

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

BẢO THANH NIÊN

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THANH NIÊN RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ~~14~~.../.../... do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ~~24~~ tháng 9 năm 2014)

TỔ CHỨC TƯ VẤN CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (HSC)

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

Bảo Thanh Niên

Địa chỉ: 248 Cống Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. HCM.
Điện thoại: 08.38322026 Fax: 08.39256189.
Website: www.thanhnien.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)

Địa chỉ: Lầu 5&6 Tòa nhà AB, số 76 Lê Lai, Quận 1, TP. HCM.
Điện thoại: (84.8) 3 823 3299 Fax: (84.8) 3 823 3301.
Website: www.hsc.com.vn

Phụ trách công bố thông tin

Họ tên: Ông Nguyễn Quang Thông Chức vụ: Tổng Biên tập.
Điện thoại: 08.38322026 Fax: 08.39256189.
Địa chỉ: 248 Cống Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP. HCM.

BÁO THANH NIÊN

(Giấy phép hoạt động báo chí in số 1930/GP-BTTTT ngày 21/11/2011 của Bộ Thông tin và Truyền thông; Giấy phép hoạt động báo chí điện tử số 298/GP - BTTTT ngày 29/07/2013 của Bộ Thông tin và Truyền thông.)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN THANH NIÊN RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên.

Mệnh giá: 10.000/cổ phiếu.

Giá bán khởi điểm: 10.100 đồng/cổ phiếu.

Tổng số lượng chào bán ra công chúng: 7.950.000 cổ phần.

Tổng giá trị chào bán theo giá khởi điểm: 83.475.000.000 đồng.

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Địa chỉ: Số 17 Sông Thương, Phường 02, Quận Tân Bình, TP. HCM.

Điện thoại: 08.38485983 Fax: 08.35471838.

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Tầng 5 & 6 Tòa nhà AB, Số 76 Lê Lai, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: (84-8) 38233299 Fax: (84-8) 38233301.

Website: www.hsc.com.vn

MỤC LỤC

| | |
|---|-----------|
| I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO | 4 |
| II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH | 6 |
| 1. Tổ chức thực hiện chào bán | 6 |
| 2. Tổ chức tư vấn | 6 |
| III. CÁC KHÁI NIỆM | 7 |
| IV. GIỚI THIỆU VỀ CÁC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU | 9 |
| 1. Thông tin cơ bản về Tổ chức chào bán: | 9 |
| 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển | 9 |
| 3. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán | 9 |
| 4. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành | 10 |
| 5. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu | 10 |
| V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN | 11 |
| 1. Thông tin cơ bản về Công ty có cổ phiếu được chào bán | 11 |
| 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển: | 11 |
| 3. Cơ cấu vốn của Công ty | 12 |
| 4. Cơ cấu tổ chức Công ty | 12 |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất | 16 |
| 6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu | 17 |
| 7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo | 19 |
| 8. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức | 20 |
| 9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...): | 20 |
| 10. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán (nếu có): | 20 |
| VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN | 20 |
| VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN | 22 |
| VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN | 23 |
| IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY | 23 |
| X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN | 24 |

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái. Các yếu tố này có những tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Công ty Cổ phần Bất Động sản Thanh Niên.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế và lạm phát

Theo Nghị Quyết số 31/2012/QH13 về kế hoạch phát triển kinh tế – xã hội năm 2013, các chỉ tiêu chủ yếu bao gồm: tổng sản phẩm trong nước (GDP) tăng khoảng 5,5%, tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) khoảng 8%, nhập siêu khoảng 8% và xuất khẩu tăng 10%. Bức tranh kinh tế trong năm 2013 tuy đã có dấu hiệu tích cực hơn so với năm 2012 tuy nhiên, vẫn chưa thể hiện được sự cải thiện vững chắc để thoát khỏi khủng hoảng. Các doanh nghiệp trong nước vẫn chịu áp lực trong hoạt động sản xuất kinh doanh như lượng hàng tồn kho ở mức cao, lượng cầu yếu, v.v và đặc biệt là tình hình nợ xấu trong hệ thống ngân hàng vẫn gây áp lực cho cả nền kinh tế. GDP năm 2013 ở mức 5,42% tuy chưa đạt được mục tiêu đặt ra là 5,5% nhưng đã thể hiện bước cải thiện so với năm 2012. Tình hình kinh tế sau quý 2 năm 2014 đã có sự khởi sắc trong sản xuất nói chung, cùng với những biện pháp hỗ trợ của Chính phủ, hứa hẹn khả năng đạt được mức tăng trưởng đặt ra ở mức 5,8% cho năm 2014. Tuy nhiên, theo báo cáo của Ủy ban giám sát tài chính Quốc gia tuy đã thoát đáy nhưng nền kinh tế phục hồi ở mức chậm.

Hầu hết các doanh nghiệp trong nền kinh tế đều có những rủi ro liên quan đến những biến động bất lợi của nền kinh tế. Đặc biệt đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản sự biến động của nền kinh tế sẽ có ảnh hưởng tức thì tới sự thành bại của các công ty trong ngành. Để hạn chế bớt tác động của rủi ro kinh tế, các công ty luôn chú trọng cải tiến hệ thống quản trị, quản lý tốt chi phí.

