

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Đức và Đô thị Hòa III-RESCO

**CÔNG TY CỔ PHẦN KHU
CÔNG NGHIỆP VÀ ĐÔ THỊ ĐỨC HÒA III-RESCO**

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 1100658323. Do Sở Kế hoạch Đầu tư cấp ngày 14 tháng 06 năm 2011)

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

(Phục vụ việc bán đấu giá phần vốn góp của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn tại Công ty CP Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hoà III-RESCO)

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-Resco

Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông.

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần.

Giá khởi điểm chào bán : 11.000 đồng/cổ phần.

Tổng số lượng chào bán : 1.000.000 đồng/cổ phần

Tổng giá trị chào bán theo giá khởi điểm: 11.000.000.000 đồng

MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ	3
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	3
III.	CÁC KHÁI NIỆM	4
IV.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	
	1. Rủi ro về kinh tế	4
	2. Rủi ro pháp luật	5
	3. Rủi ro đặc thù	5
	4. Rủi ro cạnh tranh và rủi ro hoạt động kinh doanh	5
	5. Rủi ro pha loãng	5
V.	GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÁO BÁN CỔ PHIẾU	5
	1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	5
	2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán	6
	3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán / tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6
	4. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán / cổ phiếu đang sở hữu	6
VI.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	6
	1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
	2. Ngành nghề kinh doanh	7
	3. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	8
	a. Đại hội đồng cổ đông	8
	b. Hội đồng Quản trị	8
	c. Ban kiểm soát	8
	d. Ban Tổng Giám đốc	9
	e. Phòng kinh doanh	9
	f. Phòng Quản lý dự án	9
	g. Phòng kỹ thuật	10
	h. Phòng Tài chính kế toán	10
	i. Phòng Hành chính nhân sự	10
	4. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông	11
	5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty	11
	6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức phát hành	12
	7. Giới thiệu quá trình tăng vốn của Công ty	12
	8. Hoạt động kinh doanh	12
	a. Chi phí sản xuất	13
	b. Kết quả kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính 2 năm gần đây	13
	c. những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm báo cáo	14
	9. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành	14
	10. Chính sách đối với người lao động	15
	11. Chính sách cổ tức	11
	12. Tình hình tài chính:	12

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

a. Các chỉ tiêu cơ bản	16
b. các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	18
13. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng	19
14. Tài sản cố định	20
15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	21
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	21
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chào bán	22
VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN	22
VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	25
IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	25
X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	25

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ:

1. Luật Doanh nghiệp 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
2. Luật Chứng khoán 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2006;
3. Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính Phủ về Quy chế quản lý tài chính của công ty nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
4. Căn cứ Thông tư số 242/2009/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn thi hành một số điều Quy chế quản lý tài chính công ty nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác ban hành kèm theo Nghị định số 09/2009/NĐ-CP ngày 05 tháng 02 năm 2009 của chính phủ;
5. Thông tư 117/2010/TT-BTC ngày 05 tháng 08 năm 2010 của Bộ Tài chính hướng dẫn cơ chế tài chính của công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
6. Căn cứ Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 07 năm 2012 của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Chợ lớn về việc bán đấu giá cổ phiếu Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III của Công ty CP Địa ốc Chợ lớn.
7. Căn cứ Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 08 tháng 11 năm 2013 của Hội đồng quản trị Công ty CP Địa ốc Chợ lớn về việc bán đấu giá cổ phiếu Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III của Công ty CP Địa ốc Chợ lớn.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Tổ chức phát hành: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

1. Đại diện : Ông Trần Văn châu
2. Chức vụ : Tổng Giám đốc
3. Địa chỉ : 118 Hưng Phú, Phường 8, Quận 8, TP.Hồ Chí Minh
4. Điện thoại: 38557332 Fax: 84.08.38557298
5. Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn tại Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III tại Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh (**HOSE**) do Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn là tổ chức chào bán. Một số nội dung trong Bản Công bố thông tin này được thu thập từ báo cáo tài chính năm 2011 và năm 2012 của Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III. Một số nội

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

dung chi tiết nằm trong báo cáo tài chính năm 2011 và năm 2012 nói trên được chúng tôi giản lược trong Bản Công bố thông tin này. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư đọc Bản công bố thông tin trên để có thông tin chi tiết về các nội dung chúng tôi trích dẫn. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý, phù hợp với thực tế và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III công bố.

III. CÁC KHÁI NIỆM:

Trong Bản công bố thông tin này, các từ ngữ viết tắt được hiểu như sau:

Bán đấu giá cổ phần :	Việc bán cổ phần của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn và các đơn vị thành viên Tổng Công ty tại Công ty CP Khu Công Nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III công khai cho các nhà đầu tư cố sự cạnh tranh về giá.
Công ty:	Công Ty CP Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO
HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh Minh
Tổ chức chào bán:	Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn
Bản công bố thông tin:	Bản công bố thông tin của đợt chào bán của Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III

IV. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Rủi ro về kinh tế:

Các Công ty đầu tư bất động sản hiện nay đều phải sử dụng nguồn vốn vay, do vậy vốn vay và lãi suất tiền vay là yếu tố ảnh hưởng lớn về hiệu quả kinh doanh. Rủi ro nguồn vốn xảy ra khi Công ty không đặt ra chiến lược kinh doanh với nhiều biện pháp, khai thác để nhanh chóng thu hồi nguồn vốn đầu tư, để dự án kéo dài dẫn đến không còn hiệu quả, mất khả năng thanh toán nợ vay ngân hàng. Do đó Công ty chủ động tích cực tránh trường hợp rủi ro trên nhằm nâng cao hiệu quả trong chiến lược đầu tư.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế có ảnh hưởng trực tiếp đến ngành xây dựng và đầu tư kinh doanh bất động sản. Khi môi trường đầu tư có nhiều thuận lợi: nền kinh tế tiềm năng và tăng trưởng cao, chính sách pháp luật thông thoáng, xã hội ổn định... nguồn vốn đầu tư trong nước và nước ngoài tăng mạnh kéo sự phát triển của ngành xây dựng và bất động sản. Ngược lại khi nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng thấp, môi trường kinh tế nhiều rủi ro, dẫn đến tốc độ tăng trưởng của ngành xây dựng kinh doanh bất động sản sẽ chậm lại, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

2. Rủi ro về luật pháp

Hiện tại, hoạt động của Công ty chịu sự điều chỉnh chủ yếu của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, các luật liên quan và các văn bản hướng dẫn kèm theo đang dần được hoàn thiện sẽ tạo khung pháp lý ổn định cho hoạt động của các công ty trong ngành nói chung và công ty nói riêng.

