

BAN TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN THUỘC QUYỀN SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CTCP ĐỊA ỐC VĨNH LONG KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ THAM GIA ĐẤU GIÁ. VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHẦN NÀY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ CỦA CÔNG TY

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



SCIC

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3824 0703 Fax: (84-4) 6278 0136

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CTCP ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long

Điện thoại: (070) 3823 759

Fax: (070) 3833 285

TỔ CHỨC TƯ VẤN



DONGA
Securities

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P. 2, Q. 3, Tp. HCM

Điện thoại: (84-8) 3833 6333 Fax: (84-8) 3835 1919

Vĩnh Long, tháng 11 năm 2016

THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

1. Thông tin về tổ chức phát hành

- Tên công ty : CTCP Địa ốc Vĩnh Long
- Địa chỉ : 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, TP.Vĩnh Long
- Vốn điều lệ hiện tại : 26.535.500.000 đồng
- Tổng số cổ phần : 265.355 cổ phần
- Mệnh giá : 100.000 đồng/cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh : Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng nhà các loại; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật; Sản xuất vật liệu xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất, bán buôn vật liệu.

2. Thông tin về đợt chào bán

- Tổ chức chào bán cổ phần : Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước
- Tên cổ phần chào bán : Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (Công ty không phải là Công ty đại chúng)
- Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Tổng số lượng chào bán : 193.777 cổ phần (chiếm 73,02% vốn điều lệ)
- Phương thức chào bán : Bán đấu giá công khai trọn lô
- Chuyển quyền sở hữu : Chuyển nhượng trực tiếp tại Tổ chức phát hành

3. Tổ chức Tư vấn bán đấu giá

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P. 2, Q. 3, Tp. HCM

Điện thoại: (84-8) 3833 6333

Fax: (84-8) 3835 1919

Website: www.dag.vn

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro kinh tế	7
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	7
1.2. Rủi ro lạm phát.....	8
1.3. Rủi ro lãi suất	8
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù	9
3.1. Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào:	9
3.2. Rủi ro về khả năng huy động vốn:	9
4. Rủi ro từ đợt chào bán	9
5. Rủi ro khác.....	10
III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	11
1. Tổ chức phát hành:	11
2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá	11
IV.CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	12
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY	13
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	13
1.1. Quá trình hình thành và phát triển.....	13
1.2. Giới thiệu về Công ty	13
1.3. Cơ cấu vốn cổ phần	14
1.4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên	15
1.5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức xin chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán.....	15
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	15
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	16
4. Hoạt động kinh doanh của Công ty	18
4.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu.....	18
4.2. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết	18
4.3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận.....	19
4.4. Cơ cấu chi phí.....	20
4.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng 20	20
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp giai đoạn 2014 – 6 tháng đầu năm 2016.....	21
6. Phân tích SWOT.....	22
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành	23

7.1.	Triển vọng phát triển của ngành.....	23
7.2.	Triển vọng của Công ty	23
8.	Chính sách đối với người lao động.....	24
8.1.	Cơ cấu lao động tại 31/10/2016.....	24
8.2.	Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi	24
8.3.	Chính sách đào tạo và tuyển dụng.....	24
9.	Chính sách cổ tức	25
10.	Tình hình tài chính.....	25
10.1.	Các chỉ tiêu cơ bản	25
10.2.	Trích khấu hao TSCĐ.....	25
10.3.	Thanh toán các khoản nợ đến hạn	26
10.4.	Các khoản phải nộp theo luật định	26
10.5.	Trích lập các quỹ theo luật định	26
10.6.	Tình hình công nợ	27
10.7.	Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	28
11.	Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát.....	29
11.1.	Hội đồng quản trị.....	29
11.2.	Ban Giám đốc, Kế toán trưởng.....	29
11.3.	Ban Kiểm soát	30
12.	Tài sản	30
12.1.	Tài sản cố định hữu hình	30
12.2.	Tình hình sử dụng đất đai của Công ty.....	31
13.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán	32
VI.	THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN	33
1.	Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được đấu giá	33
2.	Mục đích của việc chào bán.....	34
3.	Địa điểm công bố thông tin.....	34
4.	Đối tượng tham gia đấu giá và các quy định liên quan.....	34
4.1.	Đối tượng tham gia đấu giá	34
4.2.	Điều kiện tham gia đấu giá.....	35
5.	Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá	35
6.	Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá.....	36
7.	Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần.....	36
VII.	THAY LỜI KẾT	37

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần.....	14
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên.....	15
Bảng 3 : Một số Hợp đồng có giá trị lớn tiêu biểu của doanh nghiệp	18
Bảng 4: Doanh thu các hoạt động kinh doanh	19
Bảng 5: Doanh thu thuần và tốc độ tăng trưởng qua các năm	19
Bảng 6: Lợi nhuận sau thuế và tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần của doanh nghiệp	19
ĐVT: đồng.....	19
Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với Tổng doanh thu.....	20
Bảng 8: Danh sách các đối tác và nhà cung cấp lớn của Công ty	20
Bảng 9: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của CTCP Địa ốc Vĩnh Long	21
Bảng 10: Cơ cấu lao động phân theo các tiêu chí.....	24
Bảng 12: Tình hình chi trả cổ tức của doanh nghiệp qua các năm.....	25
Bảng 13: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại 31/12/2015	26
Bảng 14: Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm.....	26
Bảng 15: Các khoản phải thu	27
Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả qua các năm của doanh nghiệp.....	27
Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	28
Bảng 18: Danh sách thành viên hội đồng quản trị tại thời điểm 31/10/2016	29
Bảng 19: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng tại thời điểm 31/10/2016.....	29
Bảng 20: Danh sách Ban kiểm soát tại thời điểm 31/10/2016	30
Bảng 21: Giá trị Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 31/12/2015:	30
Bảng 22: Danh mục tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/06/2016:	30