Lãi suất

Lãi suất là một yếu tố rất nhạy cảm đối với nền kinh tế, ảnh hưởng trực tiếp đến tiết kiệm và đầu tư, sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản nói riêng cũng như các nhà đầu tư chứng khoán. Đối với các doanh nghiệp kinh doanh thông thường, rủi ro lãi suất xảy ra khi lãi suất thị trường tăng, làm tăng chi phí hoạt động và giảm lợi nhuận của các doanh nghiệp. Riêng đối với các ngân hàng thương mại và các tổ chức tín dụng, rủi ro lãi suất còn có thể xuất hiện ngay cả khi lãi suất thị trường giảm đột ngột ngoài

dự tính và các doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn rẻ, sản xuất kinh doanh sẽ trở nên khó khăn hơn.

2. Rủi ro luật pháp

Là doanh nghiệp cổ phần, Công ty chịu ảnh hưởng bởi các quy định của pháp luật về Công ty cổ phần (Luật doanh nghiệp), thuế (Luật thuế thu nhập doanh nghiệp) và các văn bản pháp luật về lĩnh vực hoạt động. Luật và các văn bản dưới Luật trong lĩnh vực này vẫn đang trong quá trình hoàn thiện. Sự thay đổi của các quy định sẽ có ít nhiều tác động đến hiệu quả hoạt động của Công ty.

Trong những năm gần đây, mặc dù hệ thống pháp luật của Việt Nam đã được soạn thảo công phu, minh bạch hơn để các nhà đầu tư dễ tiếp cận nhưng sự không chắc chắn, mâu thuẫn, chồng chéo và những vấn đề pháp luật nảy sinh trong các văn bản luật vẫn ảnh hưởng đến các văn bản hướng dẫn thi hành và từ đó ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

3. Rủi ro của đợt chào bán

Rủi ro giảm giá chứng khoán

Biến động giá chứng khoán trên thị trường luôn có những ảnh hưởng nhất định đến giá chào bán của Công ty đang nắm giữ. Tuy nhiên, với sự thận trọng trong việc ra quyết định đầu tư, thêm vào đó là các khoản đảm bảo lợi nhuận từ những hợp đồng đầu tư hiện tại từ đối tác thì Công ty cũng đã chứng minh được năng lực thật sự của mình và giảm được sự tác động của thị trường chứng khoán đến cổ phiếu Công ty.

Rủi ro của đợt chào bán:

EPS của Công ty năm 2012 đạt 2,17 đồng/cổ phần và năm 2013 đạt 0,77 đồng/cổ phần. Với mức giá khởi điểm chào bán là 10.100 đồng/cổ phần thì P/E của cổ phiếu Công ty là 13.636 lần. Với mức P/E này thì khả năng bán hết số cổ phần dự kiến chào bán là không dễ. Ngoài ra từ nay đến ngày chính thức chào bán thị trường có thể có những thay đổi khó lường có thể ảnh hưởng đến đợt chào bán.

Rủi ro pha loãng cổ phiếu:

Vì đây là chào bán cổ phiếu đã phát hành của cổ đông hiện hữu nên không có rủi ro pha loãng cổ phiếu.

4. Rủi ro khác

Các rủi ro như thiên tai, dịch họa là những rủi ro bất khả kháng và khó dự đoán nếu xảy ra thì sẽ gây thiệt hại cho Công ty về tài sản và con người.

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

1. Tổ chức thực hiện chào bán

Ông: Nguyễn Quang Thông

Chức vụ: Tổng Biên tập.

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

2 Tổ chức tư vấn

Đại diện: Ông Trịnh Thanh Cần

Chức vụ: Giám Đốc Điều Hành.

(Theo Giấy ủy quyền số 08-2011/GUQ-HSC-KSNB ngày 14/07/2011 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh).

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

III. CÁC KHÁI NIỆM

- “Công ty”: Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKDN Công ty cổ phần số 0305801942 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. HCM cấp lần đầu ngày 17/06/2008, thay đổi lần thứ 8 ngày 15/05/2012.
- “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 Công ty Cổ phần bất động sản Thanh Niên.
- “Cổ đông”: Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty Cổ phần bất động sản Thanh Niên.
- “Cổ tức”: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần bất động sản Thanh Niên.
- “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần bất động sản Thanh Niên.
- “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Công ty Cổ phần bất động sản Thanh Niên.
- “Ban Tổng Giám đốc”: Ban Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần bất động sản Thanh Niên.
- “Vốn điều lệ”: Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- “Ban tổ chức bán đấu giá”: Gồm đại diện Báo Thanh Niên, đại diện Công ty, đại diện HSC, đại diện tổ chức bán đấu giá được thành lập để thực hiện việc bán đấu giá cổ phần của Báo Thanh Niên tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên ra bên ngoài và các công việc có liên quan.

