UỶ 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 BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/04/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số ...47.../GCN-UBCK do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày ..28.. tháng ...8... năm 2017)

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại trụ sở chính của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC (VRC) từ ngày ...../...../2017

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Ông Phan Đức Việt - Người phụ trách công bố thông tin

Điện thoại: (84-64) 3854 906 Fax: (84-64) 3852 285

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

Trụ sở: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại: (84-64) 3854 906

Fax: (84-64) 3852 285

NSI National Securities

TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Địa chỉ: 34B Hàn Thuyên, Quận Hai Bà Trưng, Phường Phạm Đình Hổ, Hà Nội

Điện thoại: (84-8) 3821 7262

Fax: (84-8) 3821 7305

Tp. Vũng Tàu, tháng ..... năm 2017

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/04/2017)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu: Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

SLCP chào bán: 10.153.333 cổ phiếu

Giá bán: 11.000 đồng/cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán dự kiến theo mệnh giá: 101.533.330.000 đồng

Tổng giá trị chào bán dự kiến theo giá bán: 111.686.663.000 đồng

Đối tượng chào bán: Chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu

▪ TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ (IFC)

Trụ sở chính: Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng Quận Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 666 42 777 Fax: (84-4) 666 43 777

Chi nhánh: Lầu 5, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, P. 4, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3547 2323 Fax: (84-8) 3547 2579

▪ TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

Trụ sở chính : 34B Hàn Thuyên, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3944 5474 Fax: (84-4) 3944 5475

Chi nhánh : Tầng 1, 105 - 107 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84-8) 3821 7262 Fax: (84-8) 3821 7305

MỤC LỤC

CHƯƠNG I: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

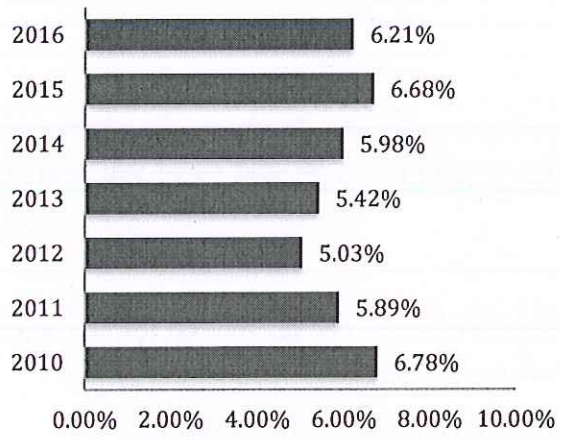
1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro kinh tế là những biến đổi của nền kinh tế và sự thay đổi của các chính sách kinh tế tác động vào hoạt động sản xuất - kinh doanh của doanh nghiệp.

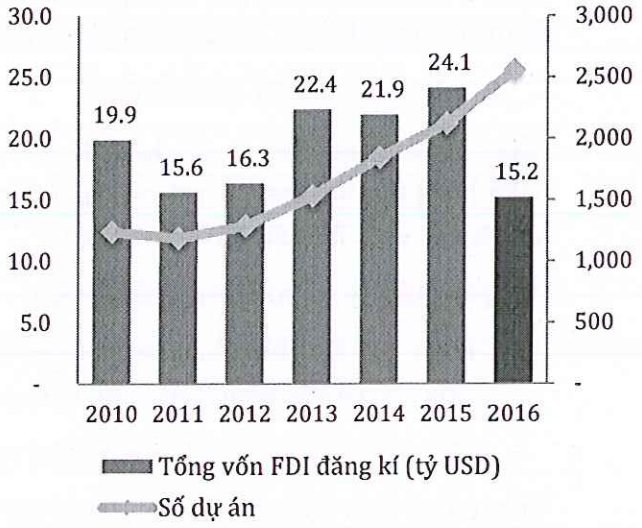
1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế và tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài

Trong 10 năm trở lại đây kể từ khi hoàn thành các vòng đàm phán để chính thức gia nhập WTO, kinh tế Việt Nam đã có nhiều chuyển biến mạnh mẽ. Các Hiệp định thương mại tự do (FTA) mà Việt Nam tham gia đã và đang tạo những cơ hội cho các doanh nghiệp Việt Nam trong việc mở rộng thị trường thông qua các biện pháp cắt giảm thuế quan và dỡ bỏ rào cản thương mại cũng như tiếp cận với dòng vốn đầu tư quy mô lớn và nguồn lực lao động chất lượng cao. Bên cạnh đó, Việt Nam tiếp tục là điểm đến đầu tư hấp dẫn nhờ sự cải thiện của môi trường đầu tư và kinh doanh.

Tăng trưởng GDP giai đoạn 2010 – 2016



Thu hút dòng vốn FDI giai đoạn 2010 - 2016



Nguồn: Tổng cục Thống kê (GSO)

Năm 2016, Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) trong nước đã tăng 6,21% so với năm 2015, tuy thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015, nhưng đã kéo dài chuỗi phục hồi trong 5 năm liên tiếp từ năm 2012. Điều này phản ánh xu hướng phục hồi vững chắc của nền kinh tế sau khi trải qua giai đoạn khó khăn trong hệ thống ngân hàng, khu vực doanh nghiệp, thị trường bất động sản và hoạt động đầu tư.

Về tình hình thu hút dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), năm 2016, Việt Nam đã thu hút được 2.556 dự án cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 15,2 tỷ USD. Theo GSO, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện năm 2016 ước tính đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm 2015, đạt mức giải ngân vốn FDI cao nhất từ trước đến nay. Khu vực FDI tiếp tục là động lực tăng trưởng cả nước khi thắng thế các khu vực kinh tế khác trong đóng góp vào kim ngạch xuất nhập khẩu, kéo theo đó là sản xuất công nghiệp và tăng trưởng GDP.

Tiếp nối xu thế tăng trưởng của năm 2016, Chính phủ dự kiến đặt mục tiêu tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2017 đạt 6,7% và tốc độ tăng CPI đạt 4%. Tiền đề cho kế hoạch năm 2017 đến từ thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt, kiểm soát và phát triển thị trường mua bán nợ không để phát sinh thêm nợ xấu bên cạnh mục tiêu xử lý hiệu quả nợ xấu; quản lý hiệu quả thị trường ngoại tệ, vàng…

Tuy nhiên, nền kinh tế trong nước dự kiến cũng sẽ đối mặt với những rủi ro như: tốc độ tăng trưởng dự kiến chậm hơn tại các nền kinh tế lớn như Mỹ, EU, Nhật Bản và Trung Quốc có thể ảnh hưởng tới xuất khẩu và tăng trưởng chung của Việt Nam; khả năng biến động thị trường tài chính do các nền kinh tế chủ đạo tiếp tục phá giá đồng tiền và lãi suất; giá dầu thấp gây áp lực lớn đến thu ngân sách khiến cho cán cân ngân sách trở nên mất cân đối.

1.2. Lạm phát

Theo Tổng cục Thống kê, Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân năm 2016 ở mức 4,74% so với bình quân năm 2015. Mặc dù mức tăng của năm 2016 cao hơn so với năm 2015 nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với mức tăng CPI bình quân của một số năm gần đây, đồng thời vẫn nằm trong giới hạn mục tiêu 5% mà Quốc hội đề ra.

Nguyên nhân làm cho CPI khá thấp là do giá hàng hóa, lương thực, giá dầu giảm giúp doanh nghiệp hạ giá thành sản phẩm, kích thích tiêu dùng, thúc đẩy tăng trưởng. Tuy nhiên, những rủi ro tiềm ẩn về giá nguyên, nhiên liệu đang có xu hướng phục hồi sau thời gian liên tục giảm, đồng USD có xu hướng tăng … có thể tác động gây sức ép lên mặt bằng giá trong nước, ảnh hưởng đến giá cả nguyên vật liệu đầu vào cũng như giá bán của sản phẩm đầu ra.

1.3. Lãi suất và Tỷ giá hối đoái

Nhu cầu vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh tương đối lớn, do vậy nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng thương mại có vai trò quan trọng. Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách:

- Phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.
- Duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay có lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Trên cơ sở theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

Rủi ro biến động tỷ giá là rủi ro ảnh hưởng trực tiếp tới các doanh nghiệp có các hoạt động kinh doanh liên quan đến xuất nhập khẩu hay các giao dịch ngoại tệ. Hiện nay, Công ty không có hoạt động xuất nhập khẩu cũng như các giao dịch của Công ty chủ yếu sử dụng bằng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

2. Rủi ro về luật pháp

Các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp và những văn bản pháp luật chuyên ngành có liên quan. Ngoài ra, vì là công ty đại chúng đăng ký niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, hoạt động của Công ty sẽ phải tuân thủ theo Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty. Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, nắm bắt các đường lối chủ trương của Đảng và Nhà Nước để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển kinh doanh cho phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù

Việt Nam chưa có một hành lang pháp lý đồng bộ và đủ mạnh để có hệ thống quản lý thị trường bất động sản công khai, minh bạch. Nhiều vấn đề bất cập liên quan đến cơ chế, chính sách như thủ tục đầu tư, thủ tục giao đất còn nhiều chồng chéo và hiệu quả thực thi thấp. Ngoài ra, việc thiếu đồng nhất khi triển khai quy hoạch, thủ tục bồi thường và giải phóng mặt bằng dẫn đến những sự chậm trễ không đáng có và gây khó khăn cho những chủ đầu tư bất động sản.

Bên cạnh đó, giá cả các yếu tố đầu vào, đặc biệt là thép luôn biến động bất thường làm ảnh hưởng đến chi phí tác động đến việc đến tăng giá vốn của các sản phẩm kinh doanh của Công ty.

Đặc điểm chung của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản thường đòi hỏi nhu cầu vốn lớn, thời gian thi công xây dựng của các dự án kéo dài. Vì thế, các Công ty trong ngành phải duy trì hệ số nợ cao và thời gian chiếm dụng vốn dài. Những rủi ro đặc thù ngành ảnh hưởng rất lớn đến tình hình tài chính và gây rủi ro mất khả năng thanh toán cho Công ty.

Đánh giá sự ảnh hưởng trên, trong quá trình hoạt động, ký kết, thực hiện hợp đồng cũng như lên kế hoạch kinh doanh từng thời điểm, công tác dự báo và hoạch định tài chính luôn được Ban lãnh đạo đề cao, xem xét và đánh giá cẩn thận tình hình tài chính tại từng thời điểm, tính thanh khoản của các dự án… để có các phương án phòng ngừa tối ưu những rủi ro trên.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Hội đồng quản trị đề xuất giá chào bán cổ phiếu trên căn cứ cơ sở giá trị sổ sách, chiến lược phát triển và nhu cầu vốn của Công ty, đồng thời căn cứ trên NQ Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 thông qua giá chào bán cho cổ đông hiện hữu và cổ đông chiến lược là 11.000 đồng/cổ phiếu. Trong giai đoạn tháng 04/2017 và nửa đầu tháng 5/2017, giá thị trường của cổ phiếu VRC dao động từ 18.000 – 30.000 đồng/cổ phiếu. Nếu diễn biến của nền kinh tế và thị trường chứng khoán diễn biến tiêu cực, có khả năng dẫn đến việc chào bán không thành công. Trong trường hợp này, số vốn còn thiếu để thực hiện các mục đích sử dụng vốn sẽ được huy động từ các nguồn vốn khác.

Trong trường hợp cần thiết, Công ty sẽ xin phép Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước gia hạn thời gian chào bán.

5. Rủi ro pha loãng EPS và pha loãng giá cổ phiếu

5.1. Rủi ro pha loãng EPS

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty là **14.504.762 cổ phiếu**.

Giả sử đợt phát hành lần này của Công ty sẽ bán hết 100% thì số lượng cổ phiếu đang lưu hành của VRC sau phát hành là **50.000.000 cổ phiếu**, số lượng phát hành thêm là **35.495.238 cổ phiếu**. Do số lượng cổ phiếu của Công ty tăng, nên sau khi phát hành thì thu nhập dự kiến trên một cổ phiếu (EPS) và Giá trị sổ sách trên cổ phiếu (BVPS) năm 2017 của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đến ngày 31/07/2017, đợt phát hành này sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Năm 2017 *(dự tính)*
1	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất dự kiến năm 2017	đồng	120.533.136.598

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Năm 2017 *(dự tính)*
2	Vốn chủ sở hữu dự kiến trước thời điểm phát hành (31/07/2017)	đồng	207.393.041.395
3	Số lượng cổ phiếu trước phát hành	cổ phiếu	14.504.762
4	Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	cổ phiếu	10.153.333
5	Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông chiến lược	cổ phiếu	25.341.905
6	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành {=(3)+(4)+(5)}	cổ phiếu	50.000.000
7	Số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm 31/07/2017 {=((3)x(số tháng)+(6)x(số tháng))/12}	cổ phiếu	29.294.445
8	Vốn chủ sở hữu dự kiến sau phát hành {=(2)+10.000x[(4)+(5)]}	đồng	597.840.659.395
9	EPS năm tài chính năm 2017 nếu không phát hành {=(1)/(3)}	đồng/cp	8.310
10	EPS niên độ năm 2017 nếu có phát hành {=(1)/(7)}	đồng/cp	4.115
11	Tỷ lệ pha loãng EPS do phát hành	%	-50,49%
12	BVPS trước khi phát hành cho cổ đông hiện hữu {=(2)/(3)}	đồng/cp	14.298
13	BVPS sau khi phát hành {=(8)/(6)}	đồng/cp	11.957
14	Tỷ lệ pha loãng BV do phát hành	%	-16,38%

Trên thực tế, sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như BVPS của Công ty. Mức độ pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để đầu tư một cách hiệu quả nhất, mang lại sự tăng trưởng tốt hơn và hiệu quả hơn trong tương lai.

5.2. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu

Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC đã được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VRC. Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua. Phần vốn điều lệ tăng thêm tương ứng với tỷ lệ tăng 70% vốn điều lệ trước khi thực hiện đợt phát hành. Vì vậy, với phương án phát hành thêm cổ phiếu ra công chúng như trên sẽ dẫn tới việc pha loãng cổ phiếu và ảnh hưởng đến tỷ lệ sở hữu hay quyền bỏ phiếu của các cổ đông hiện hữu giảm xuống nếu cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua.

Giá cổ phiếu VRC sau khi phát hành sẽ được điều chỉnh theo công thức như sau:

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

Trong đó:

- PTC : giá tham chiếu của VRC trong ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
- I : tỷ lệ vốn tăng (%)
- PRt-1 : giá cổ phiếu của VRC trước ngày thực hiện quyền mua cổ phiếu, nhận cổ tức bằng cổ phiếu
- PR : là giá cổ phiếu phát hành mới

Ví dụ với các giả định như sau:

- Giả sử giá thị trường của cổ phiếu VRC trước ngày phát hành là 20.000 đồng/cổ phiếu
- Giả sử giá phát hành cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua: 11.000 đồng/cổ phiếu
- Tỷ lệ phát hành thêm cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua: 70%

Về mặt lý thuyết, giá cổ phiếu này sẽ bị điều chỉnh:

$$P_{TC} = \frac{20.000 + 70\% \times 11.000}{1 + 70\%} = 16.294$$

Như vậy, giá cổ phiếu sau khi phát hành được điều chỉnh và làm tròn là 16.250 đồng/cổ phiếu, giảm 3.750 đồng/cổ phiếu so với giá cổ phiếu thị trường VRC trước ngày phát hành.

6. Rủi ro quản trị công ty

Là các rủi ro chủ quan chủ yếu là do con người tạo nên, phát sinh từ sai lầm ở cả cấp lãnh đạo, cán bộ quản lý và người lao động. Trong quá trình hoạt động, Công ty luôn rà soát lại và nâng cấp các chính sách, quy trình nội bộ, thủ tục nghiệp vụ để đảm bảo rằng mọi quyết định, hoạt động của cấp quản lý luôn chính xác và mang lại lợi ích thiết thực cho Công ty. Các cán bộ quản lý cao cấp chịu trách nhiệm giám sát và kiểm tra trực tiếp hoạt động của các cán bộ quản lý cấp thấp hơn nhằm đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật hiện hành.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, địch họa, hỏa hoạn … là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người cũng như tình hình hoạt động chung của Công ty. Những rủi ro này dù ít hay nhiều cũng có thể gây ra những thiệt hại về tài sản, con người, thị trường… và do đó sẽ có những tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

1. Tổ chức phát hành

Bà ***Nguyễn Ngọc Quỳnh Như*** Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Bà ***Nguyễn Thị Thúy*** Kế toán trưởng

Bà ***Đào Định Phương*** Trưởng Ban Kiểm soát

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 ***Vũ Quang Vịnh*** Phó Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia

(Theo Giấy ủy quyền số 14/2017/CT.HĐQT-UQ ngày 24/04/2017 của Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia)

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 và Đầu tư VRC cung cấp.

CHƯƠNG III: CÁC KHÁI NIỆM

Công ty, VRC	Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC
Tổ chức phát hành	Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC
NSI	Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban Kiểm soát
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
UBND	Ủy ban Nhân dân
UBCKNN	Uỷ ban Chứng Khoán Nhà nước
SGDCK/HOSE	Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
VSD	Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam
BHXH	Bảo hiểm xã hội
CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
BCTC	Báo cáo tài chính
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TGĐ	Tổng Giám đốc
PTGĐ	Phó Tổng Giám đốc
EPS	Thu nhập trên mỗi cổ phiếu
BV	Giá trị sổ sách
DTT	Doanh thu thuần
TSLĐ	Tài sản lưu động
TSCĐ	Tài sản cố định
CTCP	Công ty Cổ phần
GTVT	Giao thông vận tải
GPMB	Giải phóng mặt bằng
QLDA	Quản lý dự án

CHƯƠNG 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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC tiền thân là Xí nghiệp Xây lắp Đặc khu Vũng Tàu - Côn Đảo được thành lập từ tháng 08/1980, là một trong những công ty xây dựng ra đời sớm nhất trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Ngày 19/12/1992, Công ty đổi tên thành Công ty Đầu tư Xây lắp Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Ngày 13/06/2005, Công ty chuyển đổi từ doanh nghiệp Nhà nước thành công ty cổ phần theo Quyết định số 1815/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với tên gọi Công ty Cổ phần Xây lắp Bà Rịa – Vũng Tàu. Ngày 09/01/2008, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Xây Lắp và Địa ốc Vũng Tàu.

Ngày 26/07/2012, cổ phiếu Công ty được niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) với mã chứng khoán là VRC.

Ngày 26/04/2017, Công ty đổi tên thành Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC.

