng chủng loại theo thị trường để cấp, thanh toán vốn cho các đơn vị đảm bảo hợp pháp, đúng đủ, kịp thời và hiệu quả.
- Trước khi thu, chi phải kiểm tra tính hợp lệ của hóa đơn chứng từ về pháp lý, thời gian, số lượng chủng loại của hợp đồng và các điều khoản kèm theo. Các khoản thu chi phải sử dụng luân chuyển ngay đảm bảo lợi nhuận cao của các khoản thu chi.
- Hàng tháng phải giám sát tập hợp số liệu của các đơn vị trực thuộc đảm bảo hàng quý phải có số liệu báo cáo tài chính trình Tổng giám đốc. Hàng năm phải có báo cáo quyết toán tài chính đã kiểm toán đúng hạn theo luật định để báo cáo kết quả kết quả sản xuất kinh doanh kịp thời cho Đại hội đồng cổ đông và phục vụ các công tác đấu thầu xây lắp, đấu thầu thực hiện dự án và làm cơ sở để ký kết các hợp đồng liên doanh liên kết, các hợp đồng tín dụng.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo công ty các đề xuất và các văn bản, hợp đồng tín dụng, kiểm toán mà phòng phát hành trình ký.

Phòng Kỹ thuật

- Tham gia lập kiểm thẩm kế, thẩm toán các dự án cùng phòng dự án khi được giao, lập thiết kế và dự toán các hạng mục riêng lẻ khi cần thiết.
- Tổ chức giám sát thi công tham gia lập kiểm tra tiến độ, khối lượng, chất lượng các hạng mục thi công của Công ty.
- Tham gia lập kiểm tra các hồ sơ kỹ thuật biện pháp thi công, hồ sơ pháp lý, hồ sơ dự thầu từ ban quản lý dự án và các đơn vị nhận thầu xây lắp lưu trữ và bàn giao hồ sơ pháp lý, hoàn công cho chủ đầu tư hoặc đơn vị sử dụng theo quy định của luật xây dựng.

- Quản lý tiến độ thực hiện các hợp đồng theo khối lượng, chất lượng. Kết hợp phòng tài vụ giúp lãnh đạo quản lý cấp vốn, tài chính chi trả lương, vật liệu tiêu hao theo khối lượng kịp thời chính xác an toàn cho các công trường toàn Công ty.
- Lập các hồ sơ kỹ thuật thanh quyết toán vốn, hoàn công các công trình thuộc các hợp đồng Công ty trực tiếp thực hiện.
- Kết hợp chặt chẽ với tư vấn giám sát, kỹ thuật chủ đầu tư để lập hồ sơ thanh quyết toán công trình, thu hồi vốn, kiểm tra hồ sơ hoàn công giúp các đơn vị nhận khoán gọn thực hiện tốt hợp đồng mà Công ty đã ký kết thực hiện với đối tác.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo Công ty các đề xuất và các văn bản quyết định mà phòng phát hành trình ký.

Phòng quản lý dự án

- Tham mưu cho lãnh đạo công ty trong công tác tìm, lập, thực hiện và quản lý các dự án nhằm đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, đa dạng hóa lĩnh vực đầu tư đảm bảo hiệu quả cao nhất trong đầu tư và thực hiện dự án đúng luật pháp nhất là theo luật đầu tư, Luật xây dựng và Luật doanh nghiệp.
- Trực tiếp triển khai các dự án từ khi đàm phán ban đầu để có được văn bản ghi nhớ, văn bản thỏa thuận đầu tư.
- Tiến hành lập phương án đền bù giải phóng mặt bằng, đề xuất theo dõi các hợp đồng tư vấn khảo sát lập dự án, thiết kế, tổng dự toán và dự toán chi tiết, thẩm kế và kiểm tra dự toán, lập hồ sơ lưu từ khởi đầu cho đến khi có giấy phép của cơ quan chức năng.
- Giao cho phòng kỹ thuật hồ sơ dự án từ thiết kế dự toán và giấy phép xây dựng các hạng mục đầu tư của công ty để phòng kỹ thuật kế hoạch có cơ sở triển khai cho các đơn vị thi công.
- Bàn giao các hợp đồng khảo sát, tư vấn thiết kế, mua sắm thiết bị và phương án bồi thường giải phóng mặt bằng có tiến độ yêu cầu phòng tài vụ thực hiện thanh toán chi trả để phòng tài vụ có kế hoạch và cơ sở đề nghị lãnh đạo chuẩn bị vốn và duyệt chi.
- Tham mưu cho lãnh đạo ký kết các hợp đồng thương mại mua sắm các thiết bị quan trọng, giao việc lập hồ sơ mời thầu và xét thầu các hạng mục đầu tư theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty khi được lãnh đạo giao.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo Công ty các đề xuất và các văn bản quyết định mà phòng phát hành trình ký.

- Giám sát các đơn vị thực hiện dự án có kiến nghị với lãnh đạo công ty và Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về tiến độ chất lượng và tài chính của dự án khi cần thiết nhằm đảm bảo an toàn và đúng pháp luật tránh thiệt hại cho Công ty.

Phòng kinh doanh

- Tham mưu cho lãnh đạo trong việc thực hiện các hợp đồng mua bán, tìm nguồn hàng mua nguyên liệu (bao gồm cả đất để đầu tư thực hiện các dự án các công trình phục vụ kinh doanh) tìm khách hàng bán cho thuê đạt hiệu quả cao nhất.
- Nhận bàn giao hồ sơ pháp lý hồ sơ hoàn công từ ban dự án, phòng kỹ thuật làm cơ sở để lưu giữ làm thủ tục về chủ quyền nhà đất cho Công ty và cho khách hàng theo hợp đồng đã ký kết.
- Tham gia đàm phán ký kết theo dõi các hợp đồng kinh doanh cho thuê mặt bằng, mua bán nhà đất vật tư thiết bị lớn của văn phòng Công ty, đảm bảo các hợp đồng được ký kết đúng luật pháp và tuân thủ điều lệ của Công ty.
- Kết hợp phòng tài vụ và chịu trách nhiệm chính theo dõi thu đúng đủ, thanh toán, thanh lý theo giai đoạn cập nhật lưu giữ số liệu của tất cả các hợp đồng đảm bảo cùng khách hàng thực hiện đúng các điều khoản của hợp đồng. Nếu có những trường hợp khách hàng không tuân thủ một trong những điều khoản của hợp đồng phải báo cáo ngay Tổng giám đốc xử lý kịp thời.
- Đề xuất trình, ký kết các hợp đồng, chấm dứt, hủy các hợp đồng khi thấy hợp đồng đó sai pháp luật làm thiệt hại đến lợi ích Công ty. Nếu có tranh chấp pháp lý khởi kiện tại tòa phải theo dõi và tham dự đầy đủ bảo vệ quyền lợi hợp pháp của Công ty.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo Công ty các đề xuất và các văn bản, hợp đồng kinh doanh mua bán, cho thuê mà phòng phát hành trình ký.

Xí Nghiệp Xây Lắp

- Giám Đốc: TRẦN MẠNH DƯƠNG
- Địa chỉ: Số 124/4 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Thảng Tam, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
- Số ĐKKD: 3500101523 - 006
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Dọn dẹp tạo mặt bằng xây dựng (San lấp mặt bằng); Xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng; Xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp; Công trình giao thông (cầu, đường cống, ...); Công trình thủy lợi; xây dựng công trình ngầm dưới đất dưới nước; Xây dựng ống cấp thoát nước, Xây dựng trạm bơm, xây dựng kết

cầu công trình; Xây dựng lắp đặt đường dây tải điện trạm biến áp đến 35 KV; Xây dựng nhà kho bến bãi;

- + Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu;
- + Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp; Lắp đặt hệ thống mạng điện thoại trong nhà;
- + Lắp đặt ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin. Lắp đặt thiết bị bảo vệ; báo động; Lắp đặt hệ thống bơm ống nước điều hòa không khí;
- + Lắp đặt hệ thống nước cứu hỏa tự động; Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh điều hòa trung tâm; Lắp đặt thang máy cầu thang;
- + Trang trí nội thất, ngoại thất.

Xí nghiệp xây dựng công trình kỹ thuật hạ tầng

- Giám đốc: NGÔ THẾ QUANG
- Địa chỉ: 4/37 Kha Vạn Cân, P.7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.
- Số ĐKKD: 3500101523-007.
- Ngành nghề kinh doanh chính:
- + Dọn dẹp tạo mặt bằng xây dựng (san lấp mặt bằng);
- + Xây dựng công trình kỹ thuật; Xây dựng công trình dân dụng; Xây dựng công trình công nghiệp; Công trình giao thông (cầu đường cống);
- + Công trình thủy lợi; XD công trình ngầm dưới đất, dưới nước. Xây dựng đường ống cấp thoát nước, xây dựng trạm bơm, xây dựng kết cấu công trình;
- + Xây dựng lắp đặt đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35 KV; Xây dựng nhà kho bến bãi;
- + Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu; Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị khu công nghiệp;
- + Lắp đặt hệ thống mạng điện thoại trong nhà; Lắp đặt ăng ten truyền hình cáp mạng thông tin;
- + Lắp đặt thiết bị bảo vệ, báo động; Lắp đặt hệ thống bơm ống nước điều hòa không khí.
- + Lắp đặt hệ thống cứu hỏa tự động; Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh điều hòa trung tâm; Lắp đặt thang máy cầu thang; Trang trí nội, ngoại thất.

Đội xây dựng và lắp đặt thiết bị

- Thực hiện xây dựng và lắp đặt các thiết bị trong các công trình do Công ty đấu thầu được hoặc các dự án do Công ty làm chủ đầu tư;

- Quản lý chung công trường theo tiến độ đã được phê duyệt. Phân công trách nhiệm từng vị trí quản lý kỹ thuật, thiết bị, điện, đốc công rõ ràng phù hợp năng lực và bằng cấp pháp lý;
- Hàng tháng, quý, năm phải có bản khối lượng hoàn thành báo cáo để báo cáo kịp thời đúng hạn cho lãnh đạo khi cần.

Đội xây dựng số 2

- Tham gia thi công các dự án của Công ty, thực hiện công việc nhận khoán công việc như các công trường của Công ty quản lý, tuân thủ theo quy định chung của chỉ huy trưởng công trường khi được Công ty điều động và giao việc.
- Hàng tháng, quý, năm phải có bản khối lượng hoàn thành báo cáo để báo cáo kịp thời đúng hạn cho lãnh đạo khi cần.

Chi nhánh Công ty cổ phần Xây lắp và Địa Ốc Vũng Tàu tại Tp. Hồ Chí Minh

Giám đốc: TRẦN QUANG VINH

Địa chỉ: 17 đường Nguyễn Phúc Chu, Phường 15, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh.

Số ĐKKD: Đang nộp hồ sơ đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh (Thành lập theo quyết định số 44/QĐ.VRC/2010 ngày 17/05/2010 của Hội đồng quản trị Công ty)

Ngành nghề kinh doanh chính:

- Kinh doanh dịch vụ ăn uống; kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch, khách sạn, nhà nghỉ;
- Kinh doanh địa ốc; Mua bán nhà; Cho thuê đất, thuê nhà ở, kho bãi, đỗ xe;
- Kinh doanh bãi tắm, bãi biển;
- Theo dõi giám sát thi công công trình xây dựng, thủy lợi, dân dụng; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, nhà kho, bến bãi;
- Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu, hệ thống điện chiếu sáng;
- Sản xuất thùng và container.

Sàn giao dịch bất động sản

- Chức năng của Sàn giao dịch bất động sản: Tổ chức các hoạt động hỗ trợ giao dịch và dịch vụ bất động sản cho các tổ chức, cá nhân tham gia trong thị trường bất động sản;
- Công ty đã hoàn thiện hồ sơ mở sàn giao dịch bất động sản nộp cho Sở Xây dựng Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu, Cục Quản lý nhà và Thị trường Bất động sản – Bộ xây dựng;
- Đang hoàn chỉnh cơ sở vật chất đảm bảo theo quy định về mở Sàn Giao dịch bất động sản. Dự kiến hoàn thành và mở sàn trong tháng 7/2010;
- Mục tiêu của sàn giao dịch bất động sản: để phân phối các sản phẩm là căn hộ, chung cư cho Công ty và sẽ mở rộng phân phối sản phẩm của những doanh nghiệp

khác có nhu cầu đảm bảo theo quy định về quy chế hoạt động của Sàn giao dịch bất động sản.

3. Danh sách cổ đông (tên, địa chỉ, số CMND, số ĐKKD (nếu có)) nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ (nếu các qui định về hạn chế chuyển nhượng còn hiệu lực); cơ cấu cổ đông (tổ chức, cá nhân trong nước, ngoài nước và tỷ lệ nắm giữ);

3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty VTRECJ tại ngày 10/05/2010

Bảng 3: Danh sách cổ đông sở hữu từ 5%

Stt	Cổ đông	CMND/ GCNĐKKD	Địa chỉ	Số cổ phần	Tỷ trọng
1.	Vốn nhà nước (SCIC)- Ông Lê Hồng Đức làm đại diện	106000737	15 A Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội	910.641	9 %
2.	Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su	0301485051	210 Nam Kỳ Khởi Nghĩa Q.3, Tp. HCM	1.404.000 (*)	13,88 %

(*) Trong số 1.404.000 mà Công ty TNHH MTV Tài Chính Cao su đang sở hữu thì có 404.000 cổ phần do công ty nhận chuyển nhượng từ hợp đồng mua bán có kỳ hạn cổ phiếu chưa niêm yết và hợp đồng này sẽ được thanh lý trước khi cổ phiếu của VRC tiến hành thủ tục lưu ký để niêm yết chính thức. Do đó, số cổ phiếu mà công ty này sở hữu tại ngày chốt danh sách lưu ký sẽ giảm so với danh sách thống kê nộp hồ sơ niêm yết.

3.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 10/05/2010 (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần).

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được cổ phần hóa năm 2005 nên đến nay các hạn chế đối với cổ đông sáng lập không còn.

Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
1.	Vốn nhà nước (SCIC)-Ông Lê Hồng Đức làm đại diện	15 A Trần Khánh Dư, Hoàn Kiếm, Hà Nội	910.641	9 %
2.	Lê Hồng Đức	3/8 Lý Thường Kiệt, P. 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	240.000	2,37%

Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
3.	Đinh Mạnh Hồng	160/9 Hoàng Hoa Thám, P. 2 Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	124.495	1,23%
4.	Nguyễn Văn Chính	737 Trương Công Định, P. 9, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	150.000	1,48%
5.	Nguyễn Văn Hoàng	66 Nguyễn Văn Cừ, P. 9, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	55.140	0,55%
6.	Mai Văn Xuân	124/6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	0	0%
7.	Nguyễn Xuân Tịnh	12/3 Trần Phú, P. 1, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	43.692	0,43%

3.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày 10/05/2010

Bảng 5: Cơ cấu cổ đông

Stt	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Cổ đông Nhà nước	1	910.641	9 %
2.	HDQT, BKS, BTGD, KTT	6	644.740	6,37 %
3.	CBCNV	38	650.752	6,4 %
4.	Cổ phiếu quỹ	1	12.184	0,12%
5.	Cổ đông bên ngoài VTRECJ:	185	7.898.593	78,07%
	- Cổ đông tổ chức trong nước	5	2.362.054	23,35%
	- Cổ đông cá nhân trong nước	180	5.536.539	54,7%
	- Cổ đông tổ chức nước ngoài	0	0	0%
	- Cổ đông cá nhân nước ngoài	0	0	0%
	Tổng cộng	231	10.116.910	100%

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

4.1 Danh sách công ty mẹ của VRC

Không có

4.2 Danh sách công ty con của VRC

Không có

4.3 Những công ty mà Công ty VRC đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối

Không có

4.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với VRC

Không có

5. Hoạt động kinh doanh

Chiến lược phát triển kinh doanh

Xây dựng và phát triển Công ty trở thành doanh nghiệp có tình hình tài chính lành mạnh, phát triển đa dạng ổn định và bền vững. Đặc biệt, Công ty định hướng tập trung chủ yếu vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản: căn hộ cao cấp ven biển, khách sạn, cho thuê chợ và kho bãi phục vụ cảng.

Với phương châm đa dạng hóa ngành nghề kinh doanh, Công ty luôn chấp nhận cạnh tranh, không ngừng vươn lên, sẵn sàng hợp tác với các đối tác trên cơ sở bình đẳng, đảm bảo quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia hợp tác. Trong thời gian tới, Công ty sẽ cố gắng ổn định hoạt động xây lắp, kinh doanh bất động sản, dịch vụ du lịch, dịch vụ cảng nhằm đảm bảo có nguồn thu ổn định cổ tức hàng năm cho cổ đông.

Lấy hiệu quả kinh tế làm đầu, không ngừng nâng cao uy tín và năng lực cạnh tranh, Công ty luôn quan tâm đến chế độ đãi ngộ cán bộ công nhân viên, có các chương trình đào tạo, đào tạo lại cho cán bộ công nhân viên, cải cách công tác thi đua khen thưởng để xây dựng một đội ngũ cán bộ năng động, có trình độ và gắn bó lâu dài với Công ty nhằm phát huy tối đa năng lực và khả năng sáng tạo của từng cá nhân trong Công ty.

Đẩy mạnh công tác xây dựng dự án để đưa Công ty từ một đơn vị nhận thầu là chính thành một đơn vị giao thầu là chính nhằm giảm thời gian thực hiện dự án. Không ngừng cải tiến

phong cách làm việc điều hành sản xuất cho phù hợp với công ty cổ phần đại chúng để không ngừng nâng cao cổ tức cho cổ đông, nâng cao thu nhập cho người lao động trong Công ty.

Hoạt động đầu tư bất động sản

Kinh doanh bất động sản ngày càng có vai trò quan trọng trong hoạt động kinh doanh của Công ty và chiếm khoảng 70% trên tổng doanh thu công ty năm 2009 và dự kiến năm 2010 khoảng 75%. Doanh thu kinh doanh bất động sản năm 2009 chủ yếu đến từ dự án Chung cư 22 tầng Thủy Vân, Phường Thắng Tam. Chung cư cao cấp 22 tầng Bãi Sau, P. Thắng Tam sẽ hoàn thiện đầu năm 2011 và là công trình để Công ty thi đua nhằm kỷ niệm 30 năm thành lập Thành phố Vũng Tàu, tính đến thời điểm ngày hiện nay, Công ty đã bán và thu được 133 căn trong tổng số 213 căn. Giá trị hợp đồng là 263,616 tỷ đồng và công ty đã thu khoảng 113 tỷ đồng.

Hiện Chung cư cao cấp tại 145 Phan Chu Trinh, Phường 2, Tp. Vũng Tàu đã hoàn thành việc bán các căn hộ và đi vào sử dụng. Riêng, Tầng 1 và 2 Công ty không bán mà để làm tài sản của công ty và đang cho đơn vị thuê lại để kinh doanh khách sạn.

Tổ hợp khách sạn và Chung cư 172 Hoàng Hoa Thám dự định đang thi công phần móng. Công ty dự tính sẽ bán căn hộ vào Quý 1/2011.

Trước đây, Công ty không có sàn giao dịch bất động sản nên những sản phẩm của Công ty được phân phối qua sàn giao dịch của DIC tại Vũng Tàu, Sàn giao dịch của Sacomreal Sài Gòn và Becamex Bình Dương. Tuy nhiên, sau khi được ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh trong đó có mở sàn giao dịch bất động sản. Công ty dự định mở sàn giao dịch bất động sản tại trụ sở chính của Công ty.

Lô D thuộc dự án TTTM Huyện Tân Thành đã xây dựng xong phần thô và bán được 07 căn còn khoảng 120 căn chưa bán được là do ảnh hưởng chung của cuộc khủng hoảng tài chính tiền tệ từ cuối năm 2007, Công ty tiếp tục chào bán các căn hộ còn lại. Dự án siêu thị TTTM Huyện Tân Thành Công ty được tỉnh BR-VT cho bổ sung thêm chức năng.

Trong thời gian tới Công ty tiếp tục triển khai thực hiện dự án Chợ và khu phố Chợ Huyện Xuyên Mộc, Chợ Tân Hải, dự án Hồng Ngọc Hà, Khu nhà ở tại P. Phú Thuận, Quận 7, Tp.HCM, san lấp mặt bằng và cho thuê dự án kho bãi tổng hợp và khu nhà xưởng phục vụ cụm cảng tại Phú Mỹ.

