

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 TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH THANH NIÊN XUNG PHONG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300691622 do Sở KH&ĐT TP.HCM
cấp lần đầu ngày 06/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/8/2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 100/ GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng
khoán Nhà nước cấp ngày 10 tháng 11 năm 2014)

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

1. Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh niên xung phong

Địa chỉ: 19 Yersin, P. Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3814 1900

2. Công ty cổ phần chứng khoán FPT

Địa chỉ trụ sở chính: 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84.7) 377307070 – 6271 7171 Fax: (84.4) 3773 9058

Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1,
Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 6290 8686

Website: www.fpts.com.vn

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Lâm Văn Tuấn

Số điện thoại: (08) 3814 1900

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH THANH NIÊN XUNG PHONG

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0300691622 do Sở KH&ĐT TP.HCM
cấp lần đầu ngày 06/8/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 05/8/2014)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán	: 10.511 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán	: 2.250.000 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán	: 23.649.750.000 đồng

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2012, 2013

Công ty TNHH Kiểm toán DTL

Trụ sở chính : Tầng 7, tòa nhà Lotus, Số 2 Đường Duy Tân, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (04) 3795 53 53 Fax : (04) 3795 52 52

Đơn vị soát xét BCTC bán niên 2014

Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt

Trụ sở chính : 02 Huỳnh Khương Ninh, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại : (08) 3910 5401 Fax : (08) 3910 5402

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần chứng khoán FPT

Địa chỉ trụ sở chính: 71 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84.7) 377307070 – 6271 7171 Fax: (84.4) 3773 9058

Website: www.fpts.com.vn

Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 6290 8686

Fax: (08) 6291 0560

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	4
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	7
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2. Môi quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán.....	9
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	9
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/cổ phiếu đang sở hữu	9
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN.....	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Cơ cấu tổ chức công ty.....	12
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	14
4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	15
5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	15
6. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	18
7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chào bán.....	19
8. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chào bán.....	19
VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	19
1. Loại cổ phiếu.....	19
2. Mệnh giá	19
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	19
4. Giá chào bán dự kiến	19
5. Phương pháp tính giá	19
6. Phương thức phân phối	19
7. Thời gian phân phối cổ phiếu	19
8. Đăng ký mua cổ phiếu.....	20

9. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	20
10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:	20
12. Ngân hàng mở tài khoản phong toả nhận tiền mua cổ phiếu	20
VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	20
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	21
IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	21
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC/ CÁ NHÂN THỰC HIỆN CHÀO BÁN, TỔ CHỨC TƯ VẤN	22

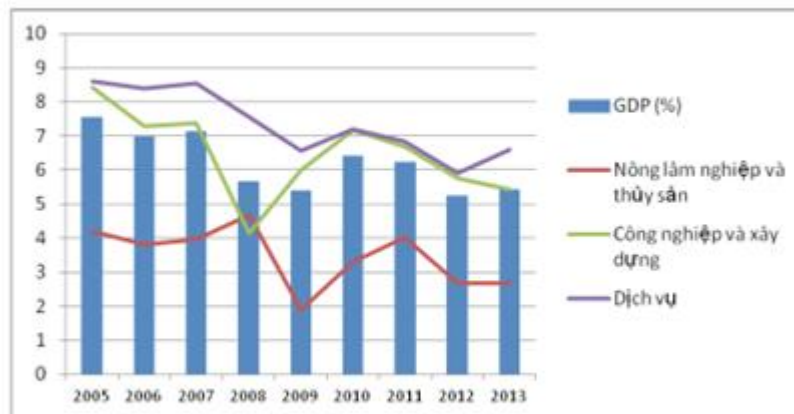
I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Rủi ro về kinh tế

Kinh tế trong và ngoài nước năm 2013 nhìn chung phục hồi với tốc độ khá chậm, yếu tố cản trở quá trình phục hồi bao gồm thương mại tăng trưởng chậm chạp, tổng cầu trong nước của nhiều nền kinh tế chủ chốt không tăng như kỳ vọng.

Trước bối cảnh khó khăn chung đó, tổng sản phẩm trong nước GDP Việt Nam chỉ tăng 5,42% so với 2012 nhưng thấp hơn so với mục tiêu 5,5%. Tăng trưởng năm 2013 có được chủ yếu từ đóng góp của ngành dịch vụ (tăng 6,59%, so với 5,9% năm 2012), nhưng mức tăng này vẫn còn khá thấp so với trung bình 7,66% giai đoạn 2005-2011. Ngành công nghiệp và xây dựng đã có dấu hiệu hồi phục nhưng còn mong manh và vẫn đang gặp rất nhiều khó khăn là do ngành chịu tác động nặng nề nhất từ tình trạng suy thoái chung của nền kinh tế.

Tốc độ tăng trưởng của các ngành sản xuất (%)



Nguồn: Tổng cục thống kê

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, LAND SAI GON ít nhiều bị ảnh hưởng bởi rủi ro này. Sự phát triển ổn định của LAND SAI GON phụ thuộc rất nhiều vào sự hồi phục của thị trường bất động sản trong thời gian tới.