1.2. Thành tích, giải thưởng

Trong gần 40 năm hình thành và phát triển, Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC là một trong những doanh nghiệp luôn tiên phong trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án bất động sản trên địa bàn tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Công ty đã được Đảng, Nhà nước, cùng các Bộ - Ngành trao tặng nhiều danh hiệu cao quý, nhiều huy chương, bằng khen như:

- Huy chương vàng chất lượng cao ngành xây dựng Việt Nam của Bộ Xây dựng và Công đoàn Xây dựng Việt Nam năm 1991, năm 1997.
- Năm 2008, Công ty vinh dự được nằm trong danh sách 200 doanh nghiệp đạt giải thưởng "Sao Vàng Đất Việt 2008" cùng bằng khen của Ủy ban Quốc Gia về hợp tác kinh tế quốc tế. Cũng trong năm này, Công ty được Ủy ban Trung ương Hội các doanh nghiệp trẻ Việt Nam trao tặng giải thưởng "Sao Vàng Đông Nam Bộ năm 2008".
- Công ty được khách hàng bình chọn là thương hiệu tiêu biểu ngành xây dựng năm 2011.

1.3. Giới thiệu chung về Công ty

Tên tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC**

Tên tiếng Anh: VRC Real Estate and Investment Joint Stock Company

Tên viết tắt: VRC

Mã chứng khoán: VRC

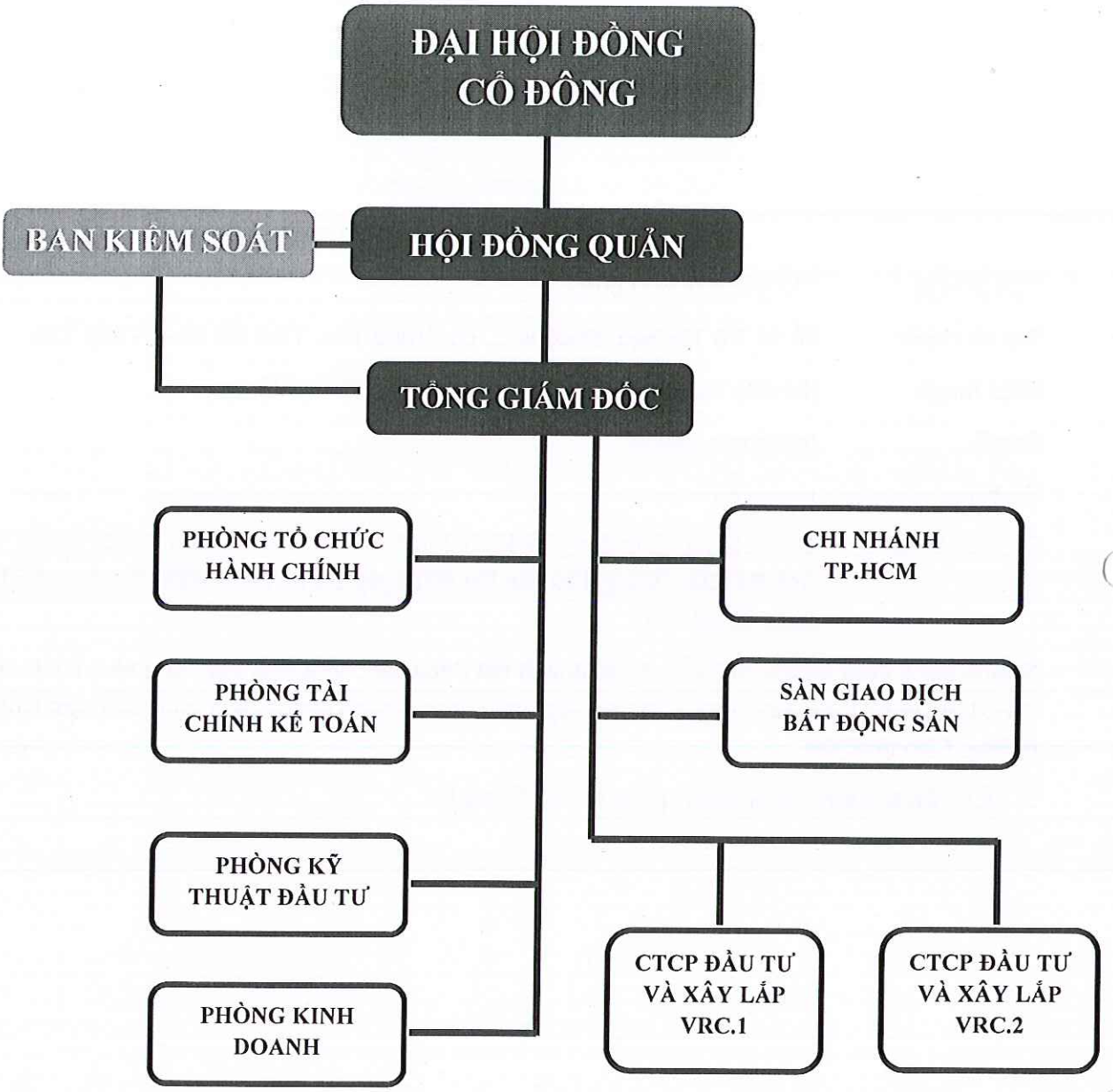
Logo chính thức:

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

Vốn điều lệ:	145.047.620.000 đồng
Trụ sở chính:	Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại:	(84-64) 3854 906 Fax: (84-64) 3846 908
Email:	*info@vrc.com.vn*
Website:	*vrc.com.vn*
Giấy CNĐKKD:	Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 20/10/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 26/04/2017

Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: Kinh doanh bất động sản; Môi giới bất động sản; Dịch vụ nhà đất; Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông; Kinh doanh dịch vụ khách sạn; Cho thuê văn phòng; Cho thuê đất.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty



Nguồn: VRC

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, 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, 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, các Quy chế nội bộ của công ty và Nghị quyết của ĐHĐCĐ quy định. HĐQT của Công ty hiện có 04 thành viên.

Hội đồng quản trị của Công ty hiện nay gồm:

1. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như — Chủ tịch Hội đồng quản trị
2. Ông Lý Thanh Nhã — Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
3. Ông Nguyễn Văn Bé — Thành viên Hội đồng quản trị
4. Ông Nguyễn Lâm Tùng — Thành viên Hội đồng quản trị

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 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.

Ban Kiểm soát của Công ty hiện nay gồm:

1. Bà Đào Định Phương — Trưởng Ban Kiểm soát
2. Ông Nguyễn Hoàng Phương — Thành viên Ban Kiểm soát

Ban 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 HĐQT 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 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.

Ban Tổng Giám đốc của Công ty hiện nay gồm:

1. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như — Tổng Giám đốc
2. Ông Trần Tuấn Linh — Phó Tổng Giám đốc

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 bị 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 có số liệu báo cáo tài chính trình Tổng giám đốc. Hàng năm phải có báo cáo quyết toán tài chính đã kiểm toán đúng hạn theo luật định để báo cáo kết quả kết quả sản xuất kinh doanh kịp thời cho Đại hội đồng cổ đông và phục vụ các công tác đấu thầu xây lắp, đấu thầu thực hiện dự án và làm cơ sở để ký kết các hợp đồng liên doanh liên kết, các hợp đồng tín dụng.
- Chịu trách nhiệm trước pháp luật và lãnh đạo công ty các đề xuất và các văn bản, hợp đồng tín dụng, kiểm toán mà phòng trình ký.

Phòng Kỹ thuật - Đầu tư:

- 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.
- 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 về các đề xuất và các văn bản quyết định mà phòng 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 phạm 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 trình ký.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1:

- Địa chỉ: Số 54 Võ Thị Sáu, Phường 2, Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu
- Số ĐKKD: 3501854720
- 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 thông 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.

Công ty cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2

- Địa chỉ: 54 Võ Thị Sáu, phường 2, Thành phố Vũng Tàu
- Số ĐKKD: 3501854713
- 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; Xây dựng 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.

3. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp hiện tại;

3.1. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 29/03/2017

STT	DANH MỤC	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG
	Cổ đông trong nước	14.334.219	98,82%	753
1	*- Cá nhân*	*14.049.021*	*96,86%*	*734*
	- Tổ chức	*285.198*	*1,96%*	*19*
	Cổ đông nước ngoài	170.543	1,18%	04
2	*- Cá nhân*	*933*	*0,01%*	*03*
	- Tổ chức	*169.610*	*1,17%*	*01*
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
4	Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
	TỔNG CỘNG	**14.504.762**	**100%**	**757**

Nguồn: VSD

3.2. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phiếu của Công ty tại ngày 29/03/2017

Không có

3.3. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty tại ngày 29/03/2017

STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SLCP	TỶ LỆ
1	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước - Công ty TNHH (SCIC)	Tầng 23 - Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội	-	0%
2	Lê Hồng Đức	3/8 Lý Thường Kiệt, P. 2, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	-	0%
3	Đinh Mạnh Hồng	160/9 Hoàng Hoa Thám, P.02 Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	09	0,00%
4	Nguyễn Vân Chính	737 Trương Công Định, P.09, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	5.000	0,03%
5	Nguyễn Văn Hoàng	66 Nguyễn Văn Cừ, P.09, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	-	0%
6	Mai Văn Xuân	124/6 Xô Viết Nghệ Tĩnh, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	101	0,00%
7	Nguyễn Xuân Tịnh	12/3 Trần Phú, P.01, Tp. Vũng Tàu, Tỉnh BR-VT	09	0,00%
		Tổng cộng	**5.119**	**0,04%**

Nguồn: VSD

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500101523 lần đầu ngày 20/10/2005. Đến nay đã được hơn 03 năm, nên cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu.

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành, những công ty mà tổ chức phát hành 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 phát hành

4.1. Công ty liên kết, liên doanh

Không có

4.2. Công ty con

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ *(triệu đồng)*	Tỷ lệ lợi ích của VCR
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.1	54 Võ Thị Sáu, Phường 02, Tp. Vũng Tàu	6.000	100%
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp VRC.2	54 Võ Thị Sáu, Phường 02, Tp. Vũng Tàu	6.000	82,83%

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 201

Những Công ty mẹ của tổ chức phát hành: *Không*

Những Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với tổ chức phát hành: *Không*

5. Quá trình tăng vốn điều lệ

Đơn vị tính: triệu đồng

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
10/2005		17.091	Thực hiện cổ phần hóa theo Quyết định số 1816/QĐ-UB của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
08/2007	20.257	37.348	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 ngày 10/05/2007. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 3 ngày 15/08/2007. Hình thức tăng vốn: - Phát hành 132.381 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2006 - Chào bán 1.841.514 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 1:1
01/2008	22.409	59.757	Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ ngày 24/12/2007 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 4 ngày 09/01/2008. Hình thức tăng vốn: - Phát hành 373.479 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2007 - Chào bán 1.867.399 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 2:1

Thời điểm	Giá trị vốn tăng thêm	Vốn điều lệ sau khi tăng	Hình thức tăng vốn
12/2008	12.755	72.512	Theo Quyết định của ĐHĐCĐ ngày 25/12/2008 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 31/12/2008. Hình thức tăng vốn: Chia cổ tức 21,3% bằng cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu
03/2010	28.597	101.109	Theo Nghị quyết ĐHĐCĐTN ngày 16/04/2010 Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 6 ngày 06/04/2010. Hình thức tăng vốn: - Phát hành 868.277 cổ phiếu trả cổ tức đợt 1 năm 2009 - Chào bán 2.000.000 cổ phiếu cho cổ đông chiến lược
06/2011 (*)	43.879	145.048	Đơn vị cấp phép: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên ngày 27/07/2011 và Giấy chứng nhận chào bán số 41/GCN-UBCK ngày 22/03/2011 của UBCKNN. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 8 ngày 05/08/2011. Hình thức tăng vốn: - Phát hành 3.035.073 cổ phiếu trả cổ tức cho cổ đông hiện hữu - Chào bán 1.352.820 cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

Nguồn: VRC

(*) Trích ý kiến của kiểm toán về Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu số 245/KTV ngày 18/05/2017 của Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán Nam Việt (AASCN):

"Toàn bộ số tiền thu được là 14.881.020.000 đồng từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ được sử dụng bổ sung nguồn vốn đầu tư vào dự án Tổ hợp khách sạn chung cư 23 tầng - 172 Hoàng Hoa Thám, Phường 2, Tp. Vũng Tàu (theo các chứng từ giải ngân từ tháng 07/2011 đến tháng 12/2011)"

"Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kế toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ của Công ty có sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toàn bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng

như đánh giá việc trình bay tổng thể Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn của các cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn từ đợt phát hành 9.883.090 cổ phiếu tăng vốn điều lệ."

6. Hoạt động kinh doanh

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu doanh thu các mảng hoạt động

Đơn vị tính: triệu đồng

MẢNG HOẠT ĐỘNG	Năm 2015		Năm 2016		%+/-	6T.2017	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Bán dự án BĐS	120.000	90%	42.503	89%	-65%	-	-
Xây dựng	10.896	8%	3.007	6%	-72%	631	37%
Cho thuê BĐS	1.153	1%	952	2%	-17%	435	25%
Hoạt động khác	1.225	1%	1.164	2%	-5%	647	38%
Doanh thu thuần	**133.274**	**100%**	**47.626**	**100%**	**-64%**	**1.713**	**100%**

Nguồn: VRC

Cơ cấu lợi nhuận gộp của các mảng hoạt động

Đơn vị tính: triệu đồng

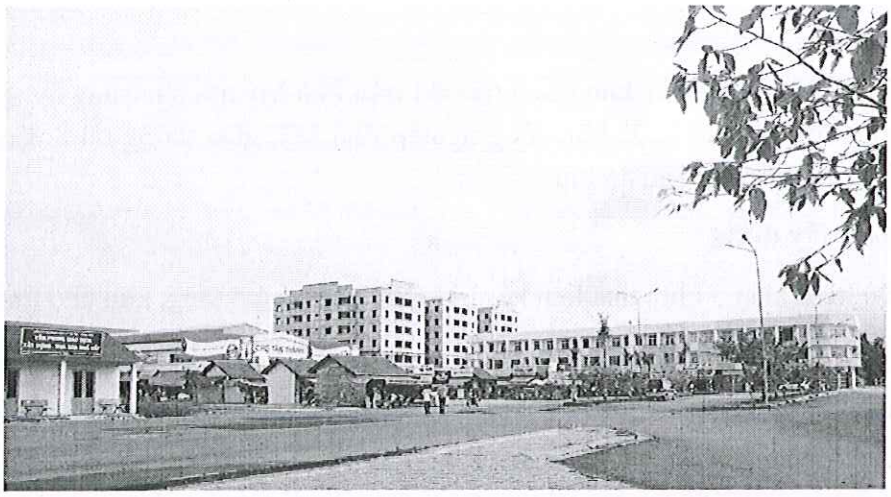
MẢNG HOẠT ĐỘNG	Năm 2015		Năm 2016		%+/-	6T.2017	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng		Giá trị	Tỷ trọng
Bán dự án BĐS	8.104	171%	2.490	72%	-69%	-	-
Xây dựng	-3.746	-79%	623	18%	-117%	63	25%
Cho thuê BĐS	337	7%	224	7%	-34%	112	44%
Hoạt động khác	44	1%	113	3%	157%	80	31%
Lợi nhuận gộp	**4.740**	**100%**	**3.450**	**100%**		**255**	**100%**

Nguồn: VRC

6.1.1. Phát triển dự án bất động sản

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC hoạt động chính trong lĩnh vực xây dựng và phát triển dự án bất động sản tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và Tp. Hồ Chí Minh. Một số dự án lớn mà Công ty đã và đang triển khai như sau:

DỰ ÁN CHỢ - KHU PHỐ CHỢ HUYỆN XUYÊN MỘC



a) Tổng quan

Dự án Trung tâm thương mại huyện Tân Thành có diện tích 6,2 ha tọa lạc ngay mặt tiền quốc lộ 51 thuộc thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Dự án kết hợp giữa khu trung tâm thương mại, chợ tươi sống với khu nhà chung cư và nhà liên kế. Đây là một dự án trọng điểm mang vai trò chiến lược trong định hướng phát triển kinh tế xã hội của thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành.

b) Địa điểm

Thuộc thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành ranh giới được xác định như sau:

- Phía Tây giáp quốc lộ 51
- Phía Nam giáp đường 46
- Phía Đông giáp đường 27
- Phía Bắc giáp đường 15

c) Quy mô của dự án

- Diện tích khu đất: **6,2 ha** được phân bổ như sau:
  - Đất ở: 1,6 ha
  - Đất trung tâm thương mại, chợ tươi sống: 1,4 ha
  - Đất giao thông và sân bãi, công viên, cây xanh: 3,2 ha
- Dân số dự kiến: 1000 người.
- Khu quy hoạch gồm các chức năng sau:
  - Khu ở: gồm 4 khối nhà liên kế với 115 căn, 1 khối chung cư 6,5 tầng với 136 căn.
  - Khu trung tâm thương mại

- Khu chợ tươi sống.
- Khu công viên cây xanh
- Bãi đậu xe

d) Tổng mức đầu tư: 86.468.623.000 đồng *(tám mươi sáu tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm hai mươi ba nghìn đồng).*

e) Tiện ích

Dự án nằm ngay quốc lộ 51 khu trung tâm thị trấn Phú Mỹ nơi tập trung đông dân cư nhất của huyện Tân Thành, đối diện dự án là khu công nghiệp Phú Mỹ, giao thông rất thuận lợi dự án chỉ cách Sài Gòn 60 km, cách Vũng Tàu 45 km

f) Tiến độ xây dựng

- Đã triển khai 3 khối nhà liền kề, 1 khối chung cư 6,5 tầng, khu chợ tươi sống.
- Đang triển khai khu trung tâm thương mại.
- Trong năm 2016, Công ty đã chuyển nhượng thành công dự án thành phần tại Trung tâm thương mại huyện Tân Thành bao gồm Khu dịch vụ lô E2, Nhà liên kế lô C, Chung cư lô D (đã xây thô một phần) để thu hồi vốn và tạo dòng tiền để Công ty hoạt động.
- Đối với dự án Nhà lồng Chợ - Siêu thị trung tâm thương mại huyện Tân Thành, Vũng Tàu, VRC đã thu được tiền đã đầu tư dự án này từ UBND huyện Tân Thành

DỰ ÁN CHUNG CƯ 16 TẦNG PHAN CHU TRINH

145 Phan Chu Trinh, Phường 02, Thành phố Vũng Tàu

a) Tổng quan

Chung cư Phan Chu Trinh nằm tọa lạc trên trục đường Phan Chu Trinh cách biển Bãi Sau của TP. Vũng Tàu 100m, chung cư bao gồm 16 tầng với đầy đủ tiện nghi phục vụ cho nhu cầu nghỉ dưỡng và sinh hoạt của người dân địa phương cũng như các tỉnh lân cận.

b) Địa điểm

Thuộc Bãi Sau TP. Vũng Tàu ranh giới được xác định như sau:

- Phía Nam giáp đường Phan Chu Trinh.
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu.

c) Quy mô của dự án

- Diện tích khu đất: 1124 m2
- Tổng diện tích sàn 8640 m2
- 01 tầng hầm
- 02 tầng dịch vụ
- 14 tầng chung cư bao gồm 84 căn hộ

d) Tổng mức đầu tư: 33.762.010.000 đồng *(ba mươi ba tỷ bảy trăm sáu mươi hai triệu không trăm mươi nghìn đồng).*

e) Tiện ích: Dự án nằm ngay khu vực Bãi Sau cách biển 100m, gần siêu thị Lotte, trường cấp 1,2,3 rất thuận tiện cho vực nghỉ dưỡng và sinh sống.

f) Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành năm 2008.