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	18
---	----

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Thông tư 242/2009/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Thông tư 242/2009/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Quyết định số 19/QĐ-ĐTKDV.HĐQT ngày 01/06/2009 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước ban hành Quy chế bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg 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;
- Quyết định số 494/QĐ-ĐTKDV ngày 31/10/2016 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước về việc bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Hợp đồng tư vấn và phụ lục hợp đồng giữa Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) và Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á số 52/2012/HĐ/TV/DAS ký ngày 31/07/2012 về việc tổ chức bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Phụ lục 5 Hợp đồng 52/2012/HĐ/TV/DAS ký ngày 01/11/2016.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. *Rủi ro kinh tế*

1.1. *Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế*

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long nói riêng.

Khủng hoảng tài chính năm 2008 bắt nguồn từ Mỹ đã tác động khá lớn đến sự phát triển của hầu hết các nước trên thế giới. Tính theo giá so sánh năm 2010, tốc độ tăng trưởng GDP năm 2007 của Việt Nam đạt 7,13% và giảm xuống mức 5,66% vào năm 2008. Năm 2012, tốc độ tăng trưởng GDP tiếp tục giảm xuống mức thấp hơn ở mức 5,25%. Qua năm 2013, nền kinh tế bắt đầu có dấu hiệu phục hồi trở lại, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 5,42%. Đến năm 2014, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế có nhiều tiến triển khả quan với những con số ấn tượng. GDP quý I/2014 tăng 5,06%, quý II/2014 tăng 5,34%, quý III/2014 tăng 6,07%, quý IV/2014 tăng 6,96%. Bên cạnh đó, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu năm 2014 ước tính đạt 150 tỷ USD, tăng 13,6% so với năm 2013. Trong đó, khu vực kinh tế trong nước đạt 48,4 tỷ USD, tăng 10,4%, mức tăng cao nhất từ năm 2012. Năm 2015 nói riêng và giai đoạn 2011-2015 nói chung đánh dấu sự hồi phục mạnh mẽ trong sức khỏe của nền kinh tế và đánh dấu một bước ngoặt lớn trong quá trình hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam khi chúng kiến hàng loạt các hiệp định thương mại tự do được ký kết. Vẫn còn đó rủi ro từ sự đi xuống của Trung Quốc, động thái tăng lãi suất của Mỹ (gây lo ngại về sự dịch chuyển dòng vốn tại các thị trường mới nổi) hay những mâu thuẫn dài hạn cốt yếu thuộc về địa chính trị từ Nga - Mỹ - Trung Quốc - Trung Đông,... Tuy nhiên nền kinh tế Việt Nam lại được xem là điểm sáng khi thu được các tín hiệu vĩ mô hết sức tích cực. Con số đáng chú ý nhất đến từ tốc độ tăng trưởng GDP năm 2015, đạt 6,68%, cao nhất từ năm 2008 (theo giá so sánh năm 2010). Ngoài ra, mục tiêu của nhà nước ta trong đầu năm 2016 về việc tập trung phát triển công nghiệp hỗ trợ, tăng cường liên kết giữa doanh nghiệp trong nước và doanh nghiệp đầu tư nước ngoài, hình thành các khu công nghiệp hỗ trợ theo cụm liên kết ngành. Phát triển vững chắc, hiệu quả và từng bước hình thành tổ hợp công nghiệp quốc phòng, an ninh. Phát triển ngành xây dựng đạt trình độ tiên tiến, có khả năng cạnh tranh quốc tế. Phát triển mạnh công nghiệp vật liệu xây dựng, nhất là vật liệu mới, chất lượng cao. Phân đầu đạt tốc độ tăng trưởng công nghiệp, xây dựng bình quân khoảng 8,0-8,5%/năm; đến năm 2020 tỷ trọng công nghiệp, xây dựng trong GDP khoảng 40%. Những dấu hiệu trên có thể cho thấy một cái nhìn khả quan về tình hình kinh tế trong thời gian sắp tới, là điều kiện thuận lợi cho hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Tuy nhiên, những khó khăn trong sản xuất kinh doanh chưa được giải quyết triệt để, những yếu kém nội tại của nền kinh tế vẫn chậm được khắc phục, do đó rủi ro về kinh tế vẫn sẽ là yếu tố tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, của Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long nói riêng trong thời gian tới.

1.2. *Rủi ro lạm phát*

Lạm phát là một vấn đề vĩ mô mà bất cứ doanh nghiệp nào cũng phải quan tâm khi hoạt động trong một nền kinh tế. Bất kể lạm phát do chi phí đẩy hay cầu kéo thì chúng cũng tác động đến sức mua của người tiêu dùng, chi phí của doanh nghiệp,... tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, lạm phát là điều tất yếu của một nền kinh tế, kiểm chế lạm phát ở mức độ vừa phải (dưới 10%), ổn định sẽ là động lực để phát triển nền kinh tế.