Lãi suất

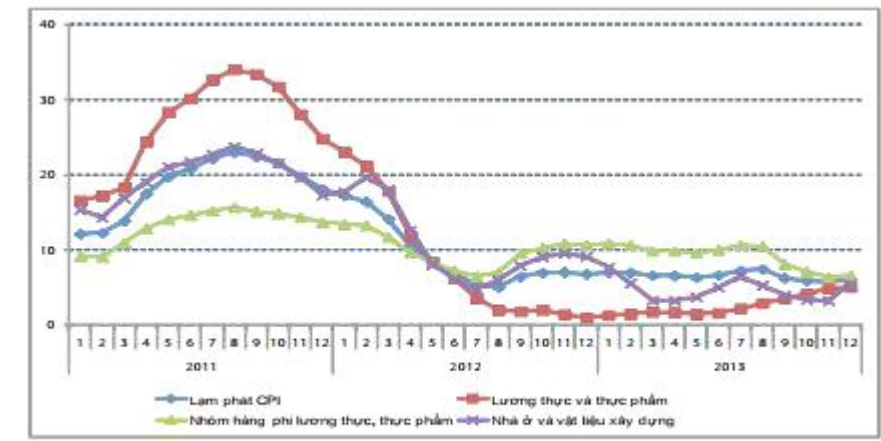
Lãi suất trong năm 2013 đã được điều hành theo hướng giảm dần, phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô và biến động của lạm phát, góp phần tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp. Theo số liệu được Ngân hàng Nhà Nước công bố, mặt bằng lãi suất VND đã giảm khoảng 2 - 5% so với đầu năm, trong đó, lãi suất huy động giảm 2 - 3%/năm, lãi suất cho vay giảm 3 - 5%/năm và đã trở về mức lãi suất của giai đoạn 2005 - 2006. Lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức thấp 7-9%/năm, trong đó khách hàng tốt lãi suất cho vay chỉ 6,5 - 7%/năm; lãi suất cho vay đối với lĩnh vực sản xuất kinh doanh khác ở mức 9 - 11,5%/năm.

Đối với thị trường bất động sản tại Việt Nam, kênh huy động vốn dựa trên tiền gửi ngân hàng thương mại phát triển mạnh mẽ. Đồng thời, một loạt tiêu chí cũng được xem xét, điều chỉnh,

gỡ bỏ những rào cản. Tăng trưởng tín dụng còn ở mức rất thấp, tín hiệu lạm phát không còn quá lo lắng, lãi suất đã về mức doanh nghiệp có thể chấp nhận, khả năng có nguồn tiền đối với thị trường bất động sản trong ngắn hạn

Lạm phát

Diễn biến lạm phát, 2011-2013 (% , y-o-y)



Nguồn: Tổng cục thống kê, Ủy ban kinh tế Quốc hội

Trong những năm vừa qua, trước những cơn sóng suy giảm của nền kinh tế thế giới, Việt Nam đã chủ động đưa ra các chính sách và biện pháp nhằm tập trung ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm chế lạm phát và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế ở mức hợp lý. Nhờ đó, lạm phát đã được kiểm soát thành công, lạm phát tính theo năm đã giảm rõ rệt và ổn định ở mức 6,04% năm 2013. Bước sang năm 2014, lạm phát được dự báo sẽ tiếp tục có mức tăng thấp nhưng vẫn có một số nhân tố có thể khiến lạm phát diễn biến khó lường.

Rủi ro về pháp luật

Là Công ty cổ phần đã đăng ký đại chúng nên hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng bởi quy định của một số các văn bản luật liên quan đến Doanh nghiệp cổ phần và sản phẩm của ngành như Luật Doanh Nghiệp, Luật Đất đai số 49/2013/QH13, Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11, Luật Nhà ở số 56/2005/QH11...và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động của Công ty... Hệ thống pháp luật về kinh doanh bất động sản hiện nay nhìn chung còn chưa thật sự nhất quán và ổn định, các văn bản hướng dẫn thi hành chưa đầy đủ, việc áp dụng các văn bản pháp luật vào thực tế còn nhiều bất cập. Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra dẫn đến ít nhiều ảnh hưởng tới hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

Rủi ro đặc thù ngành

- *Rủi ro thị trường:* Thị trường bất động sản Việt Nam hiện đang trong giai đoạn trầm lắng do khó khăn chung của nền kinh tế và sức mua sụt giảm, các chủ đầu tư buộc phải chào bán sản phẩm với mức giá thấp hơn để giải quyết hàng tồn kho. Theo những khảo sát về giá bất động sản của một số công ty nghiên cứu như Savills, CBRE..., thị trường bất động sản liên tiếp có sự sụt giảm về giao dịch lẫn giá bán trong suốt nhiều năm liền, đặc biệt là từ đầu 2011 đến nay. Trong suốt thời gian đó, trung bình mỗi năm giá bất động sản giảm khoảng 10% so với năm liền trước.
- *Rủi ro cạnh tranh:* ngành kinh doanh bất động sản là ngành có tiềm năng phát triển rất lớn, cơ hội gia nhập dành cho các tổ chức có tiềm lực về tài chính, kinh nghiệm về nghiên cứu phát triển và quản lý các dự án bất động sản trong và ngoài nước rất lớn nên ngày càng có nhiều doanh nghiệp tham gia vào lĩnh vực này.
- *Rủi ro về quy hoạch phát triển đô thị:* việc phát triển hạ tầng cơ sở có mối liên hệ chặt chẽ đến các dự án, các kế hoạch kinh doanh của các chủ đầu tư bất động sản. Hoạt động quy hoạch ở Việt Nam nói chung và Tp.Hồ Chí Minh nói riêng thường không ổn định và đặc biệt đang trong giai đoạn điều chỉnh quy hoạch tổng thể. Thành phố sẽ phát triển theo mô hình tổ hợp nhiều trung tâm như Thủ Thiêm, Nam Sài Gòn, Tây Bắc Củ Chi và Tân Kiên; bên cạnh đó là các dự án trọng điểm của hạ tầng giao thông như Đại lộ Đông Tây, Cầu Thủ Thiêm, đường hầm Sông Sài Gòn, Cao tốc Long Thành – Dầu Giây...Do vậy, cấu trúc đô thị của Thành phố sẽ bị thay đổi theo các dự án này đồng thời thu hút một lượng vốn đầu tư không nhỏ.

Rủi ro từ đợt chào bán

Đợt chào bán này không được bảo lãnh phát hành nên có thể xảy ra khả năng cổ phiếu không được chào bán hết. Tuy nhiên, đây là đợt chào bán nhằm chuyển quyền sở hữu cổ phiếu LAND SAI GON do Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích thanh niên xung phong đang nắm giữ, không thuộc đợt chào bán huy động thêm vốn, do đó, trong trường hợp cổ phiếu LAND SAI GON không bán được hết thì hoạt động kinh doanh của LAND SAI GON không chịu bất cứ ảnh hưởng nào. Về phía Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích thanh niên xung phong, trường hợp không chào bán hết số cổ phiếu LAND SAI GON thì phần chưa bán hết được trình Hội đồng thành viên xem xét xử lý.