Các từ hoặc nhóm từ được viết tắt trong bản công bố thông tin này có nội dung sau:

| | |
|----------------------|--|
| Đơn vị tư vấn | : Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh. |
| DHĐCD | : Đại hội đồng cổ đông. |
| HDQT | : Hội đồng quản trị. |
| BKS | : Ban kiểm soát. |
| BHXH | : Bảo hiểm xã hội. |
| BHYT | : Bảo hiểm y tế. |

| | |
|--------------|--------------------------|
| BHLĐ | : Bảo hiểm lao động. |
| GTGT | : Giá trị gia tăng. |
| BCTC | : Báo cáo tài chính. |
| BGD | : Ban giám đốc. |
| KTT | : Kế toán trưởng. |
| CBCNV | : Cán bộ công nhân viên. |
| UBND | : Ủy ban nhân dân. |
| TSCĐ | : Tài sản cố định. |
| TSLĐ | : Tài sản lưu động. |
| BDS | : Bất động sản. |

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

1. Thông tin cơ bản về Tổ chức chào bán:

- Tên Công ty thực hiện chào bán: Báo Thanh Niên.
- Địa chỉ: 248 Công Quỳnh, Phường Phạm Ngũ Lão, Quận 1, TP.HCM.
- Tên viết tắt: Thanh Nien Newspaper.
- Điện thoại: 08.38322026 Fax: 08.39256189
- Vốn điều lệ: không có.
- Loại hình doanh nghiệp: Đơn vị hành chính sự nghiệp có thu.
- Giấy phép hoạt động báo chí in số 1930/GP-BTTTT ngày 21/11/2011 của Bộ Thông tin và Truyền thông.
- Giấy phép hoạt động báo chí điện tử số 298/GP-BTTTT ngày 29/07/2013 của Bộ Thông tin và Truyền thông.
- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: in ấn, xuất bản báo chí toàn quốc và báo điện tử Thanh Niên cung cấp thông tin, tuyên truyền đường lối chủ trương chính sách của Đảng và Nhà nước cho bạn đọc sử dụng internet trong và ngoài nước.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Báo Thanh Niên là đơn vị hành chính sự nghiệp có thu trực thuộc Trung ương Đoàn Thanh Niên Cộng Sản (TNCS) Hồ Chí Minh. Báo Thanh Niên được thành lập vào ngày 03/01/1986, giấy phép xuất bản báo in số 1930/GP-BTTTT ngày 21/11/2011 của Bộ Thông tin – Truyền thông bao gồm các ấn phẩm báo in: Thanh Niên ngày, Thanh Niên tuần san, ấn phẩm đặc biệt Báo Xuân được phát hành trên toàn quốc, đồng thời hoạt động ở lĩnh vực báo điện tử với trang chủ: www.thanhnien.com.vn và www.thanhnienn.vn theo giấy phép kinh doanh số 298/GP-BTTTT ngày 29/07/2013 của Bộ Thông tin – Truyền thông.

Ngành nghề kinh doanh: in ấn xuất bản phát hành báo, thu quảng cáo, tổ chức các hoạt động sau mặt báo như: tư vấn mùa thi, chương trình ca nhạc “Khát vọng trẻ”, quảng bá doanh nghiệp... và tổ chức các hoạt động quyên góp, từ thiện, công tác xã hội. Là một trong hai tờ báo có số lượng phát hành lớn nhất nước. Doanh thu năm 2013 thực hiện 560 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 70 tỷ đồng. Hoạt động kinh doanh Báo Thanh Niên luôn hiệu quả, thu lớn hơn chi và có lãi, đời sống CBCNV luôn được đảm bảo, ổn định, công tác đạt hiệu quả cao.

3. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán

Báo Thanh Niên là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên với tỷ lệ nắm giữ là 15%.

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

Số cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên đang lưu hành: 53.000.000 cổ phần.

Số cổ phiếu sở hữu của Báo Thanh Niên tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên: 7.950.000 cổ phần.

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 15%.

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

Số cổ phiếu sở hữu của Báo Thanh Niên được chào bán: 7.950.000 cổ phần.

Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu: 100%.

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

1. Thông tin cơ bản về Công ty cổ phiếu được chào bán

- Công ty cổ phiếu được chào bán: Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên.
- Địa chỉ: Tầng 19, Tòa nhà Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.
- Tên tiếng Anh: Thanh nien Real Estate Joint Stock Company.
- Tên viết tắt: THANH NIÊN JSC.
- Số điện thoại: 08.39142045.
- Vốn điều lệ: 530.000.000.000 đồng (bằng chữ: năm trăm ba mươi ti đồng).
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty cổ phần chưa đại chúng.
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0305801942 cấp lần đầu ngày 17/06/2008, thay đổi lần thứ 8 ngày 15/05/2012.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp; San lấp mặt bằng, trang trí nội ngoại thất; Kinh doanh bất động sản, kinh doanh nhà hàng ăn uống, khách sạn; Dịch vụ trò chơi điện tử, bi da; Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa; Quảng cáo thương mại; Dịch vụ tổ chức hội chợ, triển lãm thương mại; Dịch vụ trang trí khẩu hiệu; Dịch vụ vệ sinh dân dụng, công nghiệp; Dịch vụ diệt côn trùng, chống mối mọt; Dịch vụ giữ xe; Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống lò sưởi và điều hòa không khí và các hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện; Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng; Hoạt động của các công viên vui chơi và công viên theo chủ đề; Hoạt động vui chơi giải trí khác; Dịch vụ tắm hơi, massage và các dịch vụ tăng cường sức khỏe tương tự; Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Công ty được thành lập trước hết là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng “Cao ốc Thanh Niên” làm trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp. Dự án được thực hiện trên khu đất số 151 – 155 Đường Bến Vân Đồn, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh. Trước tình hình khó khăn chung của thị trường bất động sản trong những năm qua, cùng với việc tiến hành các thủ tục để triển khai dự án chậm nhiều so với kế hoạch đặt ra. Vì vậy, việc thực hiện dự án đã không được triển khai theo đúng kế hoạch. Tuy nhiên, trong bối cảnh chung của thị trường Bất động sản hiện tại thì đây cũng là điều may mắn cho doanh nghiệp. Hiện định hướng chung của Công ty trong tương lai sắp tới là tiếp tục duy trì quản lý bộ máy hoạt động và chờ đợi cơ hội của thị trường.