DỰ ÁN CHUNG CƯ CAO CẤP VŨNG TÀU APARTMENT

165A Thùy Vân, Phường 08, Thành phố Vũng Tàu

a) Tổng quan

Chung cư cao cấp Vũng Tàu Apartment nằm trên trục đường Thùy Vân thuộc khu vực Bãi Sau của TP. Vũng Tàu. Đây là chung cư bao gồm 22 tầng với 209 căn hộ cao cấp có góc nhìn hướng biển, đầy đủ tiện nghi phục vụ cho nhu cầu sinh sống và nghỉ dưỡng của người dân địa phương cũng như các tỉnh lân cận trong cả nước.

b) Địa điểm

Thuộc Bãi Sau TP. Vũng Tàu ranh giới được xác định như sau:

- Phía Đông giáp đường Thùy Vân.
- Phía Tây giáp khu nhà nghỉ bộ Nông Nghiệp.
- Phía Bắc giáp khu Trung tâm giống Hải sản Nam Bộ.
- Phía Nam giáp khu nghỉ dưỡng Sơn Thủy.

c) Quy mô của dự án

- Diện tích khu đất: **2.236 m²**
- Tổng diện tích sàn 26.470 m2
- 01 tầng hầm, 01 tầng trệt để xe
- 01 tầng dịch vụ
- 20 tầng chung cư bao gồm 209 căn hộ

d) Tổng mức đầu tư: 199.649.040.000 đồng (*một trăm chín mươi chín tỷ sáu trăm bốn mươi chín triệu không trăm bốn mươi nghìn đồng).*

e) Tiện ích: Dự án nằm trên đường Thùy Vân ngay khu vực biển Bãi Sau, cách siêu thị Lotte 500m, cách trường cấp 1,2,3 trong vòng bán kính 2km rất thuận tiện cho vực nghỉ dưỡng và sinh sống.

f) Tiến độ xây dựng: Đã hoàn thành năm 2011

DỰ ÁN TỔ HỢP KHÁCH SẠN - CHUNG CƯ HOÀNG HOA THÁM

172 Hoàng Hoa Thám, Phường 02, Thành phố Vũng Tàu

a) Tổng quan

Tổ hợp khách sạn chung cư Hoàng Hoa Thám nằm ngay khu trung tâm du lịch Bãi Sau trên trục đường Hoàng Hoa Thám. Dự án là khu tổ hợp giữa một khối khách sạn cao cấp 4 sao gồm 108 phòng với một khối chung cư cao cấp 234 căn hộ. Dự án đem lại sự tiện nghi sang trọng nhất cho du khách cũng như các cư dân đến sinh sống và nghỉ dưỡng.

b) Địa điểm

Thuộc Bãi Sau TP. Vũng Tàu ranh giới được xác định như sau:

- Phía Bắc giáp đường Hoàng Hoa Thám.
- Phía Nam giáp khu dân cư hiện hữu.
- Phía Đông giáp khu nhà nghỉ ngân hàng nhà nước.
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu.

c) Quy mô của dự án

- Diện tích khu đất: 4.060 m2
- Tổng diện tích sàn 36.732 m2
- 02 tầng hầm, 04 tầng dịch vụ
- 18 tầng chung cư bao gồm 234 căn hộ
- 18 tầng khách sạn bao gồm 108 phòng

d) Tổng mức đầu tư: 472.239.856.970 đồng *(bốn trăm bảy mươi hai tỷ hai trăm ba mươi chín triệu tám trăm năm mươi sáu nghìn chín trăm bảy mươi đồng).*

e) Tiện ích: Dự án nằm ngay khu vực Bãi Sau cách biển 150m, gần siêu thị Lotte, trường cấp 1,2,3 rất thuận tiện cho vực nghỉ dưỡng và sinh sống.

f) Tiến độ xây dựng: Đã chuyển nhượng dự án năm 2015.

DỰ ÁN KHU NHÀ Ở PHỨC HỢP PHÚ THUẬN QUẬN 7

a) Tổng quan: Dự án Khu nhà ở phức hợp Phú Thuận quận 7 TP.HCM là Khu nhà ở chung cư kết hợp với khu biệt thự, nhà ở liền kề.

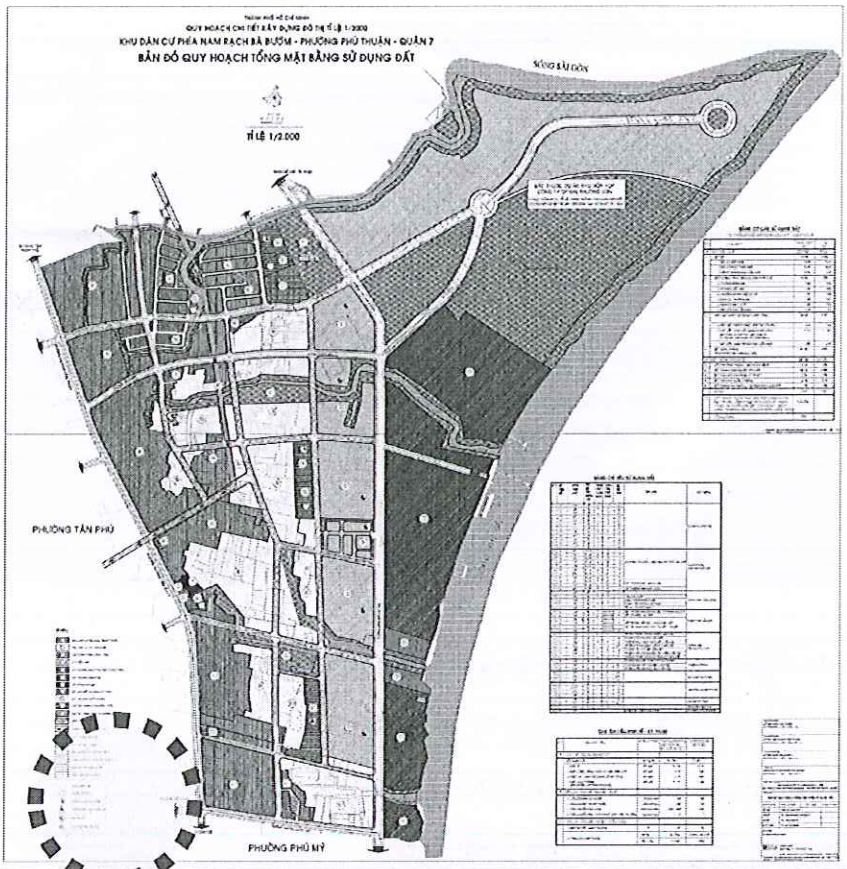
b) Địa điểm: thuộc địa phận P.Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM ranh giới được xác định như sau:

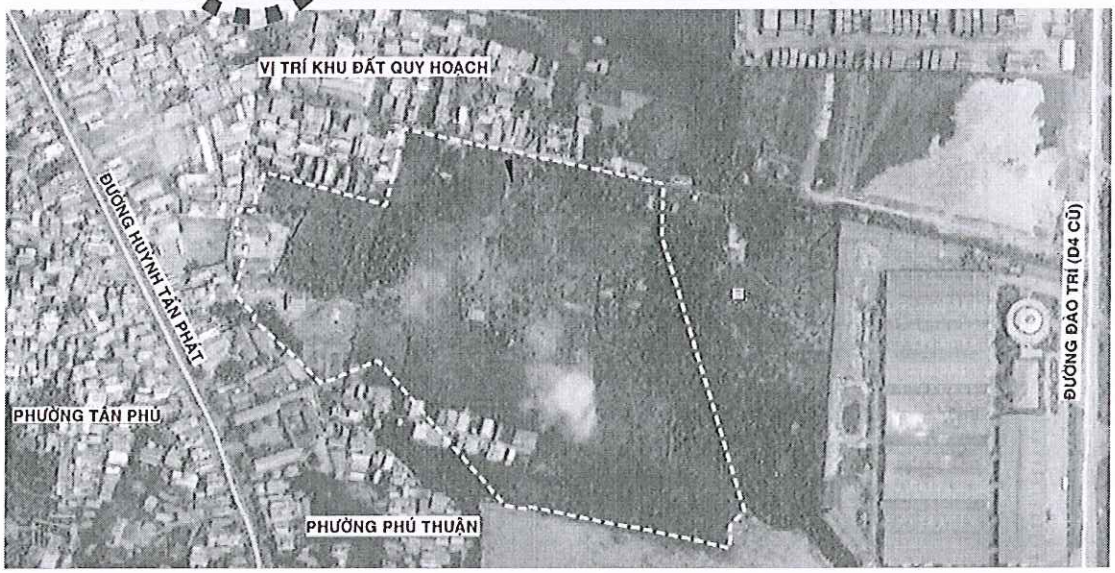
- Phía Đông giáp rạch nhánh 3 rạch Cây Me.
- Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu
- Phía Nam giáp khu dân cư dự kiến đầu tư của Công ty Hacota.
- Phía Bắc giáp khu dân cư hiện hữu và đường quy hoạch lộ giới 24m.

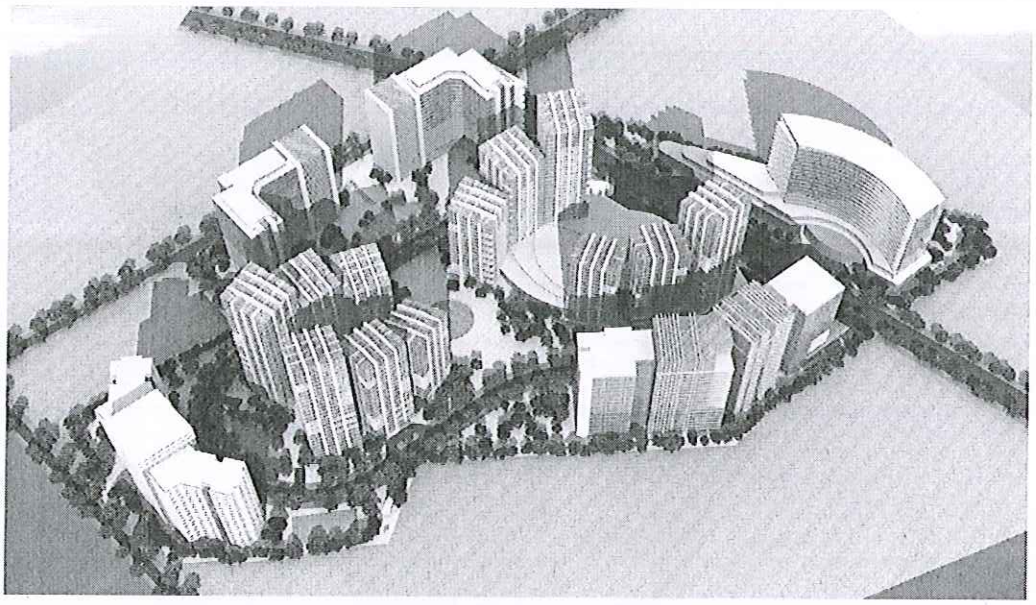
c) Quy mô của dự án

- Diện tích khu đất: 97.760 m2
- Đất xây dựng công trình: 38,768 m2
- Dân số dự kiến: 2500 người.
- Khu quy hoạch gồm các chức năng sau:
  - Khu ở: chung cư cao tầng và nhà liên kề, biệt thự
  - Khu dịch vụ công cộng: (bố trí ở các tầng dưới nhà ở chung cư cao tầng)
    + Quản lý hành chính
    + Siêu thị
    + Y tế: khám sức khỏe, tiệm thuốc.
    + Thể dục thể thao: sân tennis, hồ bơi, phòng tập thể dục dụng cụ.
    + Vui chơi giải trí: trẻ em, người già, thanh thiếu niên.
    + Văn hóa.
    + Dịch vụ: Shop thời trang, Công nghệ thông tin, Âm nhạc, Hội họa ...
  - Khu công viên cây xanh.
  - Bãi đậu xe ngầm và nổi.

d) Tổng mức đầu tư dự kiến: 1.600.000.000.000 đồng *(Một ngàn sáu trăm tỷ đồng)*


KHU DÂN CƯ PHÍA NAM RẠCH BÀ BƯỞM - PHƯỜNG PHÚ THUẬN - QUẬN 7
BẢN ĐỒ QUY HOẠCH TỔNG MẶT BẰNG SỬ DỤNG ĐẤT
TỈ LỆ 1/2.000
SÔNG SÀI GÒN
PHƯỜNG TÂN PHÚ
PHƯỜNG PHÚ MỸ


VỊ TRÍ KHU ĐẤT QUY HOẠCH
ĐƯỜNG HUỲNH TẤN PHÁT
PHƯỜNG TÂN PHÚ
PHƯỜNG PHÚ THUẬN
ĐƯỜNG ĐẢO TRÍ (D4 CŨ)



Giai đoạn 1: triển khai hạ tầng và một phần dự án

- Diện tích triển khai giai đoạn 1: **46.733 m²**
- Đất xây dựng công trình: **19,476 m²**
- Công suất phục vụ: khoảng 1000 người.
- Tính chất quy hoạch: **Khu chung cư và căn hộ liền kề, biệt thự**
- Các hạng mục công trình:
  + Chung cư;
  + Trung tâm Vui chơi giải trí;
  + Căn hộ liền kề
  + Biệt thự phố;
  + Biệt thự;
  + Đất dịch vụ:

e) **Vị trí:** Địa điểm thực hiện dự án: Phường Phú Thuận, Quận 7, Tp HCM

f) **Tiện ích:** Nằm ở khu Trung Tâm của quận 7 thuộc khu dân cư Nam Sài Gòn Cách Ủy Ban nhân dân quận 7, khu đô thị Phú Mỹ Hưng, trường đại học Remit, trường quốc tế Canada, bệnh viện FV, công viên Mũi Đèn Đỏ, Trung tâm triển lãm Sài Gòn, Cầu Phú Mỹ,.. chỉ từ 5 -10 phút chạy xe

g) **Tổng mức đầu tư giai đoạn 1: 850.000.000.000 đồng** *(Tám trăm năm mươi tỷ đồng)*

h) **Tiến độ xây dựng:** Dự án được phát triển từ năm 2003. Hiện nay Công ty đã bồi thường, giải phóng mặt bằng trên 4.3 ha và đang triển khai hạ tầng và giai đoạn 1 dự án.

6.1.2. Hoạt động xây lắp

Trong năm 2016, Công ty tiếp tục hoàn thiện các Hợp đồng xây lắp đã ký kết và thực hiện thanh quyết toán giá trị các công trình. Doanh thu khoảng 3 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 6,31% tổng doanh thu.

6.1.3. Hoạt động cho thuê bất động sản

Công ty hiện đang cho thuê 02 tầng khách sạn của tòa nhà Vung Tau Apartment Building tại 165 Thuỳ Vân, phường 02, thành phố Vũng Tàu. Năm 2016, doanh thu từ hoạt động cho thuê bất động sản đạt 2,12 tỷ đồng. Trong năm 2017, mục tiêu của Công ty là chuyển nhượng 02 tầng của tòa nhà để bổ sung nguồn vốn thực hiện các dự án khác.

6.2. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính của tổ chức phát hành

6.2.1. Dự án 02 tầng khách sạn thuộc tòa nhà Vung Tau Apartment Building tại 165 Thùy Vân, Phường 02, Tp. Vũng Tàu

Công ty sở hữu 02 tầng khách sạn, hiện công ty ký hợp đồng cho thuê trọn gói với Công ty Thanh Bình, đến 30/06/2017 sẽ hết hạn. Công ty đang lập kế hoạch xây dựng thành các căn hộ chung cư để bán do đây là toà nhà có vị trí đẹp, thuận lợi, view nhìn ra biển, có tính thanh khoản tốt hoặc chuyển nhượng nguyên trạng hai tầng khách sạn này cho đối tác để bổ sung dòng tiền cho công ty (đã có một số đối tác liên hệ chào mua). Dự kiến hoàn tất việc chuyển nhượng trong Quý 3/2017.

6.2.2. Dự án trụ sở văn phòng tại 54 Võ Thị Sáu, Phường 02, TP. Vũng Tàu

Đây là dự án được UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu giao năm 2007 để làm trụ sở văn phòng Công ty. VRC đã lập dự án trình UBND thành phố Vũng Tàu và cơ quan chức năng xin làm dự án văn phòng-căn hộ. Tuy nhiên để tập trung nguồn lực vào các cơ hội lớn hơn, Công ty đã có chủ trương chuyển nhượng nguyên trạng trụ sở văn phòng này cho đối tác. Hiện đã có đối tác đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đã ký kết văn bản thỏa thuận và tiến hành thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng. Dự kiến trong Q2/2017 hoàn thành.

6.2.3. Dự án khu nhà ở phường Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM

Dự án được phát triển từ năm 2003, tổng diện tích toàn bộ dự án là 97.760 m2. Khu quy hoạch gồm các chức năng: Chung cư cao tầng và nhà liên kế, biệt thự; Khu dịch vụ công cộng; Quản lý hành chính; Siêu thị; Y tế; Thể dục thể thao, văn hóa, vui chơi giải trí và dịch vụ. Ngoài ra dự án còn quy hoạch khu công viên cây xanh và bãi xe ngầm và nổi.

Hiện nay Công ty đã bồi thường và giải phóng mặt bằng trên 4,3 ha và đang triển khai hạ tầng và giai đoạn 1 dự án.