Bên cạnh đó việc gia nhập AFTA cũng như WTO đòi hỏi luật pháp của Việt Nam phải có những điều chỉnh phù hợp với xu hướng chung và luật lệ quốc tế. Sự điều chỉnh này có thể sẽ tạo ra những tác động không nhỏ đến hoạt động của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù

Thị trường bất động sản đang bị ảnh hưởng của suy thoái kinh tế toàn cầu và sự cạnh tranh rất lớn giữa các công ty kinh doanh bất động sản. Rủi ro thị trường xảy ra khi sản phẩm không tiêu thụ được. Tuy nhiên đầu tư kinh doanh bất động sản trong nước là một lĩnh vực sẽ phát triển trong tương lai, khi các chính sách vĩ mô đi vào ổn định thì tốc độ phát triển kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng sẽ tăng trưởng ở mức cao, vì thế đầu tư dài hạn cổ phiếu bất động sản là có triển vọng và hiệu quả. Hội Đồng Quản Trị Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III là những thành viên có kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản và có quyết tâm cao vào những dự án công ty đang đầu tư, quyết tâm thực hiện các dự án có chất lượng, nhằm hạn chế rủi ro trong đầu tư kinh doanh bất động sản.

4. Rủi ro cạnh tranh và rủi ro hoạt động kinh doanh:

Thị trường xây dựng và kinh doanh bất động sản hoàn toàn phụ thuộc yếu tố cung cầu. Những rủi ro tương ứng dễ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của công ty, Việc hội nhập Quốc tế ngày càng sâu rộng của Việt Nam, một mặt mang lại nhiều cơ hội kinh doanh mặt khác cũng tạo ra mức độ cạnh tranh khốc liệt hơn. Các công ty tham gia vào ngành xây dựng và kinh doanh địa ốc ngày càng nhiều.

5. Rủi ro pha loãng:

Vốn chủ sở hữu của Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III không thay đổi khi Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn thực hiện bán cổ phần của Công ty tại Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III

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

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

Tên gọi: Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn (CHOLONRES)

Địa chỉ: 118, Hưng phú, Phường 8, Quận 8, TP.Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84-8) 38557332 Fax: (84-8) 38557298

Vốn điều lệ : 50.397.090.000 đồng.

Mã chứng khoán: RCL

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

Giới thiệu sơ lược về tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn.

- Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn được thành lập từ việc cổ phần hóa Công ty Xây Dựng & Dịch Vụ Nhà Quận 8, theo Quyết định số 5828/QĐUB ngày 31/12/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Đăng ký kinh doanh lần thứ 11 với mã số doanh nghiệp là 0300450962, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11 tháng 06 năm 2013.

- Ngành nghề kinh doanh chủ yếu: kinh doanh địa ốc, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp.

- Nhằm nâng cao tính quản trị, công khai minh bạch hoạt động sản xuất kinh doanh, huy động nguồn lực của xã hội, ngày 14/06/2007 Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn đã chính thức niêm yết cổ phiếu tại Sở Giao dịch Chứng Khoán Hà Nội, với mã chứng khoán là RCL.

2. Mọi quan hệ với công ty có cổ phiếu được chào bán

Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn là cổ đông sáng lập của Công ty cổ phần Khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-Resco.

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

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chào bán/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 3,5%.

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

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

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

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

Năm 2005: Ngày 21/01/2005, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp Giấy hứng nhận đăng ký kinh doanh.

Năm 2006: Ngày 29/03/2006 nhận quyết định số 1013/QĐ- UBND về việc giao đất khu dân cư với diện tích 682,870m².

Năm 2007: Triển khai giải tỏa đền bù Khu dân cư Đức Hòa III- RESCO.

Năm 2008: Ngày 05/08/2008 nhận quyết định số 2022/QĐ-UBND của UBND tỉnh Long An về việc thành lập Khu công nghiệp Đức Hòa III- RESCO, tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Năm 2009: Ngày 21/08/2009 nhận Quyết định số 2165/QĐ- UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư nhà vườn Đức Hòa III- RESCO xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ngày 01/12 Nhận Quyết định số 3162/ QĐ- UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Đức Hòa III-

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

Năm 2005: Ngày 21/01/2005, được Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

RESCO, xã Mỹ Hạnh Bắc, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Năm 2010: Ngày 05/07/2010 nhận quyết định 1874/QĐ- UBND về việc cho Công ty cổ phần Khu công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III- RESCO thuê quyền sử dụng đất.

Tháng 09/2010 tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp bao gồm các hạng mục: san nền, hệ thống giao thông, hệ thống điện, cây xanh, xử lý nước thải...

Năm 2011: Ngày 01/12/2011 nhận quyết định 3903/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty CP Khu công nghiệp & Đô thị Đức Hòa III - RESCO.

2. Giới thiệu Công ty có cổ phần được chào bán

- Tên tiếng Việt: Công ty CP khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-Resco
- Tên giao dịch quốc tế: Duc Hoa III-Resco Industrial & Town Stock Company
- Tên viết tắt: DARESCO
- Địa chỉ: Ấp Đức Ngài, Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An
- Điện thoại: (072) 3 759 745 Fax:(072) 3 759 744
- Website: Email: daresco@rescovn.com
- Công ty CP khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-Resco được hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1100658323 đăng ký lần đầu ngày 10/01/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/06/2011 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp

2. Ngành nghề kinh doanh:

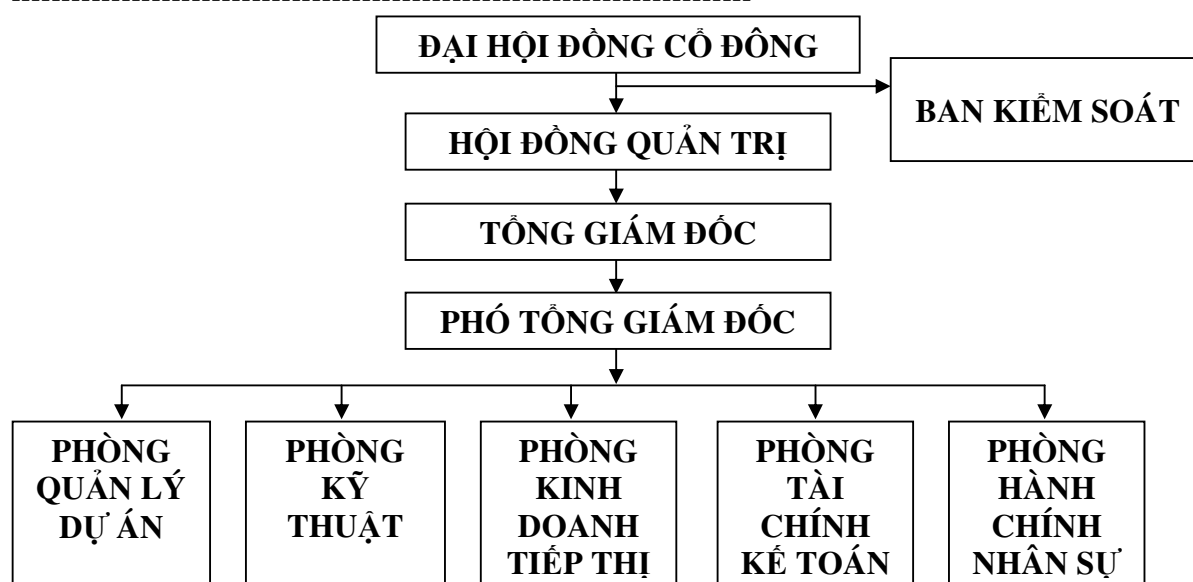
Hoạt động chính của Công ty gồm đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư để kinh doanh, cho thuê đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho thuê kho tàng bến bãi, cung cấp các dịch vụ tiện ích kèm theo, tư vấn thiết kế thi công các công trình hạ tầng kỹ thuật, san lấp mặt bằng thi công các công trình dân dụng, công nghiệp, cầu đường, sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:

Công ty CP khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-Resco hoạt động theo mô hình tổ chức như sau:

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO



Diễn giải:

a. Đại hội đồng cổ đông:

Đại Hội đồng Cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty Cổ phần Khu công nghiệp & Đô thị Đức Hòa III - RESCO, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

b. Hội đồng Quản trị:

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị của DARESCO, có toàn quyền nhân danh DARESCO để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của DARESCO phù hợp với luật pháp, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại Hội đồng Cổ đông. Hội đồng Quản trị đặt ra các quy định, các kế hoạch về quản lý trong đầu tư và một số lĩnh vực kinh doanh quan trọng của DARESCO. Hội đồng Quản trị còn thường xuyên giám sát hoạt động kinh doanh, hoạt động kiểm soát nội bộ. Hội đồng Quản trị tại DARESCO gồm 05 thành viên, đa số thành viên giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản.

c. Ban Kiểm soát:

Ban Kiểm soát là tổ chức thay mặt Cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty, giám sát việc chấp hành chế độ hạch toán. Ban Kiểm soát thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của Đại Hội đồng Cổ đông hoặc theo yêu cầu của Cổ đông lớn. Ban Kiểm soát báo cáo Đại Hội đồng Cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ.

d. Ban Tổng Giám đốc:

Tổng Giám Đốc là người đại diện pháp luật của Công ty trong mọi giao dịch. Tổng Giám Đốc là người quản lý điều hành mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty. Tổng

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

Giám Đốc do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm. Tổng Giám Đốc chịu trách nhiệm trước HĐQT và ĐHĐCĐ về trách nhiệm quản lý điều hành công ty. Giúp việc cho Tổng Giám Đốc có các Phó Tổng Giám Đốc do HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm theo đề nghị của Tổng Giám Đốc.

Tổng Giám Đốc, các Phó Tổng Giám Đốc không kiêm nhiệm chức vụ lãnh đạo các tổ chức kinh tế khác.

e. Phòng Kinh doanh :

Tổ chức thực hiện và quản lý các hoạt động kinh doanh: Xây dựng phương án kinh doanh các sản phẩm của Công ty. Tổ chức triển khai kinh doanh, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất các dự án của Công ty, Thực hiện xây dựng chiến lược sản phẩm, Lập kế hoạch kinh doanh tiếp thị hàng năm, Khảo sát, tìm kiếm thị trường, đối tác kinh doanh trong và ngoài nước. Tham mưu mở rộng địa bàn hoạt động, các hình thức kinh doanh trong phạm vi chức năng ngành nghề của Công ty, Dự báo nhu cầu thị trường, khách hàng về mua bán, thuê đất Khu công nghiệp.

Tổ chức thực hiện các hoạt động Kinh doanh tiếp thị: Nghiên cứu khách hàng và xác định khách hàng mục tiêu, Nghiên cứu đối thủ và xác định chiến lược cạnh tranh, Nghiên cứu các giải pháp nhằm nâng cao giá trị thương hiệu, Đối thoại với khách hàng, với chính quyền và với cộng đồng, Tổ chức và hỗ trợ tổ chức các sự kiện cho Công ty và khách hàng, Xây dựng kế hoạch và kiểm soát ngân sách tiếp thị, ngân sách bán hàng, Xây dựng kênh phân phối, xây dựng dữ liệu về khách hàng mục tiêu.

f. Phòng Quản lý dự án:

Công tác quản lý các quá trình thi công xây lắp: Thực hiện theo dõi quản lý trên các phương diện: Tiến độ thi công, Khối lượng thực hiện công việc, Khối lượng nghiệm thu với bên nhà thầu, Chất lượng và bàn giao Dự án, Bảo trì Dự án.

Công tác an toàn lao động: Kiểm tra định kỳ tình hình an toàn lao động trên công trường, Phối hợp ban chỉ huy công trường lập các biện pháp an toàn thi công, Ban hành các chỉ dẫn, quy định về an toàn lao động, Tổ chức huấn luyện an toàn lao động và có hướng đề xuất với Lãnh đạo Công ty.

Công tác bảo hành, bảo trì các Dự án: Quản lý công tác bảo hành, bảo trì tất cả các công trình, máy móc thiết bị khác khi được giao, Chủ động điều phối nhân sự, chuẩn bị vật tư, thiết bị để thực hiện công tác bảo hành, bảo trì theo kế hoạch, Quản lý, hồ sơ, tài liệu liên quan đến công tác bảo hành, bảo trì.

g. Phòng Kỹ thuật:

Công tác thiết kế và dự toán: Lập hồ sơ thiết kế kỹ thuật và dự toán công trình thuộc các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư, Kiểm tra thiết kế cơ sở các dự án đầu tư do Công ty làm chủ đầu tư, Thiết kế các công trình do Công ty làm chủ đầu tư, Theo dõi quản lý các Hợp đồng thuê mướn thiết kế, thẩm định, Quản lý, sắp xếp, lưu trữ hồ sơ thiết kế, tài

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

liệu kỹ thuật bảo đảm nguyên tắc bảo mật và bảo toàn tính đầy đủ của từng bộ hồ sơ theo từng dự án, Quản lý việc xây dựng của khách hàng tại Khu dân cư và Khu công nghiệp theo đúng quy định.

Công tác An toàn – môi trường: Phối hợp Phòng quản lý Dự án soạn thảo, ban hành Hệ thống hướng dẫn quản lý chất lượng công trình, Thiết lập, phổ biến các quy định/quy trình về An toàn – Sức khỏe – Môi trường áp dụng cho các dự án xây dựng của Công ty, Kiểm tra, giám sát báo cáo việc thực hiện quản lý an toàn lao động, phòng chống cháy nổ, bảo vệ sức khỏe và bảo vệ môi trường của các đơn vị thi công trên công trường, Phối hợp với các đơn vị thi công và các cơ quan chức năng tìm giải pháp xử lý trong trường hợp xảy ra sự cố.

h. Phòng Tài chính kế toán:

Tham mưu, xây dựng và tổ chức thực hiện Quy chế tài chính Công ty.

Lập và tổ chức thực hiện kế hoạch tài chính (theo tháng, quý, năm), kiểm soát dòng vốn, nguồn tiền cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ghi chép và hạch toán đầy đủ các nghiệp vụ tài chính phát sinh trong quá trình kinh doanh của Công ty phù hợp với quy định của Nhà nước và Quy chế tài chính của Công ty.

Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch thu, chi tài chính, kiểm tra việc giữ gìn và sử dụng các loại tài sản, vật tư, hàng hóa, tiền vốn. Phát hiện và ngăn chặn kịp thời những hành vi vi phạm chính sách, chế độ, kỷ luật, kinh tế, tài chính của Công ty và những quy định do Nhà nước ban hành.

Đánh giá, đề xuất định hướng đầu tư tài chính của Công ty.

Chủ trì phối hợp với Phòng Kinh doanh tiếp thị theo dõi, lập kế hoạch và thu hồi công nợ của khách hàng đầy đủ, nhanh chóng bảo đảm hiệu quả sử dụng vốn của Công ty.

Phối hợp Phòng Quản lý dự án theo dõi để thanh quyết toán các hạng mục liên quan tại công trình, theo dõi quá trình xuất nhập vật tư tại công trường.

Xây dựng mối quan hệ tốt đẹp với các ngân hàng.

Phân tích các thông tin tài chính phục vụ quá trình kinh doanh và yêu cầu của Tổng Giám đốc Công ty.

Lập các báo cáo tài chính, kế toán theo yêu cầu quản trị của lãnh đạo Công ty và các cơ quan chức năng liên quan.

Kịp thời cập nhật, phổ biến, thực hiện các chế độ, thể lệ quản lý kinh tế tài chính và chế độ kế toán của Nhà nước.

Tiến hành các thủ tục, thanh quyết toán các loại thuế với cơ quan nhà nước.

i. Phòng Hành Chánh Nhân sự:

Thực hiện các công việc liên quan đến hành chánh, quản trị văn phòng, tổ chức bộ máy, bố trí nhân sự phù hợp với yêu cầu phát triển của công ty,

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO**

Xử lý thông tin và dữ liệu : xử lý thông tin, sắp xếp lưu trữ thông tin nhằm phục vụ cho yêu cầu của Công ty. Cung cấp thông tin theo chỉ đạo của Tổng Giám đốc và người được ủy quyền..

Quản trị và phát triển nguồn nhân lực, tổ chức bộ máy, tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng CBCNV. Giúp việc cho Tổng Giám đốc và thực hiện việc phân chia công việc thành những nhiệm vụ dưới hình thức chức vụ, công việc cụ thể và chỉ định những nhân viên chuyên môn chịu trách nhiệm thi hành công việc đó như hoạch định của Giám đốc bộ phận và Tổng Giám đốc.

Thực hiện các chính sách chế độ đối với cán bộ nhân viên về lao động, tiền lương. Xem xét, đề xuất các hình thức khen thưởng, kỷ luật, giải quyết các khiếu nại của nhân viên liên quan đến các vấn đề nội bộ Công ty.

4. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông:

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy phép đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/06/2011 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp cho đến hiện nay là: 285.714.290.000 đồng.

Tổng số lượng cổ đông tại ngày 31/10/2013 là 12 cổ đông, cơ cấu sở hữu như sau:

DVT: Đồng

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông nắm giữ	Số vốn góp (VNĐ)	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	RESCO	1	30.000.000.000	3.000.000	10,5%
2	Cổ đông pháp nhân	6	98.058.710.000	9.805.871	34,3%
3	Cổ đông trong công ty	3	155.655.580.000	15.565.558	54,5%
4	Cổ đông ngoài công ty	2	2.000.000.000	200.000	0,7%
	Tổng cộng	12	285.714.290.000	28.571.429	100,0%

(Nguồn: DARESCO)

5. 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 tỉ lệ cổ phần nắm giữ ; Cơ cấu cổ đông tại ngày chốt gần nhất trên mức vốn thực góp tại ngày 31/10/2013:

S T T	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Giá trị sở hữu Theo mệnh giá(1.000 đ)	Tỷ lệ sở hữu/ VDL (%)
1	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV	41 Sương Nguyệt Ánh , P.Bến Thành, Q.1	2.000.000	20.000.000	7%

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO**

2	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Kinh doanh CSHT KCN Tân Thới Hiệp	KCN Tân Thới Hiệp, KP3, Đường D2, P.Hiệp Thành, Q12	1.500.000	15.000.000	5,25%
3	Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển Thành Đạt	1/3 Giang Văn Minh, P.An Phú, Q.2	5.385.000	53.850.000	18,85%
4	Bùi Ái Phượng	1/3 Giang Văn Minh, P.An Phú, Q.2	15.365.558	153.655.580	53,78%
Tổng cộng			24.250.558	242.505.580	84,88%

(Nguồn: DARESCO)

6. 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:

Không có.

7. Giới thiệu về quá trình tăng vốn của Công ty

- Vốn góp lần đầu ngày 10/1/2005 là 100 tỷ đồng.

- Tăng vốn lần đầu ngày 17/04/2008 là 184.923.002.560 đồng, tính đến thời điểm 31/10/2013, vốn điều lệ thực góp là 285.714.290.000 đồng

8. Hoạt động kinh doanh

Hiện nay Công ty đang tập trung đầu tư vào 02 dự án :

- Dự án Khu công nghiệp Đức Hòa III-Resco tại xã Mỹ Hạnh Bắc, Huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An với diện tích đất tự nhiên sử dụng của toàn khu công nghiệp là 295.66 ha. Trong đó xây dựng kết cấu hạ tầng khu công nghiệp để nhượng hoặc cho thuê với diện tích 188.96 ha, gồm đất công nghiệp quy mô 179/08 ha; đất kho tàng quy mô 5,45 ha; đất trung tâm, dịch vụ quy mô 4,43 ha (Xử lý nước thải quy mô 10.500 m3/ngày đêm và kinh doanh các tiện ích khác). Tổng vốn đầu tư của dự án ước tính khoảng 834 tỷ đồng.

- Dự án khu dân cư nhà vườn Xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, tỉnh Long A với diện tích khu đất là 68,287 ha, Công ty đang triển khai dự án này.

a. Chi phí sản xuất:

Các khoản chi phí của Công ty qua các năm:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi phí sản xuất	Năm 2011	Năm 2012	Quý 3/2013
Giá vốn hàng bán			
Chi phí tài chính	7.019	4.569	6.977

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO**

Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.779	4.380	3.167
Chi phí khác			56

b. Kết quả kinh doanh và một số chỉ tiêu tài chính qua 2 năm gần đây và lũy kế đến thời điểm gần nhất:

- Công ty đã ký hợp đồng bán nền cho khách hàng tại dự án Khu dân cư nhà vườn xã đức lập Thượng, Huyện Đức hòa, với tổng giá trị khoảng 600 tỷ đồng, đã nhận tiền ứng trước là 174 tỷ đồng tương ứng 20%->35% giá trị hợp đồng.

- Công ty ghi nhận doanh thu từ khi thành lập đến nay đều là doanh thu hoạt động tài chính. Trong năm 2011 doanh thu hoạt động tài chính là 19.139.404.437 đồng, lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 102.000.000 đồng. Trong năm 2012, doanh thu hoạt động tài chính là 16.553.891.497 đồng lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp là 146.410.959 đồng, doanh thu hoạt động tài chính đến Quý 3/2013 là 4.247.923.751 đồng.