Để thực hiện các dự án, Công ty mua đất, tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng đất rồi trực tiếp làm dự án. Làm chủ đầu tư và tự tổ chức xây dựng dự án và tự tổ chức bán căn hộ. Đối tượng khách hàng của căn hộ cao cấp của Công ty chủ yếu là người có thu nhập cao đến từ Tp. HCM và các tỉnh lân cận.

Hoạt động xây dựng

Hoạt động xây dựng là hoạt động truyền thống của Công ty kể từ ngày thành lập, hiện nay doanh thu hoạt động xây dựng chiếm khoảng 26% trên tổng doanh thu của Công ty năm 2009 và dự kiến trong năm 2010 chiếm khoảng 52% trên tổng doanh thu. Sở dĩ doanh thu hoạt động xây dựng không cao vì do đặc thù của công ty không có các công ty con và công ty liên kết để tham gia thực hiện phần xây lắp của các dự án bất động sản; công ty chỉ có các đội Xây dựng và Xi nghiệp trực thuộc, vì thế toàn bộ giá trị khối lượng xây lắp của các dự án đầu tư bất động sản không phản ánh doanh thu mà chỉ phản ánh trên giá trị chi phí đầu tư của dự án được kết cấu trong doanh thu của hoạt động bất động sản mà không phản ánh doanh thu hoạt động xây lắp.

Hoạt động xây dựng gồm hai mảng: xây dựng cho chính các dự án bất động sản của Công ty và thực hiện các hợp đồng xây dựng mà Công ty đấu thầu được. Một số các dự án tiêu biểu do Công ty đấu thầu: Khách sạn Sammy, Trụ sở Hải Quan Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, trụ sở Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tỉnh BR-VT, Kho Bạc Nhà nước tỉnh BR-VT; Xây dựng tòa nhà của Intourco, ...

Hiện nay, Công ty đang thi công cho các dự án như Trung tâm ứng dụng khoa học và công nghệ kết hợp Trung tâm tin học và thông tin khoa học công nghệ; Trung tâm Hành chính – Chính trị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Công trình Ao nuôi hệ thống cấp thoát nước biển, thoát nước thải và kiến trúc hạ tầng khác; Thi công nền nhà xưởng Vivablast tại KCN Đông Xuyên; Mở rộng, nâng cấp Vũng Tàu Intourco Resort.

Giá trị xây lắp cho các dự án mà Công ty là chủ đầu tư: chiếm 75% trên tổng giá trị khối lượng xây lắp. Giá trị xây lắp các công trình mà Công ty đấu thầu bên ngoài: chiếm 25% trên tổng giá trị khối lượng xây lắp.

Hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê

Chức năng kinh doanh dịch vụ du lịch; dịch vụ bãi biển; kinh doanh khách sạn, ... Công ty không trực tiếp thực hiện mà thực hiện hình thức giao khoán kinh doanh. Cụ thể:

Cung cấp dịch vụ du lịch chiếm khoảng 3%/tổng doanh thu qua các năm 2009 và dự kiến trong 2010 doanh thu cũng tương đương năm 2009.

Công ty cho thuê: bãi biển khu du lịch Nghinh Phong, 1 ha Kho cảng Phú Mỹ, Khách sạn Hồng Ngọc, Chợ Tân Thành. Hiện Công ty đang đàm phán với nhiều đối tác cho thuê tiếp 03ha phần còn lại của dự án 24ha đất cảng Phú Mỹ. Dự kiến đàm phán với giá cho thuê là 10 tỷ đồng/01ha/50 năm. Qua thời gian tự quản lý hoặc khoán lại cho các doanh nghiệp khác khai thác cho thấy việc khoán lại có hiệu quả hơn so với việc Công ty đứng ra quản lý các địa điểm trên.

5.1 Sản lượng sản phẩm/ dịch vụ qua các năm

a. Cơ cấu doanh thu qua các năm 2008, 2009 và Quý 1/2010:

Đơn vị tính: triệu đồng

Bảng 6

Sản phẩm/Dịch vụ	2008		2009		Q1/2010	
	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	40.485 (*)	54%	75.317	76%	22.559	80%
Doanh thu hoạt động xây dựng	31.157	42%	18.436	19%	4.700	17%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.089	4%	5.437	5%	958	3%
Tổng cộng	74.731	100%	99.190	100%	28.217	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)

Tổng doanh thu của Công ty năm 2009 đạt tốc độ tăng trưởng 33% so với năm 2008 chủ yếu xuất phát từ việc gia tăng đáng kể doanh thu trong kinh doanh bất động sản.

(*) Gộp doanh thu kinh doanh bất động sản và doanh thu chuyển quyền sử dụng đất

b. Cơ cấu giá vốn từng nhóm sản phẩm/dịch vụ

Bảng 7

Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm/Dịch vụ	2008		2009		Quý 1/2010	
	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
Kinh doanh bất động sản	31.561 (*)	50%	36.230	65%	10.859	68%
Hoạt động xây dựng	30.074	48%	18.402	33%	4.625	29%
Cung cấp dịch vụ	1.110	2%	1.312	2%	437	3%
Tổng cộng	62.745	100%	55.944	100%	15.921	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)

(*) Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản và giá vốn chuyển quyền sử dụng đất

Trong cơ cấu giá vốn từng nhóm sản phẩm dịch vụ qua các năm 2008, 2009 và 03 tháng đầu năm 2010 cho thấy giá vốn kinh doanh bất động sản chiếm đa số và ngày càng tăng trong khi đó giá vốn hoạt động xây dựng ngày càng giảm. Giá vốn hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm tỷ trọng nhỏ và khá ổn định.

c. Cơ cấu lãi gộp qua các năm 2008, 2009 và Quý 1/2010

Bảng 8

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2008	Tỷ lệ	2009	Tỷ lệ	Quý 1/2010	Tỷ lệ
Lãi gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	8.924	74%	39.087	90%	11.670	95%
Lãi gộp từ hoạt động xây dựng	1.083	9%	34	0%	75	1%
Lãi gộp từ hoạt động dịch vụ	1.979	17%	4.125	10%	521	4%
Tổng cộng	11.986	100%	43.246	100%	12.296	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)

Lợi nhuận gộp tăng mạnh qua các năm đặc biệt là hoạt động kinh doanh bất động sản.

5.2 Nguyên vật liệu

a Nguồn nguyên vật liệu

Do tính đặc thù của lĩnh vực kinh doanh địa ốc nên các yếu tố đầu vào chính của Công ty là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, chi phí xây dựng, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu, đối tác về tư vấn và thi công các công trình xây dựng trong các dự án. Ngoài ra hoạt động kinh doanh của Công ty còn tập trung vào việc thực hiện các công trình xây dựng đấu thầu nên chi phí cũng gia tăng khi mà giá nguyên vật liệu đầu vào để thực hiện các hợp đồng có biến động sẽ ảnh hưởng đáng kể đến kết quả kinh doanh của Công ty.

b Sự ổn định và ảnh hưởng các nguồn nguyên liệu đến doanh thu và lợi nhuận

Giá đền bù giải tỏa mặt bằng thường biến động tùy từng thời điểm và có ảnh hưởng lớn đối với doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Đối với các hợp đồng xây dựng thì chịu tác động bởi biến động giá cả vật liệu xây dựng như sắt, thép, xi măng.... Giá nguyên liệu cơ bản để chế tạo thép tiếp tục tăng so với năm 2009 nên giá thép trong năm 2010 sẽ tăng. Những diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng như trên nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của Công ty, đẩy chi phí đầu tư xây dựng lên cao làm tăng chi phí sản xuất, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Thêm vào đó, do đặc thù ngành, các dự án khu dân cư do phần lớn vốn của dự án là tiền ứng trước của khách hàng và chia làm nhiều giai đoạn nên việc xác định giá bán trước khi sản phẩm hoàn thành sẽ có nhiều rủi ro đối với doanh thu và lợi nhuận Công ty khi giá cả nguyên vật liệu có biến động bất lợi mà những năm gần đây có dấu hiệu luôn tăng chứ

không giảm. Do đó Công ty phải có chính sách bán hàng và đầu tư nguồn nguyên vật liệu phù hợp.

5.3 Chi phí sản xuất

Công tác tài chính tại Công ty được quản lý chặt chẽ. Hàng tháng việc kiểm tra, kiểm soát tăng giảm các chi phí đã được xây dựng và thiết lập bởi Kế toán trưởng dựa trên ngân sách chi phí đã được xây dựng, thiết lập hoàn chỉnh và thích hợp nhất để kịp thời phát hiện, tìm ra nguyên nhân và điều chỉnh ngay khi có chi phí tăng không hợp lệ. Bên cạnh đó công tác quản trị tài chính luôn phân tích và đánh giá sự ảnh hưởng của các loại chi phí đến kết quả hoạt động kinh doanh cũng góp phần rất lớn trong việc kiểm soát các chi phí. Hơn nữa công tác kiểm tra, kiểm soát tại các đơn vị trực thuộc luôn được tăng cường, chủ động điều phối, luân chuyển trong kinh doanh nhằm mục đích tiết kiệm và tránh lãng phí vốn, hạn chế rủi ro và có thể đáp ứng kịp thời nhu cầu về vốn.

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần qua các năm 2008, 2009 và Quý 1/2010

Bảng 9

Đơn vị tính: triệu đồng

Yếu tố chi phí	2008		2009		Q1/ 2010	
	Giá Trị	% Doanh thu	Giá Trị	% Doanh thu	Giá Trị	% Doanh thu
Giá vốn hàng bán	62.745	83,96%	55.943	56,40%	15.921	56,42%
Chi phí tài chính	1.961	2,62%	5.586	5,63%	1.205	4,27%
Chi phí bán hàng	15	0,02%	493	0,50%	91	0,32%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.574	2,11%	3.216	3,24%	653	2,31%
Chi phí khác	3.009	4,03%	564	0,57%	89	0,32%
Tổng cộng	69.304	92,74%	65.238	66,34%	17.959	63,64%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)

Tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần của Công ty qua năm 2008, 2009 và Quý 1/2010 có chiều hướng giảm: năm 2008 là 92,74% và năm 2009 là 66,34%, Quý 1 là 63,64% là do Công ty quản lý chi phí tốt hơn và doanh thu tăng nhanh hơn chi phí nên góp phần làm gia tăng lợi nhuận cho Công ty.

Năm 2009 chi phí giảm so với năm 2008 là do giá vốn hàng bán và các chi phí khác giảm.

Chi phí quản lý doanh nghiệp năm 2009 tăng 104% so với năm 2008 vì quy mô hoạt động kinh doanh bất động sản và xây lắp của Công ty ngày càng mở rộng nên chi phí cho khối quản lý ngày càng gia tăng.

Công tác quản lý chi phí tương đối tốt, chặt chẽ đã góp phần sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, nâng cao tính cạnh tranh so với các doanh nghiệp cùng ngành. Trong thời gian tới khả năng tỷ lệ này sẽ được tiếp tục duy trì do Công ty đang có nhiều biện pháp cắt giảm chi phí, tăng năng suất lao động, tăng doanh thu.

5.4 Trình độ công nghệ

- Công ty chúng tôi có nhiều năm kinh nghiệm trong thi công các công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, Công ty đã tham gia thi công nhiều công trình của Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Trong quá trình phát triển đi lên của đơn vị, Công ty luôn quan tâm đến việc đào tạo đội ngũ cán bộ thi công công trình có kinh nghiệm, có trình độ về quản lý, tổ chức thi công, kỹ thuật thi công, ham thích học hỏi và tâm huyết với nghề. Công ty thường xuyên tổ chức các khoá học, hội thảo chuyên đề về các lĩnh vực thi công, quản lý chất lượng công trình, an toàn lao động nhằm nâng cao kiến thức. Trước những công trình trọng điểm và đặc biệt, Công ty tổ chức hội thảo, góp ý cho đơn vị thi công để đề ra phương án, biện pháp tổ chức thi công hợp lý nhất, tối ưu nhất và đảm bảo hiệu quả kinh tế. Mặt khác VRC luôn luôn chú trọng việc áp dụng khoa học kỹ thuật mới, hiện đại vào trong điều hành, quản lý và thi công các công trình.
- Các máy móc, thiết bị được VRC cung cấp, trang bị cho các đơn vị một cách có kế hoạch theo bảng tiến độ thi công của từng công trình nhằm đảm bảo tiến độ thi công và dựa trên việc bố trí đầy đủ, phù hợp cho từng thiết bị đem lại năng suất và hiệu quả cao trong thi công công trình, rút ngắn được tiến độ thi công, sớm bàn giao công trình cho chủ đầu tư để đưa vào sử dụng đem lại hiệu quả kinh tế cho đơn vị.
- Công ty trang bị những máy móc cần thiết cho việc thi công các công trình như: máy trộn bê tông GX 160 lít, cầu tháp, máy kinh vĩ điện tử DT02, máy nén thí nghiệm, máy đầm cóc, máy vận thăng nâng hàng 500x50, máy cắt, uốn thép, máy phát điện các loại....và cũng như các loại máy móc thiết bị khác phục vụ hoạt động quản lý.
- Đối với những hạng mục phức tạp của các dự án, Công ty sẽ thuê máy móc, thiết bị mà Công ty không có để thi công, như vậy, Công ty sẽ tiết kiệm được khoản đầu tư lớn. Ngoài ra, Công ty sẽ tiến hành đấu thầu để chọn đối tác có uy tín, chất lượng thực hiện hạng mục phức tạp, đòi hỏi kỹ thuật cao như phần móng đối với các dự án lớn mà Công ty là chủ đầu tư.

5.5 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

- Sản phẩm của Công ty chính là các công trình xây dựng, các dự án đầu tư kinh doanh bất động sản, dịch vụ khu du lịch ... do đó, việc nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới của Công ty tập trung vào các điểm sau:
 - Với thế mạnh sẵn có, Công ty tiếp tục đấu thầu và thi công các loại công trình như xây dựng cơ quan hành chính, chợ, chung cư, trường học, các công trình cấp thoát nước, trụ sở làm việc, khu du lịch.....Các công trình trên đã được các chủ đầu tư đánh giá cao về chất lượng, mỹ thuật. Công ty sẽ tiếp tục nghiên cứu và áp dụng những kỹ thuật thi công tiên tiến nhất nhằm giảm thời gian thi công, giảm chi phí mà vẫn đảm bảo được chất lượng công trình. Cùng với sự phát triển của cả nước, nhu cầu xây các công trình công nghiệp sẽ tăng cao trong thời gian tới, Công ty cũng đã và đang chuẩn bị tham gia thi công vào lĩnh vực này.
 - Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty sẽ tập trung nghiên cứu trong khâu quy hoạch, thiết kế, thi công nhằm đưa ra nhiều loại sản phẩm căn hộ cao cấp tại các vị trí đẹp của Tp. Vũng Tàu, tại Huyện Xuyên Mộc, Huyện Tân Thành với chất lượng tốt nhất, tiện nghi, sang trọng, an ninh, môi trường trong lành với diện tích công viên, cây xanh lớn cùng với các khu dịch vụ phục vụ nhu cầu cuộc sống, giải trí của cư dân một cách tiện ích nhất.
 - Khai thác thế mạnh về du lịch của tỉnh, Công ty còn khai thác các hoạt động dịch vụ du lịch tại các khu du lịch, bãi tắm, cho thuê kho bãi.

5.6 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

a Hệ thống quản lý chất lượng đang áp dụng

Từ năm 2009 Công ty bước đầu đưa vào áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 vào lĩnh vực thực hiện các dự án và các gói thầu xây lắp của Công ty.

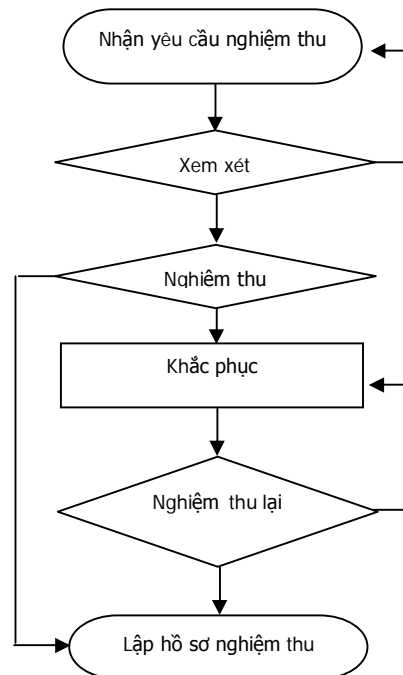
b Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty

Xây dựng đội ngũ kỹ thuật giám sát các công tác thi công tại hiện trường đảm bảo kỹ thuật, mỹ thuật, khối lượng, chất lượng, tiến độ.

- **Về mặt quản lý chất lượng công trình:** Phòng kỹ thuật chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình với các tiêu chí:
 - Thực hiện thi công theo đúng bản vẽ đã được thẩm định.
 - Giám sát chặt chẽ các công đoạn thi công để đảm bảo chất lượng.
 - Thông tin liên lạc với các xí nghiệp, đơn vị thi công.Các thay đổi trong bản vẽ phải được thông tin xuống cho các đội thi công.

– **Về mặt nghiệm thu công trình:**

Các hạng mục thi công đều được nghiệm thu ngay từ lần đầu tiên. Công ty đang tiến hành áp dụng quy trình nghiệm thu mới như sau:



- Thực hiện công tác phát triển dự án, quản lý dự án theo mô hình quy trình quản lý dự án mới. Phòng Dự án chịu trách nhiệm phối hợp với Tổng Giám đốc tiến hành theo quy trình được tiến hành một cách thận trọng.

5.7 Hoạt động Marketing

Thương hiệu VRC trong 30 năm hoạt động được xây dựng dựa trên nền tảng chất lượng, uy tín và tính mỹ thuật cao của các công trình, các dự án đầu tư xây dựng nhà ở, chung cư mà Công ty đã thực hiện; những cam kết về chất lượng sản phẩm và thực tế chất lượng công trình do Công ty thi công là công cụ tiếp thị hữu hiệu nhất đến chủ đầu tư, khách hàng, đối tác của Công ty.

Sản phẩm và chính sách về giá cả, phương thức thanh toán: Công ty luôn chú trọng vào việc nâng cao chất lượng sản phẩm, đa dạng hoá sản phẩm bằng cách liên doanh liên kết với các đối tác có uy tín về xây dựng để mang đến cho khách hàng những sản phẩm có chất lượng cao, giá cả hợp lý và phương thức thanh toán linh hoạt đã đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho khách hàng mua căn hộ hoặc nền đất của Công ty. Công ty đã liên kết với Ngân hàng TMCP Quốc tế để hỗ trợ khách hàng mua nhà tại dự án 22 Tầng Thùy Vân với mức cho vay phù hợp

với khả năng của khách hàng, tối đa là 60% tổng giá trị Hợp đồng mua bán nhưng không vượt quá 70% tổng giá trị các tài sản đảm bảo theo định giá của VIB tại thời điểm cho vay.

Hệ thống phân phối: Hiện nay, Công ty đang phân phối những căn hộ chung cư trong các dự án của Công ty qua sàn giao dịch bất động sản của DIC, Sacomreal Sài Gòn và Becamex Bình Dương. ĐHĐCĐ thường niên 2010 đã thông qua việc bổ sung ngành nghề là mở sàn giao dịch bất động sản do đó, khi tiến hành xong thủ tục lập sàn này thì Công ty có thể phân phối trực tiếp các sản phẩm của Công ty. Thông qua việc phân phối này, khách hàng sẽ nhận được sự hỗ trợ trực tiếp trong việc tư vấn pháp lý, tư vấn về sản phẩm, về các chính sách khuyến mãi, hậu mãi; nhờ vậy mà sản phẩm của Công ty được giới thiệu trực tiếp đến khách hàng.