Trong năm 2014, Năm 2015, Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng thấp nhất trong nhiều năm trở lại đây, chỉ ở mức 0,63%. Lạm phát được duy trì ở mức thấp, thấp hơn tăng trưởng GDP và thấp hơn mức mục tiêu đề ra là 5%, nguyên nhân được xác định đến từ sự giảm giá của hai nhóm mặt hàng năng lượng và lương thực, vốn đóng góp một tỷ lệ đáng kể trong rổ hàng hóa tính CPI. Việc giá dầu giảm tạo thách thức rất lớn đối với nguồn thu ngân sách trong bối cảnh thâm hụt ngân sách nhà nước đang ở mức báo động, tuy nhiên yếu tố này cũng giúp doanh nghiệp giảm chi phí đầu vào, từ đó nới rộng biên lợi nhuận. Hơn nữa, diễn biến giá năng lượng đóng góp vào việc lạm phát chỉ tăng thấp hơn 1% (do chi phí đẩy tăng thấp) khiến giảm bớt lo ngại về nguy cơ giảm phát và tạo tiền đề để ổn định chính sách tiền tệ. Bước sang năm 2016, theo Tổng cục Thống kê, CPI tháng 6 năm 2016 tăng 0,46% so với tháng trước, tăng 2,4% so với cùng kỳ năm trước và tăng 2,35% so với tháng 12 năm trước. Việc CPI tăng mạnh trong 6 tháng đầu năm nay có thể sẽ chấm dứt tình trạng CPI giảm dần trong các năm từ 2011 cho tới nay, đồng thời tạo ra gánh nặng trong cuộc kiểm soát giá cả. Chính sách điều hành tỷ giá và mặt bằng lãi suất trong thời gian tới sẽ là những nhân tố cần được quan tâm, theo sát để điều hành cho phù hợp với diễn biến thị trường và thực hiện mục tiêu kiểm soát lạm phát như đã đề ra.

1.3. *Rủi ro lãi suất*

Một trong những điểm sáng có thể thấy rõ nét của kinh tế vĩ mô năm 2013 là lãi suất đã giảm khá mạnh và duy trì ở mức thấp so với giai đoạn 2008 – 2013. Trong năm 2015, với điều kiện thị trường diễn biến thuận lợi, lãi suất cho vay của các tổ chức ngân hàng được điều chỉnh theo xu hướng giảm để hỗ trợ cho sự phát triển của nền kinh tế. Tại Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 16/05/2016 về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020 mà Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc ban hành, Ngân hàng Nhà nước sẽ phối hợp với các cơ quan có liên quan để tham gia vào việc điều hành chính sách tiền tệ chủ động linh hoạt, chặt chẽ, duy trì mặt bằng lãi suất thị trường ở mức hợp lý. Bước sang Quý I/2016, mặt bằng lãi suất có xu hướng gia tăng tuy nhiên tốc độ tăng không đáng kể, bên cạnh nỗ lực của Ngân hàng nhà nước trong việc kiểm chế lãi suất ở mức hợp lý sẽ là tiền đề tiếp theo để Công ty Cổ phần Địa Ốc Vĩnh Long tiếp tục cắt giảm các chi phí tài chính của mình và đem lại một môi trường tài chính lành mạnh hơn.

2. *Rủi ro về luật pháp*

Hoạt động của Công ty chịu sự chi phối của nhiều bộ luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, luật và các văn bản hướng dẫn đặc thù khác của ngành. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp. Ngoài ra hệ thống luật pháp chưa đồng bộ, đang trong quá trình hoàn thiện, việc thực thi lại chưa đạt hiệu quả cao nên khả năng chính sách của Nhà nước thay đổi sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động kinh doanh của công ty.

3. *Rủi ro đặc thù*

Ngoài những rủi ro về Kinh tế và Pháp luật, hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long còn chịu ảnh hưởng của những rủi ro đặc thù:

3.1. *Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào:*

Hoạt động kinh doanh của VIRESKO bao gồm cả hoạt động thi công xây lắp nên Công ty phải gánh chịu rủi ro đặc thù về sự biến động thường xuyên của giá cả vật liệu xây dựng trên thị trường. Theo đó, những bất ổn về giá cả sẽ tạo ra sự thay đổi rất lớn trong chi phí sản xuất cũng như kế hoạch vốn lưu động của Công ty, gây khó khăn không nhỏ cho quá trình hoạt động.

3.2. *Rủi ro về khả năng huy động vốn:*

Việc triển khai các dự án kinh doanh bất động sản đòi hỏi một lượng vốn lớn bắt nguồn từ chi phí đền bù, giải tỏa, xây dựng hạ tầng, đầu tư công trình ... Do đó, để hoạt động kinh doanh của Công ty được tiến hành ổn định và hiệu quả, khả năng huy động vốn đầu tư cho các dự án là vô cùng quan trọng nhằm đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng công trình. Tuy nhiên, trong tình hình khó khăn hiện nay cũng như giai đoạn trước mắt, việc huy động, sắp xếp vốn đầu tư là một thách thức không nhỏ cho VIRESKO.

4. *Rủi ro từ đợt chào bán*

Được chuyển thể thành công ty cổ phần từ doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, Công ty bước đầu gặt hái được một số thành công nhất định. Thêm vào đó, những diễn biến trên thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay chưa thật sự ổn định đã dẫn đến các khó khăn đối với các hoạt động niêm yết và chào bán.

Bên cạnh đó, với tình hình thị trường chưa có những sự khởi sắc rõ ràng trong suốt thời gian qua, phần lớn các nhà đầu tư đang chờ đợi những động thái tích cực hơn của Chính phủ cũng như những dấu hiệu tăng trưởng của nền kinh tế, dẫn đến tình hình giao dịch của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán vẫn đang diễn biến tương đối ảm đạm. Vì vậy, quyết định đầu giá cổ phần của Công ty vào thời điểm này có thể sẽ gặp một số khó khăn.

Tuy nhiên, với những dự báo về sự chuyển biến tích cực của thị trường chứng khoán trong thời gian tới cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty trong tương lai có nhiều khả quan cũng đem lại những tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán.

5. *Rủi ro khác*

Ngoài các rủi ro kể trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn chịu ảnh hưởng bởi một số rủi ro bất khả kháng như: rủi ro thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, rủi ro biến động chính trị, xã hội... Các rủi ro này có thể tác động đến chất lượng và tiến độ thi công các công trình, dịch vụ.