- Kết quả sản xuất kinh doanh các năm tới sẽ khả quan do Công ty ghi nhận doanh thu nhận tiền ứng trước của khách hàng.

* Kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến thời điểm gần nhất:

Đơn vị tính: đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	% tăng giảm	Lũy kế đến Quý 30/09/2013
Tổng giá trị tài sản	658.635,0	786.591,0	119%	784.095
Doanh thu thuần	19.460,0	16.553,0	(85%)	4.247
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh				-5.995
Lợi nhuận khác	102,0	146,0	143%	-
Lợi nhuận trước thuế	102,0	146,0	143%	-
Lợi nhuận sau thuế				
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức				

Lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2013 do Công ty chưa ghi nhận doanh thu hoạt động sản xuất kinh doanh mà chỉ có doanh thu tài chính. Kết quả sản xuất kinh doanh các năm tới sẽ khả quan do Công ty ghi nhận doanh thu nhận tiền ứng trước của khách hàng. Do 9 tháng đầu năm Công ty bị lỗ dẫn đến tổng tài sản chín tháng đầu năm công ty giảm so với ngày 31/12/2012.

* Các chỉ tiêu khác :

+ Hệ số khả năng thanh toán tổng quát năm 2011 là 1,8 lần và năm 2012 là 1,5 >1 cho thấy tài sản của Công ty đảm bảo thanh toán các khoản nợ phải trả.

+ Hệ số bảo toàn vốn năm 2011 và năm 2012 là 1,033 có hệ số bảo toàn vốn >1, hai năm này Công ty đã bảo toàn được vốn đầu tư của chủ sở hữu.

c. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo:

Năm 2013 là một năm tiếp tục sẽ khó khăn về nguồn vốn đối với các doanh nghiệp bất động sản. Việc siết chặt cho vay và phải có tài sản thế chấp đối với các dự án đầu tư bất động sản đã làm các đơn vị thành viên gặp không ít khó khăn. Bên cạnh đó với tình hình thị trường liên tục trầm lắng nên gây khó khăn không nhỏ về nguồn thu đối với Công ty dẫn đến việc thiếu vốn để tái đầu tư tạo sản phẩm cho những năm tiếp theo. Công ty sẽ cố gắng ghi nhận doanh thu nhận tiền ứng trước của khách hàng vào các năm tiếp theo để tăng doanh thu và lợi nhuận của hoạt động sản xuất kinh doanh chính. Trong hoạt động kinh doanh, DARESCO luôn chú trọng cân đối nguồn vốn và sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng thanh toán, đảm bảo thực hiện bảo tồn và phát triển vốn. DARESCO luôn theo sát diễn biến của thị trường, các chính sách của Nhà nước để sản xuất kinh doanh hiệu quả hơn.

9. Vị thế của công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Khủng hoảng kinh tế trong năm 2008 và đà phục hồi kinh tế của năm 2009 vừa qua, nền kinh tế Việt Nam đang bắt đầu trở lại chu kỳ tăng trưởng. Năm 2010, kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ phục hồi tốc độ tăng trưởng với chỉ tiêu GDP tăng 6,5%. Do đó, ngành xây dựng cơ bản và bất động sản được dự báo sẽ “nóng” lại. Sau một thời gian dài đóng băng, thị trường bất động sản Việt nam đã phục hồi, dần ổn định và phát triển. Theo dự đoán của các chuyên gia bất động sản, thị trường sẽ ấm lên vì theo quy luật khi giá chạm đáy thì sẽ giữ ở mức ổn định và dần tăng trở lại.

Thị trường bất động sản Việt Nam vẫn hấp dẫn đối với các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài vì dân số đông với khoảng 86 triệu người đồng thời tiến trình đô thị hóa ở Việt nam mới chỉ ở giai đoạn đầu. Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, xét về trung và dài hạn, thị trường nhà ở Việt Nam là một trong những thị trường có tiềm năng nhất trong khu vực Châu Á. Việt Nam có đến 70% dân số dưới 40 tuổi trong đó có 57% dân số dưới 25 tuổi. Vì thế, nhu cầu nhà ở của người dân Việt nam trong hiện tại và tương lai là rất lớn, đây là yếu tố nền tảng vững chắc cho sự phát triển của ngành xây dựng và bất động sản trong tương lai.

Công ty sẽ xây dựng thương hiệu DARESCO thành một doanh nghiệp chuyên nghiệp, uy tín và sự tin cậy của khách hàng trong ngành bất động sản. Thuyết phục và thu hút khách hàng bằng những sản phẩm, dịch vụ có chất lượng tốt, giá cạnh tranh, đúng tiến độ.

Đầu tư vào lĩnh vực then chốt, có tiềm năng, hợp tác với các đối tác là nhiệm vụ chiến lược là động lực chủ yếu để phát triển Công ty. DARESCO liên tục sáng tạo, đổi mới để đạt hiệu quả kinh doanh ngày càng cao, đóng góp ngày càng nhiều lợi ích cho cộng đồng và xã hội.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

Trong thời gian tới, DARESCO sẽ tiếp tục tăng vốn điều lệ để đáp ứng tốt những yêu cầu mới trong hoạt động kinh doanh: mở rộng mạng lưới, tăng trưởng về quy mô hoạt động, phát triển các loại hình dịch vụ, bảo đảm bảo toàn và phát triển vốn.

10. Chính sách đối với người lao động:

Công ty thực hiện chính sách lương dựa trên quy định hiện hành của Nhà nước và quy chế tại Công ty. Lương được tính theo thời gian trên cơ sở năng suất lao động và hiệu quả công việc. Công ty xây dựng thang bảng lương riêng phù hợp với các quy định của Nhà nước và với đặc điểm hoạt động sản xuất kinh doanh của đơn vị, vị trí, chuyên môn của từng người lao động.

Số lượng và cơ cấu người lao động trong công ty:

Tổng số lao động tại DARESCO thời điểm 30/10/2013 là: 45 người

STT	Khoản mục	Số lượng
1	Phân loại theo trình độ chuyên môn	45
	- Cán bộ có trình độ đại học và trên đại học	19
	- Cán bộ có trình độ cao đẳng, trung cấp	06
	- Lao động bằng nghề	15
	- Lao động chưa qua đào tạo	5
2	Phân loại theo thời hạn hợp đồng	45
	- Lao động không xác định thời hạn	45
	- Lao động có thời hạn 1 năm đến 3 năm	0
	- Lao động HĐLĐ ngắn hạn làm việc theo mùa vụ	0

- Chính sách của Công ty đối với cán bộ công nhân viên:

- Chế độ làm việc: Giờ làm việc của Công ty là 8 giờ/ngày, ngày làm việc trong tuần là 5,5 ngày, nghỉ chiều ngày thứ bảy và chủ nhật.

- Nghỉ phép, lễ, tết: Nhân viên được nghỉ lễ và tết theo quy định của Bộ luật lao động và được hưởng nguyên lương.

