

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



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP 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 và thay đổi lần thứ 7 ngày 26/4/2010)



CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy đăng ký chào bán số:41...../GCN-UBCK do Chủ tịch UBCKNN cấp ngày ...22/3/2011)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẬP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU

Địa chỉ : 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR - VT
Điện thoại : (84.64) 3 854 906 Fax: (84.64) 3 852 285
Email : info@xaylapdiaoc.com.vn Website: www.xaylapdiaoc.com.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI

Trụ sở chính : Tầng 1&5 Tòa nhà Đào Duy Anh, Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội
Điện thoại : (04) 3537 8010 Fax: (04) 3537 8005
CN Tp.HCM : 41 Pasteur, Quận 1, thành phố Hồ Chí Minh
CN Đà Nẵng : Số 97 Lê Lợi, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
CN Nghệ An : Số 9A Hồ Tùng Mậu, Phường Hưng Bình, TP Vinh, Tỉnh Nghệ An
Website : www.shs.com.vn

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN

Họ tên : Bà Đinh Thị Hiền Chức vụ: Kế toán trưởng
Điện thoại : (84.64) 3 854 906 Fax: (84.64) 3 852 285



MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1	Rủi ro về kinh tế	4
2	Rủi ro về luật pháp	4
3	Rủi ro đặc thù	5
4	Rủi ro của đợt chào bán	5
5	Rủi ro về việc thực hiện dự án đầu tư.....	6
6	Rủi ro về việc pha loãng EPS, cổ tức, quyền biểu quyết ảnh hưởng đến giá cổ phiếu	6
7	Rủi ro khác	8
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
1.	Tổ chức phát hành.....	9
2.	Tổ chức tư vấn	9
III.	CÁC KHÁI NIỆM	10
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH.....	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	17
3.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông	24
3.1	Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty VRC tại ngày 18/10/2010	24
3.2	Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 18/10/2010 (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần).....	24
3.3	Cơ cấu cổ đông tại ngày 18/10/2010.....	25
4.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán 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 chào bán;	25
4.1	Những công ty mà Công ty VRC đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối	25
4.2	Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với VRC	25
5.	Hoạt động kinh doanh.....	26
5.1	Sản lượng sản phẩm/ dịch vụ qua các năm	28



5.2	Nguyên vật liệu	31
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.....	34
5.7	Hoạt động Marketing	35
5.8	Nhãn 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.....	37
6.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	40
6.1	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong 2008, 2009 và 2010	40
6.2	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo	40
7.	Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	43
7.1	Vị thế của công ty trong ngành	43
7.2	Triển vọng phát triển ngành.....	43
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.....	44
8.	Chính sách đối với người lao động.....	44
8.1	Tình hình lao động.....	44
8.2	Chính sách đối với người lao động.....	45
9.	Chính sách cổ tức.....	45
10.	Tình hình hoạt động tài chính.....	48
10.1	Các chỉ tiêu cơ bản	48
10.2	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	53
11.	Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	54
11.1	Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT	54
11.2	Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng giám đốc	60
11.3	Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban kiểm soát	61
11.4	Kế toán trưởng:	65
12.	Tài sản.....	65
12.1	Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2010	65
12.2	Tài sản bất động sản mà Công ty đang sở hữu	66
13.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo	68



13.1	Kế hoạch đầu tư, dự án đã được HĐQT, ĐHCĐ thông qua.....	69
14.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....	72
15.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức đăng ký phát hành	72
16.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán phát hành	73
17.	Giải trình báo cáo sử dụng vốn của các đợt phát hành trước	73
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	74
1.	Loại chứng khoán: cổ phần phổ thông.....	74
2.	Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần	74
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 9.883.090 cổ phần.....	74
4.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:	74
5.	Phương pháp tính giá:.....	74
6.	Phương thức phân phối:.....	76
7.	Thời gian chào bán và phân phối cổ phiếu:.....	79
8.	Đăng ký mua cổ phần:.....	79
▪	Các cổ đông hiện hữu đăng ký mua.....	79
▪	Các cán bộ công nhân viên Công ty và đối tác chiến lược đăng ký mua	80
9.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	81
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:	81
11.	Các loại thuế có liên quan	82
12.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:	82
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:.....	82
1.	Mục đích chào bán:	82
2.	Dự án khả thi:.....	82
VII.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN:	91
VIII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	93



I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1 Rủi ro về kinh tế

Tốc độ tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm đạt 6,16% (so với cùng kỳ) là một con số đáng khích lệ, với xu thế tăng trưởng quý sau cao hơn quý trước, dự báo cả năm sẽ đạt khoảng 6,7%, vượt chỉ tiêu 6,5% đã được Quốc hội thông qua. Hơn nữa, tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 8, định hướng một số chỉ tiêu tăng trưởng của năm 2011 trong đó, tăng trưởng GDP sẽ đạt 7,5%. Đây chính là các yếu tố quan trọng quyết định mức độ ổn định và phát triển của thị trường bất động sản trong năm 2011. Nền kinh tế tăng trưởng nhanh sẽ kéo theo mức thu nhập của người dân được cải thiện, sức cầu về nhà ở cũng sẽ tăng theo.

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.

Nhu cầu vốn đầu tư của VRC là 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.

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

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, đặc biệt là thông tư số 13/2010/TT-NHNN và nghị định số 71/2010/NĐ-CP ... 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.

Dưới tác động của Nghị định số 71 và Thông tư số 13, thị trường bất động sản có thể sẽ gặp khó khăn trong ngắn hạn. Trên thực tế, việc giao dịch mua bán bằng hợp đồng góp



vốn thường chiếm tỷ lệ rất lớn trong giao dịch trên thị trường bất động sản trong thời gian qua, giờ đây đã bị hạn chế. Thêm vào đó, khi Thông tư số 13 chính thức có hiệu lực thì dòng vốn tín dụng cung cấp cho thị trường bất động sản có thể sẽ bị thu hẹp lại, trong khi giao dịch mua bán bất động sản hiện nay được sử dụng khá nhiều vốn vay ngân hàng

3 Rủi ro đặc thù

Bất động sản là lĩnh vực khá nhạy cảm với những biến động kinh tế vĩ mô như lãi suất, lạm phát và tăng trưởng tín dụng... Lịch sử phát triển cho thấy thị trường bất động sản Việt Nam có chu kỳ tăng trưởng từ 2 - 4 năm một lần, do đó đợt sóng mới của thị trường bất động sản có thể sẽ rơi vào khoảng cuối năm 2010 sau 2 năm trầm lắng. Tuy nhiên, sự phục hồi này sẽ chưa thể mang tính đột biến và mức độ hồi phục cũng có thể sẽ khác nhau ở từng phân khúc, từng khu vực. Thị trường bất động sản vẫn sẽ có những biến động lên xuống về cung, cầu và giá cả trong một thời gian nhất định.

Bất động sản là lĩnh vực cần một lượng vốn khổng lồ và rất dài hạn. Để triển khai các dự án, hầu hết doanh nghiệp phát triển địa ốc ở nước ta hiện nay, ngoài một phần vốn tự có, một phần vốn huy động từ khách hàng, còn phụ thuộc chủ yếu vào vốn vay từ ngân hàng. Theo quy định, tín dụng dành cho bất động sản bị khống chế ở mức 10% tổng dư nợ của các ngân hàng. Trước khả năng nguồn vốn huy động bị hạn chế, lãi suất vay vốn cho bất động sản tiếp tục tăng sau Thông tư 13 khiến chi phí đầu vào gia tăng, phản ứng chung của doanh nghiệp TP.HCM là lo lắng, quan ngại sâu sắc, nhất là hiện đầu ra của thị trường lại hết sức trầm lắng. Tuy nhiên trong dài hạn, thông tư 13 sẽ khiến thị trường bất động sản phát triển bền vững, chuyên nghiệp, hạn chế đầu cơ.

Mặt khác, nhu cầu về đất xây dựng đô thị, văn phòng, nhà ở... ngày càng gia tăng trong khi quỹ đất lại rất hạn chế. Hiện nay phần lớn đất quy hoạch cho các dự án khu đô thị, khu công nghiệp đều là đất đang được sử dụng, vì vậy công tác giải phóng mặt bằng tại các khu vực này thường rất phức tạp. Mặt khác, khung giá đền bù, bồi thường đất theo quy định của Nhà nước không ổn định. Điều này gây khó khăn cho công tác giải phóng mặt bằng, ảnh hưởng đến tiến độ thi công dự án cũng như tác động trực tiếp đến chi phí đầu tư của doanh nghiệp. Do đó chi phí, doanh thu và lợi nhuận của Công ty có thể bị ảnh hưởng bởi rủi ro này.

4 Rủi ro của đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán chủ yếu xuất phát từ yếu tố thị trường tại thời điểm chào bán. Nếu tình hình kinh tế có những biến động phức tạp ảnh hưởng đến tâm lý của các nhà đầu tư,



hoặc lượng cung chứng khoán tăng từ IPO và từ phát hành thêm cổ phiếu của các doanh nghiệp dẫn đến mất cân đối cung cầu là những yếu tố chủ yếu có tác động bất lợi đến kết quả của đợt phát hành.

Số lượng cổ phiếu phát hành thêm là 9.883.090 cổ phiếu bao gồm phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức, chào bán cho cổ đông hiện hữu, phát hành cho CB CNV và các đối tác chiến lược. Số lượng cổ phiếu phát hành đã được ĐHCĐ thông qua và công ty cũng đã ký kết hợp đồng cam kết bảo lãnh phát hành với đơn vị tư vấn là CTCP CK Sài Gòn – Hà Nội. Do vậy, trong trường hợp các cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược không mua hết số lượng chào bán, công ty vẫn có thể thực hiện thành công việc phát hành cổ phiếu cho các đối tượng này, do đã có đơn vị bảo lãnh phát hành và có đủ nguồn vốn huy động dự kiến phục vụ cho dự án đầu tư của Công ty.

5 Rủi ro về việc thực hiện dự án 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.

6 Rủi ro về việc pha loãng EPS, cổ tức, quyền biểu quyết ảnh hưởng đến giá cổ phiếu

Việc phát hành thêm cổ phần sẽ gây ra rủi ro pha loãng giá cổ phiếu. Ngoài ra, chỉ số Thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) cũng sẽ giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc đầu tư vốn vào các dự án mới có thể chưa tạo ra ngay được doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng, vì vậy tỷ suất lợi nhuận sau khi phát hành cổ phần nhiều khả năng sẽ giảm so với trước khi phát hành. Nhà đầu tư cần lưu ý đến rủi ro này.



Trong đợt phát hành này, VRC chào bán ra công chúng 9.883.090 cổ phần cho cổ đông hiện hữu với mức giá 11.000 đồng/cổ phần, cho đối tác chiến lược với mức giá bằng 65% giá tham chiếu của cổ phiếu VRC vào ngày giao dịch không hưởng quyền, là thấp hơn so với giá thị trường sẽ làm cho giá cổ phiếu sau khi phát hành thêm sẽ bị điều chỉnh giảm xuống. Số cổ phiếu lưu hành trên thị trường của VRC sau khi thực hiện chào bán sẽ tăng thêm 97,7% so với số cổ phiếu hiện đang lưu hành. Giá cổ phiếu sau khi thực hiện chào bán có thể sẽ bị ảnh hưởng.

Nhà đầu tư cần lưu ý việc giá cổ phiếu có thể được điều chỉnh kỹ thuật trong phạm vi nhất định theo công thức sau:

$$P = \frac{P_{t-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

P: là giá thị trường của cổ phiếu sau khi bị pha loãng

P_{t-1}: là giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng

I: là tỷ lệ vốn tăng

PR: là giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới.

STT	Nội dung	Kế hoạch 2011
1	Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành	10.116.910
2	Số lượng cổ phiếu trả cổ tức	3.035.073
3	Số lượng cổ phiếu bán cho cổ đông hiện hữu	4.046.764
4	Số lượng cổ phiếu bán cho đối tác chiến lược	2.301.253
5	Số lượng cổ phiếu bán cho cán bộ công nhân viên	500.000
4	Giá trị vốn chủ sở hữu tại thời điểm 31/12/2010	180.192.933.828
5	BV tại thời điểm 31/12/2010	17.811
6	Vốn chủ sở hữu sau khi phát hành cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược, CBCNV	263.824.415.542
8	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành cho cổ đông hiện hữu, đối tác chiến lược, CBCNV	20.000.000
9	BV sau khi phát hành	13.191



10	Giá thị trường của VRC ngày chốt danh sách (dự kiến)	31.300
11	Giá điều chỉnh của VRC (đồng/cp)	20.300
12	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu trước khi phát hành	6.474
13	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu (EPS) điều chỉnh	3.665

Như vậy, việc phát hành thêm 9.883.090 cổ phiếu sẽ làm điều chỉnh kỹ thuật giá của cổ phiếu và sẽ làm pha loãng EPS và giá trị sổ sách của Công ty.

7 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.