Đây là dự án có vị trí đắc địa, được nhiều nhà đầu tư và khách hàng quan tâm. Tuy nhiên sẽ cần thời gian hoàn tất các thủ tục pháp lý cũng như cần nguồn tài chính lớn để triển khai dự án trong khi doanh thu và lợi nhuận chỉ đến sau 2 - 3 năm nữa. Vì vậy, để tập trung nguồn lực vào các cơ hội đầu tư khác phù hợp với năng lực Công ty, đồng thời có thể tạo ra doanh thu, lợi nhuận, dòng tiền nhanh hơn, HĐQT Công ty đã lập tờ trình ĐHĐCD chấp thuận chủ trương chuyển nhượng dự án. Dự kiến thực hiện trong Q3-Q4/2017.

6.3. Hoạt động Marketing

Định hướng marketing của Công ty dẫn hướng tới việc xây dựng thương hiệu thông qua các hoạt động hữu ích mang tính thiết thực và nhân đạo cho cộng đồng như: cứu trợ đồng bào bị thiên tai, hay ủng hộ cho các hoạt động xã hội từ thiện. Công ty chú trọng tạo điều kiện để CBCNV tham gia các hoạt động xã hội nhằm từng bước nâng cao nhận thức và trách nhiệm xã hội của mỗi thành viên trong đội ngũ CBCNV đồng thời đưa thương hiệu VRC trở nên có ý nghĩa trong nhận thức của cộng đồng.

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

Hiện tại Công ty đang sử dụng logo sau:

CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ **VRC**

6.5. Các hợp đồng đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

STT	HỢP ĐỒNG	GIÁ TRỊ *(triệu đồng)*	THỜI ĐIỂM KÝ KẾT	THỜI GIAN THỰC HIỆN	ĐỐI TÁC
1	Nhận giao khoán nhân công phần thô Lô P01+P02+P34 - Khu ĐTM Him Lam-Q7-HCM	1.735	13/07/2016	2016-2017	Công ty CP ĐTXD Việt Phú An
2	Thi công hoàn thiện tầng 20 tòa nhà Suny 295 Trần Hưng Đạo - Q1 làm trụ sở VP Công ty	799	05/04/2017	2017	Công ty TNHH TTNT Tâm Thành Phát
3	Hợp đồng hợp tác đầu tư	5.000	03/04/2017	2017	Công ty TNHH Xây dựng Đầu tư Nhân Nghĩa

Nguồn: VRC

7. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2015, năm 2016 và 6T.2017

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2015, năm 2016 và 6T.2017

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016	+/- (%)	6T.2017
Tổng giá trị tài sản	230.036	255.703	11%	259.501
Doanh thu thuần	133.274	47.626	-64%	1.713
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	(6.174)	1.725	N/A	9.898

CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016	+/- (%)	6T.2017
Lợi nhuận khác	755	746	-1%	25.105
Lợi nhuận trước thuế	(5.420)	2.470	N/A	35.003
Lợi nhuận sau thuế (*)	(6.140)	2.259	N/A	28.056
Lợi nhuận sau thuế Công ty mẹ (*)	(5.862)	2.349	N/A	28.056
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế tại Bảng cân đối kế toán (*)	3.587	6.105	110%	34.161
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	0%	

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

(*): Số liệu năm 2015 được lấy theo số liệu đã điều chỉnh từ BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 29

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

7.2.1. Thuận lợi

Các điều kiện kinh tế vĩ mô được cải thiện đã tác động đến sự phát triển mạnh mẽ của các ngành mà Công ty đang hoạt động: Năm 2016, nền kinh tế ghi nhận tốc độ tăng trưởng 6,21%, tuy thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 nhưng Việt Nam vẫn giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, tỷ lệ lạm phát tiếp tục được kiểm soát ở mức thấp, hoạt động tín dụng ngân hàng đang từng bước đi vào ổn định. Chính phủ và các cơ quan ban ngành nỗ lực tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp trong sản xuất kinh doanh.

Thị trường bất động sản tiếp tục đà hồi phục được duy trì từ 2015 - 2016: những quy định mới, thông thoáng hơn từ Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và Luật Nhà ở 2014 vẫn là động lực thu hút số lượng nhà đầu tư và nguồn vốn đổ vào các dự án.

Quá trình tái cơ cấu Công ty đang đi đúng hướng: Trong năm 2016, VRC đã chuyển nhượng thành công thêm 02 dự án tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và đang trong quá trình thương thảo với các đối tác để chuyển nhượng các dự án còn lại nhằm thu hồi dòng tiền để triển khai hoạt động đầu tư và tập trung vào các dự án có hiệu quả cao hơn, thu hồi vốn nhanh hơn.

7.2.2. Khó khăn

Nguồn cung căn hộ chung cư dồi dào: Người dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chưa quen với cuộc sống chung cư, nhưng tính riêng trên địa bàn Tp. Vũng Tàu hiện có tới 3.000 căn hộ đang được chào bán. Trong khi đó, phân khúc được nhiều nhà đầu tư quan tâm nhất ở thành phố biển này là biệt thự, nhà liền kề, nghỉ dưỡng lại không nhiều.

Trước những yếu tố thuận lợi và khó khăn của nền kinh tế, Ban Tổng Giám đốc và Cán bộ công nhân viên Công ty đã không ngừng nỗ lực vượt qua khó khăn, tập trung mọi nguồn lực, chủ động đề ra nhiều giải pháp thích hợp để giúp đẩy mạnh tăng trưởng doanh thu và cải thiện khả năng sinh lời, cùng với việc đẩy mạnh thanh lý các khoản đầu tư chưa mang lại hiệu quả cao đã giúp nâng cao năng lực tài chính, khả năng thanh toán, tái cơ cấu các khoản nợ và giảm lãi suất vay, tiếp tục duy trì được cơ cấu tài chính an toàn và gia tăng sức mạnh nội tại của công ty.

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

8.1. Vị thế của công ty trong ngành

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC hiện có nhiều thế mạnh so với doanh nghiệp cùng ngành, đó là:

- Lịch sử hình thành và phát triển lâu dài
- Một trong những doanh nghiệp đi đầu, sở hữu quỹ đất lớn tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về lĩnh vực xây dựng và bất động sản
- Nhận thầu các công trình hành chính sự nghiệp của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như Kho bạc Nhà nước, Trụ sở Hải quan tỉnh, Ngân hàng Đầu tư và Phát triển
- Khai thác thế mạnh về du lịch của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, khai thác hoạt động dịch vụ tại các khu du lịch, bãi tắm
- Đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp, có năng lực, có kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và đầu tư; Ban lãnh đạo và đội ngũ quản lý có mối quan hệ rộng rãi với các cơ quan quản lý, các ngân hàng và các quỹ đầu tư, có kinh nghiệm nhiều năm về quản lý các doanh nghiệp bất động sản và đầu tư.

8.2. Triển vọng phát triển của ngành

Mặc dù đã được triển khai trong năm 2015, thế nhưng về dài hạn Luật Nhà ở (sửa đổi) cho phép người nước ngoài mua nhà ở tại Việt Nam vẫn là lực đẩy quan trọng trong trong thị trường bất động sản. Hiện tại, theo ước tính chỉ có khoảng 500/80.000 người nước ngoài ở Việt Nam sở hữu nhà. Do đó, việc nới lỏng chính sách này có khả năng sẽ tạo nên lực cầu lớn trong phân khúc nhà cao cấp.

Đối với phân khúc nhà ở xã hội và nhà cho người thu nhập thấp, theo Bộ Xây dựng, giai đoạn năm 2012-2015, khu vực đô thị cần khoảng 700.000 căn hộ nhà ở xã hội. Tuy nhiên, nếu kết thúc năm 2015 nhu cầu về nhà ở được giải quyết hết thì đến năm 2020 Việt Nam vẫn sẽ cần thêm khoảng 200.000 căn nhà ở xã hội. Các đô thị càng lớn thì nhu cầu về nhà ở xã hội càng cao.

Nhìn chung, tốc độ đô thị hóa nhanh, quy mô hộ gia đình giảm và dân số trẻ sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu sở hữu nhà tại Việt Nam trong những năm tiếp theo. Những biến động kinh tế có thể được xem là rủi ro chính trong ngắn hạn, tuy nhiên nhu cầu nhà ở đang tăng lên của tầng lớp trung lưu lại chính là xu hướng lâu dài. Với tình hình thị trường bất động sản khởi sắc trong năm qua và được dự báo xu hướng này sẽ tiếp tục trong năm 2017.

Tính đến tháng 3/2015, Bà Rịa - Vũng Tàu đứng thứ 2 cả nước về thu hút vốn đầu tư nước ngoài FDI với 26,7 tỷ USD, chỉ sau Tp.HCM. Đây cũng là địa phương xếp hàng đầu cả nước về GDP bình quân đầu người trên 5.000 USD/người.

Cùng với đó, cơ sở hạ tầng được quy hoạch và từng bước đầu tư đồng bộ như: tuyến cao tốc Tp. Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầy Giây, Quốc lộ 51 mở rộng. Tuyến cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, đường cao tốc Xuyên Á, Sân bay quốc tế Long Thành… sẽ là động lực lớn thúc đẩy kinh tế Bà Rịa - Vũng Tàu tương xứng với tiềm năng của tứ giác kinh tế trọng điểm phía Nam.

8.3. 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.

Trong 3-5 năm tới, Công ty định hướng phát triển các hoạt động chính như sau:

+ Tiếp tục đầu tư, phát triển các dự án bất động sản tiềm năng;

+ Thực hiện công tác M&A các doanh nghiệp tiềm năng, có chất lượng tài sản tốt, có mô hình kinh doanh, lĩnh vực kinh doanh chính phù hợp với định hướng phát triển của VRC.

+ Nắm bắt cơ hội đầu tư tài chính ngắn hạn trên thị trường.

Công ty tập trung vào mảng đầu tư và bất động sản dựa trên phân tích và đánh giá về tình hình kinh tế trong nước tiếp tục tăng trưởng ổn định, ngoài ra, Việt Nam đang trong xu hướng hội nhập sâu rộng với các nước, đây là cơ sở tin tưởng nền kinh tế đang trên đà phục hồi và sẽ tác động tốt đến thị trường bất động sản, thị trường tài chính,... Bên cạnh đó, nhu cầu nhà ở tại Việt nam hiện nay vẫn còn rất lớn tập trung phân khúc căn hộ trung bình, trung bình khá; phân khúc cao cấp cũng là phân khúc được chào đón khá tốt của lượng khách việt kiều, người nước ngoài và một số nhà đầu tư. Bên cạnh đó, Chỉ thị 01 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Lê Minh Hưng vừa ban hành về tổ chức thực hiện chính sách tiền tệ và đảm bảo hoạt động ngân hàng an toàn, hiệu quả năm 2017 có nội dung hướng tín dụng BĐS vào dự án nhà ở xã hội, các dự án nhà ở thương mại đáp ứng nhu cầu thực của người dân theo chủ trương của Chính phủ. Vì vậy, có thể dự báo thị trường bất động sản năm 2017 và các năm tới sẽ tiếp tục tăng trưởng.

9. Chính sách đối với người lao động

9.1. Số lượng và cơ cấu theo trình độ người lao động trong Công ty

VRC tự hào là nơi tập trung đội ngũ năng động, chuyên nghiệp và có chuyên môn cao, tính đến 31/03/2017, tổng số nhân sự toàn hệ thống là khoảng **40 người** với cơ cấu như sau:

YẾU TỐ	31/03/2017
Phân theo trình độ chuyên môn	
+ Trình độ đại học và trên đại học	16
+ Trình độ cao đẳng	4
+ Lao động đã qua đào tạo	12
+ Lao động phổ thông	8

9.2. Chính sách đối với người lao động

Công ty luôn xác định nhân lực là yếu tố quan trọng có ảnh hưởng rất lớn đến sự thành công của Công ty. Vì vậy, Công ty thường xuyên tổ chức bồi dưỡng, đào tạo để mỗi người có thể làm việc chuyên nghiệp, phát huy được năng lực cá nhân và biết hợp tác cùng đồng nghiệp. Lực lượng lao động mới được tiếp nhận theo một quy trình chặt chẽ và có chính sách thu hút lao động có trình độ cao, có nhiều kinh nghiệm và uy tín, đồng thời Công ty cũng có chính sách trả lương đảm bảo đời sống cho cán bộ,

công nhân viên. Ngoài ra, Công ty đã sử dụng một cách có hiệu quả Quỹ phúc lợi phục vụ cho các hoạt động thăm hỏi động viên, nâng cao thể chất, giải trí, nghỉ ngơi và tăng cường văn hoá doanh nghiệp.

9.2.1. Chế độ làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày đối với các bộ phận; Chế độ nghỉ phép, nghỉ lễ tết, nghỉ thai sản Công ty luôn đảm bảo phù hợp với các quy định của Pháp luật. Ngoài ra, Công ty còn chú trọng đến việc tạo điều kiện làm việc tốt nhất cho cán bộ công nhân viên. Công ty đã xây dựng được hệ thống văn phòng làm việc khang trang thoáng mát, đầy đủ các thiết bị cần thiết phục vụ cán bộ công nhân viên làm việc hiệu quả. Các lao động trực tiếp đều được trang bị đầy đủ các phương tiện bảo hộ, vệ sinh lao động, được tập huấn đào tạo tay nghề thường xuyên đảm bảo chất lượng tốt nhất.

9.2.2. Chính sách lương, thưởng và phúc lợi

Công ty đã xây dựng chính sách tiền lương riêng thông qua quy chế trả lương phù hợp với ngành nghề hoạt động và đảm bảo cho người lao động được hưởng đầy đủ các chế độ theo quy định của Nhà nước. Hệ số lương được xác định dựa theo trình độ, cấp bậc, thâm niên của từng người lao động, đảm bảo phù hợp với năng lực và công việc của từng người. Khen thưởng kịp thời nhằm khuyến khích cán bộ công nhân viên hăng say lao động, góp phần thúc đẩy hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty. Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty trích nộp theo đúng quy định của pháp luật. Công đoàn Công ty được giao nhiệm vụ chăm lo đời sống vật chất tinh thần cho cán bộ, công nhân viên như khám sức khoẻ định kỳ, phát động phong trào thể thao, du lịch, văn nghệ nhằm tạo sự đoàn kết trong toàn thể cán bộ nhân viên.

10. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay khi trả hết số cổ tức đã định, VRC vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả. Đại hội đồng Cổ đông thường niên sẽ quyết định tỷ lệ cổ tức trả cho cổ đông dựa trên đề xuất của HĐQT, kết quả kinh doanh của năm hoạt động và phương hướng hoạt động kinh doanh của năm tới.

Công ty không thực hiện chi trả cổ tức hai năm gần đây.

11. Tình hình hoạt động tài chính

11.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của VRC bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của VRC trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

11.1.1. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nguồn vốn	Năm 2015	Năm 2016	6T.2017
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	145.048	145.048	145.048
2	Thặng dư vốn cổ phiếu (*)	10.691	12.196	12.196

STT	Nguồn vốn	Năm 2015	Năm 2016	6T.2017
3	Cổ phiếu quỹ	(1.923)	-	-
4	Tổng số dư các quỹ	13.166	13.166	13.166
5	LNST chưa phân phối (*)	3.587	6.105	34.161
	Tổng cộng	**170.569**	**176.514**	**204.570**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

(*): Số liệu năm 2015 được lấy theo số liệu đã điều chỉnh từ BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 29

11.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc: 10 - 20 năm
- Máy móc, thiết bị: 06 - 07 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn: 06 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 04 năm

Tài sản cố định vô hình: bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và chương trình phần mềm. Quyền sử dụng đất có thời hạn được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng của lô đất.

- Quyền sử dụng đất lâu dài theo quy định hiện hành không tính khấu hao.
- Tài sản cố định vô hình là phần mềm máy tính được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong vòng 04 năm.

Bất động sản đầu tư: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

11.1.3. Thu nhập bình quân người lao động

Thu nhập của bình quân của người lao động là 4.400.000 đồng/người/tháng, ở mức trung bình so với các công ty cùng ngành đang hoạt động kinh doanh tại tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

11.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

VRC thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn

11.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

VRC thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

11.1.6. Trích lập các quỹ

VRC thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của VRC và pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	Năm 2015	Năm 2016	6T.2017
1	Quỹ đầu tư và phát triển	12.714	12.714	12.714
2	Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	706	515	178
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	452	452	452
	Tổng cộng	**13.872**	**13.680**	**13.344**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

11.1.7. Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	NỢ VAY	Năm 2015	Năm 2016	%+/-	6T.2017
I	**VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**	**7.873**	**4.806**	**-39%**	**12.000**
1	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN. Vũng Tàu - Côn Đảo (*)	-	4.500		12.000
2	Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN. Bà Rịa - Vũng Tàu	7.300	-		
3	Các khoản vay cá nhân (**)	573	306	-47%	
II	**VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**	-	-	-	-
III	**TỔNG CỘNG**	**7.873**	**4.806**	**-39%**	**12.000**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

(*) Khoản thấu chi tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Vũng Tàu – Côn Đảo có hạn mức thấu chi là 24 tỷ VND với thời hạn sử dụng đến ngày 29/06/2017, lãi suất là 6,8%/năm. Công ty đã dùng khoản tiền gửi có kỳ hạn có giá trị 25 tỷ đồng mở tại ngân hàng để cầm cố cho khoản thấu chi này.

(**) Khoản vay cá nhân để bổ sung vốn lưu động của công ty, thời hạn vay 1 tháng, lãi suất thả nổi theo lãi suất vay của ngân hàng, sau khi hết hạn hợp đồng sẽ tự gia hạn.