Rủi ro khác

Những rủi ro khách quan khác nằm ngoài khả năng dự đoán và vượt quá khả năng phòng chống của con người như thiên tai, hoả hoạn, chiến tranh, v.v... là những rủi ro bất khả kháng, sẽ có thể gây thiệt hại không ít về tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của công ty nếu xảy ra.

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

1. Tổ chức chào bán cổ phần

Ông : Lê Thành Khoa

Chức vụ : Giám đốc

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

2. Tổ chức tư vấn

Ông : Nguyễn Văn Trung

Chức vụ : Giám đốc chi nhánh *Theo giấy Ủy quyền số 81-2013/QĐ-FPTS-FHR có hiệu lực từ 28/12/2013 & Giấy UQ số 18.2-2014/QĐ-FPTS-FHR*

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần chứng khoán FPT – Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh niên xung phong. 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 Bất động sản Sài Gòn Vi Na cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. Các khái niệm

- **Công ty:** Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vina được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0305316946 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 16/11/2007, thay đổi lần thứ 7, ngày 23/07/2014.
- **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 Sài Gòn Vi Na.
- **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 Sài Gòn Vi Na.
- **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 Sài Gòn Vi Na.
- **Hội đồng quản trị:** Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

- **Ban Kiểm soát:** Ban Kiểm soát của Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
- **Ban Tổng giám đốc:** Ban Tổng giám đốc của Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.
- **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:** đại diện Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong, đại diện Công ty, đại diện FPTIS, đại diện tổ chức bán đấu giá được thành lập để thực hiện việc bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong tại Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vina ra bên ngoài và các công việc có liên quan.

2. Thuật ngữ viết tắt

- **LAND SAI GON:** Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na
- **Đơn vị tư vấn:** Công ty cổ phần chứng khoán FPT – Chi nhánh Tp.Hồ Chí Minh
- **DHĐCĐ:** Đại hội đồng cổ đông
- **BKS:** Ban kiểm soát
- **BTGD:** Ban tổng giám đốc
- **BCTC:** Báo cáo tài chính
- **UBND:** Ủy ban nhân dân
- **TSCĐ:** Tài sản cố định

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin tổng quan

- **Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích Thanh niên xung phong**
- **Địa chỉ:** 19 Yersin, P. Cầu Ông Lãnh, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
- **Tên viết tắt:** BESCO
- **Vốn điều lệ:** 284.762.000.000 đồng
- **Loại hình doanh nghiệp:** Công ty TNHH MTV thuộc nhà nước sở hữu 100%.
- **Ngành nghề kinh doanh chính:** Hoạt động công ích (giữ xe, trật tự viên giao thông, trật tự viên du lịch...); thi công xây dựng công trình; đầu tư kinh doanh bất động sản...

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty TNHH Một thành viên Dịch vụ công ích TNXP là Công ty Dịch vụ công ích TNXP, được thành lập theo quyết định số 5242/QĐ-UB-KT ngày 25/9/1997 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 20/3/2009, Ủy ban nhân dân thành phố có quyết định số 1102/QĐ-UBND về việc sáp nhập các Công ty Nhà nước trực thuộc Lực lượng TNXP thành phố Hồ Chí Minh, gồm Công ty Sản xuất kinh doanh Thương mại và Dịch vụ XNK TNXP, Công ty Đầu tư và Xây dựng TNXP và Công ty Khai thác chế biến Lâm Nông sản cung ứng xuất khẩu TP.HCM sáp

nhập vào Công ty Dịch vụ công ích TNXP.

Ngày 06/4/2010, Ủy ban nhân dân thành phố có quyết định số 1579/QĐ-UBND về việc chuyển đổi mô hình hoạt động Công ty Dịch vụ công ích TNXP thành Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích TNXP.

2. Mọi quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán: Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thanh niên xung phong là cổ đông nắm giữ 4,34% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

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

- Số cổ phần của LAND SAI GON đang lưu hành: 51.825.834 cổ phần
- Số cổ phần do Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thanh niên xung phong sở hữu: 2.250.000 cổ phần
- Tỷ lệ sở hữu/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 4,34%

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

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Ngày 16/11/2007, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Lực Sài Gòn ViNa (EVN LAND SAI GON) được thành lập gồm 04 cổ đông sáng lập là Tập đoàn Điện lực Việt Nam, Công ty Điện lực TP.HCM, Công ty Điện lực 2, Công ty Đầu tư và Xây dựng Thanh Niên Xung Phong TP.HCM với vốn điều lệ đăng ký là 1.500 tỷ đồng.

Ngoài các cổ đông sáng lập nói trên, một số Công ty Điện Lực của các tỉnh thành từ Bắc tới Nam, cùng đồng đảo CBNV ngành điện cũng tham gia mua cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Lực Sài Gòn ViNa. Tổng số vốn mà các cổ đông tham gia góp vốn tính đến ngày 24/12/2010 là 518,258 tỷ đồng.

Ngày 15/05/2012, Công ty Cổ phần Bất động sản Điện Lực Sài Gòn ViNa chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na (LAND SAI GON).

Qua hơn 6 năm hoạt động, LAND SAI GON đã dần khẳng định được uy tín trên thị trường bất động sản.