3. Cơ cấu vốn của Công ty

Cơ cấu cổ đông tại ngày 07/08/2014

| Stt | Cổ đông | Số cổ phần sở hữu | Giá trị (VND) | Tỷ trọng (%) | Số lượng cổ đông |
|----------|-------------------------------------|-------------------|------------------------|---------------|------------------|
| 1 | Cổ đông trong nước | 53.000.000 | 530.000.000.000 | 100,00 | 4 |
| | 1.1 Cổ đông nhà nước | 7.950.000 | 79.500.000.000 | 15,00 | 1 |
| | 1.2 Cổ đông tổ chức | 45.050.000 | 45.050.000.000 | 85,00 | 3 |
| | - Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời | 1.000.000 | 10.000.000.000 | 1,89 | |
| | - Công ty TNHH Mặt Trời Sông Hàn | 3.340.000 | 33.400.000.000 | 6,30 | |
| | - Công ty cổ phần Địa Cầu | 40.710.000 | 407.100.000.000 | 76,81 | |
| | 1.3 Cổ đông cá nhân | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| 2 | Cổ đông nước ngoài | 0 | 0 | 0,00 | 0 |
| | Tổng cộng | 53.000.000 | 530.000.000.000 | 100,00 | 4 |

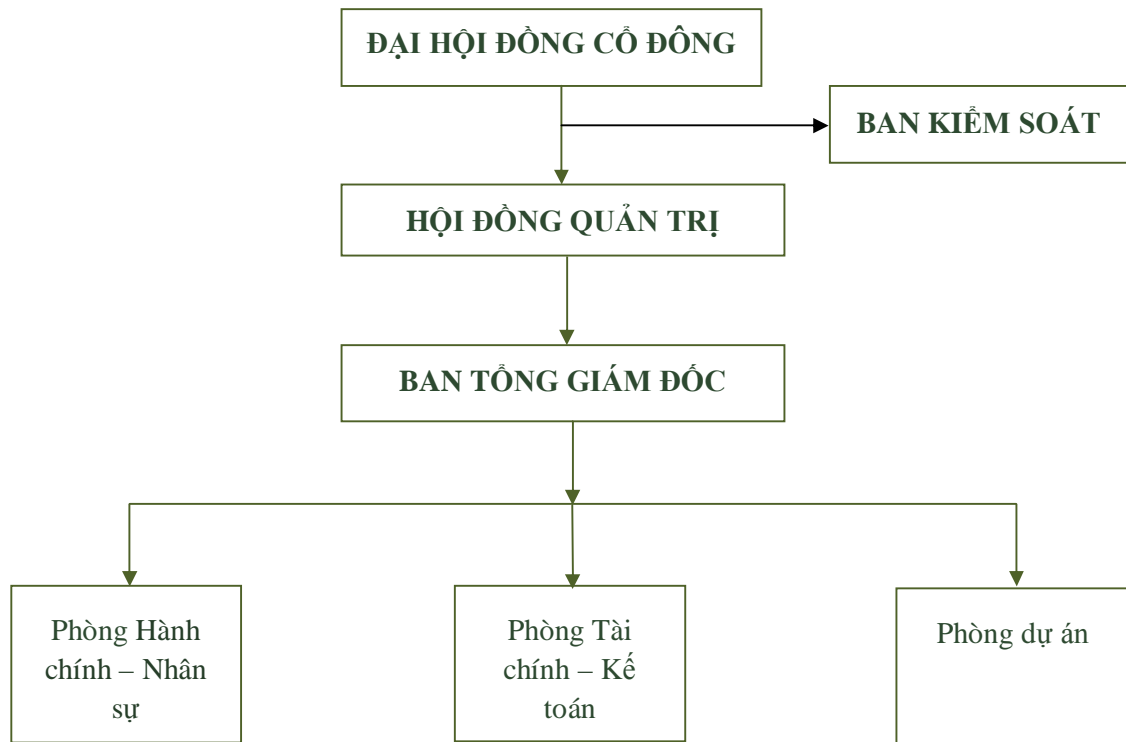
Nguồn: Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên

4. Cơ cấu tổ chức Công ty

a. Cơ cấu tổ chức bộ máy của Công ty

Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên hoạt động theo hình thức công ty cổ phần theo quy định của Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 19 tháng 11 năm 2005 và điều lệ Công ty. Cơ cấu tổ chức của Công ty bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc và Ban kiểm soát.