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

1. *Tổ chức phát hành:*

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long

Địa chỉ : 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long.

Điện thoại : (070) 3823 759

Fax : (070) 3833 285

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

2. *Tổ chức tư vấn bán đấu giá*

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long, DAS tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng và các phụ lục số 52/2012/HĐ/TV/DAS ngày 31/07/2012 ký giữa Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cung cấp. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

- Ban tổ chức bán đấu giá: Đại diện Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long và đại diện tổ chức tư vấn được thành lập để thực hiện việc bán đấu giá vốn của SCIC ra bên ngoài và các công việc liên quan khác.
- Công ty : Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
- VIRESO : Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
- CP : Cổ phần
- CNĐKKD : Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- DT : Doanh thu
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- LN : Lợi nhuận
- SCIC : Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước
- UBND : Ủy ban nhân dân
- TNDN : Thu nhập doanh nghiệp
- Tp. HCM : Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức Tư vấn: Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS)

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (VIRESCO) tiền thân là Công ty Kinh doanh nhà Vĩnh Long được thành lập vào năm 1993.

Tháng 07/1997, Công ty Kinh doanh nhà Vĩnh Long được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Vĩnh Long - Trục thuộc UBND Tỉnh Vĩnh Long.

Thực hiện chủ trương Cổ phần hóa Doanh nghiệp nhà nước, ngày 01/10/2004, Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Vĩnh Long được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long theo quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09/06/2004 của Chủ tịch UBND Tỉnh Vĩnh Long. Trải qua 11 năm hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần, hiện nay VIRESCO là một trong những Doanh nghiệp khá trên địa bàn Tỉnh với số vốn điều lệ hiện tại là 26.535.500.000 đồng.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tổ chức phát hành : CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG
- Tên giao dịch đối ngoại : VINH LONG REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY
- Trụ sở chính : 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long.
- Điện thoại : (070) 3823759
- Fax : (070) 3833285
- Vốn điều lệ : 26.535.500.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)
- Ngành, nghề kinh doanh:

Theo Giấy CNĐKKD số 1500174574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Long cấp lần đầu ngày 01/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 05 ngày 18/09/2015, các ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu	2599
2	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
3	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao	2395
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng	4663
5	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu (Mua bán	4669

STT	Tên ngành	Mã ngành
	các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: Bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc)	
6	Xây dựng nhà các loại	4100
7	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ	4210
8	Xây dựng công trình công ích	4220
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác.	4290
10	Chuẩn bị mặt bằng	4312
11	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
12	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
13	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình	4649
14	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	6810
15	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan	7110
16	Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở. Công trình văn hoá, thể thao thương mại, y tế. Xây dựng công sở. Xây dựng công trình kỹ thuật: giao thông (cầu, đường, ...), thủy lợi cấp thoát nước, hệ thống điện, ... Xây dựng công trình kỹ thuật khác: kết cấu công trình; lắp đặt, tháo dỡ các kết cấu phục vụ thi công, đổ và hoàn thiện bê tông; Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: Bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc; San lấp mặt bằng.	Ngành, nghề không có trong hệ thống ngành Việt Nam

1.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long tại thời điểm 31/10/2016: Tổng số cổ đông của CTCP Địa ốc Vĩnh Long là 57 người theo cơ cấu tại bảng dưới, công ty hiện tại không phải là công ty đại chúng.

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần

Stt	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) sở hữu
1.	Trong nước:	265.355	100,00%
	- Vốn Nhà nước (SCIC)	193.777	73,02%
	- Trong Công ty	6.869	2,59%
	- Ngoài Công ty	60.576	22,83%
	- Cổ phiếu quỹ	4.133	1,56%

Stt	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) sở hữu
2.	Nước ngoài:	-	-
	Tổng cộng	265.355	100,00%
1.	Cá nhân	23.977	9,04%
2.	Tổ chức	237.245	89,41%
3.	Cổ phiếu quỹ	4.133	1,56%
	Tổng cộng	265.355	100,00%

Nguồn: Công ty VIRESCO

1.4. *Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên*

Tính đến thời điểm 31/10/2016, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long như sau:

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CP	Giá trị (đồng)	%/Vốn cổ phần
Tổng Công ty Đầu Tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội	193.777	19.377.700.000	73,02
Công ty Cổ phần Cảng Vĩnh Long	170/2 Phạm Hùng, P9, TP Vĩnh Long	20.224	2.022.400.000	7,62
Tổng cộng		214.001	21.400.100.000	80,64

Nguồn: Công ty VIRESCO

1.5. *Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức xin chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán*

Không có.

2. *Cơ cấu tổ chức của Công ty*

Hiện nay Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XI kỳ họp thứ 08 thông qua ngày 29/11/2005. Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là Điều lệ tổ chức và hoạt động.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long
- Điện thoại : (070) 3823 759
- Fax : (070) 3833 285

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

❖ **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):** ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực quyết định cao nhất của Công ty và tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu đều được tham dự, bao gồm:

+ **Đại hội đồng cổ đông thành lập công ty:** do Trường ban chỉ đạo đổi mới và phát triển doanh nghiệp tại doanh nghiệp triệu tập tại một địa điểm ở thị xã Vĩnh Long. Tất cả các cổ đông đều có quyền tham gia Đại hội. Có nhiệm vụ tiến hành các thủ tục thành lập Công ty; Kiểm tra tư cách của các cổ đông, xác định cổ đông sáng lập; Thảo luận và thông qua Điều lệ, phương án hoạt động kinh doanh của Công ty; Bầu HĐQT và BKS; Chuyển giao Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần;...