Từ năm 2009 Công ty bước đầu đưa vào áp dụng hệ thống quản lý chất lượng ISO 9001:2008 vào lĩnh vực thực hiện các dự án của Công ty và các gói thầu xây lắp. Đảm bảo các sản phẩm, công trình làm ra mang thương hiệu Xây Lập Vũng Tàu 30 năm qua ngày càng hoàn thiện và chất lượng tốt hơn. Ngoài ra, Công ty sẽ tăng cường quảng bá hình ảnh thông qua:

- Quảng cáo thường xuyên trên các tờ báo lớn và uy tín như Báo Tuổi Trẻ, Báo Thanh Niên.
- Ký kết quảng cáo giới thiệu lĩnh vực kinh doanh địa ốc với báo Bà Rịa – Vũng Tàu.
- Liên doanh với các đơn vị bạn để tham dự đấu thầu các gói thầu xây lắp có giá trị và quy mô lớn.
- Dựng các panô, bảng hiệu quảng bá các công trình, dự án của công ty đang triển khai và bảng chào mừng kỷ niệm 30 năm thành lập công ty cổ phần xây lắp và địa ốc Vũng Tàu.
- Nâng cấp website công ty và liên hệ quảng bá website, đặt banner trên các website các cơ quan ban ngành và các đối tác.
- Các tin tức, sự kiện về các hoạt động, kết quả sản xuất kinh doanh của công ty luôn được giới thông tin truyền thông (truyền hình, báo chí ...) đăng tải và cập nhật thường xuyên trên website của Công ty.
- Tham gia triển lãm và quảng bá các dự án đầu tư, các công trình xây lắp, logo, thương hiệu của Công ty tại các sàn giao dịch môi giới Bất động sản, hội nghị, hội thảo của các Hội ngành nghề như Hội Xây dựng, Hội Kiến trúc và các trang tin tức, trang báo, tạp chí chuyên đề, chuyên ngành do Sở Xây dựng, UBND tỉnh tổ chức nhằm đưa hình ảnh sản phẩm và thương hiệu của công ty đến với các tầng lớp khách hàng, đối tác trong tỉnh và toàn xã hội.

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

Không có

5.9 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết**A. MỘT SỐ HỢP ĐỒNG TIÊU BIỂU CÔNG TY ĐANG THI CÔNG****1. Hợp đồng xây dựng đấu thầu**

Bảng 10

Đơn vị tính: đồng

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Trung tâm ứng dụng khoa học và công nghệ kết hợp Trung tâm tin học và thông tin khoa học công nghệ	Thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	14.790.579.361	2009 - 2010
2	Trung tâm Hành chính – Chính trị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	230.979.168.000	2009 - 2011
3	Mở rộng, nâng cấp Vũng Tàu Intourco Resort	Thùy Vân, P.Thắng Tam, TP.Vũng Tàu	28.879.667.857	2009 - 2010
4	Thi công nền nhà xưởng Vivablast tại KCN Đông Xuyên	KCN Đông Xuyên, TP.Vũng Tàu	4.835.058.385	2009 - 2010
5	Công trình Ao nuôi hệ thống cấp thoát nước biển, thoát nước thải và kiến trúc hạ tầng khác	Huyện Long Hải, TP. Vũng Tàu	34.943.049.000	2009 - 2011

Nguồn: VRC

2. Hợp đồng xây dựng cho các công trình xây dựng của Công ty

Bảng 11

Đơn vị tính: đồng

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	GIÁ TRỊ THỰC HIỆN	THỜI GIAN THỰC HIỆN
1	Chung cư 22 tầng	Thùy Vân, TP. Vũng Tàu	191.356.733.000	2008 - 2010
2	Trung tâm thương mại huyện Tân Thành	Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	38.988.606.000	2005 - 2010

Nguồn: VRC

3. Hợp đồng dịch vụ

Bảng 12

STT	TÊN HỢP ĐỒNG	ĐỊA ĐIỂM CHO THUÊ	THỜI HẠN THUÊ	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG
1	Chợ Tươi sống Tân Thành	Khu TTTM Huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	5 năm	9 tỷ
2	Khu du lịch, bãi tắm Nghinh Phong	Đường Thuỷ Vân TP Vũng Tàu	5 năm	14 tỷ
3	Tầng 1 & 2 Chung cư 145 Phan Chu Trinh	CC 16 tầng -145 Phan Chu Trinh	5 năm	1.8 tỷ
4	Kho bãi Cảng Phú Mỹ	Thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	4 năm	96.600 USD
5	Mặt bằng đặt Pano quảng cáo	Chợ Tân Thành - Tỉnh BRVT	1 năm	96 triệu

Nguồn: VRC

B. CÁC DỰ ÁN CÔNG TY ĐÃ, ĐANG VÀ SẼ THỰC HIỆN

Bảng 13

Stt	Tên dự án	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)	Doanh thu dự kiến (Tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Ghi chú
1	Dự án chung cư 16 tầng, 145 Phan Chu Trinh	40,2	46,688	2005-2008	Đã hoàn thành
2	Dự án Tòa nhà căn hộ cao cấp 22 tầng – Thùy Vân - Apartment Building – Tp. Vũng Tàu (Đường Thùy Vân, Bãi Sau, Vũng Tàu)	200	337	2008-2011	Hoàn thành phần thô tầng 22
3	Dự án tổ hợp khách sạn- chung cư cao cấp 172 Hoàng Hoa Thám, Tp. Vũng Tàu (Cách bãi sau 80m)	301	Chung cư: 382 tỷ K/sạn: 39 tỷ/năm	2010-2012	Tháng 5/2010 đã khởi công phần móng
4	Dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh BR-VT	569	817	2011-2015	Đang khảo sát
5	Chợ Tân Hải, H. Tân Thành, Tỉnh BR-VT	200	Đang lập dự án	2011-2012	Đang khảo sát

Stt	Tên dự án	Vốn đầu tư (Tỷ đồng)	Doanh thu dự kiến (Tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Ghi chú
6	Dự án Trung tâm Thương mại, Huyện Tân Thành (Đối diện KCN Phú Mỹ I)	Đang lập dự án	Đang lập dự án	Đang lập dự án	Quy hoạch 1/500
7	Khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp HCM	Đang lập dự án	Đang lập dự án	2011-2015	Bồi thường 4,2 ha
8	Dự án kho cảng - Nhà xưởng Cảng Phú Mỹ	200	Đang lập dự án	Đang lập dự án	Đang cho thuê 01ha
9	Dự án Hồng Ngọc Hà, Huyện Tân Thành	Đang lập dự án	Đang lập dự án	Đang lập dự án	Điều chỉnh 1/500 cũ
10	Dự án Bãi tắm Thùy Vân	Đã hoàn thành	2,8 tỷ đồng/năm (cho thuê)	Đã hoàn thành	Đã hoàn thành

Nguồn: VRC

THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN

1. Dự án Chung cư 16 tầng, 145 Phan Chu Trinh, P. Thắng Tam, Tp.Vũng Tàu

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	1.124,1 m ²
Địa điểm	145 Phan Chi Trinh, Tp Vũng tàu, BR-VT (cách bãi sau 200m)
Quy mô dự án	16 tầng, 84 căn hộ du lịch cao cấp, tầng 1,2 cho thuê kinh doanh khách sạn
Diện tích đất xây dựng	1.124,1 m ²
Tình trạng pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> - GCNQSDĐ: P 815694 cấp ngày 7/4/2003 (đất chuyên dùng) - Chung cư đã xây dựng hoàn thành và bàn giao cho khách hàng cuối năm 2008. Vốn đầu tư đã thu hồi.
Tổng vốn đầu tư	40,276 tỷ đồng trong đó giá trị đầu tư tương ứng với phần kinh doanh bán căn hộ chung cư là 35,893 tỷ đồng và giá trị đầu tư của tầng 1 và tầng 2 đơn vị để làm tài sản của công ty là 4,383 tỷ đồng

- Doanh thu bán căn hộ chung cư	46,688 tỷ đồng
- Lợi nhuận bán căn hộ chung cư	10,795 tỷ đồng
Doanh thu kinh doanh khách sạn (cho thuê kinh doanh)	Hợp đồng cho thuê mặt bằng số 02/HĐKT.PKD ngày 23/1/09 với Công ty Hồng Ngọc, thời gian thuê là 05 năm, giá thuê là 360 triệu đồng/năm.
Thời điểm tiến hành bán	Năm 2005 - 2008. Đã thu tiền hết trong năm 2008
Thời gian thực hiện	2005 - 2008
Công việc thực hiện	Đang hoàn chỉnh thủ tục giấy CNQSH căn hộ chung cư cho khách hàng

HÌNH ẢNH THỰC TẾ CHUNG CƯ 16 TẦNG



2. Dự án Tòa nhà căn hộ cao cấp 22 – Thùy Vân – Apartment Building - Tp.Vũng Tàu

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
Hình thức quản lý	Chủ đầu tư trực tiếp quản lý – xây dựng – kinh doanh
Diện tích	2.236,4 m ² (đất có được từ đấu giá)
Địa điểm	📍 Tây Nam giáp đường hiện hữu nối ra đường Thùy Vân

Đông Bắc giáp đất Tôm Càng Xanh

Đông Nam giáp Khu biệt thự SJC

Tây Bắc giáp đất Bộ Lâm Nghiệp

Gần khu du lịch Nghinh Phong, Bãi sau, Thằng Tam - Tp.Vũng Tàu

Quy mô dự án

Chung cư cao cấp 22 tầng và 01 tầng hầm:

- 213 căn hộ từ 2 - 3 phòng ngủ
- 01 phần tầng lửng, tầng 3 và tầng thượng thuộc sở hữu của Công ty dùng làm văn phòng cho thuê và khách sạn.

Diện tích đất xây dựng

1.280 m²

Tổng diện tích sàn xây dựng

26.470 m²

Tình trạng pháp lý

Đã được UBND tỉnh BR-VT cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Sở Xây dựng tỉnh BR-VT cấp giấy phép xây dựng số 10/GPXD ngày 19/02/2009.

Tổng vốn đầu tư

200 tỷ đồng

Doanh thu, lợi nhuận dự

Còn 60 căn đang tiếp tục bán (trị giá khoảng 100 tỷ)

kiến và doanh thu đã thực hiện

Tổng giá trị hợp đồng bán căn hộ (chưa VAT): 193 tỷ đồng và khách hàng thanh toán gần 90 tỷ đồng tính đến 31/12/2009

Tổng doanh thu khoảng: 337 tỷ đồng

Lợi nhuận khoảng 167 tỷ đồng được ghi nhận từ năm 2009-2011

Thời gian thực hiện

2008 - 2011

Hiện nay công trình đã hoàn thành phần thô đến tầng 22 và dự kiến bàn giao vào đầu năm 2011.

Dự án tọa lạc tại Bãi Sau Thành phố Vũng Tàu cách Bãi tắm Thùy Vân 98m. Với bãi tắm đẹp, phong cảnh hữu tình, không gian thoáng mát, không khí trong lành. Căn hộ là nơi nghỉ dưỡng lý tưởng cho giới kinh doanh, người có thu nhập cao.

PHỐI CẢNH CHUNG CƯ 22 TẦNG THÙY VÂN-VŨNG TÀU

**3. Dự án tổ hợp khách sạn - chung cư cao cấp 172 Hoàng Hoa Thám**

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	4.060,00 m ²
Địa điểm	172 Hoàng Hoa Thám, P.2, Tp. Vũng Tàu, gần ngã ba Thùy Vân-Hoàng Hoa Thám, cách Bãi tắm Thùy Vân 80m.
Quy mô dự án	Tổ hợp khách sạn - Chung cư: 25 tầng gồm: 01 trệt, 22 lầu và 02 tầng hầm, bao gồm 180 căn hộ từ 1 - 3 phòng ngủ Khối khách sạn có 120 phòng đạt tiêu chuẩn 04 sao.
Diện tích đất xây dựng	2.291 m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng	36.732 m ²
Tình trạng pháp lý	Được sở Xây dựng tỉnh BR-VT cấp giấy phép xây dựng số 03/GPXD ngày 12/01/2010.

Tổng vốn đầu tư	301 tỷ đồng
Doanh thu, lợi nhuận chung cư dự kiến	382 tỷ đồng Lợi nhuận sẽ được ghi nhận từ năm 2011 trở đi và dự kiến lợi nhuận là 185,5 tỷ đồng
Doanh thu, lợi nhuận kinh doanh khách sạn dự kiến hàng năm	39 tỷ đồng/năm Đơn vị dự kiến sẽ trực tiếp kinh doanh: doanh thu khoảng 39 tỷ đồng/năm và lợi nhuận là 3 tỷ đồng/năm.
Giá bán căn hộ chung cư dự kiến	25.000.000 đồng/m ²
Thời điểm tiến hành bán	Quý 1/2011
Thời gian thực hiện	2010 - 2012
Công việc thực hiện 2010	5/2010 Công ty đã khởi công phần móng và dự kiến hoàn thành phần móng vào Quý 1/2011

PHỐI CẢNH DỰ ÁN TỔ HỢP KHÁCH SẠN – CHUNG CƯ CAO CẤP 23 TẦNG



4. Dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh BR-VT

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	13,925 ha
Địa điểm	Xã Xuyên Mộc và thị trấn Phước Bửu Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh BR-VT
Dự án lân cận	Suối nước nóng Bình Châu
Quy mô dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Khu nhà ở: 537 căn hộ từ 2 - 3 tầng - Chợ và bãi phục vụ mua bán: Chợ đồng bằng cấp 2 gồm 03 khối: 01 khối chính 02 tầng; tầng trệt có diện tích 3.600 m² và tầng lầu có diện tích 1.665 m² là nhà hàng ăn uống, tổ chức cưới hỏi, hội nghị.... - Khối tự sản tự tiêu(02 khối): Khối 1 với diện tích 1285 m² gồm hàng ăn và khối 2 (02 tầng) tầng 1 (720 m²) là khu bán hàng tự sản xuất của dân cư sau thu hoạch, lầu 1 (285 m²) là siêu thị đồ hộp.
Diện tích đất xây dựng	13.925m ²
Đất ở	53.903 m ² (38,71%)
Đất công tình công cộng	16.034 m ² (11,52%)
Đất giao thông	63.228 m ² (45,40%)
Đất công viên cây xanh	6.086 m ² (4,37%)
Tổng vốn đầu tư	569 tỷ đồng
Doanh thu, lợi nhuận dự kiến	<p>817 tỷ đồng</p> <p>Doanh thu dự kiến : 817 tỷ đồng</p> <p>Doanh thu và lợi nhuận sẽ được ghi nhận từ năm 2011 trở đi : (1)</p> <p>Doanh thu cho thuê sạp: 700 sạp x 10 triệu đồng/năm = 7 tỷ đồng/năm. Lợi nhuận khoảng 2 tỷ đồng/năm.</p> <p>Doanh thu bất động sản.</p>
Tình trạng pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> - Đã được UBND tỉnh cấp giấy chứng nhận đầu tư số 49121000237 ngày 11/02/2010. - Công ty đã hoàn tất hồ sơ gửi cho Ban đền bù giải phóng mặt bằng thông báo cho dân cư thuộc dự án về việc thu hồi đất. Công ty được cam kết giao đất sạch của dự án, sau khi hoàn thành Huyện sẽ di chuyển chợ Bà Tô về chợ Xuyên Mộc và giao phần đất chợ Bà Tô để làm siêu thị cho Huyện.

Thời gian thực hiện	2011 - 2015
Công việc năm 2010	05/2010 tiến hành chi trả tiền đền bù cho các hộ dân. Dự kiến tháng 12/2010 sẽ chính thức khởi công xây dựng dự án.

BẢN VẼ QUY HOẠCH VÀ PHỐI CẢNH DỰ ÁN



Sản phẩm chính của dự án là khu chợ bán hàng nông sản thực phẩm, khu nhà lồng để bán hàng tiêu dùng thiết yếu, một khu vực để xe hợp lý đảm bảo cho việc phát triển và xây dựng khu nhà ở tạo thành Trung tâm thương mại sau này.

Quy hoạch Chợ-Khu nhà ở huyện Xuyên Mộc sau này trở thành trung tâm thương mại đồng bộ phù hợp với quy hoạch chung của toàn khu vực huyện Xuyên Mộc, có hạ tầng cơ sở kỹ thuật cùng với một số công trình phúc lợi công cộng chung trên địa bàn.

Dự án này là khu đô thị tương đối đồng bộ về hạ tầng cơ sở có nhiều khoảng trống không gian và cây xanh với nhiều mẫu thiết kế đa dạng, phù hợp có tính thích ứng cao đối với nhiều loại khách hàng. Dự án có vị trí thuận lợi cả về mặt kinh tế và xã hội nên rất hấp dẫn đối tượng khách hàng là người có thu nhập khá và trung bình – Cán bộ công nhân viên trong các khu du lịch nghỉ dưỡng và người dân lân cận.

5. Chợ Tân Hải, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	25.000 m ²
Địa điểm	Xã Tân Hải, Huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đã có đường đất hiện hữu đi ngang qua khu đất, có các điểm đầu nối vào hệ thống giao thông, hệ thống cấp, thoát nước, cấp điện quốc lộ

	51 khoảng 100 m.
Hình thức quản lý	Xây dựng cơ sở hạ tầng và cho thuê lại để đối tác kinh doanh, khai thác
Quy mô dự án	<ul style="list-style-type: none"> - Chợ loại 3: 180 điểm kinh doanh, được xây dựng kiên cố chủ yếu phục vụ nhu cầu của nhân dân trong xã và vùng phụ cận. - Công ty dự kiến xây dựng nhà liên kế xung quanh phục vụ nhu cầu nhà ở của nhân dân trong xã và một phần phục vụ cho nhu cầu nhà ở của công nhân viên khu lọc dầu Long Sơn. Chiều cao công trình: 3 - 4 tầng.
Tổng vốn đầu tư	200 tỷ đồng
Tình trạng pháp lý	Đã được Sở Xây dựng tỉnh BR-VT chấp thuận địa điểm và đang trình cấp có thẩm quyền thông báo thu hồi đất đến các hộ dân trong dự án.
Thời gian thực hiện	2011 - 2012
Công việc dự kiến trong năm 2010	Tháng 10/2010 trả tiền đền bù cho các hộ dân và tháng 12 sẽ tiến hành thi công.

6. Dự án Trung tâm thương mại Huyện Tân Thành

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	8,03 ha, trong đó 02 ha thuộc diện tích đường ngoại vi
Địa điểm	Nằm cạnh quốc lộ 51 A, đối diện cổng vào khu công nghiệp Phú Mỹ I ngay trung tâm Huyện Tân Thành.
Quy mô dự án	a) Nhà liên kế lô A:
Gồm nhiều hạng mục khác nhau	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích xây dựng 2.862m² - Quy mô: 30 căn nhà liên kế 3 tầng đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng (23 căn bàn giao UBND Huyện Tân Thành bố trí tái định cư, Công ty đã bán và bàn giao 07 căn còn lại)
	b) Nhà liên kế lô B (cạnh lô A)
	<ul style="list-style-type: none"> - Diện tích xây dựng 2.863,5m² - Quy mô: 30 căn nhà liên kế 3 tầng đã hoàn thành bàn giao và đưa vào sử dụng.
	c) Nhà liên kế lô E1
	<ul style="list-style-type: none"> - Vị trí: cạnh đường 46 (Trần Hưng Đạo), nhìn ra chợ tươi sống Tân Thành - Diện tích xây dựng 2.151m²

- Quy mô: 25 căn nhà liên kế 3 tầng, xây dựng xong phần khung sườn, hoàn thiện mặt tiền, đã bán, bàn giao và đưa vào sử dụng
- d) Khu khách sạn, dịch vụ lô E2 (Cạnh lô E1)
 - Diện tích: 2992,9 m²
 - Quy mô: Theo quy hoạch đã được sở Xây dựng duyệt là khách sạn 01 sao và khu dịch vụ. Tuy nhiên, Công ty có đề xuất xin chuyển mục đích xây dựng thành nhà liên kế 03 tầng.
- e) Nhà chung cư 6 tầng lô D:
 - Diện tích xây dựng 2.861,8m²
 - Quy mô: 136 căn hộ chung cư. Hiện công trình đã hoàn thành xong phần thô.
 - Công trình có chiều cao 6,5 tầng. Tầng trệt và tầng lửng gồm 26 căn hộ dùng chia thành các căn hộ vừa kinh doanh vừa ở. Tầng 2 -6 sử dụng làm chung cư, mỗi tầng có 22 căn hộ.
 - Doanh thu dự kiến 71 tỷ đồng. Giá bán dự kiến bình quân: tầng trệt 7,5 triệu/m², tầng 2-6: 5,8 triệu m². Công ty đã bán được 07 căn.
- f) Nhà chung cư lô C:
 - Diện tích xây dựng 2.862m²
 - Quy mô: hiện đang xin chuyển mục đích xây dựng từ nhà chung cư thành 30 căn nhà liên kế 3 tầng.
- g) Chợ thực phẩm (tươi sống) Tân Thành
 - Diện tích: 9.687m²: Xây chợ 1.500 m², xây ki ốt: 420 m², bãi đậu xe: 7.767m²
 - Quy mô: 112 gian hàng
 - Vốn đầu tư: 4,7 tỷ đồng
 - Doanh thu dự kiến: Công trình đã hoàn thành, đã có hợp đồng thuê chợ 5 năm với trị giá 9 tỷ đồng.
- h) Siêu thị trung tâm thương mại huyện Tân Thành
 - Diện tích xây dựng 18.524,5m²
 - Quy mô: 1 tòa nhà 4 tầng với diện tích xây dựng là 3.363 m², diện tích sàn 12.783 m²
 - Siêu thị chưa được thi công vì chủ đầu tư được UBND Tỉnh cho phép xây thêm chức năng khác (nhà hàng, phòng họp, khách sạn và dịch vụ liên quan).