Công ty được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Cơ cấu tổ chức của Công ty xây dựng theo cấu trúc chức năng nhằm phù hợp với lĩnh vực hoạt động và được mô tả theo sơ đồ sau:



Bộ máy quản lý của Công ty được chia làm hai nhóm là nhóm điều hành quản lý và nhóm tác nghiệp:

Nhóm điều hành quản lý:

Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và người được cổ đông ủy quyền. Đại hội đồng cổ đông có quyền thảo luận và quyết định các vấn đề sau:

- Thông qua định hướng phát triển Công ty.
- Phê duyệt báo cáo tài chính hằng năm, báo cáo của Hội đồng quản trị, báo cáo của Ban Kiểm soát, báo cáo kiểm toán, kế hoạch kinh doanh hằng năm.
- Đưa ra các quyết định về loại cổ phần và số lượng của từng loại cổ phần chào bán; đưa ra các quyết định về cổ tức hằng năm của mỗi loại cổ phần trên cơ sở báo cáo và đề nghị của Hội đồng quản trị.
- Quyết định mua lại từ trên 10% đến 30% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại; Bầu chọn, miễn nhiệm hoặc bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát.
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
- Bổ sung, sửa đổi Điều lệ Công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do việc bán thêm cổ phần mới đối với cổ phần được quyền chào bán như được quy định tại Điều lệ Công ty và thay đổi các điều khoản liên quan đến cổ đông sáng lập tại Điều lệ Công ty.

- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban Kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty.
- Quyết định gia hạn thời hạn hoạt động hoặc chấm dứt hoạt động của Công ty trước thời hạn, quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty.
- Thông qua các vấn đề khác theo quy định của Pháp luật.
- Cổ đông là tổ chức có quyền cử một người đại diện theo ủy quyền thực hiện các quyền cổ đông của mình theo quy định của pháp luật. Việc cử, chấm dứt hoặc thay đổi người đại diện theo ủy quyền phải được thông báo bằng văn bản đến công ty trong thời hạn sớm nhất. Thông báo có các nội dung chủ yếu sau đây:
 - Tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số và ngày quyết định thành lập hoặc đăng ký kinh doanh của cổ đông.
 - Số lượng cổ phần, loại cổ phần và ngày đăng ký cổ đông tại Công ty.
 - Họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Giấy chứng minh nhân dân, hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác của người đại diện theo ủy quyền.
 - Số cổ phần được ủy quyền đại diện.
 - Thời hạn đại diện theo ủy quyền.
 - Họ, tên, chữ ký của người đại diện theo ủy quyền và người đại diện theo pháp luật của cổ đông.
 - Công ty phải gửi thông báo về người đại diện theo ủy quyền quy định tại khoản này đến cơ quan đăng ký kinh doanh trong thời hạn năm ngày làm việc, kể từ ngày nhận được thông báo.

Ban Kiểm soát

Là tổ chức thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị điều hành của Công ty. Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ sau:

- Đề xuất lựa chọn Công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập.
- Kiểm tra báo cáo tài chính hằng năm, sáu tháng và hằng quý trước khi trình HĐQT.
- Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT chấp thuận

Công ty dự kiến sẽ thực hiện bầu Ban kiểm soát sau khi cơ cấu lại cổ đông Công ty và trên cơ sở tiến độ thực hiện Dự án của Công ty trong thời gian tới.

Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hoạt động kinh doanh và các công việc khác của Công Ty phải được quản lý hoặc chịu sự điều hành của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan quyền lực đại diện cho Công ty trong mọi việc, trừ các vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị của Công ty Bất động sản Thanh Niên có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và chuẩn bị kế hoạch ngân sách hàng năm của Công ty.
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại.
- Quyết định giá và phương thức chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác.
- Quyết định giá chào bán cổ phần và trái phiếu của Công ty.
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của Luật doanh nghiệp hoặc Điều lệ này.
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ, thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty.
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc hoặc bất kỳ cán bộ quản lý quan trọng khác của Công ty nếu xét thấy vì lợi ích tối cao của Công ty, nhưng việc miễn nhiệm đó sẽ không được trái các quyền theo hợp đồng của các người bị miễn nhiệm nếu có.
- Giám sát và chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý nội bộ công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác.
- Duyệt chương trình, danh sách cổ đông tham dự Đại hội đồng cổ đông, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến của Đại hội đồng cổ đông.
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Đại hội đồng cổ đông.
- Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh.
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể hoặc yêu cầu phá sản Công ty.
- Quyết định kiện tụng và theo dõi các tranh chấp của Công ty.
- Khi cần thiết, hội đồng quản trị có thể đình chỉ hoặc hủy bỏ các quyết định của Tổng giám đốc, Giám đốc chi nhánh, Trưởng văn phòng đại diện của Công ty nếu có căn cứ những quyết định này trái pháp luật, vi phạm điều lệ, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, nghị quyết Hội đồng quản trị và những quy định khác áp dụng trong Công ty.

Hội đồng quản trị thông qua quyết định bằng biểu quyết tại cuộc họp, hoặc lấy ý kiến bằng văn bản. Mỗi thành viên Hội đồng quản trị có một phiếu biểu quyết.

Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty có 04 thành viên với nhiệm kỳ là 5 năm. Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu và được quyền tái cử theo nguyên tắc đảm bảo kế thừa trong Hội đồng quản trị và có ít nhất 1/3 thành viên cũ.

Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc là cơ quan điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị, và chịu trách nhiệm trước hội đồng quản trị và trước pháp luật về

việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Quyền và nhiệm vụ của Ban Tổng giám đốc được quy định cụ thể trong Điều lệ Công ty và quy định của pháp luật.