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

1. Tổ chức phát hành

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

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

Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà nội

Đại diện: Ông Nguyễn Quang Vinh

Chức vụ: Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội (SHS) 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 phát hành**”: Công ty VRC.
- ◆ “**Tổ chức tư vấn**”: Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội
- ◆ “**Tổ chức kiểm toán**”: Công ty Kiểm Toán & Kế toán Hà Nội (CPA Hà Nội)



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

- **VTRECI, VRC** Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
- **ĐHĐCĐ** Đại hội đồng cổ đông.
- **HDQT** 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.
- **CN** Chi nhánh.
- **XN** Xí nghiệp
- **BQLDA** Ban quản lý dự án.
- **SG** Sài Gòn.
- **XDCB** Xây dựng cơ bản.
- **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 PHÁT HÀNH

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 Lấp Và Địa Ốc Vũng Tàu tiền thân là Công ty Xây Lấp Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu được thành lập từ năm 1980 là một trong những Công ty xây dựng lâu năm trên địa bàn Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Cổ phần hóa: Ngày 13/06/2005 Công ty chuyển hình thức sở hữu từ Doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty cổ phần theo quyết định số 1815 QĐ-UB của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh với tên gọi: Công ty Cổ phần Xây lấp Bà Rịa –Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Xây Lấp và Địa ốc Vũng Tàu 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 và hiện nay là 101.169.100.000 đồng. Ngày 19/07/2010, công ty đã chính thức niêm yết 10.116.910 cổ phiếu tại Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM.

Định hướng phát triển:

Để thực hiện chiến lược phát triển đề ra 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. 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 : **VTRE CJ. Co.**



- Biểu tượng :
- Vốn điều lệ : 101.169.100.000 VND
- Trụ sở chính : 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR - VT
- 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:

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 184.152 cổ phiếu trả cổ tức 6 tháng đầu năm 2007 (3) Phát hành 1.709.133 cổ phiếu cho cổ đông tỷ lệ 1:1 (giá 12.000 đồng/cp)	37.347.990.000
01/2008	22.409.060.000	(1)Phát hành 373.506 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2007 (2)Phát hành 1.867.400 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1 (giá 15.000đ/cổ phiếu)	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

(Nguồn: CTCP Xây lắp & Địa ốc Vũng Tàu)

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:

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

(Nguồn: VRC)

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 ngày 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.

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, 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, trong 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;

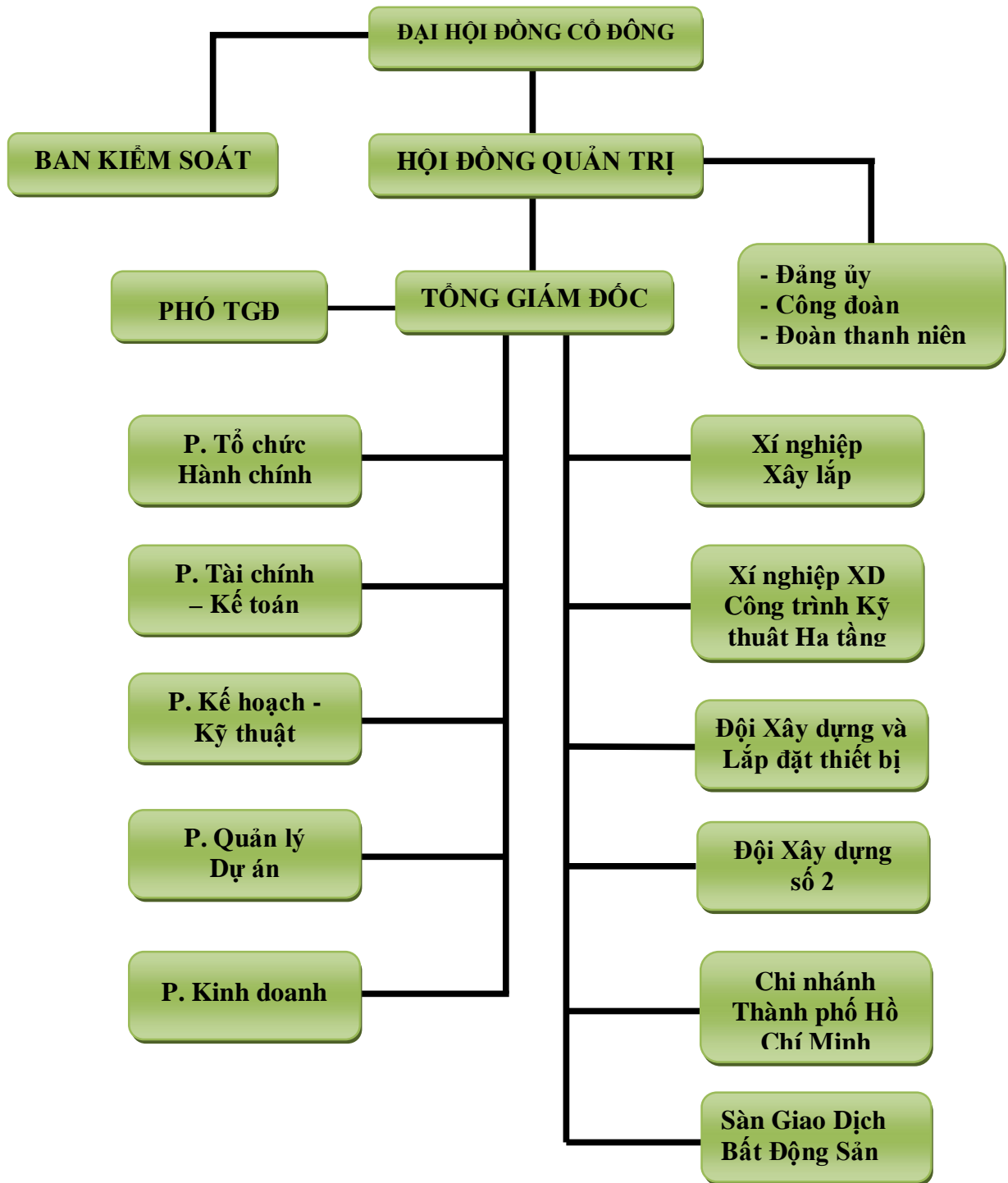


- + Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu; Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, khu công nghiệp; Lắp đặt hệ thống mạng điện thoại; Lắp đặt ăng ten truyền hình, cáp và mạng thông tin; Lắp đặt thiết bị bảo vệ, báo động; Lắp đặt hệ thống nước cứu hỏa tự 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 k 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 ô-t, 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 ghe; 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 quyền lực có thẩm quyền cao nhất của công ty, gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, họp mỗi năm ít nhất 01 lần. Đại hội đồng cổ đông có nhiệm vụ:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung điều lệ.
- Thông qua kế hoạch phát triển của Công ty cổ phần Xây lắp & Địa ốc Vũng Tàu, thông qua báo cáo tài chính hàng năm báo cáo của HĐQT, Ban kiểm soát và của các kiểm toán viên.
- Quyết định số lượng thành viên của HĐQT.

Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm các thành viên HĐQT, Ban kiểm soát và phê chuẩn việc HĐQT bổ nhiệm Tổng giám đốc

Hội Đồng Quản Trị

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty cổ phần Xây lắp & Địa ốc Vũng Tàu, các thành viên HĐQT được Đại hội đồng cổ đông bầu ra, đại diện cho các cổ đông, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có trách nhiệm giám sát Tổng Giám đốc và những người quản lý khác. Quyền và nghĩa vụ của HĐQT do Luật pháp và Điều lệ Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu, các Quy chế nội bộ của công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định. HĐQT của công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu có 05 thành viên.

Ban Kiểm soát

Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của công ty. Ban kiểm soát Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu hoạt động độc lập với HĐQT và Ban Tổng Giám đốc. Ban kiểm soát chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông và pháp luật về những công việc thực hiện của mình.

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người điều hành và có quyết định cao nhất về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của công ty và chịu trách nhiệm trước



HDQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty.

✚ Phó Tổng Giám đốc:

Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc và chịu trách nhiệm trước Tổng Giám đốc về phần việc được phân công, chủ động giải quyết những công việc đã được Tổng Giám đốc ủy quyền và phân công theo đúng pháp luật của Nhà nước và Điều lệ của Công ty cổ phần Xây lắp & Địa ốc Vũng Tàu.

✚ Phòng Tổ chức - Hành Chính

- 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.
- 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.
- 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

- 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.
- 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 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 tính 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.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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 Lấp

- Giám Đốc: TRẦN MẠNH DƯƠNG
- Địa chỉ: Số 124/4 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Phường Thắng 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 cấu 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: NGUYỄN ĐÌNH ĐẠI
- Địa chỉ: 4/37 Kha Vạn Cân P7 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 đầu 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 lấp và Địa Ốc Vũng Tàu tại Tp. Hồ Chí Minh*

- Giám đốc: NGÔ THẾ QUANG
- Địa chỉ: 852 Huỳnh Tấn Phát, Khu phố 3, phường Tân Phú, Quận 7, Tp. Hồ Chí Minh.
- Số ĐKKD: 3500101523-011
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: mua bán nhà cho thuê đất(đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước); cho thuê nhà ở cho thuê kho bãi, bãi đỗ xe(không hoạt động tại trụ sở)
 - + Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết; xây dựng công trình dân dụng công nghiệp giao thông(cầu đường cống), thủy lợi nhà kho bến bãi.
 - + Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết: lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu hệ thống điện chiếu sáng

✚ *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
- Hiện nay Sàn giao dịch bất động sản đã chính thức đi vào hoạt động từ tháng 5/2010.
- 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 nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; danh sách cổ đông sáng lập và tỉ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông

3.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty VRC tại ngày 18/10/2010

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.	CTCP CK Âu Việt	57/UBCK- GPHĐKD	Lầu 3 toà nhà Savimex,194 Nguyễn Công Trứ, P.Nguyễn Thái Bình, Quận I, TPHCM	798.400	7,89%
3.	CTCP Chứng khoán Sài gòn Hà Nội	319/UBCK- GP	Tầng 1 và 5, Toà nhà Đào Duy Anh, Đường Đào Duy Anh, Quận Đống Đa, Hà Nội	578.600	5,72%

(Nguồn: VRC)

3.2 Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ đến ngày 18/10/2010 (mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần).

Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu được cổ phần hóa năm 2005.

Bảng 4: Danh sách cổ đông sáng lập tại thời điểm 18/10/2010

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%
3.	Đình 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	0	0%



Stt	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng CP	Tỷ lệ (%)
6.	Mai Văn Xuân	124/6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	78 (chưa lưu ký)	0%
7.	Nguyễn Xuân Tịnh	12/3 Trần Phú, P. 1, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	23.692	0,23%

(Nguồn: VRC)

3.3 Cơ cấu cổ đông tại ngày 18/10/2010

Stt	Cổ đông	Số lượng	Tỷ trọng (%)
1.	Cổ đông Nhà nước	910.641	9 %
2.	HĐQT, BKS, BTGD, KTT	673.408	6,66%
3.	CBCNV (977.195 – 553.408)	403.787	4,19%
4.	Cổ phiếu quỹ	12.184	0,12%
5.	Cổ đông bên ngoài VRC:	8.096.890	80,03%
	- Cổ đông tổ chức trong nước	2.386.236	23,59%
	- Cổ đông cá nhân trong nước	5.710.554	56,44%
	- Cổ đông nước ngoài	100	0%
	Tổng cộng	10.116.910	100%

(Nguồn: VRC)

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán 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 chào bán;

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

Không có

4.2 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.

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 76% trên tổng doanh thu công ty năm 2009 và dự kiến năm 2010 khoảng 60%. 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 vào cuối năm 2010 và là công trình để Công ty thi đua nhằm kỷ niệm 30 năm thành lập Thành phố Vũng Tàu vào năm 2011. Tính đến thời điểm ngày hiện nay, Công ty đã bán và thu được 153 căn trong tổng số 198 căn. Giá trị hợp đồng là 288,686 tỷ đồng và công ty đã thu khoảng 215,528 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 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 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 đã mở sàn giao dịch bất động sản tại trụ sở chính của Công ty.

Dự án lô D tại 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, và dự kiến sẽ bán block cho một đối tác Trung Quốc.

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 19% 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.

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 sự 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 1.7%/tổng doanh thu qua các năm 2009 và dự kiến trong 2010 doanh thu cũng tương đương năm 2009.