+ **Đại hội đồng cổ đông thường niên:** tổ chức mỗi năm một lần do Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. ĐHĐCĐ Thường niên có quyền thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

- Báo cáo tài chính hàng năm;
- Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình công ty;
- Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- Báo cáo của các Kiểm toán viên;

+ **Đại hội đồng cổ đông bất thường:** được triệu tập để xem xét giải quyết các vấn đề bất thường trong Công ty: Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo quý hoặc sáu tháng hoặc báo cáo kiểm toán của năm tài chính cho thấy vốn điều lệ đã bị mất một nửa; Số thành viên HĐQT ít hơn số thành viên luật pháp quy định hoặc ít hơn một nửa số thành viên quy định trong điều lệ; BKS có lý do tin tưởng rằng các thành viên HĐQT hoặc Ban quản lý Công ty vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ; ...

❖ **Hội đồng quản trị:** HĐQT bao gồm 03 - 05 thành viên, là cơ quan quản lý, chỉ đạo các công việc của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông, cụ thể: Chịu trách nhiệm giám sát Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác của Công ty; Quyết định kế hoạch sản xuất kinh doanh và tài chính hàng năm; Xác định các mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược trên cơ sở các mục đích chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua; Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại; Quyết định giá bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi; Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời, tổ chức việc chi trả cổ tức; ...

HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long bao gồm các thành viên:

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| + Ông Dương Minh Trung | Chủ tịch HĐQT |
| + Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam | Thành viên HĐQT |
| + Ông Trương Quốc Bình | Thành viên HĐQT |

❖ **Ban kiểm soát:** BKS gồm 02 thành viên, trong đó có một thành viên phải là kế toán viên hoặc kiểm toán viên. BKS có các quyền và nhiệm vụ sau: Được HĐQT tham khảo ý kiến về việc chỉ định công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của Công ty kiểm toán độc lập; Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình HĐQT; Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT chấp thuận;...

BKS Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long bao gồm các thành viên:

- | | |
|------------------------|----------------|
| + Ông Nguyễn Tấn Đạt | Trưởng BKS |
| + Bà Trương Lê Chi | Thành viên BKS |
| + Bà Từ Đình Thực Doan | Thành viên BKS |

❖ **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc bao gồm 01 Tổng Giám đốc điều hành do HĐQT bổ nhiệm hoặc bãi miễn theo một nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.

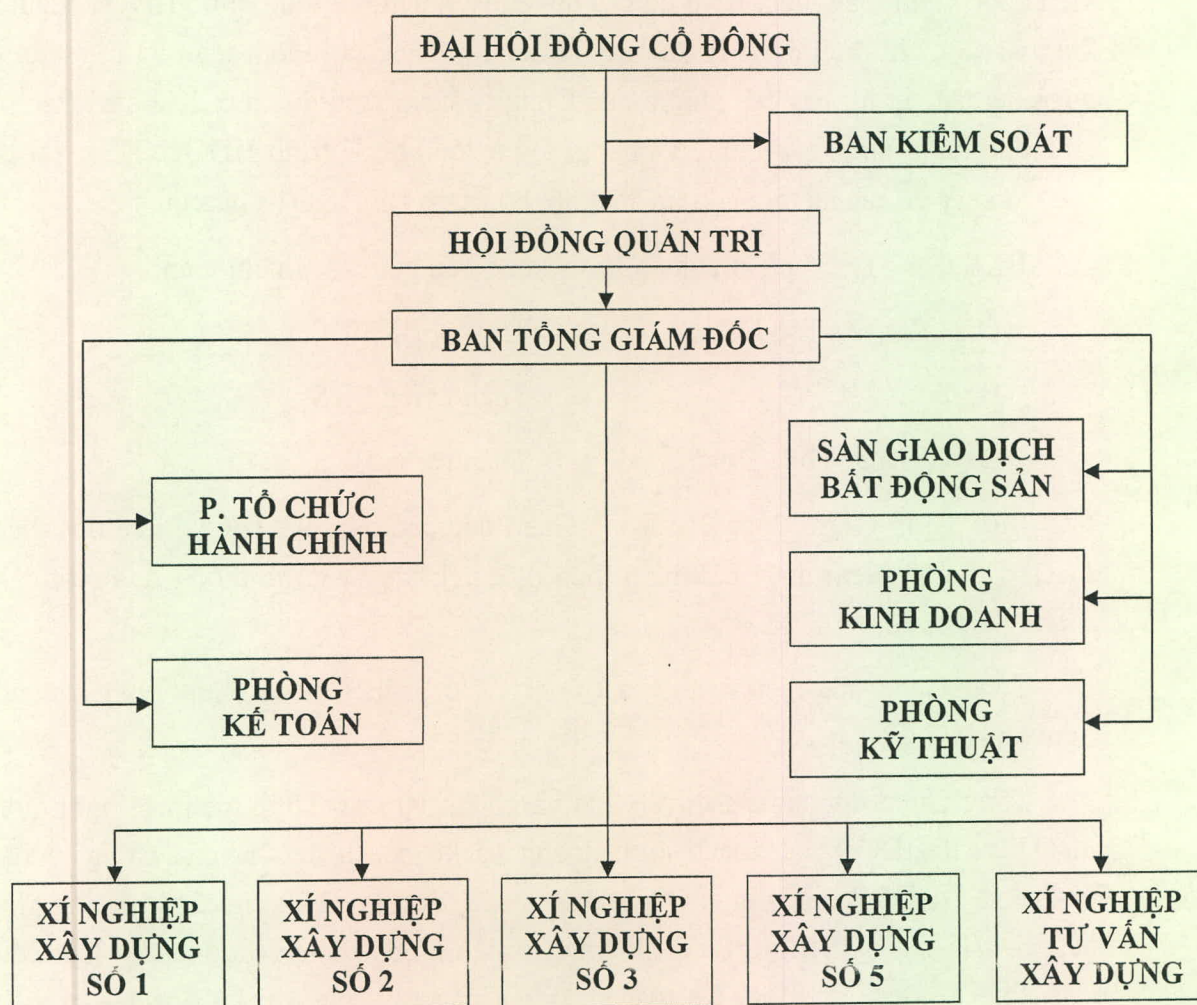
Tổng Giám đốc điều hành của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là ông Trần Nguyễn Hoàng Nam.