- Đang làm thủ tục giao đất. Dự kiến cuối năm sẽ khởi công.

HÌNH ẢNH THỰC TẾ CHỢ TƯƠI SỐNG TÂN THÀNH



Khu Trung tâm Thương mại sẽ trở thành trung tâm thương mại của đô thị mới Phú Mỹ. Công ty đã xây dựng hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đầy đủ cho dự án này. Trên địa bàn huyện Tân Thành đã có nhiều nhà máy và cảng đi vào hoạt động như: Nhà máy Vinakyoei, nhà máy điện Phú Mỹ 1,2, nhà máy phân bón Baconco, cảng Baria Serece,... Đó là chưa kể đến nhiều nhà đầu tư khác đang tìm hiểu và tìm kiếm cơ hội đầu tư. Bên cạnh đó, một số khu công nghiệp hình thành dọc theo quốc lộ 51 như Khu công nghiệp Phú Mỹ 1, Mỹ Xuân B1, Mỹ Xuân A1, Cái Mép, Mỹ Xuân A2, ...

Dự án Trung tâm Thương mại huyện Tân Thành được khởi công từ đầu năm 2006 với tổng mức đầu tư 8 triệu USD. Công trình được xây dựng trên diện tích rộng 8,8ha gồm nhiều hạng mục. Nơi đây có Nhà lồng chợ chính với khoảng 112 gian hàng được bố trí các mặt hàng khô, gia dụng, kim khí điện máy, các loại tạp hóa khác và chợ bán hàng tươi sống với diện tích 420m² vừa đủ cho khoảng 45 gian hàng, dành cho các tiểu thương bán thịt, cá. Xung quanh mặt tiền đường 46 và đường trong khu trung tâm có các kiốt, nhà giữ xe, sân bán hàng tự sản tự tiêu. Trung tâm còn có các dãy nhà liên kế với hơn 200 căn hộ để phục vụ tái định cư và dành cho kinh doanh.

Cho đến nay, chỉ còn hạng mục siêu thị là chưa thi công vì chủ đầu tư vừa được UBND tỉnh cho phép bổ sung thêm các chức năng khác (gồm nhà hàng, phòng hội họp, khách sạn và

các dịch vụ có liên quan), những hạng mục công trình khác đang chuẩn bị hoàn thành và đưa vào sử dụng trong thời gian tới.

Việc triển khai và đưa vào hoạt động Trung tâm Thương mại Huyện Tân Thành trong thời gian tới không chỉ đáp ứng nhu cầu mua sắm của người dân địa phương mà còn thúc đẩy nhanh quá trình hình thành đô thị mới Phú Mỹ.

MÔ HÌNH TTTM HUYỆN TÂN THÀNH

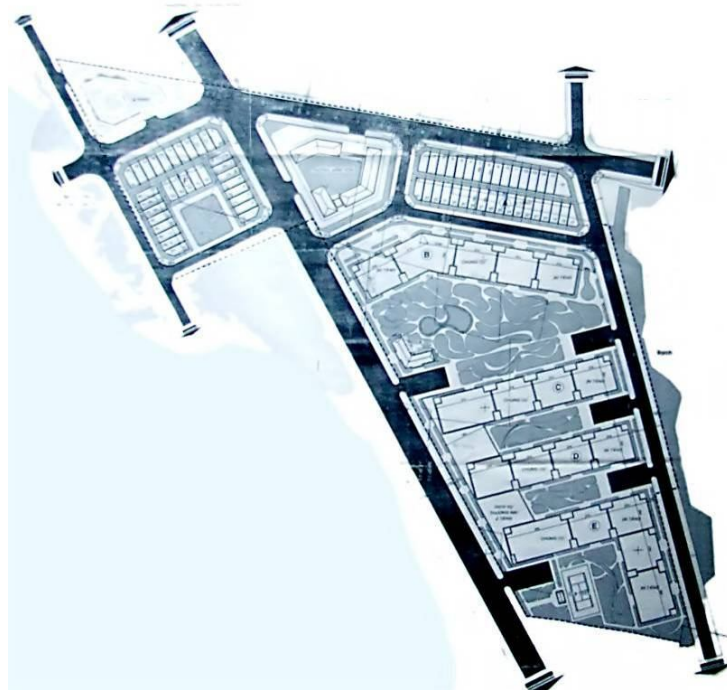


7. Khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM

Chủ dự án	Công ty Cổ phần Xây lắp và địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	6,8226 ha
Địa điểm	Phường Phú Thuận, Quận 7, TP. HCM: Gần trục đường Huỳnh Tấn Phát, đường Đào Trí, gần KCX Tân Thuận, khu đô thị Nam Thành phố (gần Quận 4).
Hình thức quản lý	Chủ đầu tư tự quản lý
Tổng vốn đầu tư dự kiến	1.488 tỷ đồng
Lợi nhuận dự kiến	450 tỷ đồng
Quy mô dự án	04 khu nhà chung cư 20 tầng với khoảng 2052 căn hộ 66 biệt thự có sân vườn, khu dịch vụ
Diện tích đất xây dựng	22.202 m ²
Tổng diện tích sàn xây dựng	300.367 m ²

Nhà liên kế có sân vườn	10.535 m ² (66 căn)
Diện tích đất chung cư	17.718m ² (2.052 căn)
Tình trạng dự án hiện tại	Đã đền bù giải tỏa được khoảng 42.865 m ²
Tình trạng pháp lý	Đã có chấp thuận địa điểm của UBND Quận 7.
Thời gian thực hiện	2011 - 2014
Công việc thực hiện trong năm 2010	Tiếp tục công tác đền bù

BẢN VẼ QUY HOẠCH DỰ ÁN KHU NHÀ Ở P.TÂN THUẬN, Q.7, Tp.HCM



8. Kho bãi tổng hợp và khu nhà xưởng cơ khí phục vụ cụm cảng tại Phú Mỹ

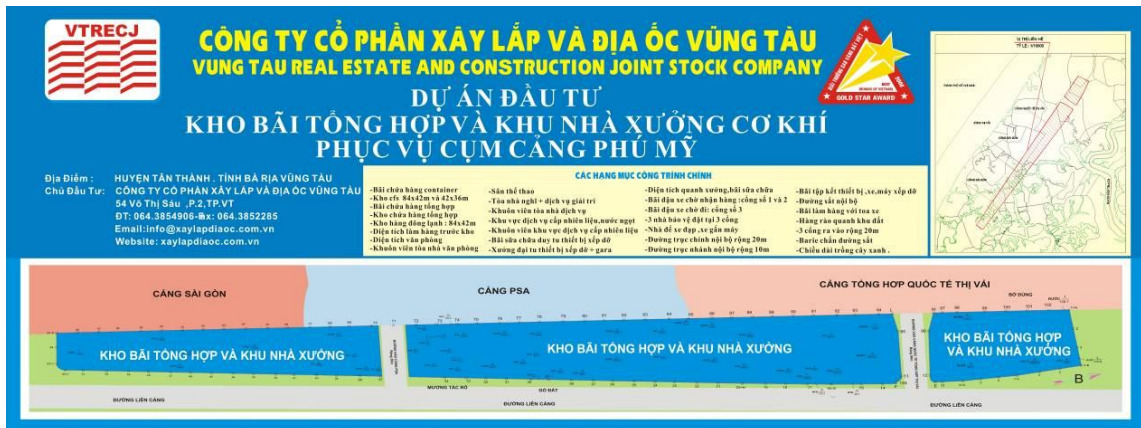
Chủ dự án	Công ty CP Xây lắp và địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	24,664 ha
Địa điểm	Khu Công nghiệp Phú Mỹ I Huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu (cạnh cảng Quốc Tế) – Bắc giáp với ranh giới khu đất làm kho bãi cảng Sài Gòn

	<ul style="list-style-type: none"> Nam giáp đất trống và ranh giới dự án nhà máy đóng tàu Bason Tây giáp ranh giới cảng Sài Gòn và cảng quốc tế Thị Vải (ODA) Đông Giáp với tuyến đường liên cảng vào NM đóng tàu Ba son
Hình thức quản lý	Xây dựng cơ sở hạ tầng và cho thuê lại để đối tác kinh doanh, khai thác
Tổng vốn đầu tư	200 tỷ đồng
Quy mô dự án	<p>Khu vực bốc xếp lên các phương tiện vận tải đường bộ</p> <p>Khu vực bốc xếp hàng hóa lên toa xe</p> <p>Khu vực sửa chữa các phương tiện cơ giới và tập kết thiết bị</p> <p>Khu vực văn phòng của bộ phận hành chính</p> <p>Khu vực dịch vụ</p> <p>Gồm khu văn phòng, các kho bãi chứa hàng, đường giao thông nội bộ và khu vực dịch vụ</p>
Diện tích kho bãi	111.000m ²
Diện tích nhà xưởng	3.200m ²
Diện tích văn phòng, khu dịch vụ	12.358 m ²
Tổng vốn đầu tư	Theo bảng lập năm 2006 là 200 tỷ đồng (Công ty đang lập dự toán điều chỉnh theo thời điểm hiện tại)
Doanh thu dự kiến	Đã cho thuê 01 ha với doanh thu 400 triệu đồng/năm.
Tình trạng pháp lý	<ul style="list-style-type: none"> CV 474/UBND.VP ngày 25/01/2006 của UBND tỉnh BR-VT về việc thoả thuận địa điểm kho bãi tổng hợp và khu nhà xưởng cơ khí phục vụ cảng tại Phú Mỹ. Công ty có chủ quyền đối với khu đất này và nộp tiền sử dụng đất hàng năm
Thời gian thực hiện	Chờ cụm cảng Phú Mỹ xây dựng tương đối rồi làm dịch vụ theo nhu cầu.
Công việc dự kiến trong năm 2010	<ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục san lấp mặt bằng và làm hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh 10 ha trong số 23,7 ha dự án dịch vụ cảng Phú Mỹ còn lại và đàm phán cho thuê. Tiếp tục thực hiện Hợp đồng cho thuê Khu Văn phòng thuộc dự án dịch vụ cảng Phú Mỹ, dự kiến đàm phán cho thuê mặt

bằng 50 năm phần diện tích 10 ha với giá thuê dự kiến tối thiểu 10 tỷ đồng/ha/1 năm.

- Đã cho nhà thầu Nhật - Cty Penta Senkai thuê khoảng 01 ha và đang đàm phán để thuê tiếp 03 ha.

BẢN ĐỒ QUY HOẠCH DỰ ÁN KHO CẢNG – NHÀ XƯỞNG PHÚ MỸ



9. Dự án Hồng Ngọc Hà, Huyện Tân Thành

Chủ dự án	Công ty CP Xây lắp và địa ốc Vũng Tàu
Diện tích	12.520 m ²
Địa điểm	<p>Ngay Trung tâm Huyện Tân Thành, bên cạnh TTTM huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT</p> <ul style="list-style-type: none"> – Bắc giáp: Dự án Công ty cổ phần phát triển nhà – Nam giáp: Dự án TTTM huyện Tân Thành của Công ty – Đông giáp: Dự án của Công ty TNHH ATA – Tây giáp: Quốc lộ 51
Diện tích đất xây dựng	12.520 m ²
Quy mô dự án	<p>06 tòa nhà chung cư 09 tầng</p> <p>116 căn nhà liên kế, 100 căn nhà vườn, 02 căn nhà cho thuê</p> <p>Nhà trẻ, nhà điều hành, nhà hàng, nhà câu lạc bộ, trung tâm dịch vụ</p>
Tình trạng dự án tại 10/03/2010	Chưa đền bù
Tình trạng pháp lý	Đã có chủ trương đầu tư của UBND Tỉnh BR-VT.

	Đã thỏa thuận xong địa điểm.
	Dự án thuộc Công ty TNHH Hồng Ngọc Hà, đã làm quy hoạch 1/500. VRC đang thuê tư vấn thiết kế quy hoạch lại phù hợp với hiện trạng.
Công việc thực hiện trong năm 2010	Công ty sẽ thực hiện việc tái định cư tại chỗ và xin được điều chỉnh quy hoạch xây dựng một dãy nhà liên kế mặt tiền quốc lộ 51 cao 4 tầng ít nhất là 18 căn hộ để bố trí cho các hộ mặt tiền được tái định cư. Tuy nhiên sở Xây dựng chưa đồng thuận.

10. Dự án Bãi Tắm Thùy Vân

Chủ dự án	Công ty CP Xây lắp và địa ốc Vũng Tàu
Hình thức quản lý	Xây dựng hoàn chỉnh các khu du lịch, bàn giao lại cho các đơn vị du lịch khai thác kinh doanh theo Quyết định của UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hiện Công ty đang cho 1 đơn vị du lịch khai thác kinh doanh với doanh thu 2,8 tỷ đồng/năm
Diện tích	khoảng 32.000m ²
Địa điểm	Cạnh khu du lịch Biển Đông đường Thùy Vân (Số 6 Thùy Vân)
Diện tích đất xây dựng	12.520 m ²
Quy mô dự án	Xây dựng bãi tắm du lịch biển hiện đại dọc đường Thùy Vân. Bao gồm: nhà hàng, khách sạn, hồ bơi, nhà tắm nước ngọt, nhà để xe, công viên, đường đi nội bộ..... Bãi tắm dài khoảng 450m, gồm có: nhà hàng, bể bơi, nhà tắm nước ngọt, khu du lịch biển, bãi đậu xe, công viên
Tình trạng dự án hiện tại	Hiện dự án đã hoàn thành bàn giao đưa vào sử dụng. Công ty đã bàn giao lại cho các đơn vị kinh doanh dịch vụ du lịch. Trong đó có khu du lịch Nghinh Phong: được UBND Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao lại cho chủ đầu tư để kinh doanh dịch vụ du lịch.

C. Ngoài những dự án nêu trên, Công ty còn có kế hoạch thực hiện:

- (1) Dự án tòa nhà văn phòng cho thuê - Chung cư cao cấp Võ Thị Sáu (đất làm trụ sở Công ty hiện nay). UBND Tỉnh BR-VT đã chấp thuận cho Công ty đầu tư xây dựng dự án. Dự kiến năm 2011 Công ty sẽ triển khai xây dựng.

(2) Dự án Chung cư cao cấp Thùy Dương – Vũng Tàu

- Vị trí: sát khu biệt thự khách sạn du lịch Lâm Đường – cách bãi tắm Thùy Vân – Bãi Sau: 60 m
- Diện tích: 995 m²
- Quy mô: Xây dựng chung cư cao cấp 12 tầng với 60 căn hộ
- Doanh thu dự kiến hơn 100 tỷ đồng.

6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**6.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2008, 2009 và Quý 1/2010****Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2008, 2009 và Quý 1/2010***Bảng 14**Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	2008	2009	Q1/2010
1	Tổng tài sản	255.467.717.288	298.201.048.607	352.889.307.143
2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	74.730.695.009	99.189.613.664	28.216.946.876
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.517.068.738	34.150.467.411	10.475.854.527
4	Lợi nhuận khác	26.730.884	(474.646.953)	(54.398.920)
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.543.799.622	33.675.820.458	10.421.455.607
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN.	6.353.954.381	25.264.047.284	7.528.671.439
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.061	3.491	961
8	Tỷ lệ cổ tức/mệnh giá	20%	17%	-

*(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)***6.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo**❖ *Nhân tố thuận lợi*a. *Tình hình chung của nền kinh tế:*

- Thị trường bất động sản:
- + Quý 1/2010, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản vẫn chiếm tỷ lệ cao trong tổng vốn đầu tư vào Việt Nam, điều đó cho thấy bất động sản vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn không chỉ khách hàng trong nước mà còn cả nhà đầu tư nước ngoài. Năm 2009 là năm được mùa của các dự án bất động sản, trong đó chủ đầu tư lớn đã liên tiếp tung ra hàng loạt dự án lớn. Từ giữa cuối 2009, thị trường bất động sản có dấu

hiệu ấm lên đã mở ra nhiều cơ hội cho công ty bất động sản trong đó có Công ty cổ phần Xây lắp Địa ốc Vũng Tàu.

- + Chủ trương Nhà nước cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài được mua nhà gắn liền với quyền sử dụng đất và người nước ngoài được mua căn hộ trong 50 năm thu hút đầu tư của đối tượng này vào thị trường bất động sản Việt Nam.
- Trong lĩnh vực xây dựng thì giá cả trong năm 2009 cũng có xu hướng gia tăng đặc biệt là giá thép làm ảnh hưởng đáng kể đến kết quả kinh doanh của Công ty. Đầu năm 2009, giá vật liệu xây dựng đặc biệt là giá thép tiếp tục tăng khiến cho nhiều công trình xây dựng bị tác động. Theo thông tư 09 của Bộ Xây dựng, đối với các công trình sử dụng vốn ngân sách, trường hợp giá vật tư tăng trong thời gian đang thi công thì được điều chỉnh giá. Tuy nhiên, các công trình do doanh nghiệp tự đầu tư không được áp dụng theo quy định này và Xây lắp Vũng Tàu là doanh nghiệp có nhiều dự án mà Công ty tự đầu tư. Giá vật liệu xây dựng chỉ tăng một thời gian ngắn khoảng 1 – 1,5 tháng thì ảnh hưởng không đáng kể đến các dự án đang triển khai, tuy nhiên nếu kéo dài đến cả năm thì chắc chắn các dự án sẽ bị ảnh hưởng mạnh, tác động đến kết quả kinh doanh của Công ty.

b. Sức mạnh nội tại của doanh nghiệp

- Bà Rịa - Vũng Tàu là một trong những tỉnh thuộc vùng trọng điểm kinh tế phía Nam, có tiềm năng đầu tư lớn nhất là trong lĩnh vực du lịch, kinh tế cảng biển. Trong năm 2009 có khoảng 38 dự án đầu tư được cấp phép tại Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu giữ ngôi đầu bảng trong các tỉnh thu hút vốn đầu tư nước ngoài với 6,8 tỷ USD. Hoạt động của Công ty không chỉ tập trung vào xây dựng mà còn đầu tư các dự án bất động sản nhất là các căn hộ cao cấp nhằm đáp ứng phần nào nhu cầu nhà ở của nhà đầu tư nước ngoài đến thực hiện các dự án đầu tư của Tỉnh cũng như những người có thu nhập cao muốn sở hữu căn hộ sang trọng gần các bãi biển. Ngoài ra, Công ty còn mở rộng kinh doanh sang các lĩnh vực khách sạn, các dịch vụ du lịch.
- Công ty có quỹ đất ở Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Tp. Vũng Tàu, Trung tâm Huyện Tân Thành, Trung tâm Huyện Xuyên Mộc, đất cảng tại Phú Mỹ Huyện Tân Thành) và cả Tp. Hồ Chí Minh là những nơi đem lại nhiều cơ hội thuận lợi cho kinh doanh của Công ty trong những năm tới. Công ty đang tìm kiếm các đối tác trong và ngoài nước có quan tâm để cùng thực hiện dự án nêu trên.
- + **Trong lĩnh vực xây dựng:** Trong những năm gần đây Công ty đã và đang thực hiện hợp đồng xây dựng đáng lưu ý như Khách sạn Sammy; Kho Bạc Nhà nước Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; Trụ sở ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam Tỉnh BR-VT; Trụ sở Hải quan Tỉnh BR-VT Mở rộng, nâng cấp Vũng Tàu Intourco Resort; Trung tâm Hành chính – Chính

trị Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Công trình Ao nuôi hệ thống cấp thoát nước biển, thoát nước thải và kiến trúc hạ tầng khác; Thi công nền nhà xưởng Vivablast tại KCN Đông Xuyên; Trung tâm ứng dụng khoa học và công nghệ kết hợp Trung tâm tin học và thông tin khoa học công nghệ.