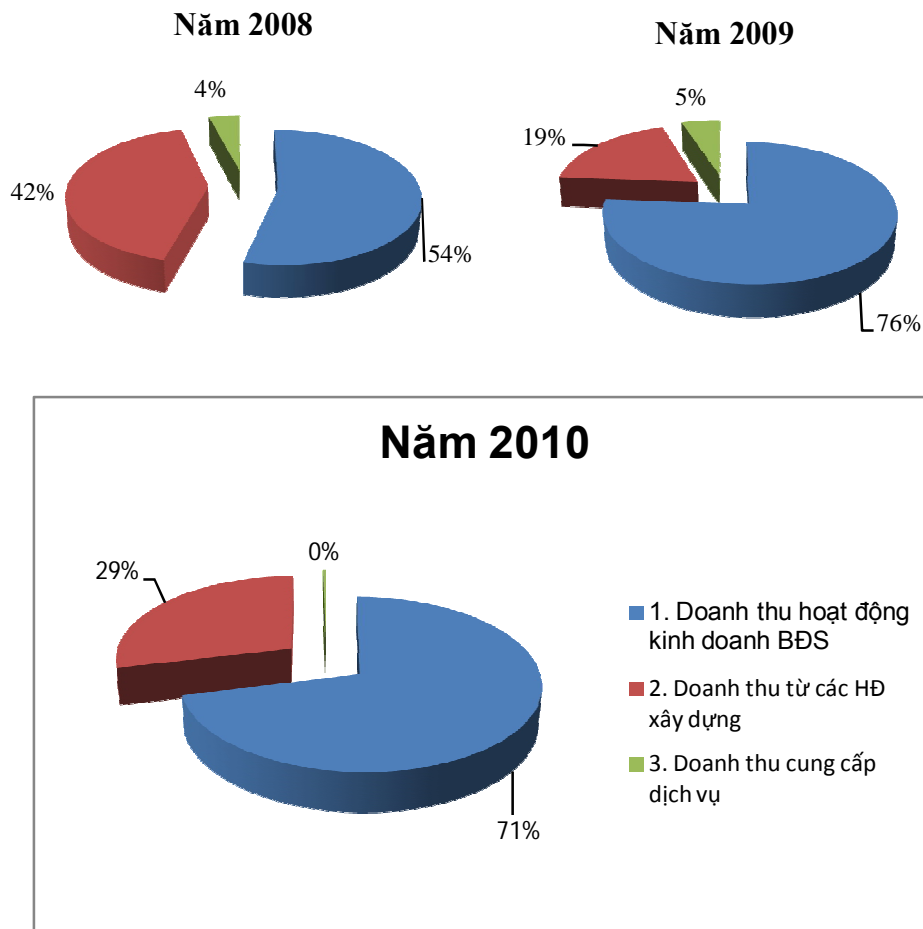
Công ty cho thuê: Bãi biển khu du lịch Nghinh Phong, 1 ha Kho cảng Phú Mỹ, Khách sạn Hồng Ngọc, Chợ Tân Thành. Hiện Công ty đang đàm phán với nhiều đối tác cho thuê tiếp 03ha phần còn lại của dự án 24ha đất cảng Phú Mỹ. Dự kiến đàm phán với giá cho thuê là 10 tỷ đồng/01ha/50 năm. Qua thời gian tự quản 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 năm 2010:
Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm/Dịch vụ	2008		2009		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%	155.072	71%
Doanh thu hoạt động xây dựng	31.157	42%	18.436	19%	62.256	29%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.089	4%	5.437	5%	439	0%
Tổng cộng	74.731	100%	99.190	100%	217.767	100%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2008, 2009 và 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, và năm 2010 đạt 217 tỷ, tăng 119% so với năm 2009.

Biểu đồ cơ cấu doanh thu thuần theo sản phẩm qua các năm 2008, 2009 và 2010




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

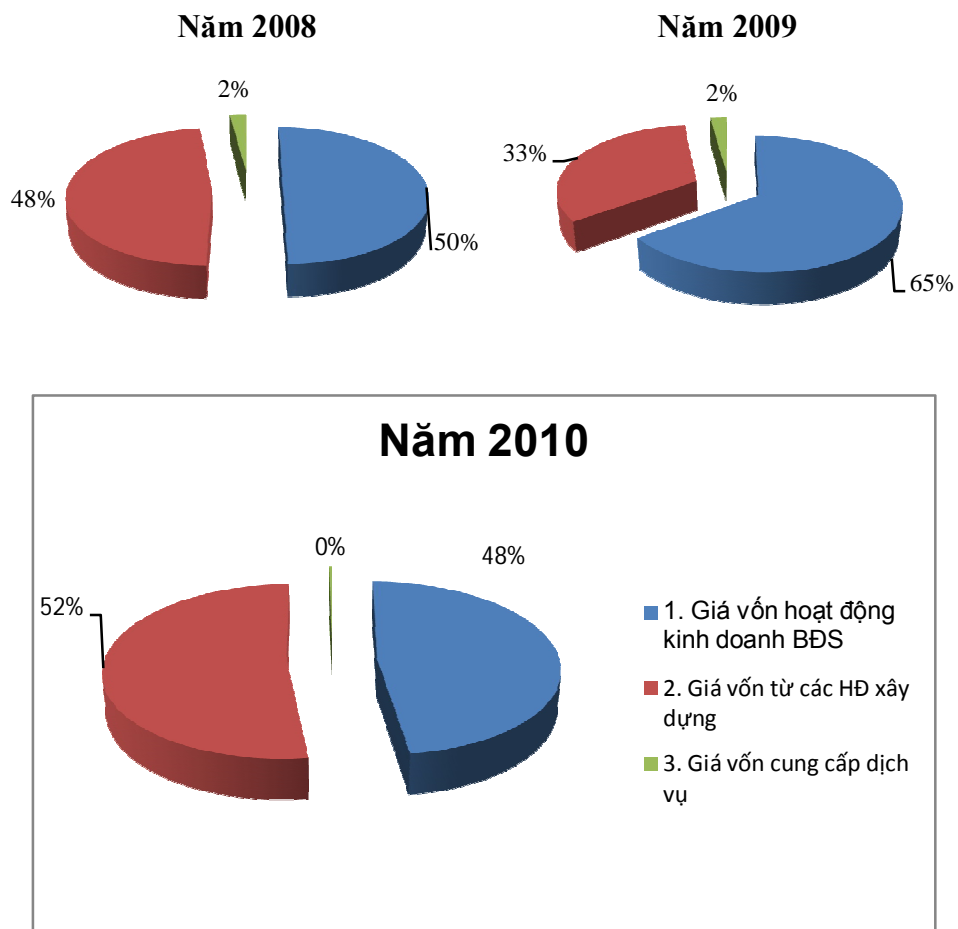
Đơn vị tính: triệu đồng

Sản phẩm/Dịch vụ	2008		2009		2010	
	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ	Số tiền	Tỷ lệ
Kinh doanh bất động sản	31.561	50%	36.230	65%	56.962	48%
Hoạt động xây dựng	30.074	48%	18.402	33%	61.712	52%
Cung cấp dịch vụ	1.110	2%	1.312	2%	287	0%
Tổng cộng	62.745	100%	55.944	100%	118.961	100%

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

Trong hoạt động xây dựng, tỷ trọng giá vốn/doanh thu chiếm 99% năm 2009 tăng so với năm 2008 (97%) nhưng trong hoạt động kinh doanh bất động sản thì tỷ trọng giá vốn /doanh thu năm 2009 chiếm 49% giảm so với 2008 (78%). Đặc biệt năm 2010, tỷ trọng giá vốn/doanh thu của hoạt động kinh doanh bất động sản giảm mạnh, làm cho tỷ trọng toàn bộ giá vốn/doanh thu của công ty chỉ còn 54,63% làm cho lãi gộp của công ty tăng mạnh.

Biểu đồ cơ cấu giá vốn theo sản phẩm qua các năm 2008, 2009 và 2010

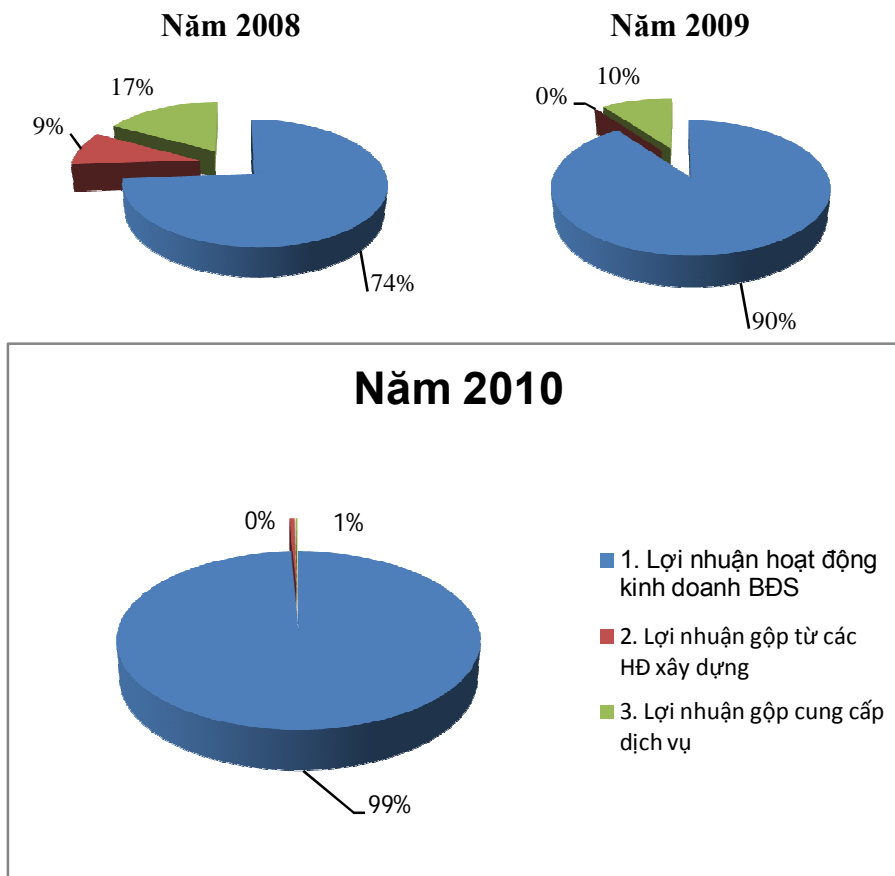


c. Cơ cấu lãi gộp qua các năm 2008, 2009 và 2010
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2008	Tỷ lệ	2009	Tỷ lệ	2010	Tỷ lệ
Lãi gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	8.924	74%	39.087	90%	98.110	99%
Lãi gộp từ hoạt động xây dựng	1.082	9%	34	0%	544	1%
Lãi gộp từ hoạt động dịch vụ	1.979	17%	4.125	10%	152	0%
Tổng cộng	11.985	100%	43.246	100%	98.806	100%

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

Lợi nhuận gộp tăng mạnh qua các năm đặc biệt là hoạt động kinh doanh bất động sản. Trong năm 2010, lợi nhuận gộp của hoạt động xây dựng có giá trị âm, chứng tỏ là chi phí cho hoạt động xây dựng của công ty tăng cao, công ty cần kiểm soát tốt hơn chi phí đầu vào của hoạt động xây dựng. Nhưng do lợi nhuận gộp của hoạt động kinh doanh BĐS tăng mạnh nên tổng lợi nhuận gộp của công ty cũng tăng cao so với năm 2009, tương đương 228%.

Biểu đồ cơ cấu lợi nhuận gộp theo sản phẩm qua các năm 2008, 2009 và 2010


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 2010**

Đơn vị tính: triệu đồng

Yếu tố chi phí	2008		2009		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%	118.961	54,63%
Chi phí tài chính	1.961	2,62%	5.586	5,63%	3.393	1,56%
Chi phí bán hàng	15	0,02%	493	0,50%	232	0,11%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.574	2,11%	3.216	3,24%	4.003	1,84%
Chi phí khác	3.009	4,03%	564	0,57%	513	0,24%
Tổng cộng	69.304	92,74%	65.238	66,34%	127.102	58,37%

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

Tỷ lệ chi phí/doanh thu thuần của Công ty qua năm 2008, 2009 và năm 2010 có chiều hướng giảm: năm 2008 là 92,74% và năm 2009 là 66,34%, đặc biệt năm 2010 là 54,64% 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. Trong năm 2010, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều tăng tỷ trọng trong doanh thu thuần so với năm 2009 chứng tỏ công ty đã kiểm soát tốt được chi phí cũng như cân bằng được các nguồn lực nhằm tạo hiệu quả tối đa cho hoạt động kinh doanh của công ty.

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 lớn, trọng điểm của thành phố Bà Rịa – Vũng Tàu.



- Trong quá trình phát triển đi lên của đơn vị, chúng tôi 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. 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, chúng tôi 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 chúng tôi 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.
- 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.
 - 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.

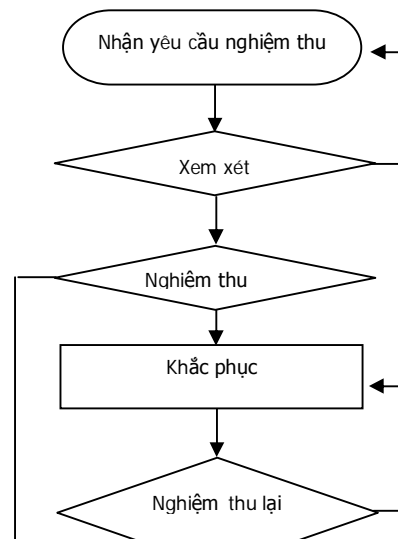
- Về mặt quản lý chất lượng công trình: Phòng kỹ thuật chịu trách nhiệm về quản lý chất lượng công trình với các tiêu chí:

- 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. Do 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 chính Công ty, 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 Lắp 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

Vào ngày 14/09/2010, công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu đã có đơn đăng ký nhãn hiệu gửi Cục Sở hữu trí tuệ xem xét và cấp giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu. Nhãn hiệu xin bảo hộ là logo của công ty với hình hai tòa nhà được cách điệu bởi những đường kẻ gấp khúc màu xanh dương và màu đỏ song song với nhau. Ngay bên dưới là chữ “VRC” màu đỏ là chữ tự tạo. Dưới cùng là một đường kẻ ngang màu đỏ.

Mẫu nhãn hiệu đã đăng ký:





Cục Sở hữu trí tuệ - Văn phòng Đại diện phía Nam đã chấp nhận đơn đăng ký của công ty.