Tổng Giám đốc có các quyền hạn và nhiệm vụ sau: Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua; Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của HĐQT; Đề nghị HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật các chức danh Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty; Thực thi kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm do ĐHĐCĐ và HĐQT thông qua;...

❖ **Các phòng ban trong Công ty:** Các phòng ban thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

- **Phòng Tổ chức Hành chính:** Phụ trách thực hiện quản lý về nhân sự, lao động, tiền lương trong Công ty.
- **Phòng Kế toán:** Thực hiện quản lý về mặt tài chính của Công ty.
- **Phòng Kỹ thuật:** Chịu trách nhiệm quản lý về mặt kỹ thuật, bao gồm: tiêu chuẩn, chất lượng, quản lý công trình.
- **Phòng Kinh doanh:** Phụ trách thực hiện quản lý về việc mua bán nhà, đất và lập kế hoạch các dự án của Công ty.
- **Sàn Giao dịch Bất động sản:** Thực hiện việc chứng nhận giao dịch mua bán Bất động sản của Công ty và các cá nhân, tổ chức bên ngoài.
- ✓ **Các xí nghiệp trực thuộc:** Chịu trách nhiệm thi công trực tiếp các công trình do Công ty nhận thầu và xây dựng nhà bán

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



4. Hoạt động kinh doanh của Công ty

4.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay VIRESCO đang kinh doanh một số sản phẩm dịch vụ chính như sau:

- Nhận thầu xây dựng và thiết kế công trình;
- Kinh doanh mua bán nhà, đất (kinh doanh bất động sản)

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

Bảng 3 : Một số Hợp đồng có giá trị lớn tiêu biểu của doanh nghiệp

Đơn vị tính: Đồng

STT	Khách hàng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (trước VAT)
1	Trường tiểu học Trung Hiếu B	26/08/2013	5.262.661.000
2	Trường TH Nguyễn Chí Thanh HM1	22/06/2013	2.223.181.000
3	Trường TH Nguyễn Chí Thanh HM2	11/10/2013	2.790.766.000

Nguồn: Công ty VIRESCO

4.3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận

❖ Cơ cấu doanh thu:

Bảng 4: Doanh thu các hoạt động kinh doanh

ĐVT: nghìn đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		30/06/2016	
		Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
1	Doanh thu thuần	26.072.467	99,60%	28.635.431	98,79%	(92.449)	(30,00%)
2	Doanh thu hoạt động tài chính	86.756	0,33%	310.595	1,07%	123.168	39,97%
3	Doanh thu khác	19.207	0,07%	39.946	0,14%	277.438	90,03%
Tổng cộng		26.178.430	100%	28.985.972	100%	308.157	100%

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

❖ Doanh thu thuần

Bảng 5: Doanh thu thuần và tốc độ tăng trưởng qua các năm

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	30/06/2016
Doanh thu thuần	26.072.467.391	28.635.430.931	(92.449.173)
% tăng trưởng	3,33%	9,83%	(100,32%)

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

Doanh thu thuần của VIRESCO tăng trưởng ổn định qua các năm từ 2014 – 2015. Tuy nhiên, bước sang năm 2016, doanh thu 6 tháng đầu năm của Công ty giảm sút khá mạnh so với ước tính cùng kỳ năm ngoái. Doanh thu 6 tháng đầu năm 2016 lỗ hơn 92 triệu đồng trong khi doanh thu cả năm 2015 khoảng hơn 28 tỷ đồng.

❖ Lợi nhuận

Bảng 6: Lợi nhuận sau thuế và tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần của doanh nghiệp

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	2014	2015	30/06/2016
Doanh thu thuần	26.072.467.391	28.635.430.931	(92.449.173)
LN sau thuế	1.172.845.495	1.356.275.792	(1.704.814.441)
% LNST/DTT	4,50%	4,74%	-

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

Nhìn chung, hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long thời gian gần đây không có nhiều chuyển biến đáng kể. Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần các năm 2014 đến 2015 vừa qua của Công ty không cao, không có biến động

nhiều chỉ dao động trong khoảng 4,5% - 4,74%. Nguyên nhân là do giá vốn hàng bán quá cao và các khoản chi phí tài chính khá lớn. Trong giai đoạn 6 tháng đầu năm 2016, việc Công ty có doanh thu thấp nhưng để duy trì hoạt động kinh doanh của Công ty, các chi phí lãi vay và chi phí quản lý doanh nghiệp vẫn phát sinh dẫn đến Công ty phải chịu khoản lỗ hơn 1,7 tỷ đồng.