11.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

a. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2015		Năm 2016		6T.2017	
	Tổng số	Quá hạn (*)	Tổng số	Quá hạn (*)	Tổng số	Quá hạn (*)

	I. Phải thu ngắn hạn		**43.369**	**1.910**	**38.841**	**2.020**	**53.667**	**1.769**
Phải thu từ khách hàng	36.997	1.458	8.615		1.478	5.348		1.241
Trả trước cho người bán	607	438	640		529	32.317		515
Các khoản phải thu khác	5.765	14	29.586		13	16.002		13
	II. Phải thu dài hạn		**-**	**-**	**10.000**	**-**	**12.000**	
	Phải thu dài hạn khác		-	-	10.000	-	12.000	
	Tổng cộng		**43.369**	**1.910**	**48.841**	**2.020**	**65.667**	**1.769**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

(*): Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ giá trị các khoản nợ quá hạn theo đúng quy định.

b. Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2015		Năm 2016		6T.2017	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
I	**Nợ ngắn hạn**	**51.072**		**71.447**		**48.406**	
1	Vay và nợ ngắn hạn	7.873		4.806		12.000	
2	Phải trả cho người bán	3.826		1.215		3.183	
3	Người mua trả tiền trước	3.229		1.862		1.362	
4	Thuế & Các khoản phải nộp NN	17.403		7.641		11.704	
5	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.719		49.974		7.157	
6	Chi phí phải trả	10.838		3.255		10.684	
7	Phải trả CBCNV	24		-		-	
8	Doanh thu chưa thực hiện	33		33		11	
9	Dự phòng phải trả ngắn hạn	1.422		2.147		2.125	
10	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	706		515		178	
II	**Nợ dài hạn (*)**	**6.999**		**6.862**		**6.525**	

1	Phải trả dài hạn khác	6.572	6.525	6.525
2	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả (*)	427	337	-
	Tổng cộng	**58.071**	**78.309**	**54.931**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

(*): Số liệu năm 2015 được lấy theo số liệu đã điều chỉnh từ BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 29

11.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016	6T.2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn *TSLĐ / Nợ ngắn hạn*	1,6	1,4	1,9
Hệ số thanh toán nhanh *(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn*	0,9	1,3	1,9
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ / Tổng tài sản	25%	31%	21%
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	34%	44%	27%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho *Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân*	0,9	2,0	0,3
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	0,6	0,2	≥ 0%
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (*)			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (%)	-4,6%	4,7%	1638,0%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / VCSH (%)	-3,6%	1,3%	13,7%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (%)	-2,7%	0,9%	10,8%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần (%)	-4,6%	3,6%	577,9%
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu/EPS (đồng/cổ phiếu)	(411)	158	

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 và BCTC hợp nhất Q2/2017

(*): Số liệu năm 2015 được lấy theo số liệu đã điều chỉnh từ BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016 theo quy định tại Chuẩn mực kế toán số 29

12. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát

12.1. Hội đồng quản trị

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Chủ tịch HĐQT
2	Ông Lý Thanh Nhã	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Nguyễn Lâm Tùng	Thành viên HĐQT
4	Ông Nguyễn Văn Bé	Thành viên HĐQT

12.1.1. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Giới tính: Nữ
Ngày tháng năm sinh: 25/12/1986
Nơi sinh: Đà Lạt
Số CMND: 250666815 Ngày cấp: 25/04/2007 Nơi cấp: Lâm Đồng
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: 02 Dã Tượng, Đà Lạt, Lâm Đồng
Địa chỉ email: nhunnq@vrc.com.vn
Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có
Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:
+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
Các cam kết nắm giữ: Không có
Danh sách người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Văn Thuần	250006414	0	Bố
2	Nguyễn Thị Kim Liên	250024606	0	Mẹ
3	Nguyễn Ngọc Nhã Quỳnh	250780563	0	Em
4	Nguyễn Ngọc Thúy Quỳnh	250942673	0	Em

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng: Không
Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng: Không

12.1.2. Ông Lý Thanh Nhã - Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam
Ngày tháng năm sinh: 17/02/1981

Nơi sinh: Tp. Hồ Chí Minh

Số CMND: 023169945 Ngày cấp: 05/05/2011 Nơi cấp: TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 335/15 Điện Biên Phủ, P.4, Quận 3, TP.HCM

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: TV.HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: Không có

Danh sách người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Đỗ Thị Kim Vân	020336910	0	Mẹ
2	Lý Đỗ Nhã Phương	Quốc tịch: Pháp	0	Em
3	Đặng Bội Nghi	023628637	0	Vợ
4	Lý Gia Hân		0	Con

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng: Không

12.1.3. Ông Nguyễn Lâm Tùng – Thành viên Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 14/12/1982

Nơi sinh: Ninh Bình

Thẻ căn cước công dân: 037082000120; ngày cấp: 20/01/2015; nơi cấp: cục CS ĐHQL & DLQG về dân cư

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 8/34 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc chi nhánh Tp.HCM – Công ty cổ phần chứng khoán Quốc Gia

Số CP nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

Trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: Không có

Danh sách người có liên quan của người khai:

STT	Tên cá nhân	Số CMND/ Thẻ căn cước công dân	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
1	Nguyễn Lê Thúy	013578918	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Vợ
2	Nguyễn Thùy Dương	Còn nhỏ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con gái
3	Nguyễn Đức Minh	Còn nhỏ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con trai
4	Nguyễn Văn Thành	036050000107	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Cha
5	Trần Kim Liên	037158000014	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ
6	Nguyễn Quang Trường	037088000055	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em trai

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng : Không

12.1.4. Ông Nguyễn Văn Bé - Thành viên Hội đồng quản trị

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 06/11/1981

Nơi sinh: Bình Định

Thẻ căn cước công dân: 052081000085; ngày cấp: 08/08/2016; nơi cấp: cục CS ĐKQL & DLQG về dân cư

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: B5.07 c/c 557, 659 Âu cơ, phường Tân Thành, quận Tân Phú, Tp.HCM

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Thành viên HĐQT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên HĐQT và Tổng Giám Đốc công ty cổ phần Socon Việt Nam

Số CP nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

Trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ:

Danh sách người có liên quan của người khai:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
1	Nguyễn Ngạn	231192861	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Cha
2	Nguyễn Thị Miên	210678495	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ
3	Nguyễn Thị Hồng	211702941	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Chị gái
4	Nguyễn Thị Út	215047653	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em gái
5	Huỳnh Ngọc Mẫn	365537612	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Vợ
6	Nguyễn Gia An	Còn nhỏ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng: Không

12.2. Ban Giám đốc

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như	Tổng Giám đốc
2	Ông Trần Tuấn Linh	Phó Tổng Giám đốc

12.2.1. Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như - Tổng Giám đốc

Xem mục 13.1.1 - Chủ tịch Hội đồng quản trị

12.2.2. Ông Trần Tuấn Linh - Phó Tổng Giám đốc

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 18/12/1980

Nơi sinh: Nam Định

Số CMND: 036080002230 Ngày cấp 23/05/2016 Nơi cấp: Cục CS ĐKQL Cư Trú và DLQG về Dân cư

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 57/19 Ngô Đức Kế, Phường 7, TP.Vũng Tàu

Số điện thoại: 0909512822

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Phó Tổng Giám đốc

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: Không có

Danh sách người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Ninh Thị Luyên	164112894	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Vợ
2	Trần Ngọc Hân	Còn nhỏ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con gái
3	Bùi Thị Bích Nga	160090144	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ
4	Trần Quang Minh	162495868	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em trai

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng: Không

12.3. Ban Kiểm soát

STT	TÊN THÀNH VIÊN	CHỨC VỤ
1	Bà Đào Định Phương	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Nguyễn Hoàng Phương	Thành viên Ban Kiểm soát

12.3.1. Bà Đào Định Phương - Trưởng Ban Kiểm soát

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 12/04/1988

Nơi sinh: Phú Yên

Số CMND: 025864361 Ngày cấp: 20/06/2014 Nơi cấp: TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 66/16F Lê Hồng Phong, Phường 2, Quận 5, TP.HCM

Số điện thoại: 0906 433 772

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Trưởng Ban Kiểm soát

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: Không có

Danh sách người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Đào Ninh	221132270	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Bố
2	Phan Thị Thủy	220013175	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ
3	Đào Đức Minh	221345950	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng: Không

12.3.2. Ông Nguyễn Hoàng Phương- Thành viên Ban Kiểm soát

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 22/08/1985

Nơi sinh: Châu Đốc, An Giang

Số CMND: 351626043 Ngày cấp: 29/08/2012 Nơi cấp: TP.HCM

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: Vĩnh Tân, Vĩnh Ngươn, Châu Đốc, An Giang

Số điện thoại: 0986939720

Địa chỉ email: phuongnh2208@gmail.com

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: TV. Ban Kiểm soát

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: Không có

Danh sách người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
1	Nguyễn Trung Cảnh	350057524	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Cha
2	Nguyễn Thị Đừng	350694923	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng cổ phiếu nắm giữ, tỷ lệ sở hữu	Mối quan hệ
3	Trần Thị Kim Oanh	023820297	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Vợ
4	Nguyễn Thị Phương Trang	025278520	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Chị
5	Nguyễn Đăng Quang	025879903	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em trai
6	Nguyên Phương Khánh		0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng: Không

12.4. Kế toán trưởng

Bà Nguyễn Thị Thúy - Kế toán trưởng

Giới tính: Nữ

Ngày tháng năm sinh: 22/09/1979

Nơi sinh: Khánh Thiện - Yên Khánh - Ninh Bình

Số CMND: 273535402 Ngày cấp: 06/04/2012 Nơi cấp: Bà Rịa Vũng Tàu

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 146 Nguyễn Tri Phương, Phường 7, TP.Vũng Tàu

Số điện thoại: 0906.632079

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Kế toán trưởng

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số cổ phiếu nắm giữ: 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0007% vốn điều lệ, trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ
+ Cá nhân sở hữu: 1.000 cổ phiếu, chiếm 0.0007% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: Không có

Danh sách người có liên quan:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
1	Nguyễn Ngọc Thanh	161945305	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Bố
2	Phạm Thị Tý	160472879	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
3	Nguyễn Thị Oanh	164478929	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em gái
4	Nguyễn Xuân Tiến	164438650	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Em trai
5	Lê Phương	273136947	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Chồng
6	Lê Việt Hoàng	Sinh năm 2003	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con
7	Lê Thị Hà Linh	Sinh năm 2009	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng: Không

12.5. Người được ủy quyền Công bố thông tin

Ông Phan Đức Việt – Người được ủy quyền Công bố thông tin

Giới tính: Nam

Ngày tháng năm sinh: 1986

Nơi sinh: Long Đất, Bà Rịa Vũng Tàu

Số CMND: 273201794; ngày cấp: 12/04/2012; nơi cấp: Công an tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Quốc tịch: Việt Nam

Dân tộc: Kinh

Địa chỉ thường trú: 162 Lý Tự Trọng, phường 3, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu

Số điện thoại: 090.99.44.365

Chức vụ hiện nay tại tổ chức là đối tượng công bố thông tin: Người được ủy quyền CBTT

Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Số CP nắm giữ: 13 cổ phiếu, chiếm 0% vốn điều lệ.

Trong đó:

+ Đại diện sở hữu: 0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

+ Cá nhân sở hữu: 13 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ

Các cam kết nắm giữ: không có

Danh sách người có liên quan của người khai:

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
1	Phan Đức Hùng	270354327	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Cha
2	Lê Thị Đúng	270354172	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Mẹ
3	Phan Thị Thu Dung	273054412	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Chị

STT	Tên cá nhân	Số CMND	Số lượng CP nắm giữ, tỷ lệ sở hữu trên vốn điều lệ	Mối quan hệ
4	Phan Đức Toàn	273081219	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Anh
5	Phan Thị Phương Trang	273126259	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Chị
6	Nguyễn Thị Thanh Hương	273147934	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Vợ
7	Phan Đức Phát	Còn nhỏ	0 cổ phần, chiếm 0% vốn điều lệ	Con

Lợi ích liên quan đối với công ty đại chúng, quỹ đại chúng: Không

Quyền lợi mâu thuẫn với công ty đại chúng, quỹ đại chúng : Không

13. Tài sản và Bất động sản đầu tư

Giá trị tài sản và Bất động sản đầu tư theo BCTC đã kiểm toán tại ngày 31/12/2016

Đơn vị tính: đồng

STT	KHOẢN MỤC	Tại ngày 31/12/2016		
		Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	**TSCĐ hữu hình**	**2.470.394.460**	**84.001.760**	**3%**
1	Nhà cửa vật kiến trúc	1.207.571.687	35.362.328	3%
2	Máy móc thiết bị	429.227.779	31.972.788	7%
3	Phương tiện vận tải	500.000.000	16.666.644	3%
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	333.594.994	-	0%
5	TSCĐ khác	-	-	-
II	**TSCĐ vô hình**	**5.607.470.860**	**4.678.266.820**	**83%**
1	Quyền sử dụng đất	5.480.720.860	4.678.266.820	85%
2	Phần mềm máy vi tính	126.750.000	-	0%
III	**Bất động sản đầu tư**	**16.007.143.718**	**13.072.500.696**	**82%**
1	Hai tầng khách sạn thuộc chung cư số 165A Thùy Vân, Tp. Vũng Tàu	16.007.143.718	13.072.500.696	82%
	Tổng cộng	**24.085.009.038**	**17.834.769.276**	**74%**

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2016

Giá trị tài sản và Bất động sản đầu tư theo BCTC tại ngày 30/06/2017

STT	KHOẢN MỤC	Tại ngày 30/06/2017

		Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
I	**TSCĐ hữu hình**	**1.663.893.954**	**45.277.457**	3%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	1.207.571.687	18.004.730	1%
2	Máy móc thiết bị	90.000.000	-	0%
3	Phương tiện vận tải	-	-	-
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	366.322.267	27.272.727	7%
5	TSCĐ khác	-	-	
II	**TSCĐ vô hình**	**1.149.392.860**	**1.022.642.860**	**89%**
1	Quyền sử dụng đất	1.022.642.860	1.022.642.860	100%
2	Phần mềm máy vi tính	126.750.000	-	0%
III	**Bất động sản đầu tư**	**16.007.143.718**	**12.752.357.820**	**80%**
1	Hai tầng khách sạn thuộc chung cư số 165A Thùy Vân, Tp. Vũng Tàu	16.007.143.718	12.752.357.820	80%
	Tổng cộng	**18.820.430.532**	**13.820.278.137**	**73%**

Nguồn: BCTC hợp nhất Q2/2017

14. Kế hoạch lợi nhuận năm 2017

14.1. Kế hoạch năm 2017 - 2018

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Kế hoạch 2017	% +/- năm 2016	Kế hoạch 2018	% +/- năm 2017
1	Doanh thu thuần	393.984.554.355	+727%	430.000.000.000	9,14%
2	Lợi nhuận sau thuế	120.533.136.598	+5236%	132.000.000.000	9,51%
3	Tỷ lệ LNST / DTT	31%	+26%	30,7%	
4	Tỷ lệ cổ tức (*)	10%		10%	

(*): Tỷ lệ cổ tức chỉ là dự kiến và có thể thay đổi tùy theo tình hình hoạt động thực tế của VRC, không hàm ý cam kết chắc chắc. Đồng thời, việc chia cổ tức có thể thực hiện theo hình thức chi trả cổ tức bằng tiền hoặc bằng cổ phiếu và sẽ được HĐQT trình ĐHĐCĐ thông qua trước khi thực hiện.

14.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch

Những chỉ tiêu về kế hoạch doanh thu - lợi nhuận cho giai đoạn 2017 - 2018 được Công ty xây dựng dựa trên định hướng chiến lược đã được Công ty đặt ra cũng như những dự báo về điều kiện thị trường trong giai đoạn 2017 - 2018.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu và lợi nhuận

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, Công ty Cổ phần Chứng khoán Quốc Gia đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá dự báo về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC. Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được kế hoạch doanh thu và lợi nhuận hàng năm như kế hoạch.

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

16. Thời hạn dự kiến đưa cổ phiếu vào giao dịch trên thị trường có tổ chức

Trong vòng 30 ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán, VRC sẽ hoàn tất các thủ tục để thực hiện đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm theo đúng quy định của pháp luật.

17. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có

18. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu

Không có

CHƯƠNG V: CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
3. **Tổng số cổ phiếu phát hành:** 35.495.238 cổ phần. Trong đó bao gồm:
   + Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu: 10.153.333 cổ phần
   + Chào bán cổ phiếu cho cổ đông chiến lược: 25.341.905 cổ phần
4. **Giá chào bán dự kiến**
   + Giá chào bán dự kiến cho cổ đông hiện hữu là 11.000 đồng/cổ phiếu.
   + Giá chào bán dự kiến cho đối tác chiến lược là 11.000 đồng/cổ phiếu.
5. **Phương pháp tính giá**

Nguyên tắc xác định giá chào bán căn cứ giá trị sổ sách trên một cổ phiếu ước tính tại thời điểm 31/12/2016 để làm cơ sở cho việc xác định giá chào bán cổ phiếu:

KHOẢN MỤC	GIÁ TRỊ ƯỚC TÍNH
1. Tổng tài sản tại 31/12/2016 *(đồng)*	255.702.529.152
2. Tổng nợ tại 31/12/2016 *(đồng)*	78.309.487.757
3. Vốn chủ sở hữu 31/12/2016 *(đồng)*	177.393.041.395
4. Số cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm 31/12/2016 *(cổ phiếu)*	14.504.762
5. Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu tại thời điểm 31/12/2016 *(đồng/cổ phiếu)*	12.230

Trong quá trình xác định giá chào bán có tính đến yếu tố pha loãng sau chào bán và bán ưu đãi cho cổ đông hiện hữu nhằm thu hút các cổ đông gắn bó lâu dài với công ty và đảm bảo được nguồn vốn triển khai đầu tư và kế hoạch phát triển của công ty trong trung dài hạn. Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu là 11.000 đồng/cổ phiếu, tức bằng 90% giá trị sổ sách trị sổ sách của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 và bằng 36,07% giá đóng cửa phiên giao dịch ngày 15/05/2017.

Đánh giá của Hội đồng quản trị về rủi ro pha loãng của đợt phát hành:

Giả sử đợt phát hành lần này của Công ty sẽ bán hết 100% thì số lượng cổ phiếu đang lưu hành của VRC sau phát hành là **50.000.000 cổ phiếu**, số lượng phát hành thêm là **35.495.238 cổ phiếu**. Do số lượng cổ phiếu của Công ty tăng, nên sau khi phát hành thì thu nhập dự kiến trên một cổ phiếu (EPS) năm 2017 của Công ty sẽ bị pha loãng. Giả sử đến ngày 31/07/2017, đợt phát hành này sẽ kết thúc, Công ty sẽ thu được toàn bộ số tiền từ đợt phát hành trên.

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Năm 2017 *(dự tính)*
1	Lợi nhuận sau thuế hợp nhất dự kiến năm 2017	đồng	120.533.136.598

STT	NỘI DUNG	ĐƠN VỊ	Năm 2017 *(dự tính)*
2	Vốn chủ sở hữu dự kiến trước thời điểm phát hành (31/07/2017)	đồng	207.393.041.395
3	Số lượng cổ phiếu trước phát hành	cổ phiếu	14.504.762
4	Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu	cổ phiếu	10.153.333
5	Số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông chiến lược	cổ phiếu	25.341.905
6	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành {=(3)+(4)+(5)}	cổ phiếu	50.000.000
7	Số lượng cổ phiếu bình quân gia quyền sau khi phát hành tại thời điểm 31/07/2017 {=((3)x(số tháng)+(6)x(số tháng))/12}	cổ phiếu	29.294.445
8	Vốn chủ sở hữu dự kiến sau phát hành {=(2)+10.000x[(4)+(5)]}	đồng	597.840.659.395
9	EPS năm tài chính năm 2017 nếu không phát hành {=(1)/(3)}	đồng/cp	8.310
10	EPS niên độ năm 2017 nếu có phát hành {=(1)/(7)}	đồng/cp	4.115
11	Tỷ lệ pha loãng EPS do phát hành	%	-50,49%
12	BV trước khi phát hành cho cổ đông hiện hữu {=(2)/(3)}	đồng/cp	14.298
13	BV sau khi phát hành {=(8)/(6)}	đồng/cp	11.957
14	Tỷ lệ pha loãng BV do phát hành	%	-16,38%

Trên thực tế, sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận và vốn chủ sở hữu sẽ có ảnh hưởng đến chỉ số EPS cũng như BVPS của Công ty. Mức độ pha loãng này sẽ được giảm đi khi Công ty sử dụng số tiền huy động được từ đợt phát hành để đầu tư một cách hiệu quả nhất, mang lại sự tăng trưởng tốt hơn và hiệu quả hơn trong tương lai.