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 đầu thầu

Đơn vị tính: đồng

STT	TÊN CÔNG TRÌNH	SỐ HỢP ĐỒNG	ĐỊA ĐIỂM XÂY DỰNG	SẢN PHẨM	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	Số: 42/HĐXD/GTXL Ngày: 02/11/2009	Thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Xây lắp	14.790.579.361	2009 - 2010
2	Trung tâm Hành chính – Chính trị tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Số: 21/2009/HĐKT ngày 01/06/2009 và PLHĐ số 28/2010/PLHĐK T ngày 30/06/2010	Thị xã Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	Thi công xây lắp và trang bị thiết bị	230.979.168.00 0	2009 - 2011
3	Mở rộng, nâng cấp Vũng Tàu Intourco Resort	Số 02/09/HĐXD/GT XL ngày 19/05/2009	Thùy Vân, P.Thắng Tam, TP.Vũng Tàu	Thi công xây dựng	28.879.667.857	2009 - 2010
4	Thi công nền nhà xưởng Vivablast tại KCN Đông Xuyên	Số: 05/09/HĐ- XD ngày 28/10/2009 và PLHĐ số: 01/PLHĐ-GTXL ngày 05/12/2009	KCN Đông Xuyên, TP.Vũng Tàu	Thi công xây dựng nền nhà xưởng	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	Số: 01/09/HĐKT- 2009 ngày 27/02/2009	Huyện Long Hải, TP. Vũng Tàu	Thi công xây dựng	34.943.049.000	2009 - 2011
6	Trụ sở Công an phường 10, Tp. Vũng Tàu	Số 569/HĐKT ngày 20/10/2010	Phường 10, TP. Vũng Tàu	Thi công xây lắp	3.219.839.000	2010 - 2011
7	Nhà hậu cần – Thanh tra Thuộc dự án trụ sở Công an tỉnh tại thị xã Bà Rịa	Số 421/HĐXD ngày 11/08/2010	Thị xã Bà Rịa, tỉnh Vũng Tàu	Thi công xây lắp và trang bị thiết bị	12.610.989.000	2010 - 2011

*(Nguồn: VRC)***2. Hợp đồng xây dựng cho các công trình xây dựng của Công ty***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	163.087.262.021	2008 - 2010
2	Trung tâm thương mại huyện Tân Thành	Huyện Tân Thành, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu	38.988.606.000	2005 - 2010
3	Tổ hợp khách sạn – chung cư cao cấp 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám	172, Hoàng Hoa Thám, Tp. Vũng Tàu	323.000.000.000	2010 - 2012

Đây là những dự án do công ty làm chủ đầu tư và trực tiếp xây dựng nên không có hợp đồng.

*(Nguồn: VRC)***3. Hợp đồng dịch vụ**

STT	TÊN HỢP ĐỒNG	SỐ HỢP ĐỒNG	ĐỊA ĐIỂM CHO THUÊ	SẢN PHẨM	THỜI HẠN THUÊ	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG
1	Khu du lịch, bãi tắm Nghinh Phong	Số 01/HĐ-CTXL ngày 22/01/2007 Ngày hết hạn 31/1/2012	Đường Thùy Vân TP Vũng Tàu	Cơ sở hạ tầng mặt bằng bãi biển	5 năm	14 tỷ đồng
2	Tầng 1 & 2 Chung cư 145 Phan Chu Trinh	Số 02/HĐKT/PKD ngày 23 tháng 01 năm 2009	CC 16 tầng -145 Phan Chu Trinh	Mặt bằng tầng 1 và tầng 2 chung cư 16 tầng	5 năm	1.8 tỷ đồng
3	Cảng Phú Mỹ	Số 02/HĐKT/PKD ngày 14 tháng 10 năm 2008 PLHĐ số 02/PR-VTRC ngày 15/12/2010	Thị trấn Phú Mỹ huyện Tân Thành, tỉnh BR - VT	Thuê đất cảng	5 năm	232.978 USD
4	Mặt bằng đặt trạm viễn thông	Số VTU242/HĐTV T ngày	Chung cư lô D – TTTM Tân Thành - Tỉnh BR - VT	Thuê mặt bằng	5	48 triệu đồng/năm



STT	TÊN HỢP ĐỒNG	SỐ HỢP ĐỒNG	ĐỊA ĐIỂM CHO THUÊ	SẢN PHẨM	THỜI HẠN THUÊ	GIÁ TRỊ HỢP ĐỒNG
		26/10/2009				

(Nguồn: VRC)

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

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)	163	325	2008-2010	Đang thi công hạng mục hoàn thiện
3	Dự án tổ hợp khách sạn-chung cư cao cấp 172 Hoàng Hoa Thám, Tp. Vũng Tàu (Cách bãi sau 80m)	323	Chung cư: 321 tỷ K/sạn: 244 tỷ	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
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	4.900	Đang lập dự án	2011-2015	Đền bù
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	
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)***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 2010***Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	2008	2009	Năm 2010
1	Tổng tài sản	255.467.717.288	298.191.950.794	461.812.134.739
2	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	74.730.695.009	99.189.613.664	217.767.276.189
3	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	8.517.068.738	34.150.467.411	94.038.054.383
4	Lợi nhuận khác	26.730.884	(474.646.953)	2.250.379.302
5	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.543.799.622	33.675.820.458	96.288.433.685
6	Lợi nhuận sau thuế TNDN	6.353.954.381	25.264.047.284	71.813.907.888
7	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.061	3.491	7.523
8	Tỷ lệ trả cổ tức	20%	17%	40%

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

() Công ty đã trả cổ tức 10% bằng tiền mặt, còn lại 30% bằng cổ phiếu sẽ được trả sau khi UBCK chấp thuận*

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:
 - + Năm 2010 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 2010, 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 2010 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 2010, giá vật liệu xây dựng đặc biệt là giá thép tiếp tục tăng khiến cho nhiều công trình xây dựng bị tác động. 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

- Trong năm 2010 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 153 căn trong tổng số 198 căn. Giá trị hợp đồng là 288,686 tỷ đồng và công ty đã thu khoảng 215,528 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.

❖ **Nhân tố khó khăn**

a. 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.
- 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.

b. 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

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

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.

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.....

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.

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 xây dựng trọng điểm 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, các công trình khác như tổ hợp khách sạn chung cư tại 172 Hoàng Hoa Thám Tp. Vũng Tàu đã khởi công phần móng vào ngày 15/5/2010, 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 tầng 1,2 Chung cư 145 Phan Chu Trinh làm khách sạn, Bãi biển Thùy Vân và một phần 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 31/12/2010

Yếu tố	31/12/2010	Tỷ lệ
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	325	100%
Thu nhập bình quân khối gián tiếp (đồng/người/tháng)	6.200.000	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học (người)	48	14,8 %
- Cao đẳng, trung cấp, sơ cấp (người)	24	7,4 %
- Khác (người)	253	77,8 %
Lao động ký Hợp đồng lao động	116	35,7%



Lao động không ký Hợp đồng lao động

209

64,3%

Sở dĩ Công ty không tiến hành ký Hợp đồng lao động với 209 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 và 2010**

STT	Chỉ tiêu	2008	2009	2010
1	Vốn điều lệ	72.512.370.000	72.512.370.000	101.169.100.000
2	Số lượng cổ phiếu phát hành	-	-	-
3	Số lượng cổ phiếu quỹ	14.788	14.788	0
4	Số lượng cổ phiếu lưu hành	7.226.869	7.236.449	10.116.910
5	Tỷ lệ cổ tức bằng tiền/vốn điều lệ	20% ⁽¹⁾	5 %	10%
6	Tỷ lệ cổ tức bằng cổ phiếu/vốn điều lệ	-	12%	30%
7	Cổ phiếu thưởng từ nguồn thặng dư vốn/vốn điều lệ	-	-	-
8	Mệnh giá cổ phiếu (đồng)	10.000	10.000	10.000

(Nguồn: VRC)

(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:

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)



(Nguồn: VRC)

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:

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

(Nguồn: VRC)

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.

(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 %. Phần lợi nhuận còn lại được tích lũy để tái đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh

Lợi nhuận chưa phân phối của công ty tại thời điểm 31/12/2010:

Khoản mục	Lợi nhuận chưa phân phối
Số đầu kỳ	19.690.959.665



Sử dụng quỹ	(28.640.996.785)
Tăng trong kỳ	71.813.907.888
Số cuối kỳ	62.863.870.768

(Nguồn: VRC)

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. 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	3 – 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 Nhà nước:

STT	CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
1	Thuế giá trị gia tăng	3.781.897.179	291.431.995	907.221.891
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.564.000.748	9.097.813	819.404.695
3	Thuế thu nhập cá nhân	16.492.884	15.217.771	28.069.601
4	Thuế đất	2.552.114.436	1.444.475.436	2.543.315.436
5	Thuế khác	661.051.219	100.720.960	100.720.960
	Tổng cộng	9.575.556.466	1.860.943.975	4.398.732.583

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2008, 2009 và 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 31/12/2010 tình hình trích lập các quỹ của Công ty như sau:

Trích lập quỹ đến ngày 31/12/2010

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Quỹ đầu tư phát triển	996.723.707	996.723.707	3.523.128.435
Quỹ dự phòng tài chính	852.337.581	852.337.581	1.104.978.054
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	129.041.717	81.401.717	1.713.304.501
Cộng	1.978.103.005	1.930.463.005	6.341.410.990

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

❖ Tổng dư nợ vay:

BẢNG DƯ NỢ VAY NGẮN HẠN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2010

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Vay ngắn hạn tổ chức tín dụng	99.834.424.000	90.547.545.471	72.016.771.311
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – Vũng Tàu	73.042.126.000	47.189.362.097	45.471.162.297



CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	24.642.298.000	39.358.183.374	12.923.330.742
+ Ngân hàng Công Thương – Vũng Tàu	2.150.000.000	4.000.000.000	
+ Ngân hàng TMCP Quân đội Vũng Tàu			13.622.278.272
Vay ngắn hạn cá nhân	9.487.000.000	1.707.370.000	4.258.150.400
Nợ dài hạn đến hạn trả	7.750.000.000	5.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng Công Thương-Vũng	3.750.000.000	-	
+ Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	4.000.000.000	5.000.000.000	40.000.000.000
Tổng cộng	117.071.424.000	97.254.915.471	116.274.921.711

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

Vào thời điểm 31/12/2010 - 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 hợp đồng tín dụng số 01/2010/HĐ ngày 30/06/2010 với hạn mức 60 tỷ đồng, dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay là 13%/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 12 tháng.

Khoản vay ngắn hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo 3 hợp đồng tín dụng số 01/10/03/600347 ngày 09/12/2010, 02/10/03/600347 ngày 30/12/2010 và 03/10/03/600347 ngày 31/12/2010 dùng để bổ sung vốn lưu động. Lãi suất vay từ 15,5%/năm đến 17,5%/năm. Khoản vay được đảm bảo bằng việc thế chấp tài sản theo Hợp đồng thế chấp số 0/08/11/600347 ngày 16/07/2008, 02/09/600347 ngày 22/10/2009 và 01/10/11/600347 ngày 18/05/2010. Thời gian 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 là 1,08%/tháng. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và không xác định thời hạn vay.

**BẢNG DƯ NỢ VAY TRUNG VÀ DÀI HẠN TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2010**

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
Vay dài hạn	18.750.000.000	18.541.688.428	53.030.695.292
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	15.000.000.000	18.541.688.428	53.030.695.292
Ngân hàng Công thương-Vũng Tàu	3.750.000.000	-	
Nợ dài hạn	2.885.740.000	2.885.740.000	
Bà Lê Thị Bảy	950.000.000	950.000.000	
Bà Nguyễn Thị Hằng	1.935.740.000	1.935.740.000	
Tổng cộng vay và nợ dài hạn	21.635.740.000	21.427.428.428	53.030.695.292
Nợ dài hạn đến hạn trả	7.750.000.000	5.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – CN Phú Mỹ	4.000.000.000	5.000.000.000	40.000.000.000
Ngân hàng Công thương Vũng Tàu	3.750.000.000	-	
Nợ dài hạn còn lại	13.885.740.000	16.427.428.428	13.030.695.292

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

Khoản vay dài hạn Ngân hàng Đầu tư & Phát triển – chi nhánh Phú Mỹ theo Hợp đồng tín dụng số 01/09/600347/HĐTDTH ngày 12/11/2009 để đầu tư dự án xây dựng chung cư cao cấp Thùy Vân. Lãi suất vay 13,3%/năm đến 14,5%/năm. Thời hạn vay từ 36 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 số 01/08/11/600347/HĐTCTS ngày 16/07/2008; số 01/09/11/600347/HĐTCTS và 02/09/11/600347/HĐTCTS ngày 22/10/2009:

- ❖ Số 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
- ❖ Số 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

❖ **Tình hình công nợ hiện nay:****Công nợ của Công ty tại ngày 31/12/2010**



STT	Chỉ tiêu	31/12/2008	31/12/2009	31/12/2010
I	Nợ ngắn hạn	173.079.313.898	179.739.155.224	234.882.383.739
1	Vay và nợ ngắn hạn	117.071.424.000	97.254.915.471	116.274.921.711
2	Phải trả người bán	10.755.137.837	13.921.487.263	22.950.962.956
3	Người mua trả tiền trước	21.364.912.326	54.449.999.494	70.532.640.260
4	Thuế & các khoản phải nộp NN	9.575.556.466	1.851.846.162	3.579.327.888
5	Phải trả người lao động	-	331.796.000	938.772.765
6	Chi phí phải trả	4.675.478.962	4.918.713.606	16.421.959.617
7	Các khoản phải trả phải nộp khác	7.559.794.832	6.398.667.817	2.270.462.063
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.947.967.758	530.327.694	203.031.978
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	129.041.717	81.401.717	1.710.304.501
II	Nợ dài hạn	13.941.170.721	24.741.515.617	48.251.902.807
11	Vay và nợ dài hạn	13.885.740.000	16.427.428.428	13.030.695.292
12	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	-	8.293.249.718	31.818.110.055
13	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	55.430.721	20.837.471	52.279.051
14	Doanh thu chưa thực hiện	-	-	3.350.818.409
	Tổng cộng nợ phải trả	187.020.484.619	204.480.670.841	283.134.286.546

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

Cách thức 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

Các chỉ tiêu	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	107 %	119 %	150%
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho/ Nợ ngắn hạn	14 %	15 %	42%
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	73 %	69 %	61%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	273 %	218 %	158%
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	0,54
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,29	0,33	0,57
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	9 %	25 %	33%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	9 %	27 %	40%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	2 %	8 %	19%
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	11 %	34 %	43%

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

Các chỉ số tài chính 9 tháng/2010 được cải thiện tốt 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). Đến năm 2010, công ty thực hiện tăng vốn làm tăng giá trị của vốn chủ sở hữu nên hệ số nợ trên tổng tài sản và hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu của công ty có cải thiện, đạt 61% và 158%.