Những sự kiện chính trong quá trình hoạt động:

20/10/2007	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty
16/11/2007	Thành lập CTCP Bất động sản Sài Gòn Vi Na theo Giấy ĐKKD số 4103008459 do Sở kế hoạch và đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp.
26/12/2008	Ngày khởi công Chung cư Ngọc Lan tại phường Phú Thuận, Q.7, Tp.Hồ Chí Minh cùng đồng chủ đầu tư là Công ty Savimex
27/04/2009	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2008

10/12/2009	Ngày mở bán chung cư Ngọc Lan, Phường Phú Thuận, Q.7, Tp.Hồ Chí Minh
01/02/2010	UBND Q.5 ban hành Quyết định số 337/QĐ-UBND phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho giai đoạn 1 của Dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Q.5, Tp.Hồ Chí Minh
05/10/2010	UBND TP.Hồ Chí Minh chấp thuận chia dự án Khu phức hợp 8-8bis Hàm Tử thành 4 dự án thành phần
05/10/2010	Bộ Tài Chính phê duyệt phương án sắp xếp lại, xử lý cơ sở nhà, đất của Tập đoàn Điện Lực Việt Nam trên địa bàn Tp.Hồ Chí Minh
17/11/2010	UBND Tp.Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án Khu Phức Hợp 626-630 Võ Văn Kiệt (số cũ 8-8Bis Hàm Tử), P1, Q5, Tp.Hồ Chí Minh
13/06/2011	UBND Tp.Hồ Chí Minh công nhận Công ty là chủ đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16, P.Linh Trung, Q.Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh
05/09/2011	Sở GTVT Tp.Hồ Chí Minh ban hành ý kiến thiết kế dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q.5, Tp.Hồ Chí Minh
09/09/2011	UBND Tp.Hồ Chí Minh chấp thuận đầu tư dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q.5, Tp.Hồ Chí Minh
26/11/2011	Tiến hành động thổ Dự án thành phần Chung cư 1&2 của Dự án Khu phức hợp 638-630 Võ Văn Kiệt, P.1, Q5, Tp.Hồ Chí Minh
05/03/2012	UBND Quận Thủ Đức ban hành văn bản chấp thuận đầu tư Dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16, P.Linh Trung, Q.Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh do Công ty làm chủ đầu tư.
21/05/2012	Sở Xây dựng có ý kiến về thiết kế cơ sở của Dự án đầu tư xây dựng công trình Chung cư Linh Trung
06/07/2012	Đăng ký thay đổi Giấy Chứng Nhận ĐKKD lần 6
21/11/2012	UBND Tp.Hồ Chí Minh cho phép Công ty Cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na sử dụng đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại P.Linh Trung, Q.Thủ Đức, Tp.Hồ Chí Minh
19/12/2013	Khởi công dự án Chung cư Linh Trung, Quận Thủ Đức.
18/12/2013	UBND Tỉnh Lâm Đồng đã có văn bản số 7770/UBND-XD về việc chấp thuận cho Công ty CP Địa ốc Đà Lạt chuyển nhượng dự án khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi – TP Bảo Lộc cho Công ty CP Bất động sản Sài Gòn Vi Na
11/09/2013	UBND TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định Điều chỉnh quy hoạch Khu chung cư 1 & 2: làm tầng hầm dưới các lô đất công viên lô 7,9 một phần đường số 1,3 trong dự án và điều chỉnh tầng cao khối đế thương mại của Chung cư 2 thuộc dự án Khu phức hợp 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5

13/06/2013 UBND TP.HCM công nhận Công ty là Chủ đầu tư dự án Chung cư kết hợp TM-DV tại số 6-8 đường 16 P. Linh Trung, Q. Thủ Đức, TP.HCM.

Ngành nghề kinh doanh chính:

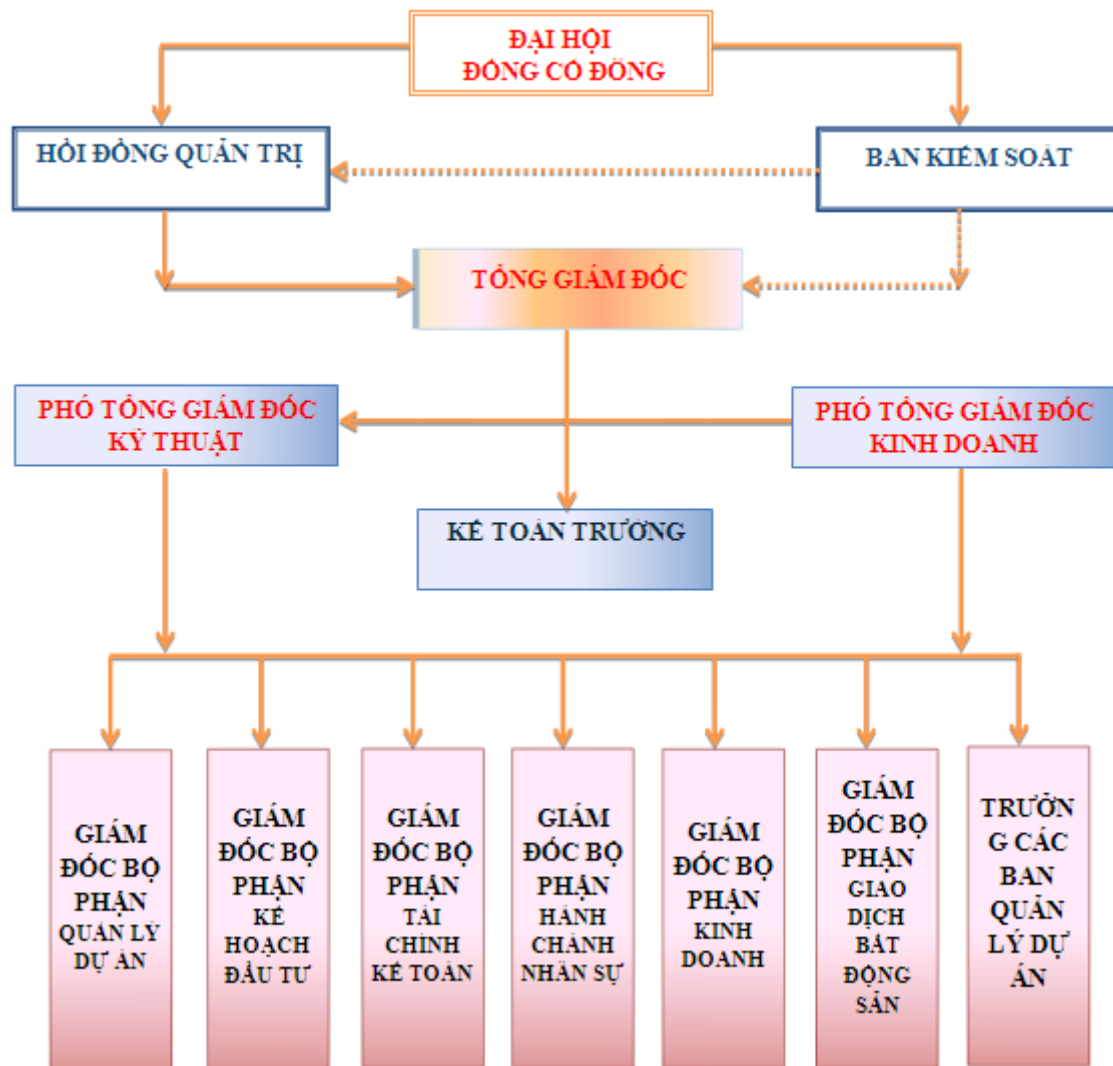
- ❖ Đầu tư, xây dựng, kinh doanh Bất động sản
- ❖ Sàn giao dịch bất động sản
- ❖ Dịch vụ môi giới, định giá, quảng cáo, đấu giá, quản lý bất động sản
- ❖ Tư vấn xây dựng, quản lý dự án, thiết kế các công trình dân dụng và công nghiệp