- + **Lĩnh vực kinh doanh nhà ở**, chủ yếu là căn hộ cao cấp ở các vị trí đẹp tại Tp. Vũng Tàu nên khách hàng đa số là những người có thu nhập cao.
- Chung cư 22 tầng Thùy Vân Công ty đã bán hơn 138 căn trong tổng số 213 căn. Giá trị hợp đồng là 263,616 tỷ đồng và công ty đã thu khoảng 113 tỷ đồng.
- Tiếp tục bán 120 căn tại chung cư lô D Trung tâm Thương Mại Huyện Tân Thành.
- + Ngoài ra công ty còn cho thuê lại Bãi biển Thùy Vân, một phần dự án kho bãi tại cụm cảng Phú Mỹ.
- Công ty đã tạo được uy tín và thương hiệu trong ngành. Công ty luôn chủ động công tác quảng bá, tiếp thị nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh; xây dựng và phát triển thương hiệu, tạo nguồn vốn đầu tư thông qua việc liên kết liên doanh với các đối tác trong và ngoài nước để tạo bước đệm vững chắc đưa doanh nghiệp đi lên trong giai đoạn hội nhập kinh tế quốc tế.

❖ *Nhân tố khó khăn*

c. *Tình hình chung:*

- Tình hình thị trường bất động sản đang diễn ra theo hướng không ổn định kể từ khi Nhà nước ban hành hàng loạt văn bản pháp luật mới, chính sách liên quan đến việc đầu tư và phát triển thị trường địa ốc chưa nhất quán, đã ảnh hưởng chung đến không ít các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản.
- Hiện nay thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục nhưng vẫn chưa sôi động lắm. Chính sách thắt chặt tín dụng cho vay bất động sản vẫn đang được duy trì đã gây ảnh hưởng không nhỏ đến các nhà đầu tư trong và ngoài nước có nhu cầu vay thế chấp mua nhà, ngoài ra chính sách thuế thu nhập cá nhân trên thu nhập chuyển nhượng bất động sản cộng với thủ tục pháp lý phức tạp làm nản lòng nhiều nhà đầu tư nhỏ lẻ. Tình hình này góp phần làm cho thị trường bất động sản kém phần sôi động, tính thanh khoản không cao.
- Cạnh tranh trên thị trường bất động sản ngày càng gay gắt không chỉ xảy ra giữa các nhà đầu tư trong nước mà còn giữa nhà đầu tư trong nước và nước ngoài mà nhà đầu tư nước ngoài có nhiều thế mạnh về vốn, thương hiệu và bề dày kinh nghiệm.

d. *Nội tại*

Chi phí nguyên vật liệu đầu vào các dự án của Công ty gia tăng và chưa có dấu hiệu ngừng lại dẫn đến tăng chi phí giá vốn hàng bán ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh

doanh của Công ty. Năm 2009, doanh thu Công ty tăng cao so với năm 2008 chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản do bán căn hộ Chung cư 22 tầng Thùy Vân còn doanh thu hoạt động xây dựng giảm đáng kể.

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

7.1 Vị thế của Công ty trong ngành

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

Bảng 15

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Hạng mục	DCC		DIC		HDC		VRC	
		2009	Q1/2010	2009	Q1/2010	2009	Q1/2010	2009	Q1/2010
1	Tổng tài sản	362.561	386.934	407.760	402.341	782.922	801.222	298.192	352.889
2	Vốn điều lệ	103.000	103.000	82.000	92.200	92.570	92.570	72.486	101.169
3	Vốn chủ sở hữu	201.611	203.876	127.216	130.049	92.570	197.577	93.793	131.239
4	Doanh thu thuần	404.267	89.655	724.967	233.426	304.686	97.787	99.190	28.217
5	Lợi nhuận từ hoạt động KD	28.512	5.447	22.588	4.951	93.258	44.518	34.150	10.476
6	Lợi nhuận trước thuế	28.704	5.459	21.058	5.782	87.929	44.585	33.676	10.421
7	Lợi nhuận sau thuế	21.113	4.151	18.596	4.498	77.325	33.439	25.264	7.529
8	Tổng nợ	160.950	183.058	279.633	271.621	580.680	585.345	204.399	221.650
9	Tỷ lệ nợ/tổng tài sản	44,39%	47,31%	68,58%	67,51%	74,17%	73,06%	68,55%	62,81%
10	Lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	20,50%	4,03%	22,68%	4,88%	83,53%	36,12%	34,85%	7,44%
11	Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	10,47%	2,04%	14,62%	3,46%	83,53%	16,92%	26,94%	5,74%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2009, Quý 1/2010 của Công ty DCC, DIC, HDC và VRC trên website của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM).

Như vậy nhìn bảng so sánh trên thì các công ty có vốn điều lệ tương đương nhau. Về mặt tài sản thì VRC nhỏ hơn so với các công ty khác nhưng sự chênh lệch không lớn lắm.

Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản của VRC giảm dần từ năm 2009 là 68,55%, 31/03/2010 là 62,81% trong khi DIC và HDC có xu hướng tăng. Xét về hiệu quả kinh doanh qua chỉ số lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ và trên vốn chủ sở hữu của VRC chỉ đứng sau HDC và tốt hơn DCC, HDC.

Lợi nhuận sau thuế năm 2009 và Quý 1/2010 của Công ty chỉ thấp hơn HDC và cao hơn DCC, DIC. Thêm vào đó kế hoạch trong cả năm 2010 thì lợi nhuận Công ty sẽ tăng cao so với năm 2009, dự kiến lợi nhuận thực hiện sau thuế là 60 tỷ đồng.

Cơ sở để thực hiện kế hoạch doanh thu năm 2010 của Công ty, cụ thể:

- Về hoạt động kinh doanh bất động sản: Công ty tiếp tục thu tiền và bán các căn hộ còn lại của Chung cư 22 tầng Thùy Vân; Dự án lô D Tân Thành, tiếp tục mở rộng cho thuê Cảng Phú Mỹ.
- Về hoạt động xây dựng: Công ty tiếp tục thực hiện và thu tiền từ các hợp đồng xây dựng các dự án như Trung tâm ứng dụng khoa học và công nghệ kết hợp Trung tâm tin học và thông tin khoa học công nghệ, Trung tâm Hành chính – Chính trị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Mở rộng, nâng cấp Vũng Tàu Intourco Resort; Thi công nền nhà xưởng Vivablast tại KCN Đông Xuyên; Công trình Ao nuôi hệ thống cấp thoát nước biển, thoát nước thải và kiến trúc hạ tầng khác.

❖ Lợi thế của Công ty thể hiện ở:

Thương hiệu công ty đã 30 năm, nhiều doanh nghiệp, cơ quan trong địa bàn Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu biết đến năng lực của Công ty thông qua các dự án mà Công ty đã thực hiện trong thời gian qua. Công ty đã và đang mong muốn tìm kiếm đối tác chiến lược có tiềm lực tài chính, kinh nghiệm quản trị điều hành để cùng với Công ty thực hiện các dự án lớn trong tương lai.

Ngày 22/02/2010 Công ty được UBND tỉnh BR-VT tổ chức long trọng lễ cấp Giấy chứng nhận đầu tư cho dự án Chợ - Khu phố chợ huyện Xuyên Mộc với số vốn 569 tỷ đồng, Công ty rất vinh dự là một trong 10 doanh nghiệp đầu tư lớn trong tỉnh.

7.2 Triển vọng phát triển ngành

Kinh tế thế giới cũng như Việt Nam sau cuộc khủng hoảng tài chính từ cuối năm 2007 đang có dấu hiệu phục hồi nhanh hơn dự kiến đã tác động làm cho hoạt động ngành bất động sản ấm lên. Gần đây, nhiều tập đoàn đa quốc gia cũng đã bắt đầu quay trở lại sau thời kỳ suy thoái, họ đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam là một trong những thị trường tiềm năng nhất trong khu vực châu Á-Thái Bình Dương. Theo báo cáo của công ty tư vấn môi giới bất động sản Knight Frank, năm 2010 tiềm năng phát triển mạnh của thị trường bất động sản cao cấp sẽ ở khu vực Đông Nam Á. Việt Nam là một trong những nước đang phát triển rất năng động trong khu vực và trên thế giới, thu hút vốn đầu tư nước ngoài không ngừng gia tăng trong những năm qua nên nhu cầu xây dựng cơ sở hạ tầng, khu dân cư, văn

phòng..... vẫn luôn ở mức cao. Giá nhà đất ở Việt Nam bắt đầu phục hồi từ nửa cuối năm 2009 nhưng hiện vẫn thấp hơn 5 - 10% so với thời kỳ thị trường đạt đỉnh.¹

Thủ tướng vừa phê duyệt đề án thí điểm thành lập Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam hoạt động theo hình thức công ty mẹ - con đồng thời thành lập công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị. Đây là tập đoàn vốn Nhà nước đầu tiên chuyên hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Năm 2010 Tập đoàn sẽ tập trung vào 65 dự án nâng diện tích sàn xây dựng lên 700.000 m². Hy vọng với việc ra đời của Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị, thị trường bất động sản của nước ta sẽ phát triển lành mạnh hơn.²

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty không chỉ tập trung vào các căn hộ cao cấp ở Tp. Vũng Tàu mà còn khai thác các dự án nhà ở, trung tâm thương mại và chợ tại Huyện Tân Thành, dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc mà còn mở rộng xây dựng và cho thuê kho bãi chứa hàng cho cảng Phú Mỹ. Hiện nay, các dự án bất động sản có dấu hiệu dịch chuyển dần ra ngoại ô. Mục tiêu là đến năm 2015 theo quyết định của Thủ tướng thì phải đạt 15 m²/đầu người và đạt 20 m²/đầu người vào năm 2020.

Theo số liệu thống kê, thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến 22/3/2010 đạt 2,1 tỷ USD, bằng 29% so với cùng kỳ năm 2009. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện quý I/2010 ước tính đạt 2,5 tỷ USD, tăng 13,6% so với cùng kỳ năm 2009. Trong quý I/2010, cả nước có 15 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương có dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài được cấp giấy phép mới, trong đó Bà Rịa - Vũng Tàu có số vốn đăng ký dẫn đầu với 902,6 triệu USD, chiếm 46,9% tổng vốn đăng ký; tiếp đến là Tp.HCM, Quảng Ngãi, Bình Dương 97,8 triệu USD.....

Thị trường bất động sản trong năm 2010 sẽ nhộn nhịp hơn năm 2009 nhờ nguồn cung tăng cao tuy nhiên vẫn phụ thuộc nhiều vào chính sách tín dụng của ngân hàng. Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước đã cho phép áp dụng lãi suất thỏa thuận sẽ giúp thị trường bất động sản có tính thanh khoản tốt hơn. Nếu các ngân hàng rộng cửa cho vay mua bán nhà - đất, thì sẽ kích thích mạnh mẽ tới nhu cầu. Còn nếu thắt chặt thì thị trường sẽ diễn biến theo chiều ngược lại.

Hiện nay thị trường nhà ở khá sôi động nhất là chung cư có giá trung bình và thấp. Sự phát triển mạnh của các khu công nghiệp ở các tỉnh cũng như xuất nhập khẩu ngày càng tăng nên nhu cầu kho cảng, bến bãi ngày càng tăng nhất là với vị trí của Vũng Tàu sát biển và nằm trong khu vực kinh tế trọng điểm nên việc phát triển kho cảng của Công ty là hướng đi đúng đắn.

¹ <http://cafef.vn/20100331030832790CA35/thi-truong-can-ho-cao-cap-viet-nam-du-bao-soi-dong.chn>

² <http://www.monre.gov.vn/monreNet/default.aspx?tabid=213&ItemID=%2078965>

7.3 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.

Về hoạt động xây dựng: Hoạt động xây dựng của Công ty phục vụ 02 mục tiêu, thứ nhất là thực hiện các dự án mà Công ty đấu thầu được và thực hiện xây dựng cho chính các dự án mà Công ty là chủ đầu tư. Công ty có thế mạnh trong việc nhận thầu các công trình hành chính sự nghiệp của Tỉnh như Kho Bạc Nhà nước tỉnh BR-VT, Trụ sở hải quan Tỉnh BR-VT, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển tỉnh BR-VT ...

Về hoạt động đầu tư các dự án bất động sản: Trong năm tới Công ty sẽ hoàn công khu chung cư cao cấp 22 tầng Thùy Vân; Tổ hợp khách sạn chung cư tại 172 Hoàng Hoa Thám Tp. Vũng Tàu đã khởi công phần móng vào tháng 5/2010; Công ty tiếp tục kế hoạch san lấp dự án kho bãi cảng Phú Mỹ.

Hoạt động khai thác dịch vụ du lịch: Hiện tại Công ty cho thuê Chợ tươi sống Tân Thành, tầng 1,2 Chung cư 145 Phan Chu Trinh làm khách sạn, Bãi biển Thùy Vân và một phần kho bãi, nhà xưởng phục vụ cụm cảng Phú Mỹ.

Việc đa dạng hóa các dự án đầu tư bất động sản như căn hộ chung cư cao cấp, đầu tư vào các khu du lịch, xây dựng kho cảng, bến bãi và chợ tại các huyện của tỉnh BR-VT là một hướng đi phù hợp giúp Công ty không bị động so với trường hợp chỉ tập trung vào một hoạt động duy nhất.

8. Chính sách đối với người lao động

8.1 Tình hình lao động

Số lượng người lao động trong Công ty tại thời điểm 31/03/2010

Bảng 16

Yếu tố	31/03/2010	Tỷ lệ
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	325	100%
Thu nhập bình quân khối gián tiếp (đồng/người/tháng)	6,2 triệu đồng/người/tháng	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học (người)	32	9,8 %

- Cao đẳng, trung cấp, sơ cấp (người)	73	22,46 %
- Khác (người)	220	67,74 %
Lao động ký Hợp đồng lao động	102	31%
Lao động không ký Hợp đồng lao động	223	69%

(Nguồn : Công ty VTRECJ)

Sở dĩ Công ty không tiến hành ký Hợp đồng lao động với 223 người lao động là do số lao động của các đội xây dựng, đội, xí nghiệp trực thuộc ký hợp đồng thời vụ ngắn hạn với những lao động mang tính chất ngắn hạn, thời vụ.

8.2 Chính sách đối với người lao động

- Hỗ trợ và tạo mọi điều kiện để người lao động phát huy khả năng trong học tập nâng cao kiến thức chuyên môn nghiệp vụ.
- Đào tạo và sắp xếp nguồn nhân lực phù hợp với tình hình phát triển của công ty nhằm gia tăng về chất.
- Đảm bảo công việc đầy đủ cho người lao động, đảm bảo thu nhập phù hợp với khả năng cống hiến và thị trường. Mức lương của người lao động luôn được cải thiện qua các năm.
- Thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách quy định theo quy định pháp luật hiện hành.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công đóng góp cho Công ty, có biện pháp kỷ luật đối với những cá nhân có hành động gây ảnh hưởng xấu đến quyền lợi và uy tín của Công ty.

9. Chính sách cổ tức

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

- Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của Pháp luật.
- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quy định của pháp luật.

- Tỷ lệ cổ tức sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.

Phân phối cổ tức năm 2008, 2009, Quý 1/2010

Bảng 17

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2008	2009	Q1/2010
Vốn điều lệ	72.512.370.00 0	72.512.370.000	101.169.100.00 0
Số lượng cổ phiếu phát hành	-	-	2.868.277 ⁽²⁾
Số lượng cổ phiếu quỹ	14.788	14.788	12.184
Số lượng cổ phiếu lưu hành	7.226.869	7.236.449	10.104.726
Tỷ lệ cổ tức bằng tiền/vốn điều lệ	20% ⁽¹⁾	5 %	-
Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu/vốn điều lệ	-	12%	-
Cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn/vốn điều lệ	-	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (đồng)	10.000	10.000	10.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu)

(1) Tháng 1/2010 Công ty CPA phát hành báo cáo kiểm toán cho năm tài chính 2008 và có ý kiến như sau: Tuy không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng chúng tôi muốn lưu ý đến thuyết minh số 19 "Lợi nhuận chưa phân phối". Công ty đã chia cổ tức năm 2008 cho cổ đông theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2009 nhiều hơn lợi nhuận có thể phân phối, dẫn đến lợi nhuận chưa phân phối âm. Do đó, lợi nhuận sau thuế của các kỳ kế toán tiếp theo phải bù đủ phần lợi nhuận chưa phân phối âm trước khi trích quỹ và chia cổ tức cho cổ đông."

Do Công ty tạm ứng cổ tức trong năm 2008 nhiều hơn lợi nhuận tạo ra trong năm 2008 và lợi nhuận chưa phân phối để lại của năm 2007 dẫn đến hiện tượng lợi nhuận chưa phân phối âm, cụ thể như sau:

Bảng 18

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Lợi nhuận chưa phân phối
Số đầu kỳ	3.396.622.004
Trích lập các quỹ từ lợi nhuận	(1.786.193.004)
Chia cổ tức 2007	(1.610.429.000)
Lợi nhuận trong năm 2008	6.353.954.381

Chia cổ tức năm 2008	(11.927.042.000)
Số cuối kỳ	(5.573.087.619)

Tuy nhiên, trong năm 2009 Công ty đã không tạm ứng hay chia cổ tức cho cổ đông và lợi nhuận năm 2009 đã bù đắp toàn bộ số lợi nhuận lũy kế âm trước khi chia cổ tức cho cổ đông cụ thể căn cứ vào thuyết minh số 19 báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2009 như sau:

Bảng 19

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	Lợi nhuận chưa phân phối
Số đầu kỳ	(5.573.087.619)
Sử dụng quỹ	-
Lợi nhuận trong kỳ	25.264.047.284
Số cuối kỳ	19.690.959.665

Đến thời điểm tháng 3 năm 2010 khi kiểm toán báo cáo tài chính năm 2009, CPA nhận thấy Công ty Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu đã khắc phục được vấn đề lợi nhuận chưa phân phối âm do đó, công ty kiểm toán đã đưa ra ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn bộ cho báo cáo tài chính năm 2009.

Theo tài liệu do công ty kiểm toán thu thập được đến ngày 16 tháng 4 năm 2010, Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu đã tổ chức ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 và đã được ĐHĐCĐ cổ đông thông qua phương án phân phối lợi nhuận sau thuế năm 2009, theo đó khoản lợi nhuận năm 2008 phân phối âm 5.573.087.619 đồng đã được Công ty bù lại bằng nguồn lợi nhuận năm 2009 trước khi chia cổ tức cho cổ đông và trích lập các quỹ của Công ty (xem Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2010 được đính kèm).

(2) Trong số 2.868.277 cổ phiếu có 868.277 cổ phiếu phát hành để trả cổ tức lần 1 cho năm 2009 và 2.000.000 cổ phiếu phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược.

Để đáp ứng nhu cầu mở rộng quy mô sản xuất và phần nào bù đắp sự thiếu hụt nguồn vốn kinh doanh, dự kiến trong giai đoạn tới Công ty vẫn duy trì mức cổ tức từ 12 %- 15 % trên vốn điều lệ. Phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh

10. Tình hình hoạt động tài chính

10.1 Các chỉ tiêu cơ bản

❖ **Trích khấu hao TSCĐ:**

Chi phí khấu hao tài sản cố định của Công ty được trích phù hợp với quy định của Bộ Tài chính. Khấu hao tài sản cố định được tính theo phương pháp đường thẳng; thời gian khấu hao theo khung thời gian quy định tại Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ban hành ngày 12/12/2003. Từ 01/01/2010, Công ty áp dụng quy định khấu hao tài sản cố định theo Quyết định 203/2009/BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009. Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Tài sản cố định của Công ty được hạch toán theo nguyên giá, khấu hao và giá trị còn lại. Nguyên giá bao gồm giá mua cộng chi phí vận chuyển, lắp đặt. Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian sử dụng hữu ích ước tính của tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 – 50 năm
Máy móc thiết bị	5 – 14 năm
Phương tiện vận tải	7 năm
Thiết bị, dụng cụ quản lý	5 – 8 năm

❖ **Mức lương bình quân:**

Năm 2008 mức lương bình quân của người lao động trong Công ty là 3,5 triệu đồng/người/tháng. Năm 2009, mức lương bình quân cán bộ quản lý là 6,2 triệu đồng/người/tháng, của khối sản xuất trực tiếp là 04 triệu đồng/người/tháng. Dự kiến trong năm 2010 lương của nhân viên khối khoản lý là 10 triệu đồng/người/tháng và của khối sản xuất trực tiếp 05 triệu đồng/người/tháng.