Các bộ phận phòng ban: các phòng ban nhằm hỗ trợ cho Ban Tổng Giám đốc trong việc quản lý, điều hành có các chức năng nhiệm vụ cụ thể như sau:

Phòng Hành chính – Nhân sự

Thực hiện công tác quản trị hành chính, văn phòng, quản lý và lưu trữ toàn bộ các tài liệu, công văn, giấy tờ, hồ sơ pháp lý của Công ty; thực hiện các chính sách nhân sự, lao động, tiền lương, các chính sách bảo hiểm xã hội – y tế cho cán bộ nhân viên; tìm kiếm, tuyển dụng các nhân sự có năng lực, đạo đức vào các vị trí theo yêu cầu của Ban Tổng Giám đốc; tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc về các chính sách, chủ trương mới trong lĩnh vực quan hệ lao động; lập kế hoạch và triển khai các hoạt động đào tạo, nâng cao trình độ chuyên môn cho cán bộ nhân viên; xây dựng kế hoạch và tổ chức thực hiện các chương trình phúc lợi, vui chơi giải trí tập thể cho cán bộ nhân viên nhằm nâng cao đời sống văn hóa, tinh thần cho cán bộ nhân viên, đảm bảo sử dụng quỹ phúc lợi hợp lý và hiệu quả nhất.

Phòng Tài chính kế toán

Phân tích, đánh giá tình hình tài chính, kết quả kinh doanh của Công ty; tư vấn, tham mưu cho Ban Giám đốc về các chiến lược tài chính ngắn, trung và dài hạn trên cơ sở các dự án đang và sẽ triển khai; kiểm tra, giám sát tình hình, công tác tài chính kế toán để đảm bảo tuân thủ quy chế của Công ty và các quy định liên quan của pháp luật; thực hiện các công việc về kế toán liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Kế toán trưởng chịu trách nhiệm về tính chính xác, trung thực phản ánh đầy đủ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trước Ban Giám đốc.

Phòng dự án – Ban quản lý dự án

Thực hiện việc xin cấp phép đầu tư xây dựng dự án ; thực hiện triển khai thi công và giám sát thi công đối với sau khi Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp phép xây dựng.

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

Bảng 1: Kết quả kinh doanh năm 2012, 2013 và Quý 2/2014

(Đơn vị: 1.000 đồng)

| Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | +/- tăng (giảm) | 6 tháng 2014 |
|-----------------------------------|-----------------|-----------------|------------------------|---------------------|
| Tổng giá trị tài sản | 1.577.477.918 | 1.252.874.600 | -20,58% | 1.201.070.870 |
| Doanh thu thuần | 0 | 0 | 0,00% | 0 |
| Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh | -4.596.580 | 54.415 | 101,18% | 120.061 |
| Lợi nhuận khác | 4.750.000 | 0 | -100,00% | -1.370 |
| Lợi nhuận trước thuế | 153.420 | 54.415 | -64,53% | 118.691 |

| Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | +/- tăng (giảm) | 6 tháng 2014 |
|----------------------|----------|----------|-----------------|--------------|
| Lợi nhuận sau thuế | 115.065 | 40.811 | -649,03% | 92.278 |
| Tỷ lệ trả cổ tức/VĐL | 0% | 0% | 0% | |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 và năm 2013 và BCTC 6 tháng đầu 2014)

Tổng giá trị tài sản của Công ty năm 2013 giảm mạnh so với năm 2012 do Công ty giảm các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn và đầu tư tài chính dài hạn.

Công ty chưa hoạt động kinh doanh nên chưa có doanh thu. Riêng 6 tháng đầu năm 2014, Công ty có nguồn lợi nhuận khác do Công ty thu được tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Do Công ty chưa hoạt động kinh doanh nên lợi nhuận là không đáng kể.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

6.1. Các chỉ tiêu tài chính

Bảng 2: Các chỉ tiêu tài chính

| Các chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2012 | Năm 2013 | 6 tháng 2014 |
|---|------|----------|----------|--------------|
| 1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán: | | | | |
| Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ / Nợ ngắn hạn | lần | 0,74 | 0,08 | 0,01 |
| Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn | lần | 0,74 | 0,08 | 0,01 |
| 2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn: | | | | |
| Nợ / Tổng tài sản | lần | 0,66 | 0,58 | 0,56 |
| Nợ / Vốn chủ sở hữu | lần | 1,97 | 1,36 | 1,26 |
| 3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động: | | | | |
| Doanh thu thuần / Tổng tài sản | lần | 0 | 0 | 0 |
| Vòng quay hàng tồn kho: GVHB / Hàng tồn kho | vòng | | | |
| 4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời: | | | | |
| - Hệ số LNST / Doanh thu thuần | % | | | |
| - Hệ số LNST / Vốn chủ sở hữu (ROE) | % | 0,02 | 0,01 | 0,00 |
| - Hệ số LNST / Tổng tài sản (ROA) | % | 0,01 | 0,00 | 0,00 |
| - Hệ số LN từ HĐKD/ Doanh thu thuần | % | | | |

| Các chỉ tiêu | ĐVT | Năm 2012 | Năm 2013 | 6 tháng 2014 |
|-----------------------------------|-----|----------|----------|--------------|
| - Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS) | VND | 2,17 | 0,77 | |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 và năm 2013 và BCTC 6 tháng đầu 2014)

Về khả năng thanh toán

Hệ số thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty rất thấp vì tài sản ngắn hạn của Công ty rất thấp.