Cơ cấu cổ đông (tính đến thời điểm 30/06/2014)

STT	Tên Cổ đông	Cổ phần	Giá trị Cổ phần (đồng)	Tỷ trọng
I	Cổ đông Nhà nước	2.250.000	22.500.000.000	4,34%
1	Công Ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thanh niên xung phong	2.250.000	22.500.000.000	4,34%
II	Cổ đông trong nước	49.545.834	495.458.340.000	95,60%
1	Tổ chức	12.956.439	129.564.390.000	25,00%
2	Cá nhân	36.589.395	365.893.950.000	70,60%
III	Cổ đông là người nước ngoài	30.000	300.000.000	0,06%
TỔNG CỘNG		51.825.834	518.258.340.000	100%

Nguồn: LAND SAI GON

2. Cơ cấu tổ chức công ty



* Đại hội đồng Cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau đây:

- ✓ Sửa đổi, bổ sung điều lệ Công ty.
- ✓ Thông qua Báo cáo tài chính hàng năm.
- ✓ Thông qua kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.
- ✓ Quyết định loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần.
- ✓ Mức cổ tức hàng năm.
- ✓ Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát.
- ✓ Và các vấn đề quan trọng khác theo quy định trong Điều lệ Công ty.

*** 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 hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi trình HĐQT.
- ✓ Xem xét báo cáo của Công ty về hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT chấp thuận.

*** Hội đồng quản trị:**

- ✓ Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội cổ đông.
- ✓ Hội đồng quản trị công ty bao gồm 3 thành viên, nhiệm kỳ mỗi thành viên tối đa là 5 năm. Quyền hạn và nhiệm vụ của Hội đồng quản trị được thực hiện theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

*** 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:***Bộ phận Tài chính - Kế toán:*

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về công tác tài chính.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty trong công tác quản lý, sử dụng tài sản, nguồn vốn.
- Lập và cân đối kế hoạch tài chính nhằm phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và các dự án đầu tư mới của Công ty.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc Công ty về công tác và nghiệp vụ Kế toán.
- Thực hiện các nghiệp vụ về kế toán.
- Kiểm soát chi phí của Công ty đảm bảo tính hợp lý, hợp pháp theo đúng chế độ quy định.

Bộ phận Quản lý Dự án:

- Tham mưu lập và thực hiện kế hoạch triển khai các dự án đầu tư từ khi dự án được đưa vào danh mục đầu tư cho đến khi bàn giao đưa vào sử dụng.
- Tổng hợp báo cáo định kỳ hoặc đột xuất cho Chủ tịch HĐQT, Tổng Giám Đốc; đảm

bảo việc thực hiện dự án liên tục và đúng tiến độ. Không gây lãng phí chi phí trong việc đầu tư xây dựng công trình.

Bộ phận Kế hoạch - Đầu tư:

- Tham mưu xây dựng kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn.
- Lập báo cáo định kỳ và đột xuất về tình hình sản xuất, kinh doanh Công ty.
- Khai thác, phân tích, đánh giá tính khả thi của các dự án đầu tư; tham mưu lãnh đạo Công ty quyết định đầu tư.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc đôn đốc các bộ phận nghiệp vụ, các đơn vị thành viên, trực thuộc (nếu có) thực hiện đúng kế hoạch được giao.

Bộ phận Hành chính - Nhân sự:

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về công tác tổ chức bộ máy và quản lý nhân sự; công tác quản trị hành chính trong Công ty.
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về chế độ tiền lương, chế độ chính sách đối với người lao động.
- Quản lý các công việc nội bộ trong bộ phận.
- Thực hiện một số chức năng khác khi được Tổng Giám đốc giao.

Bộ phận Kinh doanh:

- Xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh.
- Xây dựng và thực hiện kế hoạch kinh doanh hàng năm.
- Quản lý về nghiệp vụ Sàn giao dịch bất động sản.
- Xây dựng và thực hiện chiến lược quảng bá thương hiệu Công ty.
- Xây dựng, quản lý, phát triển hệ thống kinh doanh theo chiến lược, kế hoạch ngắn hạn, trung hạn và dài hạn của Công ty.
- Xây dựng các phương án kinh doanh nhằm đẩy mạnh việc phát triển sản phẩm trực tiếp đến khách hàng.
- Đào tạo, tạo môi trường và điều kiện thuận lợi cho nhân viên phát huy năng lực, đề xuất và thực hiện các chính sách kinh doanh có tính kích thích, khuyến khích khả năng sáng tạo đối với nhân viên.
- Nghiên cứu, đề xuất chính sách của Công ty đối với khách hàng sao cho phù hợp với từng thời kỳ.