- Chế độ lương: tiền lương của người lao động do hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng lao động và được trả theo năng suất lao động, chất lượng và hiệu quả công việc, mức lương của người lao động không được thấp hơn mức lương tối thiểu do Nhà nước quy định. Ngoài ra người lao động làm việc đủ 12 tháng thì được thưởng thêm ít nhất một tháng lương.

- Chế độ khen thưởng: Nhân động viên CBCNV, ngoài việc khen thưởng thường xuyên, tùy theo kết quả và hiệu quả hoạt động SXKD mang lại Công ty còn có các hình thức khen thưởng khác như: tổ chức cho người lao động đi tham quan nghỉ mát; khen thưởng đột xuất cho những cá nhân-tập thể đóng góp mang lại hiệu quả cho Công ty.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

- Chính sách xã hội: Công ty tham gia đầy đủ chế độ bảo hiểm y tế và bảo hiểm xã hội cho CBCNV theo đúng quy định của Nhà nước. Công ty cũng có chế độ hỗ trợ cho gia đình CBCNV khi có khó khăn đột xuất theo khả năng nguồn quỹ cho phép.

- Mức lương bình quân:

DVT: đồng.

STT	Năm 2011	2012	Quý 3/2013
Thu nhập bình quân(người/tháng)	5.907.000	6.207.000	6.207.000

(Nguồn: DARESCO)

11. Chính sách cổ tức:

Công ty thực hiện chi trả cổ tức theo các quy định của Luật Doanh nghiệp, các quy định về chi trả cổ tức trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo qui định của pháp luật. Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận căn cứ trên kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới và kiến nghị mức cổ tức được trả để trình Đại hội đồng cổ đông quyết định.

12. Tình hình tài chính

a. Các chỉ tiêu cơ bản :

- Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh:

Vốn điều lệ theo giấy phép kinh doanh là 285.714.290.000 đồng, theo sổ sách thì cổ đông đã góp đến ngày 30/06/2013 là 284.923.002.560 đồng, đến ngày 30/10/2013 cổ đông đã góp đủ 285.714.290.000 đồng.

Trong hoạt động kinh doanh, Công ty luôn chú trọng công tác cân đối nguồn vốn và sử dụng vốn nhằm đảm bảo khả năng thanh toán, đảm bảo thực hiện bảo toàn và phát triển vốn. Công ty luôn theo sát diễn biến của thị trường, các chính sách của Nhà nước và đã có những biện pháp kinh doanh hiệu quả.

- Trích khấu hao TSCĐ:

Được xác định bằng giá trị còn lại theo tỷ lệ (%) chất lượng còn lại so với giá tài sản cố định mới mua sắm hoặc mới đầu tư xây dựng, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản.

Giá trị hao mòn được xác định vận dụng theo số năm khấu hao trong khung thời gian khấu hao được quy định tại thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ và tình hình thực tế TSCĐ đang dùng. Với những tài sản tỷ lệ chất lượng còn lại dưới 20% hoặc đã hết

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

khấu hao thì đáng giá giá trị còn lại tối thiểu bằng 20% nguyên giá đáng giá lại.

- Mức lương bình quân:

Mức lương bình quân của Công ty trong năm 2012 và 10 tháng đầu năm 2013 là 6.207.000 đồng/người so với mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng địa bàn hiện nay thì CBCNV Công ty có mức thu nhập trung bình

- Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

Công ty không có nợ xấu và nợ quá hạn, Công ty đều thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ.

Các khoản nợ phải thu và nợ phải trả đều có biên bản đối chiếu xác nhận, và thanh toán đúng hạn đầy đủ các khoản nợ.

- Các khoản phải nộp theo luật định:

Các khoản thuế và các khoản phải nộp nhà nước thì Công ty đều thực hiện nộp đúng hạn và theo đúng quy luật.

- Trích lập các quỹ theo luật định:

Trích lập các quỹ theo các quy định về chế độ tài chính do Nhà nước ban hành trước khi phân chia cổ tức cho các cổ đông phải trích lập các quỹ:

+ Quỹ dự trữ bắt buộc ít nhất bằng 5% lợi nhuận sau thuế để bổ sung vào vốn điều lệ và dự trữ tài chính cho năm sau cho đến mức bằng 10% vốn điều lệ ban đầu.

+ Các quỹ khác do Hội đồng quản trị có trách nhiệm xây dựng quy chế phân phối lợi nhuận và sử dụng các quỹ và trình Đại hội đồng cổ đông, quy định mức trích hàng năm tùy theo kết quả kinh doanh trong năm sản xuất và mục tiêu phát triển của Công ty

Số cổ tức được chia cho các cổ đông theo phần vốn góp, tùy tình hình đặc điểm kinh doanh cho phép Hội đồng quản trị có thể tạm ứng cổ tức cho các cổ đông từng thời hạn 6 tháng hoặc 1 năm.

- Tổng dư nợ vay:

Khoản phải thu:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2011	Năm 2012	Quý 3/2013
Phải thu khác hàng			
Trả trước cho người bán	26.345	22.297	17.242
Phải thu khác	44.280	44.002	42.933
Tổng cộng	70.625	66.299	60.175

Nợ phải trả:

Khoản mục	Năm 2011	Năm 2012	Quý 3/2013
Nợ ngắn hạn	25.448	63.494	27.062
Nợ dài hạn	338.628	438.695	478.626
Tổng cộng	338.628	438.695	478.626

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

b. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm	Năm	Đến ngày 30/09/2013	Ghi chú
		2011	2012		
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
- Hệ số thanh toán ngắn hạn:					
- TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	13,93	6,46	13,73	
- Hệ số thanh toán nhanh:					
<u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u>	Lần	4,2	2,84	4,76	
Nợ ngắn hạn					
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
- Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,64	0,55	0,64	
- Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	1,76	1,23	1,82	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
- Vòng quay hàng tồn kho:					
<u>Giá vốn hàng bán</u>					
Hàng tồn kho bình quân					
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,02	0,03	0,01	
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,88%	0,52%	-	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,05%	0,04%	-	
- Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,02%	0,02%	-	
- Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	Đồng /cp			-	
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)				-	

13. Hội đồng Quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng:

a. Hội đồng Quản trị:

1./ Ông: Bùi Tấn Tài – Chức vụ: thành viên HĐQT DARESCO, kiêm Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng ACB

- Sinh năm: 09/09/1973

- Số CMND: 022498773 nơi cấp ngày 09/09/2011 tại TP.Hồ Chí Minh.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chiếm 0,35%.

2./ Ông: Nguyễn Văn Thanh – Chức vụ: thành viên HĐQT DARESCO kiêm Tổng Giám Đốc DARESCO

- Sinh năm: 15/10/1973

- Số CMND: 024333096 cấp ngày 21/5/2007 tại TP.Hồ Chí Minh.

3./ Bà : Bùi Ái Phương - Chức vụ: thành viên HĐQT DARESCO, Phó Giám Đốc Công ty Tư Vấn Phát Triển Thành Đạt

- Năm sinh: 05/12/1967.