6. Phương thức phân phối

Cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược sẽ được VRC thực hiện phân phối theo quy định hiện hành sau khi nhận được giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN.

6.1. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 10.153.333 cổ phiếu.
- Tỷ lệ chào bán: 1 : 0,7 Tại ngày chốt danh sách, cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được 01 quyền mua và cứ 01 quyền mua sẽ được mua 0,7 cổ phiếu mới phát hành thêm của đợt chào bán.
- Phương thức xử lý cổ phiếu chào bán không hết: Các cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua hoặc mua không hết sẽ do Hội đồng quản trị Công ty được toàn quyền nghiên cứu, đàm phán và quyết

định việc chào bán cho các đối tượng khác tại thời điểm phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo tuân thủ đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật. Giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu.

- Căn cứ theo Mục 7 Điều 1 Nghị Định 60/2015/NĐ-CP ban hành ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính Phủ, số cổ phiếu chào bán cho các đối tượng khác theo quyết định trên của Hội đồng quản trị sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
- Điều kiện hủy bỏ đợt phát hành: Không có điều kiện hủy bỏ đợt phát hành
- Các điều khoản khác có liên quan:
  + Người sở hữu quyền mua có quyền từ chối mua toàn bộ hoặc một phần số lượng cổ phiếu phát hành theo quyền mua trong thời gian thực hiện quyền.
  + Kết thúc thời gian thực hiện quyền, nếu quyền mua không được thực hiện, tất cả các quyền lợi liên quan đến quyền mua cổ phiếu sẽ đương nhiên bị chấm dứt và tổ chức phát hành không phải thanh toán cho người sở hữu quyền bất kỳ một khoản phí nào.

6.2. Chào bán cổ phiếu cho cổ đông chiến lược

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 25.341.905 cổ phiếu.
- Số lượng nhà đầu tư dự kiến được chào bán: không quá 30 nhà đầu tư.
- Phương thức phát hành: Chào bán riêng lẻ
- Đối tượng được chào bán:
  + Tiêu chí lựa chọn đối tượng được chào bán: *Các tổ chức/cá nhân, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước có tiềm lực tài chính, có mối quan hệ rộng có thể mang lại giá trị gia tăng đồng thời nâng cao vị thế của Công ty trên thị trường.*

    Trong trường hợp các đối tượng nêu trên không mua hết số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thì Đại hội cổ đông ủy quyền cho HĐQT nghiên cứu, đàm phán và quyết định chào bán cho các đối tượng khác tại thời điểm chào bán phù hợp với tiêu chí trên và tuân theo các quy định pháp luật hiện hành.
  + Quan hệ của các đối tượng được chào bán với thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban giám đốc điều hành: Không có
- Thời gian hạn chế chuyển nhượng: hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán

7. Thời gian phân phối cổ phiếu

Thời gian phân phối cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu và đối tác chiến lược dự kiến trong năm 2017 và trong vòng 90 *(chín mươi)* ngày kể từ ngày nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán do UBCKNN cấp.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

Sau khi nhận giấy phép chào bán cổ phiếu của UBCKNN, Hội đồng quản trị VRC sẽ làm việc với Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam về ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện việc phân bổ quyền mua cổ phiếu phát hành thêm.

Bước 1: Thông cáo báo chí

Trong thời hạn 07 *(bảy)* ngày kể từ khi kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN ban hành có hiệu lực, VRC sẽ công bố bản thông báo phát hành trên một tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 *(ba)* số liên tiếp

Bước 2: Xác định danh sách sở hữu cuối cùng

Trong thời hạn 10 *(mười)* ngày làm việc kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng do UBCKNN ban hành có hiệu lực, VRC sẽ xác định danh sách sở hữu cuối cùng và gửi thông báo thực hiện quyền đến VSD, SGDCK phối hợp xác định ngày giao dịch không hưởng quyền mua, lập và cung cấp danh sách sở hữu cuối cùng. Dự kiến thực hiện xong trong 10 *(mười)* ngày làm việc.

Bước 3: Phân bổ và thông báo quyền mua

Trong thời hạn 03 *(ba)* ngày làm việc kể từ ngày nhận được danh sách sở hữu cuối cùng, tổ chức phát hành sẽ phối hợp cùng VSD phân bổ và thông báo quyền ưu tiên mua trước cổ phiếu đến các thành viên lưu ký, các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.

Bước 4: Đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu

Trên cơ sở danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu do VSD 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 phiếu tối thiểu 20 *(hai mươi)* ngày kể từ ngày nhận được danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu.

Bước 5: Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu

Quyền mua cổ phiếu được thực hiện chuyển nhượng tối thiểu 18 *(mười tám)* ngày kể từ ngày thông báo danh sách phân bổ quyền thông qua thành viên lưu ký. Các cổ đông chưa lưu ký hoặc việc chuyển nhượng quyền mua sang cho các cổ đông chưa lưu ký được thực hiện tại tổ chức phát hành.

Bước 6: Tổng hợp thực hiện quyền

Trong vòng 02 *(hai)* ngày làm việc sau ngày hết hạn đăng ký thực hiện quyền, các thành viên lưu ký lập và gửi VSD báo cáo thực hiện quyền.

Trên cơ sở danh sách cổ đông thực hiện quyền của VSD và danh sách thực hiện quyền của những cổ đông chưa lưu ký do tổ chức phát hành tổng hợp, tổ chức phát hành sẽ tiến hành chào bán số cổ phiếu chưa phân phối hết cho các nhà đầu tư khác.

Bước 7: Báo cáo kết quả phát hành

Trong vòng 10 *(mười)* ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, tổ chức phát hành sẽ lập báo cáo phát hành gửi UBCKNN và SGDCK, đồng thời, hoàn tất thủ tục đăng ký lưu ký và niêm yết bổ sung chứng khoán phát hành thêm.

Bước 8: Chuyển giao cổ phiếu và thực hiện niêm yết bổ sung cổ phiếu

Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán, dự kiến trong vòng 10 *(mười)* ngày làm việc sau khi kết thúc việc phát hành, VRC sẽ trao chứng nhận sở hữu cổ phiếu.

Xử lý cổ phiếu lẻ phát sinh và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có): cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần cổ phiếu lẻ phát sinh

và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền mua (nếu có) sẽ ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Trong trường hợp tiếp tục chào bán cho các nhà đầu tư khác nhưng vẫn không bán hết thì Công ty chỉ thực hiện tăng vốn theo đúng số lượng vốn thực góp của nhà đầu tư.

9. Phương thức thực hiện quyền

Đây là trường hợp Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phiếu phổ thông và chào bán số cổ phiếu đó cho tất cả các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ cổ phiếu hiện có của Công ty. Cổ đông sau khi nhận được thông báo về việc sở hữu quyền mua cổ phiếu sẽ thực hiện quyền mua (chuyển nhượng quyền mua và đăng ký mua cổ phiếu) theo hướng dẫn tại Mục 8 Chương V của Bản cáo bạch này.

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

Bảng trích dẫn thông tin các quy định về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với từng ngành nghề Công ty đã đăng ký

STT	MÃ NGÀNH	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ VỐN NƯỚC NGOÀI	CƠ SỞ PHÁP LÝ
1	2512	Sản xuất thùng, bể chứa và dụng cụ chứa đựng bằng kim loại	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
2	0322	Nuôi trồng thuỷ sản nội địa Chi tiết: Nuôi cá (nước mặn, nước ngọt, nước lợ...), tôm, cua, ghẹ	không vượt quá 51%	WTO, FTAs: không vượt quá 51% ACIA: không vượt quá 51% Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
3	0323	Sản xuất giống thuỷ sản Chi tiết: Ươm cá, tôm giống	không vượt quá 51%	WTO, FTAs: không vượt quá 51% ACIA: không vượt quá 51% Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
4	5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh cơ sở lưu trú du lịch: Khách sạn, nhà nghỉ có kinh doanh du lịch;	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN

STT	MÃ NGÀNH	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ VỐN NƯỚC NGOÀI	CƠ SỞ PHÁP LÝ
5	4662	Bán buôn kim loại và quặng kim loại	0% đối với nghiệp vụ kinh doanh kim loại quý và đá quý	WTO, FTAs: không quy định tại Biểu cam kết AFAS: không hạn chế Phụ lục 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013
6	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	không hạn chế	WTO, FTAs: không quy định tại Biểu cam kết AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
7	4723	Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán đồ uống có cồn (rượu, bia), đồ giải khác (nước hoa quả, nước ngọt, cà phê, trà)	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
8	5610	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ ăn uống đầy đủ	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
9	5629	Dịch vụ ăn uống khác Chi tiết: Dịch vụ cung cấp đồ ăn uống qua máy bán hàng tự động	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
10	2920	Sản xuất thân xe có động cơ, rơ moóc và bán rơ moóc	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN

STT	MÃ NGÀNH	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ VỐN NƯỚC NGOÀI	CƠ SỞ PHÁP LÝ
11	4290	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, công trình ngầm dưới đất, dưới nước; công trình cấp thoát nước, trạm bơm, kết cấu công trình, nhà kho, bến bãi; Xây dựng đường dây tải điện, trạm biến áp điện đến 35KV;	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
12	4321	Lắp đặt hệ thống điện Chi tiết: Lắp đặt hệ thống điện chiếu sáng trong nhà và ngoài nhà, điện chiếu sáng đô thị, công nghiệp, hệ thống mạng điện thoại, ăng ten, truyền hình cáp và mạng thông tin	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
13	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí Chi tiết: Lắp đặt hệ thống làm lạnh, kho lạnh, điều hòa trung tâm, thang máy, cầu thang;	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
14	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt đường ống công nghệ và bồn chứa xăng dầu; - Lắp đặt thiết bị bảo vệ, báo động, hệ thống cứu hỏa tự động;	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
15	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: Trang trí nội ngoại thất	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
16	4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
17	4632	Bán buôn thực phẩm	0% đối với nghiệp vụ kinh doanh đường mía và đường củ cải	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Phụ lục 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013

STT	MÃ NGÀNH	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ VỐN NƯỚC NGOÀI	CƠ SỞ PHÁP LÝ
18	4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
19	8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh bãi tắm biển, kinh doanh nhà vệ sinh nhà tắm công cộng; Dịch vụ giặt là; Dich vụ trông giữ xe;	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không quy định tại Biểu cam kết Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
20	9620	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú	không hạn chế	WTO, FTAs: không quy định tại Biểu cam kết AFAS: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
21	6810 (Chính)	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản; Cho thuê đất ở, đất khu công nghiệp, mặt nước), nhà ở, kho bãi đỗ xe, nhà phục vụ mục đích kinh doanh (kios, trung tâm thương mại), nhà có trang bị đặc biệt (phòng hòa nhạc, nhà hát, hội trường, phòng cưới); Quản lý dự án; Kinh doanh dịch vụ chợ và quản lý trung tâm thương mại;	không vượt quá 49%	Khoản 3, Điều 11, Luật Kinh doanh bất động sản 2014

STT	MÃ NGÀNH	NGÀNH NGHỀ	TỶ LỆ VỐN NƯỚC NGOÀI	CƠ SỞ PHÁP LÝ
22	6820	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Môi giới bất động sản; Sàn giao dịch bất động sản; Định giá bất động sản; Quản lý, vận hành chung cư;	không vượt quá 35%	Điều 18 và Điều 21 Nghị định 89/2013/NĐ-CP quy định tổ chức thẩm định giá phải liên doanh với tổ chức thẩm định giá Việt Nam với tỷ lệ tối đa 35% Điều 60, Luật Kinh doanh bất động sản 2014 quy định các Dịch vụ môi giới bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, tư vấn bất động sản, quản lý bất động sản: không hạn chế
23	7020	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính, pháp lý, thuế)	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
24	7110	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: - Giám sát công tác xây dựng và hoàn thiện công trình dân dụng, thủy lợi; - Thiết kế kiến trúc công trình dân dụng và công nghiệp;	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS: không hạn chế ngoại trừ NĐTNN là thành viên WTO, thuộc quốc gia là thành viên ASEAN và FTAs khác Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN
25	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê thiết bị xây dựng có kèm theo người điều khiển	không hạn chế	WTO, FTAs, AFAS, VKFTA: không hạn chế Pháp luật Việt Nam không quy định giới hạn tỷ lệ sở hữu đối với NĐTNN

Ghi chú:

- *WTO : Tổ chức Thương mại Thế giới*
- *FTAs : Hiệp định Thương mại Tự do*
- *AFAS : Hiệp định khung ASEAN về Dịch vụ*
- *ACIA : Hiệp định Đầu tư toàn diện ASEAN*
- *VKFTA : Hiệp định Thương mại tự do Việt Nam - Hàn Quốc*

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC không quy định cụ thể giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.

VRC là Công ty niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài tuân theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán: "Trường hợp công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó. Đối với công ty đại chúng hoạt động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu nước ngoài, thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%". Tuy nhiên, trong danh mục ngành nghề đăng ký kinh doanh tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, VRC được thực hiện "Định giá bất động sản". Do đó, căn cứ Điều 18 và Điều 21 Nghị định 89/2013/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Giá về thẩm định giá thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 35% tổng số cổ phiếu đang lưu hành. Căn cứ Theo Phụ lục 03 Thông tư 34/2013/TT-BCT ngày 24/12/2013, tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài đối với ngành nghề kinh doanh Kim loại quý và đá quý, Đường mía và đường củ cải là 0%.

Như vậy, căn cứ theo các Điều ước quốc tế có liên quan và căn cứ vào các quy định của pháp luật Việt Nam về các ngành nghề mà Công ty đã đăng ký, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC ở thời điểm hiện tại là 0%. Công ty cam kết sẽ xin rút các ngành nghề kinh doanh: kim loại quý và đá quý, đường mía và đường củ cải, định giá bất động sản ra khỏi ngành nghề kinh doanh của Công ty tại Đại hội Đồng cổ Đông gần nhất để tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty tối đa là 49%.

Tình hình tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tính đến thời điểm 31/07/2017

Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 29/03/2017 để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22/04/2017, Công ty có 04 cổ đông nước ngoài sở hữu 170.543 cổ phần, chiếm 1,18% vốn điều lệ của Công ty. Tính đến thời điểm ngày 31/07/2017, Công ty chúng tôi chưa nhận được "Báo cáo kết quả giao dịch cổ phiếu trở thành cổ đông lớn" cũng như "Thông báo chào mua công khai" của bất kỳ cá nhân/tổ chức nước ngoài. Như vậy, hiện tại không có cá nhân/tổ chức nước ngoài đang là cổ đông lớn nắm giữ bằng hoặc trên 5% số cổ phiếu VRC đang lưu hành.

Cam kết của Hội đồng quản trị đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình chào bán cổ phiếu ra công chúng

Trong quá trình phân phối cổ phiếu chào bán ra công chúng, HĐQT cam kết hoàn toàn chịu trách nhiệm về việc đảm bảo tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài theo quy định cũng như bảo đảm đầy đủ quyền lợi của cổ đông. HĐQT đề ra phương án cụ thể như sau:

- HĐQT cam kết chỉ chào bán riêng lẻ cho các đối tác chiến lược trong nước (25.341.905 cổ phiếu) để bảo đảm tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài sau khi hoàn thành đợt chào bán không tăng lên.

- Trong trường hợp một số cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua và cổ phiếu dôi dư do làm tròn xuống, việc tiếp tục chào bán số cổ phiếu này sẽ chỉ được phân phối cho các cổ đông trong nước để bảo đảm tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài sau khi hoàn thành đợt chào bán không tăng lên.

Cam kết của Hội đồng quản trị thực hiện nghiêm túc quy định tại Thông tư số 34/2013/TT-BCT của Bộ Công thương về việc Công bố lộ trình thực hiện hoạt động mua bán hàng hóa và các hoạt động liên quan trực tiếp đến mua bán hàng hóa của doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài tại Việt Nam

- Đối với ngành nghề Bán buôn kim loại và quặng kim loại, mã ngành 4662: Hội đồng quản trị cam kết Công ty sẽ không thực hiện nghiệp vụ kinh doanh Kim loại quý và đá quý, Công ty sẽ không phát sinh doanh thu từ việc kinh doanh Kim loại quý và đá quý. Hội đồng quản trị cam kết Công ty sẽ xin rút ngành nghề kinh doanh kim loại quý và đá quý ra khỏi ngành nghề kinh doanh của Công ty tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- Đối với ngành nghề Bán buôn thực phẩm, mã ngành 4632: Hội đồng quản trị cam kết Công ty sẽ không thực hiện nghiệp vụ kinh doanh Đường mía và Đường củ cải, Công ty sẽ không phát sinh doanh thu từ việc kinh doanh Đường mía và Đường củ cải. Hội đồng quản trị cam kết Công ty sẽ xin rút ngành nghề kinh doanh đường mía và đường củ cải ra khỏi ngành nghề kinh doanh của Công ty tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- Đối với ngành nghề Định giá bất động sản, mã ngành 6820: Hội đồng quản trị cam kết Công ty không thực hiện nghiệp vụ Định giá bất động sản và Công ty không phát sinh doanh thu từ Định giá Bất động sản. Hội đồng quản trị cam kết Công ty sẽ xin rút ngành nghề Định giá Bất Động sản ra khỏi ngành nghề kinh doanh của Công ty tại Đại hội đồng cổ đông gần nhất.
- Hội đồng quản trị cam kết trong đợt phát hành này Công ty sẽ không làm tăng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài, việc chào bán riêng lẻ chỉ phân phối cho nhà đầu tư trong nước, không chuyển quyền mua cổ phiếu của cổ đông hiện hữu cho nhà đầu tư nước ngoài và không phân phối cổ phiếu dôi dư do làm tròn và cổ phiếu cổ đông hiện hữu từ chối mua cho nhà đầu tư nước ngoài.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Cổ phần phát hành cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và được tự do chuyển nhượng.