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

11.1 Danh sách và sơ yếu lý lịch HĐQT

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

1. 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
 - ✓ 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.
- Số cổ phần 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: 910.641 cổ phần*
- Số cổ phần người có liên quan đang nắm giữ:

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Hoàng Thị Lệ	273519998	CA Bà Rịa – Vũng Tàu	Vợ	0
2	Đặng Thị Thuộc	SN 1922- Không còn CMND		Mẹ ruột	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

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm.

2. NGUYỄN VĂN CHÍNH - Thành viên HĐQT

- Họ và tên NGUYỄN VĂN CHÍNH
- Giới tính Nam
- Ngày tháng năm sinh 29/07/1959
- Nơi sinh Quê 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 Quê 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 Lấp Dầu Khí – Đội trưởng đội Kỹ thuật.
 - ✓ 05/1989-1994: Đội trưởng – Công ty Xây lấp Vũng Tàu
 - ✓ 1994 – 1999: Giám đốc -Xí nghiệp Xây lấp thuộc Công ty Xây lấp Vũng Tàu.
 - ✓ 1999-2007: Giám đốc - Xí nghiệp Xây lấp, Giám đốc Chi nhánh Tp. HCM, Phó Giám đốc Công ty Xây lấp Vũng Tàu.
 - ✓ 01/2007-04/2010: Tổng Giám đốc, Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây lấp và Địa ốc Vũng Tàu
 - ✓ 04/2010-10/2010: Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần Xây lấp và Địa ốc Vũng Tàu.
- Chức vụ hiện nay Phó chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Xây lấp và Địa ốc Vũng Tàu
- Số cổ phần 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*
- Số cổ phần người có liên quan nắm giữ:

STT	Họ và tên	CMND/ Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Đặng Thị Diện	125246580	C. An Bắc Ninh	mẹ	0
2	Trần Thị Kim Ngọc	273073515	C. An BR-VT	vợ	3.777
3	Nguyễn Thu Hương	273128274	C. An BR-VT	con	0
4	Nguyễn Phương Nam	273179096	C. An BR-VT	con	0
5	Nguyễn Thị Dự	273244934	C. An BR-VT	em	0

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác :Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

3. 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 P4- 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 – tháng 4/2010: Chuyên gia tài chính kế toán - Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu
 - ✓ Tháng 5/2010 – đến 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 lắp và Địa Ốc Vũng Tàu.
- Số cổ phần 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



- Số cổ phần người có liên quan đang nắm giữ:

STT	Họ và tên	CMND/ Passport	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	Đình Thị Quyên	024287890	Tp.Hồ Chí Minh	Chị	0
4	Đình Thị Điệp	025220769	Tp.Hồ Chí Minh	Em	0
5	Đình Văn Phước	310796819	Tiền Giang	Anh	0
6	Đình Văn Quảng	310690035	Tiền Giang	Anh	0

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác :Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

4. ĐÌNH MẠNH HỒNG – Thành viên HĐQT

- Họ và tên ĐÌNH 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 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*
- Số cổ phần người có liên quan đang nắm giữ:

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 – VT	Vợ	0
2	Đình Đông Sơn	273391919	CA Bà Rịa – VT	Con	0
3	Đình Mạnh Ân	273660537	CA Bà Rịa – VT	Em	0

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác :Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

5. 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 lấp và Địa Ốc Vũng Tàu.**



- Số cổ phần 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
- Số cổ phần người có liên quan nắm giữ :

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

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác :Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

11.2 Danh sách và sơ yếu lý lịch Ban Tổng giám đốc

STT	Tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
1	Lê Hồng Đức	TGD	1952	273519888
2	Ngô Thế Quang	Phó TGD	1959	273468754

1. Lê Hồng Đức - Tổng Giám đốc – Xem phần HĐQT

2. Ngô Thế Quang – Phó Tổng Giám đốc:

- Giới tính NAM
- Ngày tháng năm sinh 12/05/1959
- Nơi sinh Thái Bình
- Quốc tịch Việt Nam
- Dân tộc Kinh
- CNMD số 173468754 cấp ngày 16/10/2008 nơi cấp Công an Tỉnh Bà Rịa - Vũng tàu
- Quê quán Thái Bình
- Địa chỉ thường trú 407/9 Nguyễn An Ninh, Phường 9, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR – VT
- Trình độ văn hóa 10/10

**1. 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 XD CB , Và Cử nhân kinh tế ngành QTKD
- Quá trình công tác
 - ✓ 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 Gốm Mỹ Xuân Tỉnh BR- Vũng Tàu.
 - ✓ Từ năm 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 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
- Số cổ phần người có liên quan nắm giữ :

STT	Họ và tên	CMND/ Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Thị Minh Nguyệt	273445463	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Vợ	0
2	Lưu ngọc Tuấn -1937	150451764	CA Tỉnh Thái Bình	Bố	0
3	Trần Thị Hồi – 1937	151108548	CA Tỉnh Thái Bình	Mẹ	0



4	Lưu Thanh Bình	273166787	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Con	0
5	Lưu Thanh Minh	273465250	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Con	0
6	Lưu Ngọc Tâm	273425881	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Anh	0
7	Lưu Thị Thơm	151520319	CA Tỉnh Thái Bình	Em	0
8	Lưu Ngọc Lợi	273236497	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Em	0

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác :Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

2. 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 : Ghi cụ thể từ khi tốt nghiệp ra trường đi làm cho tới nay
 - ✓ 1985-1996: Công tác tại Công ty Cổ phần Xây lắp Tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu
 - ✓ 11/1997-2007: Kế toán trưởng Ban QLDA Đầu tư Xây dựng bãi biển Thùy 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 nắm giữ : 0 Cổ phần
 - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần
 - ✓ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần
- Số cổ phần người có liên quan nắm giữ :

STT	Họ và tên	CMND/ Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người	Số cổ phần
-----	-----------	-------------------	---------	----------------------	---------------



				khai	năm giữ
1	Lại Anh Thế	112508522	CA. Hà Tây	Bố	0
2	Trịnh Thị Mùi	110225300	CA Hà Sơn Bình	Mẹ	0
3	Trương Văn Trường	270697963	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Chồng	0
4	Trương Văn Sơn	273229565	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Con	0
5	Lại Thị Hồng Thắm	273175816	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Em	0
6	Lại Thị Ngọc Thuần	273119668	Tỉnh BR-Vũng Tàu	Em	0

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác :Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm

3. 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 nắm giữ : 0 cổ phần
 - ✓ Sở hữu cá nhân: 0 Cổ phần
 - ✓ Đại diện sở hữu: 0 Cổ phần



- Số cổ phần người có liên quan đang nắm giữ :

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	0
2	Lê Thị Tình	172012232	Tỉnh Thanh Hóa	Mẹ	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

- 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
- Lợi ích liên quan đối với Công ty : Không
- Thù lao và các khoản lợi ích khác : Thù lao được ĐHCĐ của Công ty thông qua hằng năm.

11.4 Kế toán trưởng:

Bà Đinh Thị Hiền

Sơ yếu lý lịch xem phần HĐQT

12. Tài sản

12.1 Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2010

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình	17.400.015.380	8.027.351.595	9.372.663.785
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	9.251.515.845	3.929.291.898	5.322.223.947
2	Máy móc thiết bị	4.893.323.557	1.887.728.472	2.951.595.085
3	Phương tiện vận tải	2.140.241.509	1.467.968.843	672.272.666
4	Dụng cụ quản lý	1.168.934.469	742.362.382	426.572.087
II	Tài sản cố định vô hình	10.669.948.751	267.484.680	10.402.464.071
1	Quyền sử dụng đất	10.669.948.751	267.484.680	10.402.464.071
2	Phần mềm máy vi tính	0	0	0
	Cộng	28.069.964.131	8.294.836.275	19.775.127.856

(Nguồn: Báo cáo tài chính 31/12/2010)

**III. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Khách sạn 3 sao 172 Hoàng Hoa Thám, Vũng Tàu	3,518,119,237	15,569,966,626
2	Kho bãi cụm cảng Phú Mỹ	6,060,659,262	14,295,903,856
	Cộng	9.578.778.499	29,865,870,482

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

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 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 Mỹ, Huyện Tân Thành	2.992,9m ²	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất	Bất động sản đầu tư Đất cơ sở sản xuất, kinh doanh Chưa lập dự án	GCNQSDĐ: AL 622093 cấp 18/08/2008 vào sổ 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 số: 4.383.058.198đ
8	9,8 ha Quận 7 TP.HCM	Đã bồi thường được 4,3 ha		Khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Q7 Tp Hồ Chí Minh Đã đền bù xong 4,3 ha phần còn lại dự kiến GD2 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 số: 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 số: 2.312.496.000đ
11	Bãi Biền Thủy 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 Thủy 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 153	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 số: 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 số: 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; - HD chuyển nhượng công chứng 30/03/2010 - Giá trị đầu tư là 20 tỷ đồng.

(Nguồn: VRC)

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

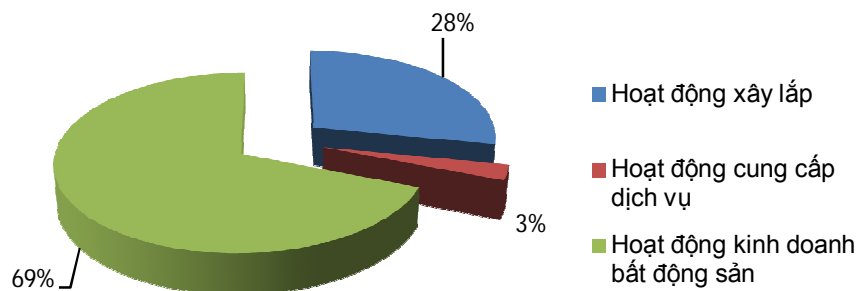
STT	Các Chỉ Tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2010	Kế hoạch năm 2011	Tăng/giảm
1	Tổng giá trị sản lượng (giá trị sản lượng xây lắp, đầu tư BĐS, kinh doanh)	Tr.đồng	410.000	644.000	157%
	Trong đó: Tổng giá trị sản lượng xây lắp	Tr.đồng	218.141	442.500	203%
2	Tổng doanh thu	Tr.đồng	217.767	285.000	131%
3	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	96.288	110.000	114%
4	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	71.814	82.500	115%
5	Cổ tức	%	40	20	(50%)
6	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	đồng/ cổ phiếu	7.523	6.474	(14%)
7	Vốn điều lệ	Tr.đồng	101.169	200.000	197%
8	Lương bình quân khối quản lý gián tiếp	Tr.đồng/ người/tháng	10	12	20%
9	Lương bình quân khối trực tiếp	Tr.đồng/ người/tháng	5	6	20%
10	Nộp ngân sách	Tr.đồng	3.653	30.000	821%
11	Giải quyết việc làm	Người	367	400	109%

(Nguồn: VRC)

Cơ cấu doanh thu năm 2011

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	Lĩnh vực	Doanh thu
1	Hoạt động xây lắp	80
2	Hoạt động cung cấp dịch vụ	8
3	Hoạt động kinh doanh bất động sản	197

Biểu đồ doanh thu dự kiến trong năm 2011



13.1 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 20 %

Tổng hợp kế hoạch lợi nhuận và cổ tức giai đoạn năm 2011 – 2014

KHOẢN MỤC	2011	2012	2013	2014
Doanh thu	285.000	360.000	460.000	600.000
Lợi nhuận trước thuế	110.000	127.000	160.000	180.000
Lợi nhuận sau thuế	82.500	95.250	120.000	135.000
Tỷ lệ trả cổ tức (tối thiểu)	20%	20%	20%	20%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	41%	48%	40%	45%
Vốn điều lệ	200.000	200.000	300.000	300.000

(Nguồn: VRC)

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:**

- Dự án Tòa nhà căn hộ cao cấp 22 tầng – 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.
- 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 300 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 23 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 Sài Gòn – Hà Nội 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:

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 mà các hoạt động khác gắn liền với việc khai thác các dự án bất động sản mà công ty có 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 cho các ngành khác như giao thông cầu đường, bến cảng...; cho thuê khách sạn và quản lý nhà cao tầng, kinh doanh dịch vụ du lịch khác cũng hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn trong thời gian tới.