- Số CMND: 022265100 cấp ngày 18/03/2009 tại TP.Hồ Chí Minh.

- Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chiếm 0,35%.

4./ Ông: Lý Thành Châu Sinh - Chức vụ hiện tại Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng & Kinh doanh Nhà Sài Gòn, thành viên HĐQT DARESCO

- Năm sinh: 20/06/1957

- Số CMND số 020392341 cấp ngày 12/03/1996 tại TP.Hồ Chí Minh.

5./ Bà: Hồ Thị Kim Tuyến - Chức vụ hiện tại Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa ốc Sài Gòn Chợ Lớn, thành viên HĐQT DARESCO

- Năm sinh: 23/08/1955

- Số CMND: 022775899 cấp ngày 04/01/2010 tại TP.Hồ Chí Minh.

b- Ban Tổng Giám đốc:

1./ Nguyễn Văn Thanh, Sinh ngày 15 tháng 10 năm 1973, CMND số 024333096 cấp ngày 21/5/2007 tại TP.Hồ Chí Minh. Chức vụ hiện tại thành viên HĐQT DARESCO kiêm Tổng Giám Đốc DARESCO. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu chiếm 0,35%.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO**

2./ Nguyễn Ngọc Đức, Sinh ngày 26 tháng 09 năm 1972, CMND số 024506258 cấp ngày 23/01/2006 tại TP.Hồ Chí Minh. Chức vụ hiện tại Phó Tổng Giám Đốc DARESCO

c. Kiểm soát viên, kế toán trưởng :

1./ Nguyễn Xuân Thành, Sinh ngày 20 tháng 05 năm 1968, CMND số 021951122 cấp ngày 10/04/2008 tại TP.Hồ Chí Minh. Chức vụ hiện tại Trưởng Ban kiểm soát DARESCO, Phó phòng kế toán tài vụ Công ty CP Đầu tư xây dựng Cao Su

2./ Vũ Bùi Tiểu Điệp, Sinh ngày 19 tháng 05 năm 1985, CMND số 02389018 cấp ngày 14/03/2008 tại TP.Hồ Chí Minh. Chức vụ hiện tại thành viên BKS DARESCO, Phó Giám Đốc Công ty Tư Vấn Phát Triển Thành Đạt

3./ Nguyễn Ngọc Anh Thư, Sinh ngày 28 tháng 11 năm 1989, CMND số 024350310 cấp ngày 16/01/2005 tại TP.Hồ Chí Minh. Chức vụ hiện tại thành viên BKS DARESCO, và nhân viên phòng kế toán DARESCO.

4./ Võ Thị Cẩm Thúy, Sinh ngày 28 tháng 04 năm 1979, CMND số 024832803 cấp ngày 08/11/2007 tại TP.Hồ Chí Minh. Chức vụ hiện tại Kế toán trưởng DARESCO.

14. Tài sản :

14.1 Tài sản cố định đến ngày 31/12/2012 là 126.075.562.007 đồng gồm:

a. Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
Nhà cửa vật kiến trúc	120.000.000	66.055.553	55%
Máy móc thiết bị	5.113.601.731	2.853.689.414	56%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	1.851.041.026	607.439.771	33%
Thiết bị dụng cụ quản lý	589.796.233	220.169.857	37%
Tổng cộng	7.674.438.990	3.747.354.595	

b. Tài sản cố định vô hình: Nguyên giá là 12.000.000 đồng, giá trị còn lại là 7.333.333 đồng.

c. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là 118.389.123.017 đồng.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN
Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

14.2. Tài sản cố định đến ngày 30/09/2013 là 126.433.070.636 đồng gồm:

a. Tài sản cố định hữu hình:

Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ còn lại
Máy móc thiết bị	7.202.525.887	2.056.155.877	29%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	2.217.841.819	409.773.748	18%
Thiết bị dụng cụ quản lý	427.483.736	167.816.532	39%
Tổng cộng	9.847.851.442	2.633.746.157	

b. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang là : 120.672.124.000 đồng

15. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013		
	Kế hoạch	Thực hiện 10 tháng đầu năm	Thực hiện được so với kế hoạch
Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi và các khoản thu nhập tương đương	4.500	4.247	94%
Lợi nhuận sau thuế	-		-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần hoặc Thu nhập lãi và các khoản thu nhập tương đương	-		-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-		-
Cổ tức	-		-

Công ty đã ký hợp đồng bán nền cho khách hàng tại dự án Khu dân cư nhà vườn xã Đức Lập Thượng, Huyện Đức Hòa, với tổng giá trị khoảng 600 tỷ đồng, đã nhận tiền ứng trước. Kết quả sản xuất kinh doanh các năm tới sẽ khả quan do Công ty ghi nhận doanh thu nhận tiền ứng trước của khách hàng.

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

Không có.

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

Không có

VII. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- 1. Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- 2. Mệnh giá:** 10.000 đồng/CP
- 3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán:** 1.000.000 Cổ phiếu
- 4. Giá chào bán dự kiến :** Đầu giá công khai ra công chúng với mức giá khởi điểm là 11.000 đồng/cổ phiếu
- 5. Phương pháp tính giá:** Theo giá bình quân trên sổ sách.
- 6. Phương thức phân phối:** Chào bán cho các nhà đầu tư thông qua hình thức đầu giá công khai ra công chúng.
- 7. Đăng ký mua cổ phiếu:**

Địa điểm tổ chức đầu giá: **Sở Giao dịch Chứng khoán Thành Phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.Hồ Chí Minh.

Số Điện thoại: (84-8) 38217713

Fax: (84-8) 38217452

Thời gian tổ chức đầu giá: Theo quy định tại Quy chế bán đầu giá.

8. Phương thức thực hiện đăng ký mua cổ phiếu:

Tổ chức chào bán (Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn) sẽ thực hiện việc công bố chào bán trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về Chứng khoán và thị trường chứng khoán, sau đó tiến hành cho các nhà đầu tư đăng ký thực hiện.

8.1 Đăng ký mua cổ phiếu của các nhà đầu tư tham gia đầu giá:

Đối tượng tham gia đầu giá:

Đối tượng tham gia đầu giá là tất cả các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước(gọi tắt là nhà đầu tư) có đủ điều kiện tham gia theo quy định của Quy chế bán đầu giá của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

Điều kiện tham dự đầu giá:

Các tổ chức, cá nhân tham gia đầu giá phải đáp ứng đủ các điều kiện sau:

- Có đơn đăng ký tham gia đầu giá và nộp đúng thời hạn quy định.
- Nộp đủ tiền đặt cọc theo quy định.
- Có các giấy tờ liên quan.

a/ Đối với các nhân trong nước:

- Có chứng minh nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ.
- Trường hợp người tham gia đầu giá ủy quyền cho người khác tham gia cuộc đầu giá thì phải có văn bản ủy quyền hợp lệ.
- Kê khai địa chỉ cụ thể, rõ ràng.

b/ Đối với tổ chức trong nước:

- Người đại diện hợp pháp cho tổ chức tham gia phải có các giấy tờ như quy định. Trường hợp người đứng đầu đơn vị trực tiếp đăng ký thì phải xuất trình quyết định bổ nhiệm(thay cho giấy ủy quyền)
- Bản sao hợp lệ văn bản chứng minh tư cách pháp lý của tổ chức đó(Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, quyết định thành lập....)

c/ Đối với cá nhân, tổ chức nước ngoài:

Nhà đầu tư nước ngoài gồm:

1/ Người không cư trú là tổ chức kinh tế tài chính nước ngoài thành lập theo pháp luật nước ngoài.