Trong trường hợp phát sinh số cổ phiếu dôi ra do việc làm tròn xuống và/hoặc các cổ đông hiện hữu không thực hiện quyền mua, căn cứ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/NQ-ĐHĐCĐTN/VRC/2017 ngày 22/04/2017, số cổ phiếu này sẽ do Hội đồng quản trị quyết định chào bán cho các nhà đầu tư có nhu cầu (kể cả các cổ đông hiện hữu có nhu cầu tăng sở hữu cổ phiếu) với giá chào bán không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Căn cứ theo Khoản 7 Điều 1 Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán ban hành ngày 26/06/2015, số cổ phiếu chào bán nêu trên sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 *(một)* năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

Cổ phần phát hành cho cổ đông chiến lược bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 *(một)* năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

12. Các loại thuế có liên quan

Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng… phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ. Cụ thể như sau:

12.1. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty đang thực hiện áp dụng mức thuế suất thuế Thu nhập Doanh nghiệp là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

12.2. Thuế giá trị gia tăng

Theo quy định của Luật Thuế GTGT số 13/2008/QH12 ngày 03/06/2008, có hiệu lực từ ngày 01/01/2009, Luật số 71/2014/QH13 ngày 26/11/2014, có hiệu lực từ ngày 01/01/2015, Luật số 106/2016/QH13, có hiệu lực từ ngày 01/09/2016, Công ty đang áp dụng mức thuế suất 10%.

12.3. Thuế thu nhập cá nhân

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH-12 được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Thuế Thu nhập cá nhân có quy định:

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức

Theo quy định trong Thông tư số 111/2013/TT-BTC "Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 65/2013/NĐ-CP ngày 27/6/2013 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân", ban hành ngày 15/8/2013, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức.

Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Cổ tức nhận được x Thuế suất 5%

Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Cũng theo Thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân. Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20%.

Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất 20%

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

Thuế thu nhập cá nhân phải nộp = Giá chuyển nhượng x Thuế suất 0,1%

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

12.4. Các loại thuế khác

Thuế tài nguyên, thuế đất, tiền thuê đất, thuế môn bài, phí, lệ phí, … của Công ty thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo quy định của Nhà nước.

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

Toàn bộ số tiền thu từ đợt phát hành sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa của Công ty như sau:

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC

Số tài khoản: 007.100.1165.608

Tại: Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.

CHƯƠNG VI: MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN VÀ PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG VỐN

1. Mục đích chào bán

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC sẽ sử dụng toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán (dự kiến là 390.447.618.000 đồng) nhằm:

- Bổ sung vốn để thực hiện đầu tư vào một số công ty cùng ngành hoặc có nhiều tiềm năng phát triển nhằm giúp Công ty nâng cao quy mô hoạt động, mở rộng thị trường, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận;
- Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh và đầu tư.

2. Các tiêu chí cơ bản để lựa chọn đầu tư công ty con/công ty liên kết

- Ngành nghề kinh doanh: Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản hoặc Công ty có quỹ đất hoặc có các dự án bất động sản tiềm năng;
- Tổng tài sản: Từ 200 tỷ đồng trở lên
- Vốn chủ sở hữu: Từ 100 tỷ đồng trở lên

3. Thời gian thực hiện dự kiến: Quý IV năm 2017 và năm 2018

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

Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC sẽ sử dụng toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán (dự kiến là 390.447.618.000 đồng) như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	KẾ HOẠCH	NHU CẦU VỐN
1	Thực hiện đầu tư vào các công ty cùng ngành (mua cổ phần)	345.945.528.000
2	Bổ sung vốn lưu động	44.502.090.000
	TỔNG CỘNG	**390.447.618.000**

Số tiền tối thiểu cần thu được trong đợt chào bán là 150.000.000.000 đồng. Trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến, Hội đồng quản trị sẽ cân nhắc tỷ lệ đầu tư và thứ tự ưu tiên tiến hành đầu tư theo các nội dung trên.

Nguồn vốn thiếu hụt để thực hiện từng hạng mục trên sẽ được Công ty huy động thêm các nguồn vốn khác.

Tiến độ đầu tư vào hạng mục trên sẽ được Hội đồng quản trị báo cáo đầy đủ với cổ đông và thực hiện công bố thông tin theo quy định.

1. Kế hoạch đầu tư công ty con/công ty liên kết cụ thể như sau

- **Công ty mục tiêu: Công ty Cổ phần ADEC**

+ Lĩnh vực kinh doanh: kinh doanh bất động sản
+ Địa chỉ: Phòng 1, Tầng 8, Cao ốc Capital Tower, 06 Nguyễn Khắc Viện, Phường Tân Phú, Quận 7, TP.HCM
+ Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300515472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 07/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17/06/2016
+ Vốn điều lệ: 221.759.950.000 đồng
+ Tổng tài sản: 348.333.142.307 đồng

- **Số vốn đầu tư dự kiến tối đa: 345.945.528.000 đồng**
- Tỷ lệ sở hữu (dự kiến): 65%
- Giá mua tối đa: 24.000 đồng/cổ phiếu

2. Giới thiệu Công ty Cổ phần ADEC

2.1. Ngành nghề đăng ký kinh doanh

Căn cứ Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300515472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp ngày 07/04/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 17/06/2016, Công ty Cổ phần ADEC được kinh doanh các ngành nghề sau:

- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng, Sản xuất bê tông tươi, cấu kiện bê tông đúc sẵn, bê tông nhựa nóng (không hoạt động tại trụ sở).
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn vật liệu xây dựng (trừ sắt, thép, clinke, xi măng)
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn vật tư, nguyên vật liệu phục vụ sản xuất (trừ thuốc bảo vệ thực vật)
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Quyền phân phối bán lẻ thực phẩm công nghệ
- Bán lẻ đồ uống trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Quyền phân phối bán lẻ nước giải khát, rượu, bia (không kinh doanh dịch vụ ăn uống).
- Bán lẻ vải, len, sợi, chỉ khâu và hàng dệt khác trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Quyền phân phối bán lẻ vải sợi
- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Quyền phân phối bán lẻ vật liệu xây dựng (trừ sắt, thép, clinke, xi măng)
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh. Chi tiết: Quyền phân phối bán lẻ đồ điện
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết: Sản xuất hàng trang trí nội thất (không hoạt động tại trụ sở).
- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Dịch vụ xây dựng công trình xây dựng dân cư với nhiều nhà ở (CPC 51220).

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Dịch vụ xây dựng công trình thương mại (CPC 51240, công trình đường bộ). Dịch vụ xây dựng công trình công nghiệp (CPC 51230).
- Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: Dịch vụ định hình và giải phóng mặt bằng (CPC 51130).
- Lắp đặt hệ thống điện. Chi tiết: Dịch vụ mắc và lắp ráp điện (CPC 51641).
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí. Chi tiết: Dịch vụ lắp đặt ống dẫn nước (CPC 51620) (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòakhông khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy sản)
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn, bán lẻ xe ô tô
- Bán mô tô, xe máy. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn, bán lẻ xe gắn máy
- Bán buôn thực phẩm. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn thực phẩm công nghệ
- Bán buôn đồ uống. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn nước giải khát, rượu, bia (không kinh doanh dịch vụ ăn uống)
- Bán buôn vải, hàng may sẵn, giày dép. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn vải sợi
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết: Quyền phân phối bán buôn đồ điện

2.2. Cơ cấu cổ đông Công ty Cổ phần ADEC

Cơ cấu cổ đông Công ty Cổ phần ADEC tại ngày 31/05/2017

STT	DANH MỤC	SỐ LƯỢNG CỔ PHIẾU	TỶ LỆ SỞ HỮU	SỐ LƯỢNG CỔ ĐÔNG
1	Cổ đông trong nước	22.175.995	100%	72
	- *Cá nhân*	20.915.131	99,94%	66
	- *Tổ chức*	1.260.864	0,06%	06
2	Cổ đông nước ngoài	-	-	-
	- *Cá nhân*			
	- *Tổ chức*			
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-
4	Cổ phiếu ưu đãi	-	-	-
Phân loại theo tỷ lệ sở hữu				
1	Cổ đông sở hữu dưới 5%	3.237.209	14,6%	68
2	Cổ đông sở hữu từ 5% trở lên	18.938.786	85,4%	04
	TỔNG CỘNG	**22.175.995**	**100%**	**72**

Nguồn: Công ty Cổ phần ADEC

Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty tại ngày 31/05/2017

STT	CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SLCP	TỶ LỆ
1	Đỗ Tuấn Long	129 Khâm Thiên, P. Thổ Quan, Q. Đống Đa, Hà Nội	39.600	0,18%
2	Trần Thị Phương Khanh	Đại diện vốn Nhà nước	475.200	2,14%
		Tổng cộng	**514.800**	**2,32%**

Nguồn: Công ty Cổ phần ADEC.

Công ty Cổ phần ADEC được Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp GCNĐKKD lần đầu ngày 07/04/2005. Đến nay đã được hơn 03 năm, nên cổ đông sáng lập của Công ty không còn bị hạn chế chuyển nhượng cổ phiếu.

2.3. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của ADEC, những công ty mà ADEC 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 ADEC

Công ty liên kết, liên doanh: Không có

Công ty con: Không có

Công ty mẹ của Công ty Cổ phần ADEC: Không có

Công ty nắm giữ quyền kiểm soát, chi phối với Công ty Cổ phần ADEC: Không có

Bà Nguyễn Ngọc Quỳnh Như – Chủ tịch Hội Đồng Quản Trị kiêm Tổng Giám Đốc VRC được bổ nhiệm làm Tổng Giám Đốc ADEC vào ngày 04/05/2017 và được bổ nhiệm làm chủ tịch HĐQT ADEC vào ngày 08/05/2017.

3. Hoạt động kinh doanh

Công ty Cổ phần ADEC là công ty được chuyển đổi cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng Trang trí Kiến trúc ADC thuộc doanh nghiệp nhà nước. Hiện tại, Công ty chỉ kinh doanh bất động sản với 03 dự án đang triển khai:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Dự án	Diện tích đất đã đền bù (m2)	Chi phí đầu tư đã ghi nhận	Tiến độ
1	Khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7	93.880	88.323	Hoàn thành đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng UBND TP.HCM đã chấp thuận cho ADEC đầu tư giai đoạn 1.
2	Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc - Nhà Bè	329.532,9	189.777	Đã bồi thường 41,59% diện tích dự án. Đang hoàn thiện hồ sơ pháp lý
3	Khu dân cư Long An A	26.000	7.218	Hoàn thành đền bù/bồi thường Đã được UBND tỉnh Long An quyết định giao đất

TỔNG CỘNG	**285.318**

Nguồn: ADEC

Kết quả kinh doanh của Công ty Cổ phần ADEC 02 năm gần đây ở mức thấp do hầu hết các dự án của Công ty đang trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý và cơ sở hạ tầng. Năm 2015, Công ty hoàn toàn không có nguồn thu từ các dự án. Năm 2016, doanh thu của Công ty đạt hơn 8 tỷ đồng, toàn bộ nguồn thu từ việc bán một số đất nền của dự án Khu dân cư Phú Mỹ, Quận 7 và Khu dân cư Long An A.

4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm 2015 và năm 2016

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	2016	2015
Doanh thu bán hàng	8.191	24
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	3.773
Doanh thu thuần	8.191	(3.749)
Giá vốn hàng bán	4.194	(1.946)
Lợi nhuận gộp	3.997	(1.802)
Doanh thu hoạt động tài chính	466	1.370
Chi phí hoạt động tài chính	-	-
Chi phí bán hàng	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	3.218	3.554
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	1.245	(3.986)
Thu nhập khác	-	96
Chi phí khác	1.240	4.185
Lợi nhuận khác	(1.240)	(4.089)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	5	(8.074)
Lợi nhuận sau thuế TNDN	5	(8.074)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 của Công ty Cổ phần ADEC)

5. Tình hình hoạt động tài chính

5.1. Bảng cân đối kế toán tóm tắt giai đoạn 2015 - 2016

Đơn vị tính: triệu đồng

TÀI SẢN	2016	2015
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	**62.841**	**60.537**

TÀI SẢN	2016	2015
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	20.692	20.814
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	32.920	29.902
IV. Hàng tồn kho	8.185	8.185
V. Tài sản ngắn hạn khác	1.043	1.636
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	**285.492**	**288.766**
I. Các khoản phải thu dài hạn	138	138
II. Tài sản cố định	-	-
III. Bất động sản đầu tư	-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	285.318	288.591
V. Đầu tư tài chính dài hạn	-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	37	37
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**348.333**	**349.303**
C. NỢ PHẢI TRẢ	**118.095**	**119.071**
I. Nợ ngắn hạn	18.051	19.066
II. Nợ dài hạn	100.044	100.004
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	**230.238**	**230.233**
I. Vốn chủ sở hữu	230.238	230.233
Trong đó: Vốn góp của chủ sở hữu	*221.760*	*201.600*
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**348.333**	**349.303**

(Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2015, 2016 của Công ty Cổ phần ADEC)

5.2. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của ADEC bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của ADEC trình bày bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam.

5.2.1. Vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Nguồn vốn	Năm 2015	Năm 2016
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	201.600	221.760
2	Thặng dư vốn cổ phiếu	1.251	1.251

3	Cổ phiếu quỹ	-	-
4	Tổng số dư các quỹ	30.178	10.019
5	LNST chưa phân phối	(2.796)	(2.791)
	Tổng cộng	**230.233**	**230.238**

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và 2016

5.2.2. Tài sản cố định

Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình: được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

- Thiết bị, dụng cụ quản lý: 03 - 08 năm

Hiện toàn bộ các tài sản cố định của ADEC đã được khấu hao hết.

5.2.3. Thu nhập bình quân người lao động

Thu nhập của bình quân của người lao động là 16,6 triệu đồng/người/tháng, cao hơn mức trung bình của các công ty cùng ngành đang hoạt động kinh doanh tại TP.HCM.

5.2.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

ADEC thực hiện tốt việc thanh toán các khoản nợ đến hạn.

5.2.5. Các khoản phải nộp theo luật định

ADEC thực hiện nghiêm túc việc hạch toán đầy đủ các nghĩa vụ phải nộp đối với các khoản Thuế giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp và các khoản phải nộp khác theo quy định của Nhà nước.

5.2.6. Trích lập các quỹ

ADEC thực hiện việc trích lập các quỹ theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của ADEC và pháp luật hiện hành. Số dư các quỹ như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	TRÍCH LẬP CÁC QUỸ	Năm 2015	Năm 2016
1	Quỹ đầu tư và phát triển	10.018	10.019
2	Quỹ dự phòng tài chính	-	-
3	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.621	1.468
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-
	Tổng cộng	**11.639**	**11.487**

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và 2016

5.2.7. Tổng dư nợ vay

ADEC không sử dụng nợ vay ngắn hạn và dài hạn để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

5.2.8. Tình hình công nợ hiện nay

a. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2015		Năm 2016	
	Tổng số	Quá hạn (*)	Tổng số	Quá hạn (*)
I. Phải thu ngắn hạn	**33.258**	**3.356**	**36.276**	**3.356**
Phải thu từ khách hàng	30.819	3.356	35.219	3.356
Trả trước cho người bán	1.190		610	
Các khoản phải thu khác	1.249		447	
II. Phải thu dài hạn	**138**		**138**	
Phải thu dài hạn khác	138		138	
Tổng cộng	**33.396**	**3.356**	**36.414**	**3.356**

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và 2016

(*): Công ty đã trích lập dự phòng đầy đủ giá trị các khoản nợ quá hạn theo đúng quy định.

b. Các khoản phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	CHỈ TIÊU	Năm 2015		Năm 2016	
		Tổng số	Quá hạn	Tổng số	Quá hạn
I	**Nợ ngắn hạn**	**19.066**		**18.051**	
1	Phải trả cho người bán	8.304		8.307	
2	Người mua trả tiền trước	6.231		5.363	
3	Thuế & Các khoản phải nộp NN	37		40	
4	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.873		2.873	
5	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.621		1.468	
II	**Nợ dài hạn**	**100.004**		**100.044**	
1	Phải trả dài hạn khác	100.004		100.044	
	Tổng cộng	**119.071**		**118.095**	

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và 2016

5.3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
Hệ số thanh toán ngắn hạn *TSLĐ / Nợ ngắn hạn*	3,2	3,5
Hệ số thanh toán nhanh *(TSLĐ - Hàng tồn kho) / Nợ ngắn hạn*	2,7	3,0
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
Hệ số nợ / Tổng tài sản	34%	34%
Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	52%	51%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
Vòng quay hàng tồn kho *Giá vốn hàng bán / Hàng tồn kho bình quân*	(0,3)	0,5
Doanh thu thuần / Tổng tài sản	≤ 0	≥ 0
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu thuần (%)	215%	0.1%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / VCSH (%)	-4%	≥ 0%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế / Tổng tài sản (%)	-2%	≥ 0%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh / Doanh thu thuần (%)	106%	15.2%
Thu nhập trên mỗi cổ phiếu/EPS (đồng/cổ phiếu)		

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và 2016

6. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực đầu tư, sản xuất kinh doanh hay cung cấp dịch vụ chính

Hiện Công ty Cổ phần ADEC đang triển khai 3 dự án như sau:

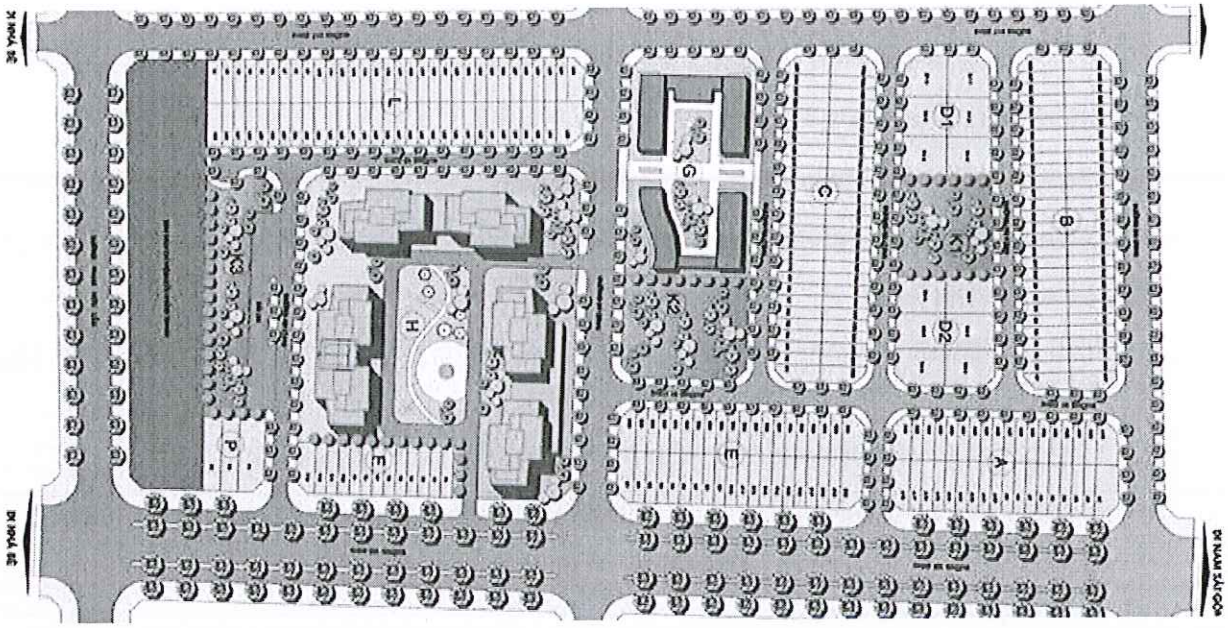
6.1. Dự án Khu dân cư ADC – Phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM

a) **Tổng diện tích khu đất:** 81.585 m2, trong đó diện tích đất ở: 76.980 m2

b) **Các chỉ tiêu quy hoạch:**

- Hệ số sử dụng đất: 2,16
- Dân số: 3000 người
- Mật độ xây dựng toàn khu (tối đa): 38%

- Tầng cao (thấp nhất – cao nhất): 1 – 29 tầng



c) Phân khu chức năng gồm:

Khu vực chức năng	Diện tích (m2)	Số căn	Mật độ xây dựng	Hệ số sử dụng đất (lần)	Tầng cao tối đa (tầng)
Nhóm nhà liên kề phố		54 căn	70% - 80%	3,72	5
Nhà liên kế vườn)	32.102,76	211 căn	70% - 80%	2,89	4
Nhà biệt thự		12 căn	40%	1,2	3
Chung cư cao tầng	15.053,94	540 căn	40%	5,0	29
Trường học	5.200,00		40%	1,6	4
Công viên cây xanh	6.287,96		3%	0,03	1
Giao thông	18.335,40				
Tổng	**76.980,00**				

d) Tiến độ triển khai dự án:

- Đã hoàn thành đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng;
- UBND TP.HCM đã phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư ADC tại phường Phú Mỹ, Quận 7, TP.HCM;

- UBND TP.HCM đã phê duyệt chấp thuận đầu tư giai đoạn 1 – Khu dân cư ADC phường Phú Mỹ, Quận 7.