Về cơ cấu vốn

Cơ cấu vốn của Công ty ở mức chấp nhận được.

Về năng lực hoạt động

Công ty chưa hoạt động nên chưa có chỉ tiêu này.

Về khả năng sinh lời

Chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty là rất thấp vì Công ty chưa hoạt động kinh doanh.

6.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn/các khoản phải nộp:

Công ty đã thực hiện thanh toán đầy đủ các khoản nợ đến hạn, các khoản phải nộp theo luật định một cách đầy đủ và đúng hạn theo quy định. Hiện Công ty không có bất kỳ khoản nợ phải trả nào quá hạn nào.

6.3. Tình hình thực hiện nghĩa vụ ngân sách nhà nước

Công ty đã thực hiện kê khai và thanh toán đầy đủ các khoản thuế phải nộp nhà nước theo luật định một cách đầy đủ và đúng hạn theo quy định.

(Đơn vị: VND)

| Số dư thuế phải nộp | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 30/06/2014 |
|----------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Thuế Thu nhập doanh nghiệp | 38.354.931 | 13.603.704 | 15.217.986 |
| Thuế Thu nhập cá nhân | 3.290.167 | 4.263.533 | - |
| Tổng | 41.645.098 | 17.867.237 | 15.217.986 |

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012 và năm 2013 và BCTC 6 tháng đầu 2014 của Công ty)

6.4. Tình hình công nợ hiện nay

+ Khoản nợ phải thu

(Đơn vị: VNĐ)

| Chỉ tiêu | Năm 2012 | Năm 2013 | 30/06/2014 |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|
| Trả trước cho người bán | 20.291.336.980 | 205.045.838 | 171.336.980 |
| Các khoản phải thu khác | 152.574.123.668 | 46.707.037.582 | 402.900.917 |
| Tổng phải thu | 172.865.460.648 | 46.912.083.420 | 574.237.897 |

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013 và 6 tháng đầu 2014 của Công ty)

Hiện Công ty không có bất kỳ khoản phải thu khó đòi nào.

+ Khoản Nợ phải trả

(Đơn vị: VNĐ)

| Chỉ tiêu | 31/12/2012 | 31/12/2013 | 30/06/2014 |
|--|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Vay và Nợ ngắn hạn | 296.776.736.190 | 670.000.000.000 | 670.000.000.000 |
| Phải trả người bán | 979.056.950 | 1.866.084.450 | 281.015.000 |
| Thuế và khoản phải nộp Nhà nước | 41.645.098 | 17.867.237 | 15.217.986 |
| Phải trả NLD | 60.876.457 | 35.119.698 | 18.768.697 |
| Chi phí phải trả | 65.440.036.174 | 50.320.911.042 | 25.000.002 |
| Khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác | 13.587.506.387 | 1.745.108 | 5.718.300 |
| Vay và nợ dài hạn | 670.000.000.000 | - | - |
| Tổng Nợ phải trả | 1.046.885.857.256 | 722.241.727.535 | 670.345.719.985 |

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013 và 6 tháng đầu 2014 của Công ty)

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

Bảng 3: Kế hoạch cho năm 2014

Đơn vị: đồng

| Chỉ tiêu | Thực hiện 2013 | Năm 2014 | |
|------------------|-------------------|------------|------------------------------------|
| | | Kế hoạch | +/- tăng (giảm) so với năm 2013 |
| Doanh thu thuần | 0 | 0 | 0% |
| Cổ tức/ Mệnh giá | 0 | 0 | 0% |
| Lợi nhuận | 40.811.000 | 90.000.000 | 120% |

Nguồn: Công ty

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

Hiện nay, Công ty chưa hoạt động kinh doanh và đang chờ thị trường bất động sản nhộn nhịp thì Công ty sẽ thực hiện dự án.

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

Dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) đã thu thập các thông tin, tiến hành các nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên cũng như lĩnh vực hoạt động bất động sản.

Kế hoạch mà Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên đặt ra đã được xây dựng trên nền tảng năng lực hiện tại của Công ty và có xét đến yếu tố thị trường, tình hình kinh tế vĩ mô. Nếu không có những diễn biến bất thường gây ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên và những dự báo về thị trường của Ban lãnh đạo Công ty là đúng thì kế hoạch lợi nhuận và cổ tức đề ra là hợp lý.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ của Tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở thông tin có chọn lọc và các lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị chứng khoán. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo, nhà đầu tư tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất ...):

Không có.

10. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán (nếu có):

Không có.

VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- 1. Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông.
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
- 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 7.950.000 cổ phần (tương đương 15% vốn điều lệ).
- 4. Giá khởi điểm chào bán dự kiến:**

Giá khởi điểm chào bán dự kiến theo Quyết định của Ban Biên tập Báo Thanh Niên về việc phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn đầu tư của Báo Thanh Niên tại Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên là **10.100** đồng/cổ phần.

5. Phương pháp tính giá:

Căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá số 093A/2014/HD-TĐG do Công ty Cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Sài Gòn phát hành ngày 01/07/2014 thì giá trị 01 cổ phần của Công ty cổ phần bất động sản Thanh Niên được Công ty cổ phần Thẩm định giá và dịch vụ tài chính Sài Gòn định giá theo phương pháp tài sản là 9.951 đồng/cổ phần. Vì thế, Ban Biên tập Báo Thanh Niên đã quyết định giá bán với mức đầu giá khởi điểm là 10.100 đồng/cổ phần.