4.4. Cơ cấu chi phí

Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với Tổng doanh thu

Đơn vị tính: 1000 đồng

TT	Yếu tố chi phí	2014		2015		30/06/2016	
		Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT	Giá trị	%TDT
1	Giá vốn hàng bán	18.665.995	71,30%	19.398.986	66,93%	-	-
2	Chi phí tài chính	1.868.238	7,14%	1.078.038	3,72%	336.282	109%
3	Chi phí bán hàng	84.152	0,32%	328.600	1,13%	48.656	16%
4	Chi phí QLDN	3.377.716	12,90%	4.269.433	14,73%	1.268.171	412%
Tổng chi phí		23.996.101	91,66%	25.075.057	86,51%	1.653.109	536,45%

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

Nhìn chung, giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng lớn nhất trên tổng doanh thu, chiếm tỷ trọng 71,30% trong năm 2014 và 66,93% năm 2015 nhưng đến 6 tháng đầu năm 2016, Công ty gần như không có doanh thu nên cũng không phát sinh giá vốn hàng bán. Chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính cũng chiếm tỷ trọng khá lớn trong cơ cấu chi phí trong các năm vừa qua. Tuy đến 6 tháng đầu năm 2016, Công ty đã điều chỉnh hoạt động kinh doanh để cắt giảm các khoản chi phí này, tổng chi phí phát sinh trong 6 tháng đầu năm chỉ khoảng 1,2 tỷ đồng nhưng việc này cũng không đem lại lợi nhuận hiệu quả cho Công ty khi doanh thu gần như không có.

Trong những năm vừa qua Công ty đã tìm được những kênh cung cấp nguyên liệu đầu vào tương đối ổn định thông qua mạng lưới nhà cung cấp đã có thời gian hợp tác lâu dài cùng Công ty.

Bảng 8: Danh sách các đối tác và nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Tên đối tác/nhà cung cấp	Lĩnh vực hợp tác/ Dịch vụ cung cấp
1	DNTN Thanh Xuân	Cung cấp vật liệu xây dựng
2	DNTN TM Phước Vinh	Cung cấp vật liệu xây dựng
3	Công ty CP Đầu tư XD Cửu Long	Cung cấp vật liệu xây dựng
4	Công ty TNHH Thép Bình Nguyên	Cung cấp vật liệu xây dựng

Nguồn: Công ty VIRESCO

4.5. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng

Hiện tại, Công ty chưa có nhãn hiệu thương mại riêng và cũng chưa từng thực hiện việc đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.

➤ **Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu**

Hiện tại, VIRESO không có bộ phận chuyên về Marketing. Tuy nhiên, Công ty vẫn chú trọng phát triển các mối quan hệ gắn bó với khách hàng truyền thống bằng chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn.

➤ **Trình độ công nghệ**

Hiện nay, trình độ công nghệ của Công ty đang đạt mức trung bình so với các công ty cùng ngành. Các phương tiện, tài sản của Công ty như máy móc, xe cơ giới đã được đưa vào sử dụng khá lâu và khấu hao hết hoặc gần hết. Để phù hợp với phương án chiến lược phát triển trong tương lai, thời gian tới Công ty cần trang bị thêm máy móc thiết bị nhằm nâng cao trình độ công nghệ, đáp ứng xu thế phát triển chung của ngành.

➤ **Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

Nhận biết được tầm quan trọng của chất lượng dự án đối với hình ảnh và uy tín của một doanh nghiệp, Công ty luôn chú trọng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của nhà nước nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như yêu cầu về thời hạn được giao.

5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp giai đoạn 2014 – 6 tháng đầu năm 2016

Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm:

Bảng 9: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của CTCP Địa ốc Vĩnh Long

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	30/06/2016
Tổng tài sản	76.894.120.462	75.969.596.026	81.366.434.562
Vốn chủ sở hữu	26.054.402.952	29.833.357.336	28.128.542.895
Vốn điều lệ	22.890.000.000	26.535.500.000	26.535.500.000
Doanh thu thuần	26.072.467.391	28.635.430.931	(92.449.173)
Lợi nhuận gộp	7.406.472.205	9.236.445.264	(92.449.173)
EBIT	3.629.679.571	3.324.687.068	(1.404.153.942)
LN sau thuế	1.172.845.495	1.356.275.792	(1.704.814.441)
Tổng nợ phải trả	50.839.717.510	46.136.238.690	53.237.891.667
Nợ/Tổng tài sản (%)	66,12%	60,73%	65,43%
Tỷ suất Lợi nhuận gộp (%)	28,41%	32,26%	-
Tỷ suất Lợi nhuận ròng (%)	8,30%	13,53%	-
ROA (%)	1,53%	1,79%	
ROE (%)	4,50%	4,55%	
BV (đồng)	115.551	114.207	
EPS (đồng)	5.202	5.192	

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC quý 2/2016

6. Phân tích SWOT

❖ Điểm mạnh

Trong những năm vừa qua, Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long đã nhận được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của UBND Tỉnh, của SCIC cũng như sự hỗ trợ của các Sở ban ngành, giúp Công ty có nhiều điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ năm 2010, 2011 và định hướng cho những năm tiếp theo.

Bên cạnh đó, HĐQT và Ban quản lý điều hành Công ty luôn thể hiện quyết tâm khắc phục khó khăn, điều hành thông suốt mọi hoạt động nhằm đạt hiệu quả trong kinh doanh.

Việc triển khai các dự án mới, dự án mở rộng cũng được Công ty tiến hành quy hoạch chi tiết và đã được phê duyệt, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển nhà, kinh doanh nhà, đất thuộc các dự án, sản phẩm của Công ty cũng dần được khách hàng tín nhiệm và Sàn Giao dịch Bất động sản đã phát huy hiệu quả.

Ngoài ra, tập thể cán bộ nhân viên Công ty luôn có sự đoàn kết và thái độ làm việc đầy tinh thần trách nhiệm, hỗ trợ nhau cùng thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

❖ Điểm yếu

Một số máy móc, thiết bị đã sử dụng lâu năm đã hư hỏng, xuống cấp nên gây hao phí chi phí vật tư, nhiên liệu, điện làm ảnh hưởng đến giá vốn hàng bán và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tiến độ triển khai các dự án còn chậm và bị kéo dài do khâu quy hoạch, thiết kế, thủ tục xây dựng chậm và đặc biệt là do thiếu vốn đầu tư gây ảnh hưởng không nhỏ đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Do quy trình cấp mẫu Giấy chứng nhận mới nên thủ tục làm giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho khách hàng chậm, dẫn đến việc thu tiền không đúng theo kế hoạch dự kiến cũng tác động đến hiệu quả kinh doanh thời gian qua.