3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm	Lũy kế đến quý II/2014
Tổng giá trị tài sản	Tr.đồng	740.902	565.281	(23,704%)	955.361
Doanh thu thuần	Tr.đồng	6.003	62.236	936,756%	2.271

Lợi nhuận từ HĐKD	Tr.đồng	18.694	15.407	(17,581%)	10.631
Lợi nhuận khác	Tr.đồng	8.295	13.616	64,148%	1.629
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	26.989	29.024	7,538%	12.260
Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	20.319	21.793	7,254%	9.613
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	%	4	4	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán 2012, 2013, BCTC soát xét bán niên 2014

Tính đến cuối năm 2013, LSG đạt mức doanh thu thuần 62,2 tỷ đồng, tăng rất mạnh so với kết quả đạt được năm 2012 và tương đương 57% so với kế hoạch đã đề ra. Về lợi nhuận đạt được, năm 2013, kết quả Lợi nhuận trước thuế của Công ty gần 21,8 tỷ đồng, vượt 102% kế hoạch đã đề ra.

4. Tình hình tài chính và Các chỉ tiêu chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,01	19,87
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,52	14,09
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	27,05	4,36
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	37,09	4,56
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho:	Vòng	0,01	0,15
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	0,81	11,01
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	338,49	35,02
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	3,76	4,03
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	2,74	3,86
Lợi nhuận từ hoạt động SXKD/Doanh thu thuần	%	311,41	24,76
Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	VNĐ/cp	392	421

Về khả năng thanh toán: Khả năng thanh toán của Công ty trong 2013 được cải thiện đáng kể so với 2012: hệ số thanh toán ngắn hạn tăng từ 2,01 lần lên 19,87 lần; hệ số thanh toán nhanh tăng từ 1,52 lần lên 14,09 lần.

Về cơ cấu vốn: Cơ cấu vốn của Công ty ở mức vừa phải. Công ty có cơ cấu vốn lành mạnh. Tỷ lệ nợ/tổng tài sản và tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu giảm mạnh trong năm 2013. Công ty luôn thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ nợ nên không có tình trạng nợ quá hạn.

Về năng lực hoạt động: Chỉ số doanh thu thuần/tổng tài sản của Công ty tương đối thấp lần lượt là 0,008 lần và 0,11 lần trong hai năm 2012 và 2013. Chỉ số vòng quay hàng tồn kho của Công ty ở mức khá thấp do doanh thu thuần thấp và do tính chất của ngành bất động sản.

Về khả năng sinh lời: Khả năng sinh lời trên doanh thu thuần của Công ty tương đối cao, tuy nhiên khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu và Tổng tài sản thì khá thấp.

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

Chỉ tiêu	Năm 2014		
	ĐVT	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2013
Tổng doanh thu	Tr.đồng	128.180	205,96
Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	24.470	(15,69)

Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Doanh thu	%	19,09	(47,34)
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	%	2,65	(48,64)
Cổ tức/VĐL	%	3.5	(12,50)

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

Kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận của Công ty Land Saigon được xây dựng trên cơ sở sẽ đẩy mạnh doanh thu bán hàng hóa căn hộ và dự án tăng 125% so với năm 2013. Cụ thể:

➤ Dự án Khu phức hợp số 628-630 Võ Văn Kiệt, Phường 1, Quận 5:

Dự án do Tổng Công ty Điện lực TP.HCM (EVN HCMC) làm chủ đầu tư với quy mô 3,1ha. LAND SAI GON là đơn vị được ủy quyền tổ chức thực hiện các dự án thành phần: dự án Hạ tầng kỹ thuật, dự án Khu chung cư 1&2, dự án Khu cao ốc Văn phòng – Thương mại – Khách sạn.

Hiện nay, Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN) và các đơn vị thành viên đang thực hiện lộ trình thoái vốn tại Công ty, do đó mọi thủ tục pháp lý liên quan đến giao đất, nghĩa vụ tài chính đều bị tạm dừng cho đến khi có nhà đầu tư mới tiếp nhận phần vốn của EVN và các đơn vị thành viên.

Đồng thời với việc thoái vốn, EVN HCMC đã có văn bản trình UBND TP.HCM xin chuyển chủ đầu tư dự án cho LAND SAI GON. Sau khi hoàn tất việc chuyển giao chủ đầu tư, Công ty mới có thể tiến hành các thủ tục giao đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính, giấy phép xây dựng. Trong năm 2014 dự án sẽ không có doanh thu.

Đến hết Quý II năm 2014, Công ty đã thực hiện các công tác sau:

Công tác giải phóng mặt bằng:

- Hoàn tất việc nhận bàn giao mặt bằng kho bãi từ Công ty Điện lực Chợ lớn và Công ty Điện lực Sài Gòn.

Cơ sở hạ tầng kỹ thuật:

- Thực hiện di dời trụ cứu hỏa, trụ đèn chiếu sáng, gia cố mương thoát nước mưa.
- Triển khai thi công một phần đường số 1, di dời, gia cố hệ thống hạ tầng kỹ thuật bên trên và dưới vỉa hè đường Võ Văn Kiệt đoạn giao cắt đầu nối với đường số 1.

Dự án Khu chung cư 01 & 02:

- Cục Cảnh sát PCCC đã thẩm duyệt phương án PCCC.
- Đơn vị tư vấn thiết kế đã hoàn tất hồ sơ thiết kế cơ sở, LAND SAI GON và tư vấn thẩm tra đang tiến hành kiểm tra trước khi phê duyệt.