6.2. Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc - Nhà Bè

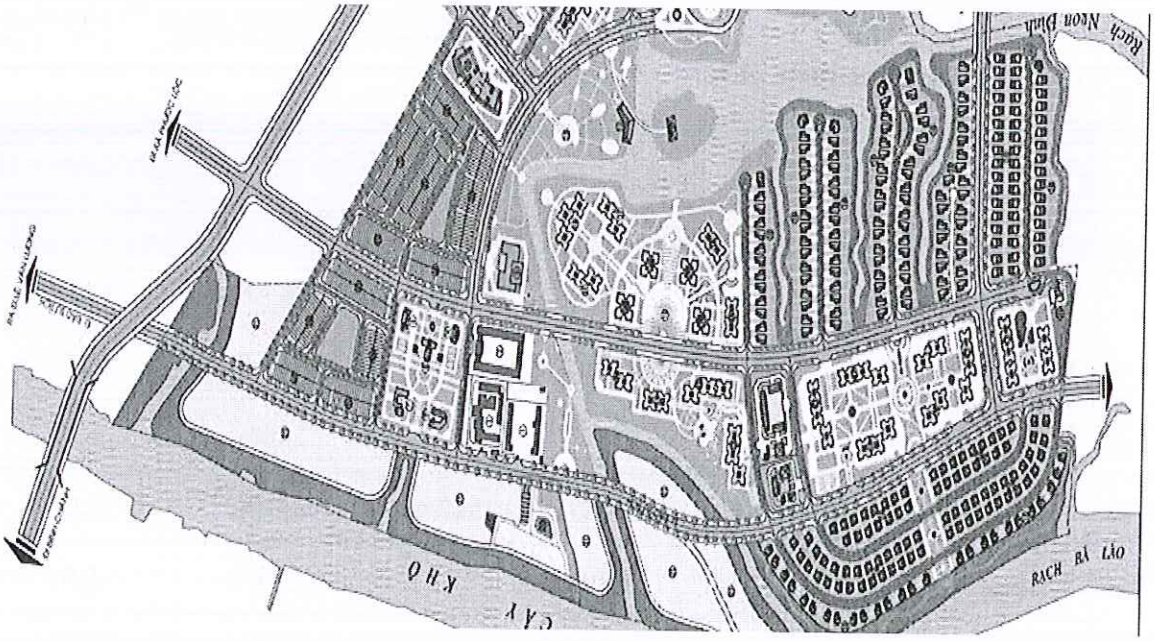
a) Diện tích dự án: 904.424,9 m2

- Diện tích đất sông rạch: 76.181,9 m2
- Diện tích phải bồi thường trực tiếp: 828.243 m2

b) Tiến độ thực hiện:

- Công ty đã bồi thường 41,59% tương đương 329.532,9 m2 (276.474,9 m2 xã Nhơn Đức và 53.058,4 m2 xã Phước Lộc – Huyện Nhà Bè)
- Công ty đã ký kết và đang triển khai thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500.
- Công ty đang thực hiện hồ sơ pháp lý triển khai theo quy trình của Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010.

c) Sơ đồ quy hoạch dự án:



6.3. Khu dân cư Long An A - Phường 3, TP. Tân An, Tỉnh Long An

a) Tổng diện tích khu đất được giao: 26.000 m2

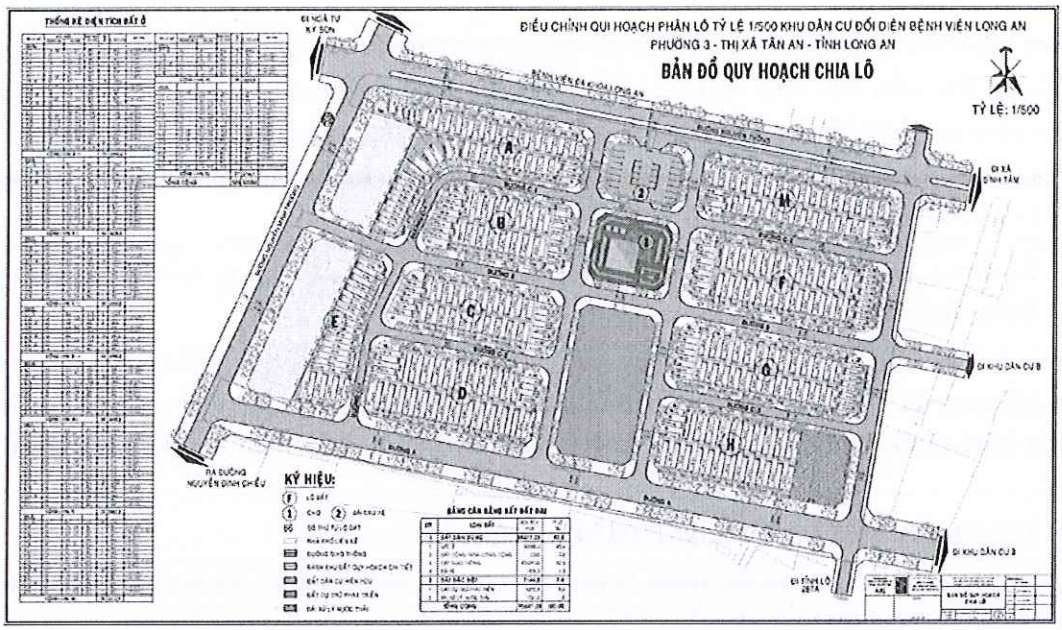
b) Mục đích: Xây dựng hạ tầng khu dân cư để bán. Trong đó:

- Diện tích 14.778,87 m2: giao đất có thu tiền sử dụng đất
- Diện tích 11.221,13 m2: giao đất không thu tiền sử dụng đất để xây dựng các công trình công cộng không nhằm mục đích kinh doanh.

c) Tiến độ:

- Công ty đã hoàn thành đền bù/bồi thường.

- Đã được UBND tỉnh Long An quyết định giao đất.



7. Phương án mua cổ phiếu Công ty Cổ phần ADEC

- Tỷ lệ sở hữu mục tiêu (dự kiến) 65%
- Số lượng cổ phiếu dự kiến mua: 22.175.995 cổ phiếu
- Giá mua dự kiến tối đa 24.000 đồng/cổ phiếu
- Giá trị mua tối đa: 345.945.528.000 đồng
- Phương thức mua dự kiến (*): Đàm phán, thỏa thuận giá, ký hợp đồng mua bán với các tổ chức/cá nhân đang sở hữu cổ phiếu.
- Thời gian mua dự kiến: Từ Quý III - Quý IV năm 2017 (sau khi được UBCKNN cấp phép và hoàn thành đợt huy động vốn)

(*) Phương thức mua dự kiến: Đàm phán, thỏa thuận và ký hợp đồng mua bán với các tổ chức/cá nhân đang sở hữu cổ phiếu mà không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai.

Về phương pháp tính giá cổ phiếu Công ty CP ADEC, phương pháp được sử dụng là phương pháp tài sản. Lý do: Do hoạt động kinh doanh của ADEC trong 2 năm vừa rồi lỗ/hòa vốn (năm 2015 lỗ và năm 2016 lợi nhuận không đáng kể), kết quả hoạt động kinh doanh quá khứ và kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm tới không đủ cơ sở để dự phóng dòng tiền tương lai, vì vậy, không thể sử dụng phương pháp chiết khấu dòng tiền để định giá cổ phiếu ADEC. Ngoài ra, ADEC là Công ty cổ phần hoạt động trong lĩnh vực Bất Động sản, tài sản chính hiện tại của Công ty ADEC là các Dự án Bất Động sản, do đó việc định giá giá trị của ADEC dựa trên phương pháp tài sản sẽ hợp lý hơn. Bên cạnh đó, các Dự án tiền năng này sẽ mang lại doanh thu, lợi nhuận và hiệu quả cho Công ty trong tương lai.

Về quá trình định giá và thông qua tại ĐHĐCĐ, VRC đã thực hiện khảo sát, đánh giá giá trị các tài sản theo tiêu chí cẩn trọng, điều chỉnh xuống so với giá thị trường của các tài sản (để phòng ngừa rủi ro). Do đó, giá đề xuất mua tối đa 24.000 đ/CP là tương đối cẩn trọng. Sau khi hoàn tất đợt phát hành, trong quá trình mua cổ phần ADEC, VRC sẽ đàm phán, thương lượng với cổ đông để mua được mức giá tốt hơn, giá bình quân có thể thấp hơn giá 24.000 đồng/CP. Công ty cam kết phương pháp tính giá cổ phiếu ADEC không gây ra xung đột lợi ích khi có tranh chấp phát sinh theo quy định tại Khoản 3 Điều 162 Luật Doanh nghiệp.

Cơ sở thực hiện: Căn cứ theo Nghị quyết và Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2017 của Công ty Cổ phần ADEC trong đó cho phép: Công ty Cổ phần Bất động sản và Đầu tư VRC được nhận chuyển nhượng cổ phiếu có quyền biểu quyết từ các cổ đông đang nắm giữ tại Công ty cổ phần ADEC dẫn đến việc sở hữu trên 25% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty Cổ phần ADEC theo phương thức không phải thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định tại điểm 2.b khoản 11 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010.

8. Phương án và Kế hoạch hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần ADEC sau khi VRC hoàn thành việc đầu tư

Căn cứ tình hình thị trường Bất động sản và nguồn lực của Công ty, HĐQT và Ban Tổng Giám đốc sẽ lên phương án đầu tư, tính toán hiệu quả từng dự án để có cơ sở lựa chọn 1 đến 2 dự án để tập trung triển khai trước, các dự án còn lại có thể phân kỳ đầu tư hoặc kêu gọi đối tác phối hợp triển khai, cụ thể:

a) Dự án khu dân cư Phường Phú Mỹ, Quận 7:

- Hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý dự án: Lập thủ tục xin giao đất dự kiến trong năm 2017 sẽ hoàn thành; kết hợp thực thi các nghĩa vụ tài chính trong dự án quận 7, Công ty sẽ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho dự án.
- Hoàn thiện hồ sơ xin thi công hạ tầng bổ sung theo quy hoạch điều chỉnh.
- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý để tiến hành triển khai xây dựng nhà cho khách hàng.
- Lên phương án triển khai đầu tư giai đoạn 1 dự án Khu dân cư ADC phường Phú Mỹ, Quận 7;

b) Dự án khu dân cư đối diện bệnh viện đa khoa Long An (9,6 Ha):

- Hoàn thiện hồ sơ pháp lý và các nghĩa vụ tài chính để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho giai đoạn I và thực hiện hoán đổi một số lô đã bán ngoài khu vực 26.000 m2 vào khu vực này, tiến hành bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng.
- Tiếp tục làm việc với Tỉnh Long An và các Ban ngành Tỉnh để hoàn thành đền bù phần còn lại của dự án và lập kế hoạch triển khai đầu tư xây dựng và kinh doanh.

c) Dự án khu đô thị Nhơn Đức – Phước Lộc, huyện Nhà Bè:

- Chuẩn bị và hoàn thiện hồ sơ pháp lý triển khai theo qui trình của Nghị Định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/06/2010.
- Tiếp tục thực hiện đền bù, giải tỏa mặt bằng
- Lên phương án đầu tư, lập dự toán và kế hoạch tổng thể cũng như phân kỳ đầu tư cho dự án
- Tìm kiếm đối tác hợp tác đối với dự án Khu dân cư Nhơn Đức, Phước Lộc - Nhà Bè;

9. Kế hoạch đầu tư trong trường hợp chào bán không thu đủ số tiền tối thiểu như dự kiến

a) Trường hợp 1: Số tiền thu được là 390.447.618.000 đồng

Nội dung	Tỷ lệ mua dự kiến	SLCP mua (cổ phần)	Giá mua (đồng/CP)	Giá trị đầu tư (đồng)
Mua cổ phần Công ty Cổ phần ADEC	65%	14.414.397	24.000	345.945.528.000
Bổ sung vốn lưu động				44.502.090.000
Tổng				**390.447.618.000**

b) Trường hợp 2: Số tiền thu được từ 280.000.000.000 đồng đến 390.447.618.000 đồng

Nội dung	Tỷ lệ mua dự kiến	SLCP mua (cổ phần)	Giá mua (đồng/CP)	Giá trị đầu tư (đồng)
Mua cổ phần Công ty Cổ phần ADEC	51%-65%	từ 11.309.757 - 14.414.397	24.000	từ 271.434.168.000 - 345.945.528.000
Bổ sung vốn lưu động				Số còn lại
Tổng				**Từ 280.000.000.000 đến 390.447.618.000**

c) Trường hợp 3: Số tiền thu được từ 150.000.000.000 đồng đến dưới 280.000.000.000 đồng

Nội dung	Tỷ lệ mua dự kiến	SLCP mua (cổ phần)	Giá mua (đồng/CP)	Giá trị đầu tư (đồng)
Mua cổ phần Công ty Cổ phần ADEC	28,2% - 51%	từ 6.250.000 - 11.309.757	24.000	Từ 150.000.000.000 - 271.434.168.000
Bổ sung vốn lưu động				Số còn lại
Tổng				từ 150.000.000.000 đến 280.000.000.000

d) Trường hợp 4: Số tiền thu được dưới 150.000.000.000 đồng

Nội dung	Tỷ lệ mua dự kiến	SLCP mua (cổ phần)	Giá mua (đồng/CP)	Giá trị đầu tư (đồng)
Mua cổ phần Công ty Cổ phần ADEC	28,2%	6.250.000	24.000	150.000.000.000
Tổng				150.000.000.000

Trong trường hợp này, nguồn vốn thiếu hụt để thực hiện hạng mục trên sẽ được Công ty sử dụng từ nguồn thu khác như sau:

Kế hoạch thu từ chuyển nhượng tài sản/dự án:

Văn phòng 54 Võ Thị Sáu	31.000.000.000	đồng
Dự án Quận 7 (*)	270.000.000.000	đồng
2 tầng - Chung cư 22 Tầng Thùy Vân	31.400.000.000	đồng

Tổng cộng **301.400.000.000 đồng**

(*) Dự án Quận 7 của Công ty CP Bất động sản và Đầu tư VRC đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2017 thông qua chủ trương chuyển nhượng dự án (Tờ trình chuyển nhượng dự án đính kèm).

CHƯƠNG VIII: CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA (NSI)

Trụ sở chính:	34B Hàn Thuyên, Phạm Đình Hổ, Hai Bà Trưng, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(84-4) 3944 5474 Fax: (84-4) 3944 5475
Chi nhánh:	168 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(84-8) 3821 7262 Fax: (84-8) 3821 7305
Website :	*nsi.com.vn*

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH QUỐC TẾ (IFC)

Trụ sở chính:	Tầng 15, Tòa nhà Center Building - Hapulico Complex, Số 1 Nguyễn Huy Tưởng Quận Thanh Xuân, Hà Nội
Điện thoại:	(84-4) 666 42 777 Fax: (84-4) 666 43 777
Chi nhánh:	Lầu 5, Tòa nhà Hải Âu TIC, 39B Trường Sơn, P. 4, Q. Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
Điện thoại:	(84-8) 3547 2323 Fax: (84-8) 3547 2579
Website :	*www.ifcvietnam.com.vn*

CHƯƠNG IX: PHỤ LỤC

1. **Phụ lục 1:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. **Phụ lục 2:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. **Phụ lục 3:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán
4. **Phụ lục 4:** Các báo cáo tài chính
5. **Phụ lục 5:** Danh mục các văn bản tài liệu liên quan đến thông tin công bố trong Bản cáo bạch, Báo cáo tiền khả thi dự án và các tài liệu pháp lý của dự án đầu tư
6. **Các phụ lục khác** *(nếu có).*

Tp. Vũng Tàu, ngày 1 tháng 8 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐẦU TƯ VRC

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

KIÊM TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Ngọc Quỳnh Như

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

Đào Định Phương

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Thúy

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN QUỐC GIA

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Vũ Quang Vịnh