Như vậy, nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong giai đoạn 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 phát hành

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 phát hành

Không có

17. Giải trình báo cáo sử dụng vốn của các đợt phát hành trước

Được sự chấp thuận của Đại hội cổ đông về việc chào bán cổ phiếu nhằm tài trợ cho hoạt động đầu tư dự án của công ty. Việc sử dụng vốn của 02 đợt phát hành gần nhất cụ thể như sau:

Đợt phát hành cho cổ đông hiện hữu vào tháng 01/2008:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 1.867.399 cổ phiếu.
- Phương thức phát hành: phát hành cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1
- Giá phát hành: 15.000 đồng/cổ phiếu
- Số tiền thu được: 28.010.985.000 đồng
- Mục đích huy động vốn: huy động để tài trợ cho dự án chung cư cao cấp 16 tầng 145 Phan Chu Trinh

Đợt phát hành cho đối tác chiến lược vào tháng 03/2010:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.000.000 cổ phiếu.
- Phương thức phát hành: phát hành riêng lẻ cho cổ đông chiến lược
- Giá phát hành: 15.000 đồng/cổ phiếu
- Số tiền thu được: 30.000.000.000 đồng.
- Mục đích huy động vốn: được sử dụng một phần để bổ sung vốn lưu động trong năm 2010 và một phần để hoàn thiện dự án chung cư cao cấp 22 tầng Thùy Vân
- Cụ thể:

STT	Diễn giải	Số tiền sử dụng (đồng)
1	Bổ sung vốn lưu động trong năm 2010	9.000.000.000
2	Bổ sung thêm vào dự án chung cư cao cấp 22 tầng Thùy Vân	21.000.000.000
	Tổng cộng	30.000.000.000



V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. **Loại chứng khoán:** cổ phần phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 9.883.090 cổ phần
4. **Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:**
 - Chi trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông với tỷ lệ 10 :3
 - Chào bán cho cổ đông hiện hữu : 11.000 đồng/cổ phần.
 - Chào bán cho CB.CNV trong Công ty : 11.000 đồng/cổ phần.
 - Chào bán cho đối tác chiến lược : 65% giá đóng cửa bình quân của 5 phiên giao dịch liên tiếp liền kề kể từ ngày giao dịch không hưởng quyền, nhưng không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phần.

5. Phương pháp tính giá:

a. Căn cứ đưa ra giá 11.000 đồng cho cổ đông hiện hữu:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu VRC tại thời điểm 31/12/2010 là :

$$BV = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cp đang lưu hành}} = \frac{178.677.848.193}{10.116.910} = 17.098 \text{ đồng/cp}$$

Căn cứ trên giá trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2010, giá trị sổ sách của cổ phiếu VRC được xác định ở mức 17.098 đồng/cp. Tuy nhiên, do tác động của việc phát hành thêm một số lượng cổ phần ở mức tương đối lớn, chiếm 97,7% trên vốn điều lệ, dẫn đến sự pha loãng EPS của cổ phiếu và do tình hình thị trường chứng khoán hiện tại chưa thực sự ổn định, nên mặc dù là một trong những cổ phiếu có sức hấp dẫn nhà đầu tư nhưng tại thời điểm hiện tại, nếu chào bán cổ phiếu VRC ở mức giá này thì khả năng thu hút nhà đầu tư chưa cao.

Trên cơ sở tính toán giá trị sổ sách của cổ phiếu, kết hợp với việc nghiên cứu đánh giá tình hình thị trường Chứng khoán hiện tại và để đảm bảo sự thành công cho đợt phát hành, Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2010 đã nhất trí thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 11.000 đồng/cổ phần, tương đương 65% giá trị sổ sách, là



mức giá phù hợp nhằm khuyến khích các cổ đông hiện hữu đầu tư vào VRC.

Như vậy, giá phát hành cho cổ đông hiện hữu là **11.000 đồng/cổ phiếu**

b. Căn cứ đưa ra giá 11.000 đồng cho CB CNV:

Để gắn kết người lao động với công ty, và cũng nhằm giữ chân và thu hút nhân tài để cống hiến cho quá trình hoạt động và phát triển của công ty, ĐHCĐ bất thường đã quyết định thông qua mức giá chào bán cho CB CNV là 11.000 đồng/cổ phiếu. Và số cổ phần chào bán cho CB.CNV Công ty sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 50% trong 06 tháng đầu và 50% trong vòng 6 tháng tiếp theo tính từ ngày cổ phần phát hành thêm chính thức được niêm yết bổ sung.

c. Căn cứ đưa ra giá chào bán cho đối tác chiến lược:

Theo phương án phát hành đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, giá phát hành cho đối tác chiến lược được xác định là 65% giá đóng cửa bình quân của 5 phiên giao dịch liên tiếp liền sau ngày giao dịch không hưởng quyền, nhưng không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phần.

Cơ sở đưa ra mức giá này là:

- Tại thời điểm thông qua phương án phát hành này (tháng 11/2010), TTCK Việt Nam vẫn đang trong giai đoạn gặp rất nhiều khó khăn, việc huy động vốn của hầu hết các doanh nghiệp đều chưa thuận lợi, khả năng chào bán thành công không cao. Chính vì lý do đó, các cổ đông của Công ty tham dự Đại hội cổ đông đã đồng thuận để Công ty chào bán cổ phần với giá bán phù hợp với điều kiện thực tế của thị trường, cũng như mong muốn thu hút nhiều nhà đầu tư chiến lược tham gia đầu tư vào công ty.
- Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu là một công ty niêm yết, việc xác định giá thị trường của Công ty đã tham khảo các chỉ số tài chính, đầu tư (P/E, P/B....) và giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán của một số công ty trong cùng ngành nghề làm phương pháp so sánh để xác định giá chào bán cho phù hợp.

Thực tế, phương án phát hành và giá chào bán cho các đối tượng đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua với 89,18% số cổ phần tham dự Đại hội, tuân thủ đúng các qui định của pháp luật, đảm bảo quyền lợi của cổ đông hiện hữu (giá chào bán cho đối tác chiến lược cao hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu), Hội đồng quản trị và các cổ đông Công ty có trách nhiệm thi hành. Trên tinh thần này, căn cứ vào tình hình của thị trường chứng khoán và trên cơ sở đàm phán cụ thể với các đối tác, Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ nỗ lực tối đa chào bán với giá tốt nhất, đồng thời đảm bảo khả năng



huy động vốn thành công để thực hiện dự án cho Công ty và quyền lợi của các cổ đông.

6. Phương thức phân phối:

6.1 Phát hành cổ phiếu chi trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng phát hành : 3.035.073 cổ phần.
- Tổng trị giá phát hành theo mệnh giá : 30.350.730.000 đồng
- Mục đích phát hành : trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu.
- Nguồn vốn dự kiến sử dụng : Lợi nhuận sau thuế năm 2010
- Tỷ lệ thực hiện : 30% vốn điều lệ với tỷ lệ thực hiện **10:3**

(Tại ngày chốt danh sách thực hiện quyền, cổ đông sở hữu 10 cổ phần sẽ được nhận 3 cổ phiếu mới). Tỷ lệ thực hiện quyền sẽ được tính làm tròn xuống tới hàng đơn vị.

- Đối tượng nhận cổ tức bằng cổ phiếu: Tất cả các cổ đông hiện hữu sở hữu cổ phiếu của Công ty có tên trong Danh sách tổng hợp phân bổ quyền do Trung tâm lưu ký chứng khoán lập tại ngày đăng ký cuối cùng.
- Xử lý cổ phiếu lẻ chi trả cổ tức (nếu có): Số cổ phiếu chi trả cổ tức sẽ được làm tròn tới hàng đơn vị theo nguyên tắc làm tròn xuống, phần lẻ dưới một đơn vị sẽ được trả bằng tiền với giá bằng mệnh giá.

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 1.258 cổ phiếu vào ngày chốt danh sách thì số cổ tức bằng cổ phiếu được nhận là $1.258 \times 30\% = 377,4$ cổ phiếu. Như vậy cổ đông A sẽ được nhận 377 cổ phiếu mới, số cổ phiếu lẻ 0,4 sẽ được nhận bằng tiền mặt với giá trị là $0,4 \times 10.000 \text{ đồng} = 4.000 \text{ đồng}$.

6.2 Phát hành cho cổ đông hiện hữu:

- Số lượng phát hành : 4.046.764 cổ phần
- Tổng trị giá tính theo mệnh giá : 40.467.640.000 đồng (*Bốn mươi tỷ bốn trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi nghìn*)



- Giá phát hành : 11.000 đồng/ cổ phần
- Tỷ lệ thực hiện quyền : 10 : 4

(Căn cứ vào ngày chốt danh sách phân bổ quyền, cổ đông hiện hữu sở hữu 01 cổ phần tương ứng sẽ được hưởng 01 quyền mua và cứ 10 quyền mua sẽ được mua thêm 04 cổ phần mới phát hành). Số cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống tới hàng đơn vị.

Ví dụ: Vào ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phần mới phát hành thêm, cổ đông Nguyễn Văn A hiện đang sở hữu 151 cổ phần. Khi đó, cổ đông A sẽ được mua số cổ phần mới phát hành thêm tương ứng là $151 : 10 \times 4 = 60,4$ cổ phần. Theo phương án xử lý cổ phiếu lẻ, số lượng cổ phần của cổ đông A được mua sau khi làm tròn xuống hàng đơn vị là 60 cổ phần.

- Tất cả cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.

6.3 Phát hành cho CB.CNV Công ty

- Số lượng phát hành : 500.000 cổ phần.
- Tổng mệnh giá : 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng chẵn).
- Giá phát hành : 11.000 đồng/cổ phần
- Giao cho HĐQT xây dựng các tiêu chí, lập danh sách CB.CNV được mua cổ phần, xây dựng quy chế phân phối, xây dựng quy chế thu hồi cổ phần trong trường hợp CB.CNV nghỉ việc trong thời gian hạn chế chuyển nhượng và quyết định phương án, danh sách phân phối cụ thể.
- Để gắn kết người lao động, tất cả cổ phần chào bán cho CB.CNV Công ty sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 50% trong 06 tháng đầu và 50% trong vòng 6 tháng tiếp theo tính từ ngày cổ phần phát hành thêm chính thức được niêm yết bổ sung.

d. Phát hành cho các đối tác chiến lược:

- Khối lượng phát hành : 2.301.253 cổ phần.
- Tổng mệnh giá : 23.012.530.000 đồng (Hai mươi ba tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm ba mươi nghìn).
- Giá phát hành : 65% giá đóng cửa bình quân của 5 phiên giao dịch liên tiếp liên sau ngày giao dịch không hưởng quyền nhưng không thấp hơn 16.000 đồng/cổ phần.



- Đối tượng chào bán : Giao cho Hội đồng quản trị căn cứ vào tình hình hoạt động SXKD hiện tại và định hướng phát triển trong tương lai của Công ty để lựa chọn đối tác theo các tiêu chí đảm bảo tối đa hoá lợi ích cho Công ty.
- Tiêu chí lựa chọn đối tác chiến lược:
 - Là các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước.
 - Là đối tác của Công ty trong hoạt động SXKD hoặc được tổ chức tư vấn giới thiệu.
 - Là tổ chức và cá nhân có tiềm lực về tài chính, có khả năng đóng góp vốn nhanh hoặc có khả năng và năng lực mà Hội đồng quản trị Công ty xét thấy có thể đóng góp vào hoạt động SXKD của Công ty nhằm mang lại lợi ích cho Công ty trong tương lai.
- Tất cả cổ phần chào bán cho đối tác chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày cổ phần phát hành thêm chính thức được niêm yết bổ sung.

6.4 Phương thức xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có) và số cổ phiếu không được thực hiện quyền phát sinh từ đợt phát hành (nếu có):

Trong trường hợp cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền hoặc không đăng ký mua hết số lượng cổ phần mới phát hành thêm thuộc quyền mua và/hoặc tồn tại các cổ phần lẻ (nếu có) do quy định phân phối làm tròn; số cổ phần do CB.CNV không đăng ký mua hết cổ phần ưu đãi sẽ được Đại hội đồng cổ đông uỷ quyền cho Hội đồng quản trị chủ động phân phối số cổ phần này cho các đối tác chiến lược của Công ty với mức giá chào bán bằng với mức giá chào bán cho các đối tác chiến lược đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

6.5 Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt phát hành: 86.834.542.000 đồng

6.6 Phương thức phân phối: Bảo lãnh phát hành

Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội đứng ra nhận bảo lãnh phát hành cho đợt phát hành này theo Cam kết bảo lãnh ký giữa hai bên ngày 28/10/2010. Theo đó Công ty cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội sẽ cam kết mua toàn bộ số cổ phần chào bán cho đối tác chiến lược và số lượng cổ phần còn lại do cổ đông hiện hữu, CBCNV không thực hiện quyền còn lại không được chào bán hết sau khi đã thực hiện đầy đủ các bước chào bán theo phương án phát hành và kết thúc thời hạn chào bán theo quy định của Pháp luật với mức giá 16.000 đồng/cổ phần.