➤ Dự án Chung cư Ngọc Lan:

Dự án do Công ty Cổ phần Hợp tác kinh tế và xuất nhập khẩu Savimex làm chủ đầu tư, LAND SAI GON hợp tác với tỷ lệ góp vốn 50%. Quy mô dự án gồm 1 chung cư 18 tầng, được xây dựng trên khuôn viên đất rộng 5.443 m², gồm 275 căn hộ và 1.350m² sàn thương mại.

Trong 6 tháng đầu năm, Công ty đã thực hiện:

- Bàn giao căn hộ cho khách hàng, đã có 134/137 căn hộ được bàn giao.
- Thực hiện việc sửa chữa căn hộ theo yêu cầu của khách hàng.
- Thực hiện các công tác sửa chữa chung theo yêu cầu của Ban quản lý chung cư.
- Thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, đã được cấp 128 giấy chứng nhận.
- Tổ chức hội nghị nhà chung cư.
- Thực hiện cho thuê tầng thương mại.

➤ **Dự án Khu dân cư đường Nguyễn Văn Trỗi - Thành phố Bảo Lộc:**

Dự án tọa lạc tại đường Nguyễn Văn Trỗi, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng do Công ty CP Địa ốc Đà Lạt (Dalat Real Co.) làm chủ đầu tư, LAND SAI GON hợp tác với tỷ lệ góp vốn 90%. Sản phẩm của dự án gồm 34 nền đất kinh doanh với diện tích 3.795m².

Trong thời gian vừa qua, Công ty đã thực hiện thủ tục nhận chuyển nhượng toàn bộ dự án từ Dalat Real Co. Sở Kế hoạch & Đầu tư tỉnh Lâm Đồng đã tiếp nhận hồ sơ và thực hiện thủ tục chuyển chủ đầu tư. Dự kiến quý II năm 2014 LAND SAI GON sẽ chính thức làm chủ đầu tư và triển khai bán toàn bộ sản phẩm, dự kiến tổng doanh thu 26,186 tỷ đồng, lợi nhuận 1,578 tỷ đồng.

➤ **Dự án Chung cư Linh Trung – Quận Thủ Đức:**

Dự án do Công ty làm chủ đầu tư, tọa lạc tại đường 16, Phường Linh Trung, Quận Thủ Đức với diện tích 4.075,7 m², quy mô 15 tầng gồm trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ.

Công trình được khởi công vào ngày 19-12-2013. Trong hai quý đầu năm 2014, Công ty đã thực hiện:

- Công trình đã hoàn tất thi công phần móng, hầm, sàn tầng 1. Trong tháng 7 sẽ được tiếp tục triển khai thi công phần thân.
- Công ty tiếp tục thực hiện việc lựa chọn nhà thầu thi công hệ thống M&E, hệ thống PCCC, cung cấp vật tư thiết bị cho dự án.
- Chương trình bán hàng đã được triển khai từ đầu năm: quảng cáo, tư vấn cho khách hàng, xây dựng mạng lưới cộng tác viên, liên kết với các đơn vị môi giới.

➤ **Dự án Khu đô thị mới Cửa Tiền – Nghệ An:**

Dự án tọa lạc tại Thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An do Công ty Danatol làm chủ đầu tư, LAND SAI GON góp vốn với tỷ lệ 35%. Dự án có quy mô 22,15ha, trong đó giai đoạn 1 đầu tư hạ tầng kỹ thuật và kinh doanh 402 nền nhà, tổng diện tích 16,23ha, giai đoạn 2 gồm 5,92ha đất xây dựng các công trình cao tầng như chung cư, khách sạn và văn phòng cho thuê... Công ty đã đầu tư lũy kế cho dự án 40,937 tỷ đồng, đến nay đã thu vốn 19 tỷ đồng.

Trong quý I năm 2014, Công ty đã đầu tư đàm phán với Công ty Danatol để thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư trước thời hạn, theo đó sẽ thu hồi toàn bộ tiền góp vốn đầu tư và một phần lợi nhuận.

Ngày 27/5/2014, Công ty đã thanh lý hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Danatol. Theo đó, Công ty sẽ thu hồi toàn bộ vốn góp và lợi nhuận từ hoạt động đầu tư dự án.

➤ **Dự án Căn hộ cao cấp Phú Hoàng Anh:**

Dự án do Công ty Cổ phần Phú Hoàng Anh làm chủ đầu tư. Công ty hợp tác mua sỉ 94 căn và đã bán được 74 căn.

Với mặt bằng giá bán căn hộ Phú Hoàng Anh trên thị trường hiện vẫn còn rất thấp. Công ty sẽ tiếp tục cho thuê 21 căn hộ chưa bán. Đến hết quý II năm 2014, Công ty đã cho thuê 20 căn hộ. Doanh thu cả năm dự kiến 1,458 tỷ đồng. Lợi nhuận 1,458 tỷ đồng.

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

Dưới góc độ của đơn vị tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán FPT – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh đã thu thập các thông tin, tiến hành những nghiên cứu phân tích và đánh giá cần thiết về lĩnh vực bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần bất động sản Sài Gòn Vi Na nói riêng. Chúng tôi nhận thấy rằng, mặc dù Công ty cổ phần bất động sản Sài Gòn Vi Na là doanh nghiệp mới tham gia hoạt động trong ngành bất động sản nhưng kế hoạch mà Công ty đã đặt ra dựa trên cơ sở năng lực thực hiện của Công ty có tính đến các yếu tố kinh tế vĩ mô, cơ hội tăng trưởng của ngành.

Dựa trên kết quả kinh doanh các năm vừa qua cùng với dự báo về triển vọng phát triển ngành bất động sản trong những năm sắp tới, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty trong năm 2014 là phù hợp và khả thi nếu như không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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

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

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

VI. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán: 2.250.000 cổ phần

4. Giá chào bán dự kiến: Giá chào bán khởi điểm dự kiến theo Nghị Quyết hội đồng thành viên phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư là: 10.511 đồng/cổ phiếu.