❖ **Thanh toán các khoản nợ đến hạn:**

Công ty luôn thanh toán đầy đủ, đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn. Các dự án, công trình của Công ty đều được các ngân hàng tài trợ với lãi suất ưu đãi. Vào thời điểm 31/03/2010 Công ty không có bất kỳ khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng. Công ty thanh toán công nợ đúng thời gian quy định theo thỏa thuận với các nhà cung cấp.

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

Bảng 20

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Thuế giá trị gia tăng	3.781.897.179	291.431.995	1.956.431.276

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.564.000.748	9.097.813	-
Thuế thu nhập cá nhân	16.492.884	15.217.771	15.859.291
Thuê đất	2.552.114.436	1.444.475.436	1.444.475.436
Thuế khác	661.051.219	100.720.960	100.720.960
Tổng cộng	9.575.556.466	1.860.943.975	3.517.486.963

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2008, 2009 và Quý 1/2010)

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

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định:**

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, Công ty phải trích lập các quỹ theo quy định. Tính đến ngày 31/03/2010 tình hình trích lập các quỹ của Công ty như sau:

Trích lập quỹ đến ngày 31/3/2010

Bảng 21

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
1	Quỹ đầu tư phát triển	996.723.707	996.723.707	996.723.707
2	Quỹ dự phòng tài chính	852.337.581	852.337.581	852.337.581
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	129.041.717	81.401.717	82.001.717
	Cộng	1.978.103.005	1.930.463.005	1.931.063.005

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2008, 2009 và Quý 1/2010)

❖ **Tổng dư nợ vay:**

– Bảng dư nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/3/2010

Bảng 22

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	99.834.424.000	90.547.545.471	80.604.773.673
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu	73.042.126.000	47.189.362.097	47.261.574.058
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	24.642.298.000	39.358.183.374	33.343.199.615
+ Ngân hàng Công Thương – Vũng Tàu	2.150.000.000	4.000.000.000	-

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Vay ngắn hạn cá nhân	9.487.000.000	1.707.370.000	1.803.370.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh số 17)	7.750.000.000	5.000.000.000	4.600.000.000
Ngân hàng Công Thương-Vũng Tàu	3.750.000.000	-	-
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	4.000.000.000	5.000.000.000	4.600.000.000
Tổng cộng	117.071.424.000	97.254.915.471	87.008.143.673

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2008, 2009 và Quý 1/2010)

Vào thời điểm 31/03/201- Công ty không có bất kỳ một khoản nợ quá hạn nào đối với ngân hàng.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu theo từng khế ước cụ thể, dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay là 12%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 02/XL/03/TCNH và 03/XL/03/TCNH ngày 27/06/2003 và số 01/08/XL/HĐ ngày 24/04/2008. Thời gian vay là 11 tháng.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo các Hợp đồng tín dụng từ số 01/09/03/600347/HĐ đến số 28/09/03/600347/HĐ để bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh. Lãi suất vay được xác định theo từng khế ước nhận nợ, từ 0,98%/tháng đến 1,73%/tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản là Quyền sử dụng đất số AE 037318 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/8/2006; Quyền sử dụng đất số AL 622091 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 26/5/2008 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01/09/11/600347 và 02/09/600347 ngày 22/10/2009. Thời hạn vay là 12 tháng.

Khoản vay của các cá nhân với mục đích bổ sung vốn lưu động thi công các công trình xây dựng. Lãi suất từ 0,8%/tháng đến 1,5%/tháng. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không xác định thời hạn vay.

– Bảng nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 31/03/2010

Bảng 23

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
Vay dài hạn	18.750.000.000	18.541.688.428	37.666.801.676
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	15.000.000.000	18.541.688.428	37.666.801.676
Ngân hàng Công thương-Vũng Tàu	3.750.000.000	-	-
Nợ dài hạn	2.885.740.000	2.885.740.000	2.885.740.000
Bà Lê Thị Bảy	950.000.000	950.000.000	950.000.000

Bà Nguyễn Thị Hằng	1.935.740.000	1.935.740.000	1.935.740.000
Tổng cộng vay và nợ dài hạn	21.635.740.000	21.427.428.428	40.552.541.676
Nợ dài hạn đến hạn trả	7.750.000.000	5.000.000.000	4.600.000.000
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	4.000.000.000	5.000.000.000	4.600.000.000
Ngân hàng Công thương Vũng Tàu	3.750.000.000	-	-
Nợ dài hạn còn lại	13.885.740.000	16.427.428.428	35.952.541.676

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)

- ❖ Khoản vay dài hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo 2 Hợp đồng tín dụng số 02/07/600347/HĐTDTH ngày 1/11/2007 và Hợp đồng tín dụng số 01/09/600347/HĐTDTH ngày 12/11/2009 để đền bù giải tỏa giai đoạn 2 cho dự án khu nhà ở tại phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh và đầu tư dự án xây dựng chung cư cao cấp Thùy Vân. Lãi suất vay 0,98%/tháng và được điều chỉnh 6 tháng 1 lần, bằng lãi suất tiền gửi tiết kiệm 12 tháng của BIDV Phú Mỹ cộng 0,28%/tháng. Thời hạn vay từ 36 tháng đến 48 tháng. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản là chung cư cao cấp Thùy Vân và 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:
- ❖ Sổ AE 037318 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 22/08/2006, thửa số 27, tờ bản đồ số 64, diện tích 2.236,4 m² ở phường Thắng Tam, thành phố Vũng Tàu theo hợp đồng thế chấp tài sản số 02/07/600347/HĐTCTS ngày 01/11/2007;
- ❖ Sổ AL 622091 do UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp ngày 26/5/2008, thửa số 187, tờ bản đồ số 49, diện tích 2.861,8 m² (Lô D, thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu) theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/08/11/600347/HĐTCTS ngày 16/7/2008.
- ❖ Khoản nợ dài hạn là khoản nợ còn phải trả về tiền mua đất ở dự án phường Phú Thuận, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh.

❖ **Tình hình công nợ hiện nay:**

Công nợ của Công ty tại ngày 31/03/2010

Bảng 24

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
I	Nợ ngắn hạn	172.950.272.181	179.739.155.224	174.581.293.220
1	Vay và nợ ngắn hạn	117.071.424.000	97.254.915.471	87.008.143.673
2	Phải trả người bán	10.755.137.837	13.921.487.263	10.044.674.206

STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/03/2010
3	Người mua trả tiền trước	21.364.912.326	54.449.999.494	66.049.942.586
4	Thuế & các khoản phải nộp NN	9.575.556.466	1.851.846.162	3.517.486.963
5	Phải trả người lao động	-	331.796.000	34.658.803
6	Chi phí phải trả	4.675.478.962	4.918.713.606	3.365.676.762
7	Các khoản phải trả phải nộp khác		6.398.667.817	3.938.380.816
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	7.559.794.832	530.327.694	580.327.694
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.947.967.758	81.401.717	82.001.717
II	Nợ dài hạn	13.941.170.721	24.741.515.617	47.029.031.331
11	Vay và nợ dài hạn	13.885.740.000	16.427.428.428	35.952.541.676
12	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	8.293.249.718	11.065.023.121
13	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	55.430.721	20.837.471	11.466.534
	Tổng cộng nợ phải trả	186.891.442.902	204.480.670.841	221.610.324.551

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2008, 2009 và Quý 1/2010)

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi kết quả giao dịch hàng hóa được xác định một cách đáng tin cậy và Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế từ giao dịch này.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc niên độ kế toán bằng cách so sánh tỷ lệ của chi phí của hợp đồng phát sinh cho phần công việc đã được hoàn thành đến ngày này so với tổng chi phí hợp đồng, trừ phi tỷ lệ này không đại diện cho mức độ hoàn thành.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy thì doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn. Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh.

10.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 25

Các chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Quý 1/2010
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	107 %	119 %	153 %
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	14 %	15 %	38 %
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	73 %	69 %	63 %
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	273 %	218 %	169 %
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	0,39	0,30	0,08
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,29	0,33	0,08
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9 %	25 %	27 %
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9 %	27 %	6 %
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2 %	8 %	2 %
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	11 %	34 %	37 %

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010)

Các chỉ số tài chính Quý 1/2010 nhìn chung được cải thiện so với năm 2009. Năm 2009 hoạt động của Công ty có hiệu quả hơn so với năm 2008 nên các chỉ số đều tốt hơn so với năm 2008. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán và khả năng sinh lời của năm 2009 có xu hướng tăng so với năm 2008.

Hệ số nợ của Công ty cao là do đặc thù kinh doanh của ngành bất động sản, nhu cầu vốn đầu tư lớn và kéo dài tuy nhiên Công ty luôn kiểm soát chặt chẽ việc áp dụng hệ số nợ cao này (Hệ số nợ trên tổng tài sản và trên vốn chủ sở hữu năm 2008 là 73% năm 2009 là 68%, và 273% năm 2008 , 218% năm 2009).

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

11.1 Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT

a. Danh sách

STT	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1	Lê Hồng Đức	Chủ tịch HĐQT	1952	273519888
2	Đinh Thị Hiền	Thành viên HĐQT	1972	273187270
3	Đinh Mạnh Hồng	Thành viên HĐQT	1946	273216131
4	Nguyễn Văn Chính	Thành viên HĐQT	1959	273236999
5	Nguyễn Văn Lam	Thành viên HĐQT	1950	273238550

b. Lý lịch

b1. LÊ HỒNG ĐỨC - Chủ tịch HĐQT

Họ và tên	LÊ HỒNG ĐỨC.
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	19/05/1952
Nơi sinh	Nghệ An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	273519888 cấp ngày 09/09/2009 nơi cấp Công an Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
Quê quán	Nghệ An
Địa chỉ thường trú	3/8 Lý Thường Kiệt – P3- Tp Vũng tàu – Tỉnh BR-VT
Điện thoại cơ quan	0643 854 906
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ học vấn	Kỹ sư xây dựng
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 10/1978 – 10/1980: Cán bộ kỹ thuật – Cty Xây dựng số 6 (Vinh). ✓ 10/1980 – 1985: Trưởng phòng Kỹ thuật – Cty Xây lắp Đặc khu Vũng tàu Côn Đảo. ✓ 1985 - 1990: Phó Giám đốc - Cty Xây lắp Đặc khu Vũng tàu Côn Đảo. ✓ 1990 - 2005: Giám đốc - Công ty Xây lắp Tỉnh Bà Rịa- Vũng tàu. ✓ 2005 – 2006: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc -

Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu.

- ✓ 2007 – 4/2010: Chủ tịch HĐQT - Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa Ốc Vũng tàu.
- ✓ 4/2010 – Nay: Chủ Tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chức vụ hiện nay

Chủ Tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (Nghị quyết số 01/NQ-ĐHĐCĐ của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2010 ngày 16/04/2010)

Số cổ phần đang nắm giữ : 1.150.641 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 240.000 cổ phần*
- ✓ *Đại diện sở hữu phần vốn Nhà nước (SCIC): 910.641 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật : Không

Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : Không

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Đặng Thị Thuốc	Sinh 1922	Không còn CMND	Mẹ	0
2	Hoàng Thị Lệ	273519998	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Vợ	0
3	Lê Hoàng Vinh	273145764	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Con	0
4	Lê Lệ Trang	273258208	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Con	0
5	Lê Văn Ý	273226430	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Em	4.587

b2. ĐINH THỊ HIỀN – Thành viên HĐQT

Họ và tên	ĐINH THỊ HIỀN
Giới tính	Nữ
Ngày tháng năm sinh	29/05/1972
Nơi sinh	Long An
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	273187270 cấp ngày 29/04/2008 nơi cấp Công an Tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu
Quê quán	Long An
Địa chỉ thường trú	84 Bà Huyện Thanh Quan, P.4 – Tp. Vũng tàu – Tỉnh BR-VT
Điện thoại cơ quan	0643 854 906
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ kinh tế
Quá trình công tác	

- ✓ Tháng 8/1994: Tốt nghiệp Đại học Trường Đại học tài chính kế toán (Nay là trường Đại học kinh tế) chuyên ngành tài chính kế toán các ngành sản xuất.
- ✓ 08/1994 – 10/1996: Kế toán tổng hợp - Công ty Việt Thắng –J (Thủ Đức, TPHCM)
- ✓ 12/1996 – 11/2003: Cán bộ quản lý doanh nghiệp khối công nghiệp, XD, và giao thông- Cục Quản lý vốn và TSNN Tỉnh BR-VT sau này là Chi cục tài chính thuộc Sở tài chính Vật giá Tỉnh BR-VT
- ✓ Tháng 12/2003 – 12/2007: Kế toán tổng hợp, Trợ lý Tổng Giám đốc, Phó Ban chỉ đạo CPH, kiêm thường trực Ban kiểm soát DIC Corp, thường trực Ban đổi mới và PTDN DIC Corp- Công ty Đầu tư phát triển Xây dựng
- ✓ Tháng 1/2008 – tháng 3/2009: Phó Tổng Giám đốc- Công ty Cổ phần chứng khoán Standard
- ✓ Tháng 4/09 – 04/10: Kế toán trưởng, Phó Giám đốc- Công ty cổ phần Nam Châu
- ✓ Tháng 10/2009- /2010: Chuyên gia tài chính kế toán - Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
- ✓ Tháng 5/2010 – nay: Kế toán trưởng - Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chức vụ hiện nay: Thành viên Hội đồng quản trị - Kế toán trưởng Công ty cổ phần Xây lập và Địa Ốc Vũng Tàu.

Số cổ phần đang nắm giữ: 10.245 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

✓ *Sở hữu cá nhân: 10.245 cổ phần*

✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật: không có.

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

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	CMND/Pas sport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Nam Thắng	273407846	Tỉnh BR-VT	Chồng	0
2	Nguyễn Thị Mười	300578085	Long An	Mẹ ruột	0
3	Đinh Thị Quyên	024287890	Tp.Hồ Chí Minh	Chị	0
4	Đinh Thị Điệp	025220769	Tp.Hồ Chí Minh	Em	0
5	Đinh Văn Phước	310796819	Tiền Giang	Anh	0
6	Đinh Văn Quảng	310690035	Tiền Giang	Anh	0

b3. ĐINH MẠNH HỒNG – Thành viên HĐQT

Họ và tên: ĐINH MẠNH HỒNG

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 03/02/1946.

Nơi sinh: Thái Lan

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

CNMD số: 273216131 cấp ngày 03/12/2002 nơi cấp Công an Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu

Quê quán: Nam Định

Địa chỉ thường trú: 160/9 Hoàng Hoa Thám, P.2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT

Điện thoại cơ quan: 0643 852 338

Trình độ văn hóa: 10/10

Trình độ học vấn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác : Ghi cụ thể từ khi tốt nghiệp ra trường đi làm cho tới nay

- ✓ 1966 – 1972: Quân Đội.
- ✓ 1973 – 1984: Cán bộ chuyên môn – Ngành Cán Bộ tài chính Huyện Ý Yên – Nam Định.
- ✓ 1985 – 2006: Kế toán trưởng - Công ty Xây lắp Vũng tàu (Nay là Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng tàu)
- ✓ 2007 – 4/2010: Phó chủ tịch HĐQT - Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Chức vụ hiện nay : Thành viên Hội đồng quản trị

Số cổ phần đang nắm giữ : 124.495 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 124.495 Cổ phần*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

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

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Bùi Thị Hoà	273244955	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Vợ	0
2	Đinh Đông Sơn	273391919	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Con	527
3	Đinh Mạnh Ân	273660537	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Em	545

b4. NGUYỄN VĂN CHÍNH - Thành viên HĐQT

Họ và tên : NGUYỄN VĂN CHÍNH

Giới tính : Nam

Ngày tháng năm sinh : 29/07/1959

Nơi sinh : Quế Võ – Bắc Ninh

Quốc tịch Việt Nam
 Dân tộc Kinh
 CNMD số 273236999 cấp ngày 18/03/2003 nơi cấp Công an Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
 Quê quán Quế Võ – Bắc Ninh
 Địa chỉ thường trú 737 Trương Công Định - P.9 - Tp Vũng Tàu – Tỉnh BR- VT
 Điện thoại cơ quan 064 3854906
 Trình độ văn hóa 10/10
 Trình độ học vấn Kỹ sư Xây dựng
 Quá trình công tác

- ✓ 05/1983: Tốt nghiệp Đại học Xây dựng
 - ✓ 05/1984 – 05/1989: Xn Liên Hiệp Xây Lắp Dầu Khí – Đội trưởng đội Kỹ thuật.
 - ✓ 05/1989-1994: Đội trưởng – Công ty Xây lắp Vũng Tàu
 - ✓ 1994 – 1999: Giám đốc -Xí nghiệp Xây lắp thuộc Công ty Xây lắp Vũng Tàu.
 - ✓ 1999-2007: Giám đốc - Xí nghiệp Xây lắp, Giám đốc Chi nhánh Tp. HCM, Phó Giám đốc Công ty Xây lắp Vũng Tàu.
 - ✓ 01/2007-04/2010: Tổng Giám đốc, Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
- Chức vụ hiện nay Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
- Số cổ phần đang nắm giữ 150.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần
- ✓ *Sở hữu cá nhân: 150.000 cổ phần*
 - ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

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

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Đặng Thị Diện	125246580	CA Bắc Ninh	mẹ	0
2	Trần Thị Kim Ngọc	273073515	CA Bà Rịa -	vợ	1.459

			Vũng Tàu		
3	Nguyễn Thu Hương	273128274	CA Bà Rịa - Vũng Tàu	con	0
4	Nguyễn Phương Nam	273179096	CA Bà Rịa - Vũng Tàu	con	0
5	Nguyễn Thị Dự	273244934	CA Bà Rịa - Vũng Tàu	em	5.810

b5. NGUYỄN VĂN LAM - Thành viên HĐQT

Họ và tên **NGUYỄN VĂN LAM**

Giới tính Nam

Ngày tháng năm sinh 01/12/1950

Nơi sinh Nghệ An

Quốc tịch Việt Nam

Dân tộc Kinh

CNMD số 273238550 cấp ngày 28/08/2003 nơi cấp Công an
Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Quê quán Nghệ An

Địa chỉ thường trú 46 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu

Trình độ văn hóa 10/10

Trình độ học vấn Đại học

Quá trình công tác

- ✓ Chuyên viên Sở xây dựng Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
- ✓ 1999 - 2004: Phó Giám đốc - Sở Tài Chính Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
- ✓ 2004 - Nay: Phó ban quản lý các khu công nghiệp
- Ban quản lý các khu công nghiệp.

Chức vụ hiện nay Thành viên Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây
lập và Địa ốc Vũng Tàu.

Số cổ phần đang nắm giữ 100.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

- ✓ *Sở hữu cá nhân: 100.000 cổ phần*
- ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

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

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Thị Thu	273249229	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Vợ	0
2	Nguyễn Thị Hoài Linh	273158835	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	con	0
3	Nguyễn Hồng Lĩnh	273188058	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	con	0
4	Nguyễn Văn Huệ	273480010	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	em	0
5	Nguyễn Thị Lan	182520220	CA Nghệ An	em	0
6	Nguyễn Văn Quế	273366100	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Anh	0

11.2 Danh sách và sơ yếu lý lịch Tổng giám đốc

Hiện nay, Công ty chưa bổ nhiệm chức danh Phó Tổng Giám đốc và Công ty đang tuyển người cho vị trí này.

a. Danh sách:

STT	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1	Lê Hồng Đức	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	1952	273519888

b. Lý lịch Tổng Giám đốc – Xem mục 11.1, phần b, b1.