6. Phương thức phân phối

Bán đầu giá công khai 7.950.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Sau khi được UBCKNN cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng của cổ đông lớn, Các chủ sở hữu sẽ tổ chức bán đầu giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội, dự kiến trình tự thực hiện như sau:

| Stt | Các bước thực hiện dự kiến | Thời gian |
|-----|--|-----------------------|
| 1 | Nhận được Giấy phép chào bán của UBCKNN | Ngày T |
| 2 | Đăng ký tổ chức đấu giá tại Sở Giao dịch Chứng khoán | Từ ngày T+1 đến T+2 |
| 3 | Công bố thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng về cuộc bán đầu giá theo quy định | Từ ngày T+3 đến T+6 |
| 4 | Nhận đăng ký tham dự đấu giá, nhận đặt cọc mua cổ phần, bỏ phiếu tham dự đấu giá (tối thiểu 20 ngày đăng ký theo quy định) | Từ ngày T+7 đến T+33 |
| 5 | Tổ chức bán đầu giá cổ phần | Ngày T+35 |
| 6 | Thông báo kết quả đấu giá cho các nhà đầu tư | Ngày T+36 |
| 7 | Trả lại tiền đặt cọc cho nhà đầu tư đấu giá hợp lệ nhưng không đấu giá thành công | Từ ngày T+36 đến T+40 |
| 8 | Nhận tiền thanh toán mua cổ phần của nhà đầu tư trúng đấu giá | Từ ngày T+36 đến T+44 |
| 9 | Báo cáo kết quả với UBCKNN và công bố thông tin kết quả việc bán đầu giá cổ phiếu Công ty theo quy định | Từ ngày T+45 đến T+46 |

8. Phương thức thực hiện đăng ký mua cổ phiếu

Báo Thanh Niên sẽ thực hiện công bố thông tin bán đầu giá cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Phương thức thực hiện đăng

ký mua cổ phiếu sẽ được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành và công bố, trong đó thời gian đăng ký mua và bỏ phiếu tham dự đấu giá cổ phiếu được đảm bảo tối thiểu 20 ngày theo quy định tại Luật Chứng khoán và trình tự tiến hành dự kiến theo như khoản 7 của Mục này.

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

Điều lệ Công ty không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phiếu của người nước ngoài.

Tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài tuân thủ theo Quyết định số 88/2009/QĐ-TTg ban hành ngày 18/06/2009 và Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ban hành ngày 15/4/2009 của Thủ Tướng Chính phủ về việc ban hành Quyết định về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam thì tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán trên SGDK được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu đang lưu hành.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Toàn bộ 7.950.000 cổ phiếu được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành.

11. Các loại thuế có liên quan

Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên phải nộp thuế TNDN 22% trên thu nhập chịu thuế. Các loại thuế khác, được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

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

- Tên tài khoản: Báo Thanh Niên.
- Số hiệu tài khoản : 060088459515.
- Mở tại ngân hàng: Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – PGD Nguyễn Cư Trinh.

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích việc chào bán cổ phần của Báo Thanh Niên nhằm thoái vốn và cơ cấu lại danh mục đầu tư tập trung vốn vào hoạt động kinh doanh chính là xuất bản báo chí.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC.

Địa chỉ: Số 17 Sông Thương, Phường 02, Quận Tân Bình, TP.HCM.

Điện thoại: 08.38485983 Fax: 08.35471838.

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: tầng 5 & 6 Tòa nhà AB Tower, Số 76 Lê Lai, Quận 1, TP.HCM.

Điện thoại: (84-8) 38233299 – Fax: (84-8) 38233301.

Website: www.hsc.com.vn

Trên cơ sở thông tin HSC thu thập được về Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên và Báo Thanh Niên thực hiện chào bán công khai 7.950.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên, với tư cách là tổ chức tư vấn HSC có một số nhận định sau:

- Năm 2013, là năm khó khăn đối với ngành Bất động sản tuy nhiên, Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên vẫn hoạt động có lãi với mức lợi nhuận sau thuế là 40.811.112 đồng.
- Hoạt động kinh doanh năm 2013 vẫn giữ được hoạt động ổn định.
- Việc thực hiện chào bán cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên với mục đích tái cơ cấu lại danh mục đầu tư của Báo Thanh Niên.

Với các nhận định trên cho thấy Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên là một Công ty có hoạt động kinh doanh ổn định, có chiến lược phát triển kinh doanh thận trọng. Tuy nhiên, khả năng thành công của cuộc bán đấu giá còn phụ thuộc vào tình hình thị trường tại thời điểm chào bán.

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

Các thông tin tài chính của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên trong Bản cáo bạch này được trích từ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012, năm 2013 và Quý 2/2014 của Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên. Các thông tin liên quan đến Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên khác hoàn toàn được cung cấp bởi Công ty Cổ phần Bất động sản Thanh Niên.

X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN

TP.HCM, ngày ...11... tháng ...8... năm 2014

ĐẠI DIỆN ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN

BÁO THANH NIÊN

TỔNG BIÊN TẬP



Nguyễn Quang Thông

TP.HCM, ngày ...11... tháng ...08... năm 2014

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP. HCM (HSC)

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH



Trịnh Thanh Cần