5. Phương pháp tính giá: Giá khởi điểm chào bán dự kiến dựa trên đề xuất của Báo cáo định giá cổ phiếu LAND SAI GON do tổ chức có chức năng thẩm định giá theo quy định của pháp luật về thẩm định giá thực hiện theo quy định tại Thông tư 220/2013/TT-BTC ngày 31/12/2012 về hướng dẫn thực hiện một số điều của nghị định số 71/2013/NĐ-CP ngày 1/07/2013 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý tài chính đối với doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ.

6. Phương thức phân phối: Bán đấu giá công khai 2.250.000 cổ phiếu của LAND SAI GON tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu: Sau khi được UBCKNN cấp phép chào bán chứng khoán ra công chúng, chủ sở hữu cổ phần sẽ tổ chức bán đấu giá cổ phiếu LAND SAI GON tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, dự kiến trình tự thực hiện như sau:

Stt	Các bước thực hiện dự kiến	Thời gian
1	Nhận được cấp giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng của UBCKNN	Ngày T
2	Đăng ký tổ chức đấu giá tại SGDCK HSX	Từ T+1 đến T+2
3	Công bố thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng về cuộc đấu giá theo Quy định	Từ T+3 đến T+6
4	Nhận đăng ký tham gia đấu giá, nhận đặt cọc mua cổ phần, phát phiếu tham dự đấu giá	Từ T+7 đến T+30
5	Tổ chức bán đấu giá cổ phần tại HSX	T+32
6	Thông báo kết quả đấu giá cho Nhà đầu tư	T+33
7	Hoàn trả tiền đặt cọc cho Nhà đầu tư hợp lệ nhưng đấu giá không thành công	Từ T+33 đến T+38

8	Nhận tiền thanh toán mua cổ phần của Nhà đầu tư trúng giá	Từ T+33 đến T+41
9	Báo cáo kết quả với UBCKNN và công bố thông tin kết quả việc bán đấu giá cổ phiếu Công ty Land Saigon theo quy định	Từ T+42 đến T+44

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong sẽ thực hiện công bố thông tin bán đấu giá cổ phiếu LAND SAI GON tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh 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 Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và công bố, trong đó thời gian đăng ký mua 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 SGDCK 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 2.250.000 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 Land Saigon phải nộp thuế TNDN 25% 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 : Công ty TNHH một thành viên Dịch vụ công ích TNXP
- Số hiệu tài khoản : 137010118159001
- Mở tại ngân hàng : Ngân hàng TMCP Sài Gòn – SGD TP.HCM
- Địa chỉ : 927 Trần Hưng Đạo, P1, Q5, TP.HCM

VII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

Mục đích của việc chào bán cổ phần của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong tại LAND SAI GON nhằm thoái vốn đầu tư của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Thanh Niên Xung Phong tại Công ty cổ phần Bất động sản Sài Gòn Vi Na.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Đơn vị kiểm toán BCTC năm 2012, 2013

Công ty TNHH Kiểm toán DTL

Trụ sở chính : Tầng 7, tòa nhà Lotus, Số 2 Đường Duy Tân, Q.Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại : (04) 3795 53 53 Fax : (04) 3795 52 52

Đơn vị soát xét BCTC bán niên 2014

Công ty TNHH Kiểm toán – Tư vấn Đất Việt

Trụ sở chính : 02 Huỳnh Khương Ninh, Phường Đa Kao, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại : (08) 3910 5401 Fax : (08) 3910 5402

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

Công ty cổ phần chứng khoán FPT – Chi nhánh TP.Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Tầng 3, Tòa nhà 136-138 Lê Thị Hồng Gấm, P.Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 6290 8686 Fax: (08) 6291 0560

Website: www.fpts.com.vn

Trên cơ sở thông tin thu thập được cũng như những nghiên cứu phân tích chuyên sâu về lĩnh vực bất động sản và dự báo tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam, đơn vị tư vấn có một số nhận định đối với đợt chào bán 2.250.000 cổ phần LAND SAI GON do Công ty TNHH MTV Dịch vụ công ích Thanh Niên Xung Phong sở hữu như sau:

- ✓ **Đối với tổ chức chào bán:** Đợt chào bán cổ phần nhằm thoái vốn của Doanh nghiệp do Nhà nước sở hữu 100% tại các doanh nghiệp khác.
- ✓ **Đối với Nhà đầu tư:** Mặc dù hoạt động kinh doanh của LAND SAI GON trong năm 2013 tương đối ổn định và duy trì tăng trưởng so với các năm trước nhưng tính đến những biến thiên của nền kinh tế trong và ngoài nước, LAND SAI GON đã đặt ra các chỉ tiêu hoạt động trong năm 2014 một cách thận trọng nhưng có tính khả thi cao: Doanh thu thuần dự tính tăng trưởng so với 2013, lợi nhuận sau thuế dự báo giảm nhẹ; và kế hoạch chi trả cổ tức chỉ ở mức 3,5% vốn điều lệ.

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

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 Land Saigon trong Bản cáo bạch này được trích từ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2012, năm 2013 và Báo cáo soát xét bán niên 2014 của

LAND SAI GON. Các thông tin liên quan đến LAND SAI GON khác hoàn toàn được cung cấp bởi LAND SAI GON.

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

TP.Hồ Chí Minh, Ngày.....tháng.....năm 2014

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN

CÔNG TY TNHH MTV DỊCH VỤ CÔNG ÍCH THANH NIÊN XUNG PHONG

GIÁM ĐỐC CÔNG TY

(đã ký)

LÊ THÀNH KHOA

ĐẠI DIỆN ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN FPT – CHI NHÁNH TP.HỒ CHÍ MINH

GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH

(đã ký)

NGUYỄN VĂN TRUNG

TP.Hồ Chí Minh, Ngày.....tháng.....năm 2014

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN

**CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN VI NA
NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

(đã ký)

VÕ HỮU THIỆN