11.3 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban kiểm soát

a. Danh sách:

STT	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1	Lưu Ngọc Thanh	Trưởng BKS	1962	273166787
2	Lại Thị Huệ	Thành viên BKS	1965	273417649
3	Lê Văn Toàn	Thành viên BKS	1984	172077779

b. Sơ yếu lý lịch**b1. LƯU NGỌC THANH- Trưởng BKS**

Họ và tên	LƯU NGỌC THANH
Giới tính	Nam
Ngày tháng năm sinh	31/08/1962
Nơi sinh	Thái Bình
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
CNMD số	273166787 cấp ngày 13/09/2008 nơi cấp Công an Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Quê quán	Xã Tân Phong – Huyện Vũ Thư – Tỉnh Thái Bình
Địa chỉ thường trú	12B/7 – Hoàng Hoa Thám - P2 - Tp Vũng Tàu – Tỉnh BR-VT
Điện thoại cơ quan	0643 876770
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ học vấn	Trung cấp kế toán XDCB , Và Cử nhân kinh tế ngành QTKD
Quá trình công tác	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 05/1984 – 08/1988: kế toán trưởng XN Thiết kế ĐKVTCD ✓ 08/1988 – 1992: Kế toán trưởng Chi nhánh LIDISACO Đặc khu Vũng Tàu Côn Đảo. ✓ 1992 – 2010: Phó Giám đốc chi nhánh – Giám đốc Xí nghiệp gạch ngói gốm Mỹ Xuân – Tổng giám đốc Công ty CP Gạch Ngói Mỹ Xuân Tỉnh BR- Vũng Tàu. ✓ Từ 2005 – Nay: Chủ tịch HĐQT – Kiểm Tổng Công ty Cổ phần Gạch Ngói Gốm XD Mỹ Xuân Tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Chức vụ hiện nay Chủ Tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Gạch Ngói Gốm XD Mỹ Xuân Vũng Tàu.

Số cổ phần đang nắm giữ 20.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần

✓ *Sở hữu cá nhân: 20.000 cổ phần*

✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.

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

Các khoản nợ đối với Công ty : Không

Những người có liên quan:

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	273445463	CA Bà Rịa Vũng Tàu	Vợ	0
2	Lưu ngọc Tuấn -1937	150451764	Tỉnh Thái Bình	Bố	0
3	Trần Thị Hồi – 1937	151108548	Tỉnh Thái Bình	Mẹ	0
4	Lưu Thanh Bình	273166788	CA Bà Rịa-Vũng Tàu	Con	0
5	Lưu Thanh Minh	Học sinh PTTH	Chưa cấp	con	0
6	Lưu Ngọc Tâm	273425881	CA Bà Rịa-Vũng Tàu	Anh	0
7	Lưu Ngọc Lợi	273236497	CA Bà Rịa-Vũng Tàu	Em	0

b2: LẠI THỊ HUỆ - Thành viên BKS

Họ và tên LẠI THỊ HUỆ
 Giới tính Nữ
 Ngày tháng năm sinh 20/11/1965
 Nơi sinh Hà Tây
 Quốc tịch Việt Nam
 Dân tộc Kinh

CNMD số 273417649 cấp ngày 07/8/2007 nơi cấp Công an Tỉnh BR-VT
 Quê quán Hà Tây (nay là Hà Nội)
 Địa chỉ thường trú 104/10 Xô Viết Nghệ Tĩnh – Phường Thắng Tam - Tp Vũng Tàu – Tỉnh BR-VT
 Điện thoại cơ quan 0643 854 906
 Trình độ văn hóa 10/10
 Trình độ học vấn Đại học
 Quá trình công tác
 ✓ 1985-1996: Công tác tại Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
 ✓ 1997-2007: Kế toán trưởng Ban QLDA Đầu tư Xây dựng bãi biển Thùyn Vân
 ✓ 2007 – Nay: Cán bộ phòng kinh doanh - Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa Ốc Vũng Tàu.
 Chức vụ hiện nay Thành viên Ban kiểm soát
 Số cổ phần đang nắm giữ : 0 Cổ phần
 ✓ *Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần*
 ✓ *Đại diện sở hữu: 0 cổ phần*

Hành vi vi phạm pháp luật : không có.
 Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty : không có.
 Các khoản nợ đối với Công ty : Không
 Những người có liên quan :

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lại Anh Thế	112508522	CA. Hà Tây	Bố ruột	0
2	Trịnh Thị Mùi	110225300	CA Hà Sơn Bình	Mẹ ruột	0
3	Trương Văn Trường	270697963	Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Chồng	0
4	Trương Văn Sơn	273229565	Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Con	0
5	Lại thị Hồng Thắm	273175816	Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu	Em	0

6	Lại Thị Ngọc Thuận	273119668	Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu	Em	0
---	--------------------	-----------	--------------------------	----	---

b3: LÊ VĂN TOÀN - Thành viên BKS

Họ và tên: LÊ VĂN TOÀN

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 08/04/1984

Nơi sinh: Thanh Hóa

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

CNMD số: 172077779 cấp ngày 27/11/2001 nơi cấp Công an Tỉnh Thanh Hóa

Quê quán: Thanh Hóa

Địa chỉ thường trú: 12/3 Trần Phú – Phường 1 - Tp Vũng tàu – Tỉnh BR-VT

Điện thoại cơ quan: 0643 854 906

Trình độ văn hóa: 12/12

Trình độ học vấn: Kỹ sư xây dựng

Quá trình công tác: Ghi cụ thể từ khi tốt nghiệp ra trường đi làm cho tới nay

- ✓ Năm 2007: Cán bộ kỹ thuật – Cty CP Xây dựng Tín Nghĩa
- ✓ 11/2007 – 12/2009: Cán bộ kỹ thuật – Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
- ✓ 2010 – Nay: Phó phòng Quản lý Dự án - Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa Ốc Vũng Tàu.

Chức vụ hiện nay: Thành viên Ban kiểm soát

Số cổ phần đang nắm giữ: 0 cổ phần

- ✓ Sở hữu cá nhân: 0 Cổ phần
- ✓ Đại diện sở hữu: 0 Cổ phần

Hành vi vi phạm pháp luật: không có.

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

Các khoản nợ đối với Công ty: Không

Những người có liên quan :

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lê Văn Hân	172011253	Tỉnh Thanh Hóa	Bố ruột	0
2	Lê Thị Tình	172012232	Tỉnh Thanh Hóa	Mẹ ruột	0
3	Lê Thị Hà	172045391	Tỉnh Thanh Hóa	Chị	0
4	Lê Thị Hồng	172045396	Tỉnh Thanh Hóa	Chị	0
5	Lê Văn Mạnh	172055448	Tỉnh Thanh Hóa	Anh	0

11.4 Kế toán trưởng:

Bà Đinh Thị Hiền

Sơ yếu lý lịch xem 11.1, mục b, b2.

12. Tài sản

12.1 Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính kiểm toán tại 31/03/2010

Bảng 26

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	17.068.805.496	7.352.373.014	9.716.432.482
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	7.959.846.569	2.326.227.536	5.633.619.033
2	Máy móc thiết bị	4.637.868.348	1.727.787.017	2.910.081.331
3	Phương tiện vận tải	2.117.466.509	1.338.073.915	779.392.594
4	Dụng cụ quản lý	2.353.624.070	1.960.284.546	393.339.524
II	Tài sản cố định vô hình	10.669.948.751	200.613.510	10.469.335.241
1	Quyền sử dụng đất	10.669.948.751	200.613.510	10.469.335.241
2	Phần mềm máy vi tính	-	-	-

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
III	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	9.615.493.260
1	Khách sạn 3 sao 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu	-	-	3.554.833.998
2	Kho bãi cụm cảng Phú Mỹ	-	-	6.060.659.262
	Cộng	27.738.754.247	7.552.986.524	29.801.260.983

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán Quý 1/2010)

12.2 Tài sản bất động sản mà Công ty đang sở hữu

Bảng 27

STT	Địa chỉ	Diện tích	Hình thức SH	Mục đích sử dụng	Hồ sơ pháp lý
1	Khu đất 54 Võ Thị Sáu	2.429,9 m ² (Đất SXKD)	Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	Trụ sở công ty Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	GCNQSDĐ: AL-622049 cấp 12/03/2008 vào sổ T07080. Giá trị ghi sổ là: 4.458.078.000 đồng
2	Lô đất 172 Hoàng Hoa Thám	4.060 m ² Đất ở: 2.557,7 m ² Đất SXKD: 1.482,3 m ²	Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh Xây chung cư khách sạn 23 tầng có 2 tầng hầm tháng 5/2010 khởi công .	GCNQSDĐ: AH 577901 cấp ngày 04/05/2007 vào sổ AH 577901 cấp 04/05/2007 vào sổ T05196. Giá trị ghi sổ: 12.728.402.145 đồng
3	52G P11 TP Vũng Tàu (phân lô)	150 m ²	Đất thương phẩm (Tổng diện tích là 7.789,7 m ² đã bán còn lại là 150 m ² chưa bán)	Đất trồng cây lâu năm (trong đó có 82,5 m ² đất ở)	GCNQSDĐ: AB234527 ngày 16/12/2004 Vào sổ T07864 (Chưa tách thửa riêng ra từng lô)
4	52G P11 TP Vũng Tàu (Phần đường đi)	6.402 m ²	Nhận chuyển nhượng	- Đất trồng cây lâu năm (54 m ² đất ở) - Bất động sản đầu tư và chưa lập dự án	GCNQSDĐ: AB234528 ngày 16/12/2004. Vào sổ T00834
5	Lô E2 Thị trấn Phú	2.992,9m ²	Nhà nước giao đất có thu tiền sử	Bất động sản đầu tư Đất cơ sở sản xuất,	GCNQSDĐ: AL 622093 cấp 18/08/2008 vào sổ

	Mỹ, Huyện Tân Thành		dụng đất	kinh doanh Chưa lập dự án	T07986. Giá trị ghi sổ: 1.948.908.500đ
6	Lô đất tại TT Phú Mỹ Huyện Tân Thành	237.452,3m ² (Đất cơ sở SXKD)	Thuê đất trả tiền hàng năm	Kho bãi tổng hợp và khu nhà xưởng cơ khí phục vụ cụm cảng tại Phú Mỹ	GCNQSDĐ: AL 599774 vào sổ T08076. Cho thuê một phần. Giá trị BĐS ghi sổ 249.496.971đ
7	145 Phan Chu Trinh	1.124,1 m ²	Được giao đất để đầu tư xây dựng (đất chuyên dùng)	- Đã xây dựng Chung cư 16 tầng và đã bán thu tiền năm 2008. - Cty giữ lại 2 tầng làm tài sản. Hiện đang cho thuê khoán để kinh doanh khách sạn	P815693 cấp 07/04/2003 vào sổ T00590. GT ghi sổ: 4.383.058.198đ
8	6, 8 ha Quận 7 TP.HCM	Đã bồi thường được 4,45 ha		Khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Q7 Tp Hồ Chí Minh Đã đền bù xong 4,45 ha phần còn lại dự kiến GĐ2 2010-2014	HD chuyển nhượng QSDĐ của từng cá nhân
9	55G P11 TP Vũng Tàu	200 m ²	Đất giao theo quyết định 163/QĐ UB, 8/10/1991 của UBND Đặc khu Vũng Tàu-Côn đảo	Bất động sản đầu tư	GCNQSDĐ: H124626. Vào sổ: 00215 QSD Đ/Q1-97 Giá trị ghi sổ: 69.195.746 đồng
10	Lô C Phú Mỹ huyện Tân Thành	2.862 m ²	Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	Dự kiến xây dựng nhà liên kế – Bên cạnh lô D TTTM Tân Thành	AL 622095 cấp 26/05/2008 vào sổ T07656. GT ghi sổ: 2.312.496.000đ
11	Bãi Biển Thuỷ Vân	176.641 m ²	Thuê theo QĐ 908/TTg	Đầu tư cơ sở hạ tầng hiện đang cho thuê 2.800.000.000đ/năm	GCNQSDĐ 00282/Q2

12	165 Thuỷ Vân. Phường 2	2.236,4 m ²	Nhận QSDĐ theo kết quả đấu giá QSDĐ	Xây dựng chung cư 22 tầng đã bán được 132 căn doanh thu đến 29/04/2010 là 129 tỷ	GCNQSDĐ AE 03718 cấp 22/08/2006
13	Lô D Phú Mỹ Tân Thành	2.861,8 m ²	Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất	Dự án lô D TTTM, H.Tân Thành	GCNQSDĐ AL 622091 cấp 26/05/2008. GT ghi sổ: 2.312.334.400đ
14	Chợ tươi sống Tân Thành	9.687 m ²	Công ty xây dựng, giá trị đầu tư ghi nhận tài sản công ty	Đang cho thuê 1.800.000.000đ/năm. Thời gian thuê 5 năm	Giá trị tài sản ghi sổ: 4.084.302.123đ
15	Lô đất tại Bãi Sau (Thuộc P8, Tp Vũng Tàu)	995 m ²	Bất động sản đầu tư (chưa hình thành dự án)	Có 500 m ² đất ở và 495 m ² đất trồng cây lâu năm	- GCNQSD số: BB525913 cấp ngày 26/03/2010; - HĐ chuyển nhượng công chứng 30/03/2010 - Giá trị đầu tư là 20 tỷ đồng.

(Nguồn: Công ty VRC)

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

13.1 Phân tích Swot

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> - Là một công ty có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng đầu tư và kinh doanh địa ốc, có tiềm lực về quỹ đất - Có tập thể Ban lãnh đạo tận tâm, tận lực, hết mình vì công việc, vì sự phát triển của Công ty. - Đội ngũ nhân sự trẻ, nhiệt huyết và gắn bó với sự phát triển của Công ty, có tác phong chuyên nghiệp, trình độ nghiệp vụ chuyên môn, có nhiều kinh nghiệm trong việc thực hiện các dự án về địa ốc, đầu tư 	<ul style="list-style-type: none"> - Diễn biến tăng giá của thị trường vật liệu xây dựng - Chịu ảnh hưởng chung của chu kỳ phát triển ngành bất động sản. - Thiếu vốn đầu tư vào các dự án bất động sản là tình trạng chung của các doanh nghiệp trong này vì vốn đầu tư vào các dự án bất động sản thường rất lớn. - Chưa đầu tư đủ vào những phương tiện công nghệ cao để hỗ trợ thi công. - Đội ngũ thợ có tay nghề cao còn thiếu,

<p>xây dựng.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Thương hiệu VTRECJ ngày càng được khẳng định trong ngành đầu tư xây dựng, kinh doanh địa ốc. 	<p>chưa ngang tầm với sự phát triển của Công ty.</p>
Cơ hội	Nguy cơ, thách thức
<ul style="list-style-type: none"> - Sau thời điểm Việt Nam gia nhập WTO, các tập đoàn nước ngoài đang tích cực tìm hiểu cơ hội đầu tư, tìm quỹ đất để kinh doanh. Các nhà đầu tư nước ngoài cũng đang đổ bộ vào Việt Nam để tìm kiếm cơ hội đầu tư nên nhu cầu về văn phòng cho thuê ngày càng cao, thêm vào đó là tốc độ đô thị hoá diễn ra ngày càng nhanh nên nhu cầu nhà ở là rất lớn. - Việt Nam có tốc độ tăng trưởng kinh tế tương đối cao và ổn định trong những năm qua và trong những năm tiếp theo, cư dân thành thị ngày càng đông kéo theo nhu cầu nhà ở trong khu vực thành thị gia tăng đáng kể. - Thị trường bất động sản đang có dấu hiệu phục hồi sau cuộc khủng hoảng tài chính năm 2007. - Nhu cầu khu du lịch sinh thái, khu nghỉ dưỡng gia tăng đáng kể. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pháp luật trong lĩnh vực quản lý nhà đất, quản lý xây dựng, quy hoạch còn nhiều bất cập. Bên cạnh đó, chính sách tài chính công cũng là một vấn đề quan trọng, đó là: chính sách chi phí, chính sách định giá đất, định giá bất động sản. - Số lượng các công ty kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản ngày càng gia tăng cả doanh nghiệp trong nước và nước ngoài. Những doanh nghiệp này ngày càng cho ra đời nhiều sản phẩm chất lượng với giá cạnh tranh. Do đó, cạnh tranh trong lĩnh vực này ngày càng gay gắt. - Do những hạn chế của hệ thống ngân hàng về vốn ngắn hạn, về hạn mức tín dụng, hệ thống ngân hàng rất khó tiếp tục mở rộng tín dụng cho thị trường bất động sản. - Việc thẩm định dự án của các cơ quan chức năng hay nói cách khác là các yếu tố khách quan còn khó khăn và kéo dài ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án. - Công tác thực hiện khâu giải toả đền bù cho các dự án ngày càng khó khăn về vấn đề: chi phí đền bù cao, việc thương lượng với các hộ dân là không dễ dàng. - Sự biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào ngành xây dựng tăng cũng ảnh hưởng đến giá thành các sản phẩm nhà ở,

	chung cư. Sự biến động của giá vàng cũng ảnh hưởng đến việc tiêu thụ các sản phẩm bất động sản.
--	---

13.2 Kế hoạch kinh doanh 2010

Bảng 28

STT	Các Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2009	Kế hoạch năm 2010	Tăng/giảm
1	Tổng giá trị sản lượng (giá trị sản lượng xây lắp, đầu tư BĐS, kinh doanh)	Tr.đồng	181.200	410.000	226,27%
	Trong đó: Tổng giá trị sản lượng xây lắp	Tr.đồng	105.000	213.000	202,86%
2	Tổng doanh thu	Tr.đồng	99.190	180.000	181,47%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	33.676	80.000	237,56%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	25.264	60.000	237,49%
5	Cổ tức/mệnh giá	%	12%	18%	150,00%
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng/ cổ phiếu	3.485	5.931	170,19%
7	Vốn điều lệ	Tr.đồng	72.486	101.169	139,57%
8	Lương bình quân khối quản lý gián tiếp	Tr.đồng/ người/tháng	6,2	10	161,29%
9	Lương bình quân khối trực tiếp	Tr.đồng/ người/tháng	3,2	5	156,25%
10	Nộp ngân sách	Tr.đồng	16.912	24.000	141,91%
11	Giải quyết việc làm	Người	325	367	112,92%

(Nguồn: Công ty VRC)

Căn cứ đạt được mức cổ tức nêu trên:

❖ Hoạt động xây dựng:

- Với các hợp đồng nhận thầu xây lắp đã ký kết trong năm 2009 thì dự kiến Công ty sẽ thực hiện giá trị khối lượng khoảng 120 tỷ đồng;
- Triển khai phần san lấp dự án 23 ha Cảng Phú Mỹ, Tân Thành, Vũng Tàu.

Tổng dự kiến doanh thu thực hiện hoạt động xây dựng là 85 tỷ đồng.

❖ Hoạt động kinh doanh bất động sản và chuyển quyền sử dụng đất:

- Thực hiện hoàn thiện dự án chung cư cao cấp 22 tầng Thùy Vân;

- Thực hiện phần móng dự án tổ hợp khách sạn- chung cư cao cấp 24 tầng tại 172 Hoàng Hoa Thám, P2, Vũng tàu trên phần diện tích 4.060 m².
- Triển khai hoàn chỉnh pháp lý dự án khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp HCM và hoàn chỉnh đền bù trên diện tích 6,822 ha (Hiện đã đền bù được khoảng 05 ha).
- Triển khai hoàn chỉnh pháp lý và triển khai công tác đền bù dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu trên diện tích 13.925 m².

Tổng dự kiến doanh thu thực hiện hoạt động này khoảng 110 tỷ đồng.

Năm 2010, Nguồn thu hồi vốn đầu tư chủ yếu là từ dự án chung cư cao cấp 22 tầng Thùy Vân.

❖ Hoạt động dịch vụ du lịch và dịch vụ khác:

- Hoạt động dịch vụ du lịch: Hiện tại, Hoạt động dịch vụ du lịch như kinh doanh khách sạn, kinh doanh bãi biển đơn vị đấu thầu và giao cho đơn vị khác thuê mà không trực tiếp quản lý điều hành kinh doanh, cụ thể:
 - + Đất thuê và tài sản đầu tư trên đất khu vực bãi sau nhằm thực hiện chức năng dịch vụ du lịch đơn vị cho thuê kinh doanh với nguồn thu là 2.500 triệu đồng/năm.
 - + Phần Nhà nghỉ Hồng Ngọc tại địa chỉ 145 Phan Chu Trinh: Đơn vị đang cho thuê kinh doanh và nguồn thu là 350 triệu đồng/năm.
- Hoạt động khác: Công ty cho thuê chợ Tân thành và nguồn thu là 1.800 triệu đồng/năm; cho thuê 01 ha đất tại Cảng Phú Mỹ - Tân Thành là nguồn thu là 300 triệu đồng/năm.