2/ Người không cư trú là người nước ngoài không được cư trú ở Việt nam.

3/ Người cư trú là người nước ngoài thường trú ở Việt Nam

Nhà đầu tư nước ngoài cần có

- Bản sao Hộ chiếu/CNND.
- Giấy ủy quyền hợp lệ (nếu có).
- Và phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông qua tài khoản này.

8.2 Thời gian và địa điểm đăng ký và nộp tiền cọc:

Thời gian làm thủ tục đăng ký: Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá.

Và các đại lý đấu giá khác theo Quy chế bán đấu giá của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

8.3 Nguyên tắc xác định giá bán:

Kết quả đấu giá cổ phần được xác định theo nguyên tắc:

- Những người trả giá cao hơn được quyền ưu tiên mua cổ phần trên cơ sở số lượng cổ phần đăng ký mua và số lượng cổ phần được chào bán. Trường hợp người người bỏ giá cao nhất có số lượng cổ phần đăng ký mua ít hơn số cổ phần được chào bán thì số cổ phần còn lại được xét bán cho người có mức giá liền kề. Nếu số cổ phần vẫn còn thì tiếp tục thực hiện nguyên tắc trên
- Trường hợp những người tham gia đấu giá trả giá bằng nhau nhưng số lượng cổ phần chào bán ít hơn tổng số cổ phần đăng ký mua thì quyền mua cổ phần của các bên được xác định trên cơ sở:

Số cổ phần nhà đầu tư được mua	=	Số cổ phần còn lại chào bán	X	Số cổ phần từng nhà đầu tư đăng ký mua giá bằng nhau ----- Tổng số cổ phần các nhà đầu tư đăng ký mua giá bằng nhau
--------------------------------------	---	-----------------------------------	---	---

8.4 Lập và nộp phiếu tham dự đấu giá:

Nhà đầu tư tự điền phiếu tham dự đấu giá. Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:

- Phiếu do tổ chức bán đấu giá cấp.
- Có đóng dấu treo của nơi cấp phiếu và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định;
- Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát;
- Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm;
- Tổng số cổ phần đặt mua tối đa bằng mức đăng ký;
- Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định.

Trường hợp phiếu tham dự đấu giá rách nát, tẩy xóa: Nhà đầu tư phải làm đơn, đổi, cấp lại phiếu tham dự đấu giá theo mẫu quy định sau khi nộp phiếu cũ. Trường hợp nhà đầu tư mất phiếu: Nhà đầu tư phải làm đơn (theo mẫu quy định) đề nghị đại lý cấp lại phiếu mới và phiếu cũ coi như không có giá trị.

8.5 Cấp giấy chứng nhận sở hữu cổ phần:

Trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ ngày kết thúc đợt chào bán, tổ chức chào bán- Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn phối hợp với Công CP Khu Công Nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III-RESCO hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông.

8.6 Xử lý cổ phiếu bán không hết:

Sau khi kết thúc đợt chào bán, nếu số lượng cổ phần chào bán còn dư lại chưa phân phối hết Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn thông báo về Công ty CP Khu Công Nghiệp và Đô Thị Đức Hòa III-RESCO.

8.7 Các quy định khác:

Được quy định chi tiết và cụ thể tại Quy chế đấu giá của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành

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

Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài được điều chỉnh bởi Quyết định số 55/2009/QĐ-TT ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam: “ Nhà đầu tư nước ngoài mua, bán chứng khoán trên thị trường chứng khoán Việt nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của công ty cổ phần đại chúng.. Trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác thì áp dụng theo quy định của pháp luật chuyên ngành. Trường hợp tỷ lệ sở hữu bên nước ngoài được phân loại theo danh mục các ngành nghề cụ thể thì áp dụng theo danh mục phân loại”

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO

Số lượng chào bán thông qua đấu giá là 1.000.000 cổ phần. Trong trường hợp toàn bộ số 1.000.000 cổ phần được chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài thì tổng số cổ phần do cổ đông nhà đầu tư nước ngoài sở hữu là 1.000.000 cổ phần. Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty khi đó làm 3,5% vốn điều lệ. Tỷ lệ này vẫn đảm bảo quy định của Nhà nước về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là không quá 49% vốn điều lệ của Công ty.

10. Các hạn chế liên quan đến chuyển nhượng:

Không có

11. Các loại thuế liên quan:

10.1 Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 25%.

10.2 Thuế giá trị gia tăng:

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ, thuế suất 10%.

Các loại thuế khác nếu có phát sinh được Công ty thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

- Bán cổ phần của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn tại DARESCO nhằm cơ cấu lại danh mục đầu tư của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn .

- Việc chào bán cổ phần của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn tại DARESCO chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ phần của Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn, không làm thay đổi vốn chủ sở hữu.

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

Theo Nghị quyết số 17/NQ-HĐQT ngày 12/07/2012 và Nghị quyết số 29/NQ-HĐQT ngày 08/11/2013 của Hội đồng quản trị Công Ty Cổ Phần Địa Ốc Chợ Lớn, Công ty không tham gia góp vốn vào một số các đơn vị bên ngoài Công ty trong đó có góp vốn vào Công ty CP Khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III để tập trung vốn vào sản xuất kinh doanh chính của đơn vị .

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN:

Công ty TNHH Tư vấn Kế toán-Kiểm toán Việt Nam lập báo cáo tư vấn xác định giá trị cổ phần của Công ty CP khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III tại thời điểm ngày 30/06/2013. Địa chỉ trụ sở chính tại tầng 14 Tòa nhà HH3, Khu đô thị Mỹ đình-Mễ Trì, từ Liêm , Hà nội.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp và Đô thị Đức Hòa III-RESCO**

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán đấu giá cổ phần của Công ty CP khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III , được cung cấp cho các nhà đầu tư nhằm mục đích giúp các nhà đầu tư có thể tự đánh giá về tài sản, hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính và triển vọng của Công ty trong tương lai.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin và số liệu của Công ty CP khu Công nghiệp và Đô thị Đức Hòa III cung cấp nhằm đảm bảo tính công khai, minh bạch, công bằng và bảo vệ quyền cũng như lợi ích hợp pháp của các nhà đầu tư.

Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi ra quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần của Công ty.

Trân trọng./.

TP.HCM, ngày 14 tháng 11 năm 2013

ĐẠI DIỆN CÔNG TY CỔ PHẦN

ĐỊA ỐC CHỢ LỚN

Trần Văn Châu