Số lượng cổ phiếu chào bán cho CTCP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội do không chào bán hết cho CB CNV và đối tác chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định tại Nghị định 01/2010/NĐ-CP ngày 04/01/2010 về chào bán cổ phần riêng lẻ. Ngoài ra, CTCP CK Sài Gòn – Hà Nội phải tuân thủ quy định tại Điều 29 Quyết định số 27/2007/QĐ – BTC ngày 24/04/2007 về hạn chế đầu tư của công ty chứng khoán tại một tổ chức niêm yết:

7. Thời gian chào bán và phân phối cổ phiếu:

Thời gian chào bán và phân phối cổ phần cho cổ đông hiện hữu, CBCNV và đối tác chiến lược của Công ty dự kiến sẽ được thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày được Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước cấp phép chào bán.

8. Đăng ký mua cổ phần:

8.1 Công bố báo chí:

Trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, tổ chức phát hành sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và ngày thực hiện quyền.

8.2 Đăng ký mua cổ phiếu:

✚ Các cổ đông hiện hữu đăng ký mua

○ Xác định Danh sách sở hữu cuối cùng

Công ty sẽ phối hợp với TTLKCKVN lập Danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong vòng 14 ngày làm việc kể từ ngày công bố thông tin về ngày chốt danh sách.

○ Phân bổ và thông báo quyền mua

Trong thời hạn 05 ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách sở hữu cuối cùng, tổ chức phát hành sẽ phối hợp cùng TTLKCKVN phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua trước cổ phần đến các thành viên lưu ký, các cổ đông chưa lưu ký cổ phiếu.

○ Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần:

Trên cơ sở Danh sách phân bổ quyền mua cổ phần do TTLKCKVN cung cấp, các thành viên lưu ký tổ chức cho các cổ đông đăng ký thực hiện quyền



và nộp tiền mua cổ phiếu mới phát hành; đối với trường hợp cổ đông chưa lưu ký thì sẽ đăng ký và nộp tiền tại tổ chức phát hành.

Thời gian đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phần trong vòng tối thiểu 20 ngày kể từ ngày SDGCK phân bổ quyền mua đến các thành viên lưu ký. Sau thời hạn quy định, các quyền mua chưa đăng ký thực hiện đương nhiên hết hiệu lực.

o **Chuyển nhượng quyền mua cổ phần:**

Quyền mua được thực hiện chuyển nhượng trong vòng 18 ngày kể từ ngày thông báo Danh sách phân bổ quyền thông qua thành viên lưu ký.

Việc chuyển nhượng quyền mua cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại tổ chức phát hành.

o **Tổng hợp thực hiện quyền:**

Trong 08 ngày làm việc sau ngày hết hạn đăng ký thực hiện quyền, TTLKCKVN gửi Danh sách tổng hợp thực hiện quyền cho tổ chức phát hành.

o **Kế hoạch phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu**

Ngày nhận giấy phép là ngày T

STT	Công việc	Thời gian (ngày)
1	Công bố thông tin về đợt chào bán	T+1
2	Chốt ngày đăng ký cuối cùng chào bán cổ phiếu (14 ngày làm việc)	T+14
3	Phân bổ và thông báo quyền mua cổ phần cho cổ đông hiện hữu. (20 ngày làm việc)	Đến ngày T+20
4	Chuyển nhượng quyền mua cổ phần của cổ đông hiện hữu	Từ ngày T+21 đến T+39
5	Cổ đông hiện hữu đăng ký và nộp tiền mua cổ phần	Từ ngày T+21 đến T+41
6	Tổng hợp thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu.	T+41 đến T+49
7	Xử lý số cổ phiếu không bán hết	T+49 đến T+55
8	Báo cáo kết quả chào bán.	T+55 đến T+59
9	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu	T+55 đến T+60

Các cán bộ công nhân viên Công ty và đối tác chiến lược đăng ký mua

Tổ chức phát hành sẽ lập danh sách các đối tượng được chào bán, thực hiện việc thông báo đến các đối tượng chào bán trong vòng 07 ngày kể từ ngày công bố



báo chí.

Thời gian thu tiền và hoàn tất đợt chào bán cho các đối tượng này dự kiến thực hiện trong vòng 20 ngày kể từ ngày hoàn tất việc thông báo chào bán.

8.3 Báo cáo kết quả phát hành:

Toàn bộ số tiền mua cổ phần của đợt phát hành thêm sẽ được nộp vào tài khoản phong toả được mở cho đợt phát hành. Trong vòng 10 ngày sau khi kết thúc đợt chào bán, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu gửi UBCKNN.

8.4 Trao trả Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần:

Trong thời gian 30 ngày kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, tổ chức phát hành hoàn tất thủ tục trao trả Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông.

9. 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.

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

- **Đối với cổ đông hiện hữu:** tất cả cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
- **Đối với CB CNV công ty:** Tất cả cổ phần chào bán cho CB.CNV Công ty sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 50% trong 06 tháng đầu và 50% trong vòng 6 tháng tiếp theo tính từ ngày cổ phần phát hành thêm chính thức được niêm yết bổ sung.
- **Đối với đối tác chiến lược:** Tất cả cổ phần chào bán cho đối tác chiến lược sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày cổ phần phát hành thêm chính thức được niêm yết bổ sung.



11. 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

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

Số tài khoản: 760.10.000344504

Ngân hàng: BIDV- Chi nhánh Vũng Tàu.

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN:

1. Mục đích chào bán:

Mục đích của đợt phát hành này nhằm huy động vốn để công ty đầu tư vào dự án “Tổ hợp khách sạn chung cư 23 tầng – 172 Hoàng Hoa Thám, P.2, Tp. Vũng Tàu”, cụ thể như sau:

2. Dự án khả thi:

2.1 Giới thiệu chung về dự án:

Tên dự án: Tổ hợp khách sạn chung cư 23 tầng – 172 Hoàng Hoa Thám



Khu đất dự kiến xây dựng khu Tổ hợp khách sạn - chung cư 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám – Phường 2 – Thành Phố Vũng Tàu có diện tích 4.060m².

Vị trí khu đất:

- Phía Bắc giáp : Đường Hoàng Hoa Thám.
- Phía Tây giáp : Nhà nghỉ 176 Hoàng Hoa Thám.
- Phía Nam giáp : Giáp đất dân.
- Phía Đông giáp : Đất Hẻm 172 Hoàng Hoa Thám - Nhà nghỉ ngân hàng.

Thuộc địa phận phường 2 - Thành phố Vũng Tàu tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Chủ đầu tư: Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (VRC)

Tổng vốn đầu tư dự kiến: 323.082.973.959 đồng

Ngày khởi công dự án: 7/6/2010. Tiến độ dự án đến thời điểm hiện tại: đã hoàn thành phần cọc khoan nhồi, đang thực hiện cọc tường vây dự kiến đến tháng 5/2011 sẽ hoàn thành phần móng

Thời gian dự kiến hoàn thành: năm 2012

2.2 Cơ sở pháp lý của dự án:

- Căn cứ Luật Xây Dựng (Số 16/2003/QH ngày 26 tháng 11 năm 2003) và văn bản hướng dẫn thực hiện;
- Các tiêu chuẩn quy phạm xây dựng Việt nam;
- Căn cứ Quy hoạch chi tiết Khu khách sạn - Chung cư 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám - Phường 2 – TP Vũng Tàu được UBND tỉnh đồng ý cho phép triển khai thiết kế thi công;
- Căn cứ Quyết định số 919/QĐ-UBND của Ủy Ban Nhân Dân Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ngày 15/3/2007. V/v Công nhận quyền sử dụng 4.060m² đất chuyên dùng tại – Phường 2 – TP Vũng Tàu cho Công ty Cổ phần Xây Lắp Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Căn cứ giấy phép xây dựng Khu khách sạn- chung cư 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám-Phường 2 – Tp Vũng Tàu số 03/GPXD ngày 12 tháng 01 năm 2010.

2.3 Mục đích của dự án:

Công ty cổ phần Xây Lắp và Địa Ốc Vũng Tàu quyết định đầu tư dự án “Khu Tổ hợp khách sạn - Chung cư 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám – Phường 2 – Thành Phố Vũng Tàu” nhằm phục vụ nhu cầu về nhà ở cho người dân tại thành phố Vũng Tàu



và cho người dân các tỉnh lân cận (Đồng Nai, Tp. Hồ Chí Minh...), góp phần chỉnh trang đô thị, thích ứng với một thành phố công nghiệp, dịch vụ và du lịch.

Tính chất của khu quy hoạch là xây dựng Khu tổ hợp khách sạn - Chung cư 23 tầng phục vụ nhu cầu người có thu nhập khá, một khách sạn có tiêu chuẩn 4 sao phục vụ khách du lịch nghỉ dưỡng. Dự án này có một vị trí địa lý rất thuận lợi về cả 2 mặt kinh tế và xã hội, chắc chắn sẽ hấp dẫn nhiều đối tượng khách hàng mua nhà, các nhà đầu tư vào căn hộ cho thuê và nhất là các nhà đầu tư nước ngoài mua nhà tại đây.

2.4 Các đặc điểm, thông số chính của dự án:

Quy mô diện tích đất : 4.060 m² trong đó:

- Diện tích đất chung cư: 2.577,7 m²
- Diện tích đất khách sạn: 1.482,3 m².

Công trình chung cư cao cấp 23 tầng 172 Hoàng Hoa Thám bao gồm 02 tầng hầm và tầng trệt đến tầng 22 và 01 tầng thượng trong đó

- Tầng hầm 1 & 2: tổng cộng diện tích sàn là 6.291,84 m², dùng làm garage xe
- Tầng 1: diện tích sàn là 2.281,65m², là khu khối sảnh khách sạn, chung cư và dịch vụ thương mại
- Tầng 2: diện tích sàn là 2.281,65m², là khu phòng tiệc cưới, quầy bar, giải khát
- Tầng 3: diện tích sàn là 2.281,65m², là khu hội thảo, phòng ăn, phòng làm việc.
- Tầng 4 đến tầng 22: số lượng 19 tầng, tổng diện tích sàn là 30.302 m², là khu căn hộ chung cư và phòng khách sạn.
- Tầng 23: diện tích sàn là 1.450 m², bao gồm khu phòng câu lạc bộ và bể bơi trên mái.

Công trình bao gồm tổng diện tích sàn khoảng : 44.277,34m², khu căn hộ có 02 cầu thang máy, 02 cầu thang bộ và khu khách sạn có 02 thang máy, 02 cầu thang bộ.

Tổng chiều cao công trình khoảng 81m

Quy mô công trình : Khu đất được quy hoạch xây dựng Tổ hợp khách sạn - Chung cư 23 tầng với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

Chỉ giới xây dựng: Khoảng lùi 6m so với đường Hoàng Hoa Thám, 4m so với hẻm 172 Hoàng Hoa Thám, khoảng lùi phù hợp với khu dân cư xung quanh.

**2.5 Vốn đầu tư của dự án:****a. Tóm tắt nhu cầu vốn đầu tư của dự án:**

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

- Khối lượng các công tác xây dựng cơ bản được ước tính theo các tài liệu điều tra, khảo sát hiện trạng và thiết kế quy hoạch chi tiết.
- Đơn giá và mức chi phí cho các công tác xây dựng cơ bản được tính phù hợp theo suất vốn đầu tư xây dựng công trình năm 2009 và phù hợp với mức giá của thành phố Vũng Tàu.
- Các chi phí liên quan đến chính sách : Lập dự án, thiết kế, chế độ đền bù giải tỏa.....được áp dụng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

b. Tổng hợp vốn đầu tư, phân bổ vốn đầu tư:

Đvt:đồng

STT	Hạng mục công trình	Vốn đầu tư	Chung cư	Khách sạn
I	Tiền đất	30.000.000.000	19.047.044.335	10.952.955.665
II	Hạ tầng kỹ thuật	4.523.510.000	2.871.983.184	1.651.526.816
1	San nền	-510.840.000	-324.333.071	-186.506.929
2	Hệ thống đường giao thông	329.850.000	209.422.252	120.427.748
3	Hệ thống cấp nước	55.750.000	35.395.757	20.354.243
4	Hệ thống thoát nước	65.000.000	41.268.596	23.731.404
5	Hệ thống cấp điện	18.750.000	11.904.403	6.845.597
6	Cây xanh hệ thống xử lý nước thải	4.565.000.000	2.898.325.246	1.666.674.754
III	Phần xây dựng nhà	245.131.442.903	126.864.934.124	118.266.508.780
IV	Kiến thiết cơ bản khác	14.056.841.605	7.327.318.385	6.729.523.220
1	Chi phí lập quy hoạch 1/500	0	0	0
2	Chi phí khảo sát	195.000.000	123.805.788	71.194.212
3	Lập dự án	476.840.960	247.797.512	229.043.448
4	Chi phí giám sát thi công xây dựng	2.114.577.451	1.098.871.690	1.015.705.761
5	Chi phí thiết kế	6.501.014.974	3.378.349.327	3.122.665.647



6	Chi phí thẩm tra thiết kế dự toán	239.668.755	124.547.441	115.121.314
7	Chi phí quản lý dự án đầu tư	3.130.673.109	1.626.900.943	1.503.772.166
8	Chi phí bảo hiểm công trình	748.964.859	389.210.752	359.754.107
9	Hồ sơ hoàn công	650.101.497	337.834.933	312.266.565
	Cộng I + II + III + IV	293.711.794.508	156.111.280.027	137.600.514.481
V	Dự phòng phí 10%	29.371.179.451	15.611.128.003	13.760.051.448
VI	Tổng vốn đầu tư	323.082.973.959	171.722.408.030	151.360.565.929
VII	Tỷ lệ theo vốn đầu tư	100%	53%	47%

(Nguồn: VRC)

c. Kế hoạch nguồn vốn cho toàn dự án:

- Nguồn vốn của Công ty Cổ phần Xây Lắp và Địa Ốc Vũng Tàu: Dùng vào việc mua đất, san nền, đường giao thông và các chi phí kiến thiết cơ bản khác như thiết kế, thẩm định thiết kế và xây dựng hoàn thiện khách sạn và chung cư.
- Nguồn vốn tín dụng (vay ngân hàng): Sử dụng để Xây dựng một phần chung cư và khách sạn.
- Nguồn vốn ứng trước của khách hàng : Xây dựng nhà chung cư.