Tổng dự kiến doanh thu từ hoạt động dịch vụ và hoạt động khác khoảng 05 tỷ đồng

❖ Đầu tư tài chính:

- Năm 2010, Công ty dự kiến sẽ kết hợp với một số đối tác pháp nhân và cá nhân có năng lực tài chính góp vốn thành lập doanh nghiệp để xúc tiến đẩy nhanh thực hiện các dự án bất động sản.
- Đầu tư tài chính vào các công ty con, công ty liên kết và doanh nghiệp để tăng năng lực, nâng cao quy mô và mở rộng địa bàn hoạt động kinh doanh.

Kế hoạch kinh doanh 2010 có thể bị thay đổi do ảnh hưởng của sự biến động giá nguyên vật liệu xây dựng, tình hình triển khai, bán căn hộ, cho thuê mặt bằng của các dự án.

Cơ cấu doanh thu năm 2010

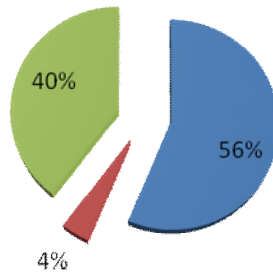
Bảng 29

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Lĩnh vực	Doanh thu
1	Xây lắp (Nhận thầu xây lắp 80 tỷ đồng, xây lắp cho Công ty 133 tỷ đồng)	213
2	Dịch vụ cho thuê	15
3	Kinh doanh bất động sản	150

Biểu đồ doanh thu dự kiến trong năm 2010

■ Xây lắp ■ Dịch vụ cho thuê ■ Kinh doanh bất động sản



Trong 56% giá trị sản lượng xây lắp thì có đến 62% là thực hiện xây lắp cho các dự án mà Công ty là chủ đầu tư.

13.3 Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua**a. Chiến lược kinh doanh**

Công ty sẽ tập trung hoạt động kinh doanh vào các ngành nghề chính sau:

- Đầu tư phát triển các khu đô thị mới và khu công nghiệp. Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng kỹ thuật khu đô thị;
- Đầu tư hạ tầng giao thông đô thị, cầu, cảng;
- Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ du lịch; Kinh doanh khách sạn;
- Cho thuê văn phòng, cảng, cho thuê chợ, dịch vụ khác;
- Đầu tư tài chính vào các Công ty con, công ty liên kết và các loại hình doanh nghiệp khác.

Công ty phấn đấu mức tăng trưởng như sau:

- Mức tăng trưởng bình quân hàng năm: 25 %

- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ bình quân: tối thiểu 40 %
- Mức chi trả cổ tức bình quân hàng năm (2011-2014): tối thiểu 15 %

Tổng hợp kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn năm 2010 – 2014

Bảng 30

Đơn vị tính: triệu đồng

KHOẢN MỤC	2010	2011	2012	2013	2014
Doanh thu	180.000	225.000	285.000	360.000	461.000
Lợi nhuận trước thuế	80.000	70.000	81.000	97.000	113.000
Lợi nhuận sau thuế	60.000	52.500	60.750	72.750	84.750
Tỷ lệ trả cổ tức (tối thiểu)	18%	15%	15%	15%	15%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	59%	40%	41%	43%	42%
Vốn điều lệ	101.000	130.000	150.000	170.000	200.000

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu)

b. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Tầm nhìn chiến lược

Định hướng, mục tiêu chính trong 05 năm tới. Để đảm bảo hiện thực hóa mục tiêu tài chính đặt ra, Công ty nhận thấy rằng nguồn nhân lực là quan trọng hàng đầu cần phải đầu tư đồng thời với việc mở rộng tiếp thị để đưa hình ảnh Công ty đến với công chúng đầu tư.

❖ **Các dự án đã được HĐQT, ĐHĐCĐ thông qua:** (Chi tiết về các dự án, xem mục B, C phần 5.9 Bản cáo bạch này)

- Dự án Tòa nhà căn hộ cao cấp 22 – Thùy Vân – Apartment Building - Tp.Vũng Tàu
- Dự án tổ hợp khách sạn - chung cư cao cấp 172 Hoàng Hoa Thám
- Dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh BR-VT
- Chợ Tân Hải, Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu
- Dự án Trung tâm thương mại Huyện Tân Thành
- Khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp. HCM
- Kho bãi tổng hợp và khu nhà xưởng cơ khí phục vụ cụm cảng tại Phú Mỹ
- Dự án Hồng Ngọc Hà, Huyện Tân Thành
- Dự án Chung cư cao cấp Thùy Dương – Vũng Tàu
- Dự án tòa nhà văn phòng cho thuê - Chung cư cao cấp Võ Thị Sáu

❖ **Nguồn nhân lực:** Nhận thức được rằng con người là nhân tố quan trọng trong việc quyết định sự thành công và phát triển của Công ty nên Công ty đã xây dựng kế hoạch phát triển nguồn nhân lực tập trung vào:

- Nâng cao năng lực quản lý điều hành của cán bộ chủ chốt và trưởng các phòng ban;
- Tuyển dụng và tổ chức đào tạo, bổ sung nhân viên có trình độ cao trong các lĩnh vực: đấu thầu, quản lý dự án, giao dịch bất động sản, pháp luật nhà đất.
- Đào tạo nguồn công nhân có tay nghề cao để thi công các công trình trọng điểm đạt tiến độ, đảm bảo chất lượng và độ an toàn cao.
- Tiếp tục quản lý và cải tiến tiền lương theo hướng gắn chặt kết quả lao động sáng tạo với thu nhập Công ty và thu nhập cá nhân. Đồng thời cải tiến điều kiện làm việc.
- Tăng cường kỷ luật lao động, nâng cao kiến thức, kỹ năng và trách nhiệm lao động của CBCNV.
- Có chính sách khen thưởng kịp thời, thích đáng, tương xứng với đóng góp của người lao động.
- Xây dựng sự phối hợp tốt trong tác nghiệp giữa các bộ phận, thúc đẩy sáng tạo, tăng hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Tạo điều kiện cho mọi người lao động trong Công ty đều có cơ hội sở hữu cổ phần của Công ty nhằm phát huy tinh thần làm chủ và gắn chặt với Công ty.

❖ Nguồn tài lực

- Kêu gọi vốn góp của các đối tác, các cổ đông có nhu cầu theo từng dự án cụ thể khi cần thiết.
- Sử dụng quỹ đất đã đầu tư để thu hút đối tác liên doanh phát triển.
- Giải quyết nhanh các khoản nợ ngắn hạn, cơ cấu lại nguồn vốn vay theo hướng tăng tỷ trọng vốn vay trung hạn với lãi suất thấp.
- Theo dõi đánh giá hiệu quả tài chính của từng dự án, trên cơ sở đó xây dựng tiến độ sử dụng vốn của từng dự án và của toàn thể các dòng tiền vào – ra để có biện pháp cân đối tài chính và kế hoạch huy động vốn đầu tư thích hợp.
- Tích cực mở rộng hợp tác với các công ty có nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực chuyên môn để học hỏi và nâng cao hiệu quả của dự án đầu tư.
- Để đảm bảo thực hiện tốt các dự án đầu tư bất động sản, Công ty dự kiến sẽ tiếp tục tăng vốn điều lệ và dự kiến vốn điều lệ tăng trong giai đoạn này là 101 tỷ đồng (năm 2010) lên 200 tỷ (năm 2014). Khi điều kiện thích hợp sẽ xin ý kiến cổ đông nhằm đáp ứng kịp thời kế hoạch vốn.
- Công ty dự kiến có kế hoạch phát hành trái phiếu vào cuối năm 2010 và đầu năm 2011 để bổ sung vốn thực hiện các dự án.
- Hình thành và phát triển hệ thống quản lý Công ty theo mô hình tập đoàn, quản trị doanh nghiệp theo hướng hiện đại hóa kết hợp với việc xây dựng một tập thể nhân viên năng động, sáng tạo và bản lĩnh, tiến tới xây dựng được một sức mạnh văn hóa doanh nghiệp.

❖ Hoạt động tiếp thị

- Tăng cường quảng cáo, quảng bá thương hiệu Công ty thông qua các phương tiện thông tin đại chúng, các cuộc triển lãm, hội chợ vừa thực hiện mục tiêu phục vụ khách hàng vừa quảng bá thương hiệu công ty.
- Nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ do Công ty cung ứng qua đó nâng cao uy tín và phục vụ khách hàng ngày càng tốt hơn, tạo được vị thế cạnh tranh trên thị trường.

Các nguồn thu dự kiến trong tương lai

- Trong giai đoạn này, Công ty chỉ chủ yếu thực hiện và thu hồi vốn từ các dự án đã có hiện nay. Vì thế HĐQT cần có những biện pháp để tìm kiếm dự án mới hoặc phát triển lĩnh vực đa ngành, đa nghề để đảm bảo Công ty phát triển bền vững.
- Với tốc độ phát triển của công ty và tiến độ thực hiện của các dự án bất động sản thì trong những năm 2011 - 2014 công ty sẽ thu hồi vốn đầu tư từ các dự án như:
 - Nguồn thu từ dự án tổ hợp chung cư - khách sạn cao cấp 24 tầng tại 172 Hoàng Hoa Thám, P2, Vũng Tàu trên phần diện tích 4.060 m²;
 - Nguồn thu từ dự án khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Quận 7, Tp HCM và hoàn chỉnh công tác đền bù phần còn lại;
 - Nguồn thu giai đoạn 1 từ dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc, Tỉnh BR-VT trên diện tích 139.250 m² (diện tích thực hiện giai đoạn 1 là 76.000 m²);
 - Nguồn thu từ dự án đất cảng tại Cảng Phú Mỹ thuộc Huyện Tân Thành, Tỉnh BR-VT.

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

Với góc độ là một tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu như sau:

Tình hình kinh tế chung: Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 7%/năm, năm 2009 là 5,32 % là do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính từ năm 2007. Việc thực thi Hiệp định Thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và trở thành thành viên chính thức của WTO là những yếu tố thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển. Mục tiêu tăng trưởng kinh tế của nước ta năm 2010 là 6,5 % có khả thi. Do vậy, triển vọng phát triển của nền kinh tế nói chung, của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng, hoạt động đầu tư tài chính – ngân hàng nói riêng cũng rất khả quan. Tốc độ tăng trưởng kinh tế kéo theo quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh, tốc độ công nghiệp hóa sẽ kéo theo việc gia tăng dân số ở những đô thị lớn, vùng kinh tế trọng điểm. Trong những năm tới, dân số thành phố Vũng Tàu sẽ gia tăng, Vũng Tàu có nhiều địa điểm du lịch thuận lợi lại gần khu kinh tế trọng điểm phía Nam nên sẽ thu hút nhiều khách du lịch có nhu cầu

nhà nghỉ biệt thự, khu nghỉ dưỡng cao cấp ... Tình hình chung của nền kinh tế tác động đáng kể đến kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức của Công ty.

Công ty có thể mạnh trong việc nhận và thực hiện các công trình xây dựng cơ quan hành chính dự nghiệp tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như Kho bạc Nhà nước Tỉnh, Trụ sở Hải quan Tỉnh, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Tỉnh.... Tận dụng vị trí thuận lợi của Tp. Vũng Tàu, Công ty đã và đang tiến hành đầu tư xây dựng căn hộ cao cấp tại các vị trí đẹp, đem lại doanh thu cao cho Công ty như Chung cư 145 Phan Chu Trinh, Chung cư 23 tầng Thùy Vân, hiện đã khởi công phần móng Khu tổ hợp Chung cư – Khách sạn 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám, và tiếp tục tìm kiếm quỹ đất để thực hiện dự án mới. Tại các địa bàn khác của tỉnh BR-VT, Công ty cũng có các dự án lớn Dự án Chợ và Khu phố Chợ Huyện Xuyên Mộc, Khu cảng và kho bãi tổng hợp Cảng Phú Mỹ tại Khu Công nghiệp Phú Mỹ I Huyện Tân Thành, tỉnh BR-VT dự kiến sẽ mang lại doanh thu trong những năm tới. Ngoài ra, Công ty còn các dự án khác như dự án khu dân cư Quận 7, Tp.HCM, Dự án Hồng Ngọc Hà....

ĐHĐCĐ Thường niên năm 2010 đã thông qua việc bổ sung ngành nghề kinh doanh mới là môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất, sàn giao dịch bất động sản sẽ tạo điều kiện thuận lợi để Công ty tự phân phối những sản phẩm nhà ở do mình làm ra và có thể làm đại lý phân phối cho các công ty khác.

Có thể thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được đa dạng hóa chứ không chỉ tập trung vào hoạt động kinh doanh bất động sản: Công ty còn phát triển hoạt động khác gắn liền với việc khai thác các dự án bất động sản do Công ty làm chủ đầu tư. Ngoài ra, Công ty còn mạnh dạn tiến hành đầu tư, trang bị kỹ thuật công nghệ hiện đại, xây dựng thương hiệu và từng bước hoàn thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp đến khách hàng. Hoạt động cho thuê khách sạn, chợ, kho bãi, kinh doanh dịch vụ du lịch trong tương lai hứa hẹn đem lại lợi nhuận cao hơn trong thời gian tới.

Như vậy, nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của Công ty thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong giai đoạn 2010-2014 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm Công ty đề ra nhằm đảm bảo được mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu tái đầu tư phát triển của Công ty.

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

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

Không có

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

Không có

V. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: cổ phần phổ thông
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 10.116.910 cổ phần
4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hoặc của tổ chức phát hành:

Cổ phần bị hạn chế theo luật định

- Cổ đông sáng lập: 0 cổ phần
- Cổ đông bị hạn chế chuyển nhượng 100 % cổ phiếu nắm giữ trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50 % số cổ phiếu này trong 6 tháng tiếp theo. Trong đó

 HĐQT : 624.740

 BTGD : 240.000 (Chủ tịch HĐQT kiêm TGD)

 BKS : 20.000

 KTT : 10.245 (Thành viên HĐQT kiêm KTT)

Tổng số cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng: 644.740 cổ phần

Cổ phần bị hạn chế theo quy định của tổ chức phát hành

Cổ đông – Công ty Tài chính TNHH MTV Cao su sở hữu 1.404.000 cổ phiếu tại thời điểm chốt danh sách 12/05/2010. Trong số 1.404.000 cổ phiếu này thì:

- 1.000.000 cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng đến ngày 16/6/2010 theo quy định của Công ty trong đợt phát hành riêng lẻ vào Quý 1/2010.
- 404.000 cổ phần do công ty Tài chính TNHH MTV Cao su nhận chuyển nhượng từ hợp đồng mua bán có kỳ hạn cổ phiếu chưa niêm yết và hợp đồng này sẽ được thanh lý trước khi cổ phiếu của VRC tiến hành thủ tục lưu ký để niêm yết chính thức. Do đó, số cổ phiếu mà Công ty Tài chính Cao su sở hữu tại ngày chốt danh sách lưu ký sẽ giảm so với danh sách thống kê nộp hồ sơ niêm yết.

5. Xếp hạng tín nhiệm

Không có

6. Phương pháp tính giá

a) Tính theo P/E

- Lợi nhuận 04 quý gần nhất: Quý 2/2009: 7.878.291.855 đồng; Quý 3/2010: 2.260.123.421 đồng; Quý 4/2010: 10.451.984.022 đồng; Quý 1/2010: 7.528.671.439 đồng. Tổng lợi nhuận 04 quý gần nhất: 28.119.070.737 đồng.
- Số cổ phiếu lưu hành bình quân bốn quý gần nhất: 8.195.001 cổ phiếu

Stt	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Lợi nhuận 4 quý gần nhất (Quý 2, 3,4/2009, 1/2010)	28.119.070.737
2	Số cổ phiếu lưu hành bình quân 4 quý gần nhất	8.195.001 CP
3	EPS 4 quý gần nhất	3.431
4	P/E bình quân thị trường HOSE (10/07/2010)	10,59 lần
5	Giá cổ phiếu	36.324 đồng/CP

b) Giá trị sổ sách ngày 31/03/2010

STT	Nội dung	Chỉ tiêu (đồng)
1	Tổng tài sản	352.849.307.143
2	Trừ tổng nợ phải trả	221.610.324.551
3	Trừ tài sản vô hình	-
4	Giá trị sổ sách	131.238.982.592
5	Số lượng cổ phiếu lưu hành	10.104.726 CP
6	Giá trị sổ sách một cổ phiếu	12.988 đồng/CP

c) Tính giá theo P/B

STT	Nội dung	Chỉ tiêu
1	Giá trị sổ sách một cổ phiếu	12.988 đồng/Cp
2	Tỷ số P/B của CP NY ngành BĐS (10/07/2010)	2,47
3	Giá theo P/B	32.028 đồng/CP

Tính giá bình quân

STT	Phương pháp	Số tiền (đồng)	Trọng số	Giá theo trọng số (đồng)
1	Giá theo P/B	32.028	0,50	16.013
2	Giá theo P/E	36.324	0,50	18.161
3	Giá bình quân	34.176	1,00	34.175

Giá giao dịch OTC ngày 28/06/2010 là: 42.000 đồng/cổ phần

Căn cứ vào các phương pháp tính toán nêu trên HĐQT Công ty quyết định giá niêm yết vào giao dịch đầu tiên tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM là 36.000 đồng/cổ phiếu.

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

Bản điều lệ của Công ty không quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài, vì vậy cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu của Công ty theo quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành.

Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết giao dịch tại Sở Giao dịch chứng khoán TP. HCM, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quy định hiện hành là 49% theo Quyết định 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 được thay thế Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam. Tại thời điểm chốt danh sách làm thủ tục niêm yết, tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0 %.

8. Các loại thuế có liên quan

Công ty được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm 2006, 2007 và được giảm 50 % trong năm 2008, 2009 (Hưởng ưu đãi từ chính sách cổ phần hóa).

- **Thuế thu nhập doanh nghiệp:** Từ ngày 01/01/2010, Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Thông tư số 130/2008/TT-BTC của Bộ Tài chính ngày 26/12/2008 với thuế suất là 25 %.
- **Thuế thu nhập cá nhân:** Công ty thực hiện khấu trừ và nộp theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC ngày 30/09/2008 và Thông tư số 62/2009/TT-BTC ngày 27/03/2009 của Bộ Tài Chính, hiện được miễn thuế thu nhập cá nhân theo Thông tư số 160/2009/TT-BTC ngày 12/08/2009:
 - + Đối với thu nhập từ tiền lương, tiền công: Thời gian được miễn từ 01/01/2009 đến hết ngày 30/06/2009. Từ ngày 01/07/2009 phải nộp thuế cá nhân theo quy định.
 - + Đối với thu nhập từ đầu tư vốn, từ chuyển nhượng vốn (bao gồm cả chuyển nhượng chứng khoán): Thời gian được miễn thuế từ 01/01/2009 đến hết ngày 31/12/2009. Từ 01/01/2010 phải nộp thuế thu nhập cá nhân theo quy định.
- **Thuế giá trị gia tăng:** Công ty tự kê khai và nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ và áp dụng theo Thông tư 129/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008 của Bộ Tài Chính.
- **Các loại thuế khác** (thuế nhà đất, thuế môn bài, thuế trước bạ,...): Công ty tự kê khai và nộp thuế khi có phát sinh

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Lầu 1, 2,3 số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38 233 297

Fax: (84.8) 38 233 301

Website: <http://www.hsc.com.vn>

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ KẾ TOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 3 - Ngõ 1295 Đường Giải Phóng - Hoàng Mai - Hà Nội

Điện thoại: 0439 745 080/81/82 Fax: 0439 745 083

Email: cpahanoi@fpt.vn Web: www.cpahanoi.com

Văn phòng tại Tp.HCM: 159/14 Bạch Đằng, P.2, Q. Tân Bình, Tp.HCM

Điện thoại: (84.8) 6293.6178- Fax: (84.8) 3848.8550

VII. PHỤ LỤC

1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục II:** Điều lệ công ty phù hợp với Điều lệ mẫu công ty niêm yết
3. **Phụ lục III:** Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và Quý 1/2010
4. **Phụ lục IV:** Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT, BKS, TGD, KTT
5. **Phụ lục V:** Quy trình công bố thông tin
6. **Phụ lục VI:** Quy chế quản trị Công ty
7. **Phụ lục VII:** Hồ sơ pháp lý các dự án (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận đầu tư) và các tài liệu khác

TỔ CHỨC NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU
 Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc



LÊ HỒNG ĐỨC

Trưởng Ban kiểm soát



LƯU NGỌC THANH

Kế toán trưởng



ĐINH THỊ HIỀN

TỔ CHỨC TƯ VẤN NIÊM YẾT
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
 Giám đốc điều hành



KELLY YIN HON WONG