KẾ HOẠCH NGUỒN VỐN CHO TOÀN DỰ ÁN:

STT	Hạng mục công trình	Vốn đầu tư	Vốn công ty	Vốn vay tín dụng	Vốn ứng trước & huy động khác
I	Tiền đất	30.000.000.000	30.000.000.000		
II	Hạ Tầng Kỹ Thuật	4.523.510.000	4.523.510.000		
III	Phần xây dựng nhà	245.131.442.903	43.614.442.904	150.000.000.000	51.517.000.000
IV	Kiến thiết cơ bản khác	14.056.841.605	14.056.841.605		
	Cộng I+II+III+IV	293.711.794.508	92.194.794.509	150.000.000.000	51.517.000.000
V	Dự phòng phí 10%	29.371.179.451	29.371.179.451		
VI	Tổng vốn đầu tư	323.082.973.959	121.565.973.959	150.000.000.000	51.517.000.000
VII	Tỷ lệ vốn đầu tư	100%	38%	46%	16%

(Nguồn: VRC)

**KẾ HOẠCH PHÂN BỐ TÀI CHÍNH THEO NĂM CỦA DỰ ÁN:**

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012
I	Tiền đất	30.000.000.000	-	-
II	Hạ Tầng Kỹ Thuật	(510.840.000)	-	4.894.850.000
1	San nền	(510.840.000)		
2	Hệ thống đường giao thông			329.850.000
3	Hệ thống cấp nước	27.875.000	27.875.000	
4	Hệ thống thoát nước	32.500.000	32.500.000	
5	Hệ thống cấp điện	18.750.000		
6	Cây xanh hệ thống xử lý nước thải			4.565.000.000
III	Phần xây dựng nhà	26.000.000.000	135.076.727.407	84.054.715.496
IV	Kiến thiết cơ bản khác	8.860.897.787	1.688.041.853	3.526.651.964
1	Chi phí lập quy hoạch 1/500			
2	Chi phí khảo sát	195.000.000		
3	Lập dự án	476.840.960		
4	Chi phí giám sát thi công xây dựng	704.859.150	704.859.150	704.859.150
5	Chi phí thiết kế	6.501.014.974		
6	Chi phí thẩm tra thiết kế dự toán			239.668.755
7	Chi phí quản lý dự án đầu tư	983.182.703	983.182.703	1.183.057.703
8	Chi phí bảo hiểm công trình			748.964.859
9	Hồ sơ hoàn công			650.101.497
V	Cộng I+II+III+IV	64.350.057.787	136.764.769.261	92.476.217.460
VI	Dự phòng phí 2%	9.790.393.150	9.790.393.150	9.790.393.150
VII	Tổng vốn đầu tư	74.140.450.937	146.555.162.411	102.387.360.611
VIII	Tỷ lệ vốn đầu tư	23%	45%	32%

(Nguồn: VRC)



Công ty dự định sử dụng nguồn vốn vay tín dụng trong 03 năm. Dự kiến vay theo lãi suất 14%/năm. Thời hạn thanh toán: trong năm 2013.

KẾ HOẠCH VAY VỐN VÀ TRẢ NỢ:

STT	Diễn giải	Kế hoạch tiến độ vay và trả nợ			
		2010	2011	2012	Tổng
1	Vay trong năm	20.000.000.000	80.000.000.000	50.000.000.000	150.000.000.000
2	Nợ lũy kế cuối năm	20.000.000.000	100.000.000.000	150.000.000.000	
3	Trả lãi 14%	466.666.667	8.866.666.667	17.791.666.667	27.125.000.000
4	Trả gốc (năm 2013)				150.000.000.000
5	Tổng nợ phải thanh toán				177.125.000.000

(Nguồn: VRC)

2.6 Phân tích tài chính dự án:**TIẾN ĐỘ KHAI THÁC DOANH THU CHUNG CƯ**

Kinh doanh	Tổng	Năm		
		2010	2011	2012
Nhà chung cư 23 tầng				
Diện tích đất chung cư(m2)	2.577,7			
Tổng diện tích sàn(m2)	21.864			
Doanh thu bán nhà				
Tỷ lệ khai thác hàng năm(%)	100%	10%	40%	50%
Diện tích sàn(m2)	21.864			
Diện tích m2 thành phẩm	15.404,94	1.512,70	6.050,80	7.841,44
Giá bán bình quân cho 1m2 thành phẩm	22.968.944	21.500.000	22.000.000	24.000.000
Giá trị bán hàng hàng năm (đồng)	353.835.210.000	32.523.050.000	133.117.600.000	188.194.560.000



Doanh thu (đồng)	321.668.372.727	29.566.409.091	121.016.000.000	171.085.963.636
------------------	-----------------	----------------	-----------------	-----------------

(Nguồn: VRC)

TIỀN ĐỘ KHAI THÁC DOANH THU KHÁCH SẠN

STT	Chỉ tiêu	Giá trị
1	Tổng diện tích đất (m2)	1.482,3
2	Tính kết quả kinh doanh (đvt: đồng)	
a	Giá bán	268.000.000.000
b	Doanh thu	244.000.000.000
c	Giá vốn đầu tư	138.596.237.723
d	Lợi nhuận trước lãi vay và thuế	105.403.762.277
e	Lãi vay	16.275.000.000
f	Lợi nhuận trước thuế	89.128.762.276,69
g	Lợi nhuận sau thuế	66.846.571.708

(Nguồn: VRC)



CÁC CHỈ TIÊU KINH TẾ TÀI CHÍNH

Đvt: đồng

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	Tổng
1	Doanh thu	29.566.409.091	121.016.000.000	171.085.963.636	244.000.000.000	565.668.372.727
2	Chi phí đầu tư	70.127.682.670	133.231.965.828	93.079.418.737		296.439.067.23€
3	Lợi nhuận trước lãi vay và thuế	(40.561.273.579)	(12.215.965.828)	78.006.544.899	244.000.000.000	269.229.305.492
4	Lãi vay	466.666.667	8.866.666.667	17.791.666.667	-	27.125.000.000
5	Lợi nhuận trước thuế	(41.027.940.246)	(21.082.632.495)	60.214.878.233	244.000.000.000	242.104.305.492
6	Thuế thu nhập doanh nghiệp	(10.256.985.062)	(5.270.658.124)	15.053.719.558	61.000.000.000	60.526.076.373
7	Lợi nhuận sau thuế	(30.770.955.185)	(15.811.974.371)	45.161.158.674	183.000.000.000	181.578.229.11€
8	Tỷ lệ lợi nhuận trên vốn đầu tư					56%
9	Thời gian thu hồi vốn				3 năm	

(Nguồn: VRC)



Đối với dự án Khách sạn – Chung cư 172 Hoàng Hoa Thám, hiệu quả kinh tế đạt được có tính khả thi cao, điều này thể hiện qua các chỉ tiêu:

- Mức đầu tư của Dự án : 323.082 triệu đồng.
- Tổng doanh thu của Dự án : 565.668 triệu đồng.
- Tổng chi phí : 323.564 triệu đồng.
- Lợi nhuận trước thuế : 242.104 triệu đồng.
- Lợi nhuận sau thuế : 181.578 triệu đồng.
- Tỷ suất lợi nhuận/ vốn đầu tư : 56%
- Thời gian thu hồi vốn : 3 năm

Như vậy, đầu tư cho Dự án này sẽ góp phần tăng doanh thu, lợi nhuận cho đơn vị, nâng cao hiệu quả sử dụng vốn và chứng minh phương án có tính khả thi về mặt tài chính.

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

Tổng giá trị vốn cần huy động để thực hiện dự án Khách sạn – Chung cư 172 Hoàng Hoa Thám dự kiến là 323.082.973.959 đồng. Theo đó, nguồn vốn dự kiến phân bổ cho các khoản mục liên quan được phản ánh chi tiết theo tiến độ đầu tư như sau:

Đvt: Đồng

STT	Chỉ tiêu	2010	2011	2012
I	Tiền đất	30.000.000.000	-	-
II	Hạ Tầng Kỹ Thuật	(510.840.000)	-	4.894.850.000
1	San nền	(510.840.000)		
2	Hệ thống đường giao thông			329.850.000
3	Hệ thống cấp nước	27.875.000	27.875.000	
4	Hệ thống thoát nước	32.500.000	32.500.000	
5	Hệ thống cấp điện	18.750.000		
6	Cây xanh hệ thống xử lý nước thải			4.565.000.000
III	Phần xây dựng nhà	26.000.000.000	135.076.727.407	84.054.715.496
IV	Kiến thiết cơ bản khác	8.860.897.787	1.688.041.853	3.526.651.964
1	Chi phí lập quy hoạch			
2	Chi phí khảo sát	195.000.000		
3	Lập dự án	476.840.960		



4	Chi phí giám sát thi công	704.859.150	704.859.150	704.859.150
5	Chi phí thiết kế	6.501.014.974		
6	Chi phí thẩm tra thiết kế dự			239.668.755
7	Chi phí quản lý dự án đầu	983.182.703	983.182.703	1.183.057.703
8	Chi phí bảo hiểm công			748.964.859
9	Hồ sơ hoàn công			650.101.497
V	Cộng I+II+III+IV	64.350.057.787	136.764.769.261	92.476.217.460
VI	Dự phòng phí 2%	9.790.393.150	9.790.393.150	9.790.393.150
VII	Tổng vốn đầu tư	74.140.450.937	146.555.162.411	102.387.360.611
VIII	Tỷ lệ vốn đầu tư	23%	45%	32%

(Nguồn: VRC)

Phương án phát hành nói trên nếu triển khai thành công, Công ty dự kiến sẽ thu được tổng số vốn là **86.834.542.000 đồng**. Số tiền dự kiến thu được này Công ty sẽ sử dụng để bổ sung nguồn vốn đầu tư vào dự án:

Các hạng mục đầu tư và sử dụng vốn	Sử dụng vốn huy động (đồng)
Tổ hợp khách sạn chung cư 23 tầng – 172 Hoàng Hoa Thám, P.2, Tp. Vũng Tàu	86.834.542.000
Tổng cộng nguồn vốn	86.834.542.000

Công ty dự kiến sẽ giải ngân toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành hạng mục xây dựng nhà của dự án (giai đoạn hoàn thành móng và xây thô), thời gian giải ngân dự kiến vào quý III/2011.



VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Tầng 1&5 Toà nhà Đào Duy Anh số 9 Đào Duy Anh, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 35378010 Fax: (84-4) 35378001

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

CHI NHÁNH TP. HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 141 – 143, Hàm Nghi, Phường Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại: (84-8) 39 151 368 Fax: (84-8) 39 151 369

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

3. Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt chào bán:

Trên cơ sở các thông tin mà SHS đã thu thập được về VRC và đợt chào bán cổ phiếu, với tư cách là tổ chức tư vấn, SHS có một số nhận định như sau:

Trong năm 2010, tính đến thời điểm này, tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty đã có sự tăng trưởng đáng kể. Doanh thu và lợi nhuận luôn tăng trưởng tốt ổn định. Tỷ lệ chi cổ tức hàng năm luôn duy trì từ 20% - 30% mỗi năm. Có thể thấy hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được đa dạng hóa. Ngoài ra, Công ty còn mạnh dạn tiến hành đầu tư, trang bị kỹ thuật công nghệ hiện đại, xây dựng thương hiệu và từng bước hoàn thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ cung cấp cho các ngành khác như giao thông cầu đường, bến cảng...; cho thuê khách sạn và quản lý nhà cao tầng, kinh doanh dịch vụ du lịch khác cũng hứa hẹn đem lại lợi nhuận lớn trong thời gian tới. Với hướng phát triển đa dạng đó, công ty đã tiến hành chào bán cổ phiếu để đầu tư vào dự án “Tổ hợp khách sạn chung cư 23 tầng – 172 Hoàng Hoa Thám, P.2, Tp.Vũng Tàu”. Kế hoạch lợi nhuận đạt được từ dự án này hoàn toàn khả thi nếu không chịu sự ảnh hưởng nào đáng kể từ lúc triển khai đến khi đưa vào hoạt động.



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
3. **Phụ lục III** : Báo cáo kiểm toán năm 2008, 2009 và 9 tháng/2010
4. **Phụ lục IV** : Sơ yếu lý lịch Thành viên HĐQT, BKS, TGD, KTT
5. **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 PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY LẮP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU
Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc




LÊ HỒNG ĐỨC

Trưởng Ban kiểm soát

Kế toán trưởng





LƯU NGỌC THANH

ĐINH THỊ HIỀN

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN HÀ NỘI
Tổng Giám đốc




NGUYỄN QUANG VINH