Bên cạnh đó, hoạt động thi công xây dựng công trình thời gian gần đây gặp sự cạnh tranh quyết liệt về giá, trong khi việc thu hồi nợ công trình, nợ bán nhà chưa đạt yêu cầu cũng gây ra khó khăn đáng kể cho hoạt động của VIRESCO.

Ngoài những khó khăn kể trên, Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cũng gặp phải tình trạng thiếu nguồn vốn để đầu tư dự án trong khi việc tiếp cận vốn vay ngân hàng còn nhiều hạn chế với lãi suất cao và hạn mức không nhiều, ảnh hưởng lớn đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của VIRESCO.

❖ Cơ hội

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế đất nước, Tỉnh Vĩnh Long đã và đang nỗ lực xây dựng và phát triển Tỉnh nhà ngày càng hiện đại. Trong đó, xây dựng và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng là một trong những mục tiêu quan trọng được đặc biệt chú trọng. Là công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng giao thông, công trình, đây là cơ hội cho sự tồn tại và phát triển của Công ty trong hiện tại và tương lai.

Việt Nam tham gia nhiều tổ chức thương mại mang tầm cỡ quốc tế như: AFTA, WTO, TPP tạo điều kiện thuận lợi cho kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng.

❖ Thách thức

Với dự báo về biến động tăng giá của nguyên liệu đầu vào của ngành xây dựng, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu tác động nhất định. Công ty cần xây dựng chiến lược thu mua nguyên vật liệu và có chính sách tồn kho hợp lý để hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro tăng giá đầu vào, đảm bảo sự ổn định trong hoạt động của Công ty.

Sự cạnh tranh của các doanh nghiệp trong ngành với khả năng tài chính mạnh trong cùng địa bàn và các tỉnh lân cận của Vĩnh Long gây khó khăn cho Công ty trong việc ký kết các hợp đồng có giá trị. Vì thế, Công ty cần có chiến lược nhằm nâng cao năng lực tài chính của mình.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, VIRESO cũng phải đối mặt với không ít thách thức nhằm giảm thiểu chi phí, gia tăng hiệu quả hoạt động cho Công ty. Hiện tại, VIRESO đang thực hiện tổ chức, sắp xếp lại lao động, tuy nhiên việc giải quyết chưa kịp thời, tạo thêm gánh nặng chi phí khi Công ty chậm giải quyết dứt điểm.

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

7.1. Triển vọng phát triển của ngành

Ở Việt Nam, kinh doanh bất động sản, phát triển hạ tầng, cho thuê mặt bằng khu công nghiệp đang trên đà phát triển mở rộng. Theo các chuyên gia, xu hướng phát triển mở rộng ít nhất kéo dài đến năm 2020, khi Việt Nam cơ bản hoàn thành công nghiệp hoá, đi vào phát triển theo chiều sâu. Theo thống kê trong vòng 10 năm trở lại đây số lượng các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư kinh doanh Bất động sản không ngừng gia tăng.

Tỉnh Vĩnh Long hiện đang trên đà củng cố và phát triển về mọi mặt. Vì thế, ngành xây dựng và dự án phát triển các khu dân cư nói chung cũng như Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long nói riêng có nhiều tiềm năng tăng trưởng trong giai đoạn tới, đặc biệt khi nền kinh tế dần đi vào ổn định và phục hồi.

7.2. Triển vọng của Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long với quy mô vốn điều lệ hiện nay xấp xỉ 22,9 tỷ đồng, thuộc loại hình Doanh nghiệp vừa và nhỏ trong Tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, với bề dày 20 năm thành lập và phát triển trong ngành Địa ốc, trong đó gần 08 năm hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, VIRESO - với chất lượng sản phẩm, dịch vụ tốt cũng đã tạo dựng được uy tín và hình ảnh tốt đẹp đối với khách hàng cũng như các đối tác kinh doanh.

Xét về vị thế của Công ty trong cùng lĩnh vực tại địa bàn thì doanh nghiệp là một trong những doanh nghiệp hàng đầu vì hoạt động lâu năm và tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước, do đó đã xây dựng được thương hiệu uy tín. Tuy nhiên, so với các doanh nghiệp trong ngành thì chỉ thuộc nhóm trung bình.

Tóm lại, với tình hình kinh tế hiện tại và triển vọng chung của ngành trong thời gian tới, nếu doanh nghiệp khắc phục những khó khăn của mình và tiếp tục phát huy thế mạnh vốn có thì doanh nghiệp sẽ tiếp tục đạt hiệu quả lớn hơn trong hoạt động kinh doanh sản xuất.

8. Chính sách đối với người lao động

8.1. Cơ cấu lao động tại 31/10/2016

Tính đến thời điểm 31/10/2016, tổng số lao động của Công ty là 56 người.

Bảng 10: Cơ cấu lao động phân theo các tiêu chí

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động			
1	Trên đại học, đại học	24	42,86
2	Cao đẳng	02	3,57
3	Trung cấp	11	19,64
4	Lao động phổ thông	19	33,93
Phân theo tính chất hợp đồng			
1	Không xác định thời hạn	54	96,43
2	Có xác định thời hạn	2	3,57
Phân theo tính chất lao động			
1	Lao động trực tiếp	19	33,93
2	Lao động gián tiếp	37	66,07

Nguồn: VIRESCO

8.2. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Khen thưởng – phúc lợi: Hàng năm, tùy theo tình hình thực tế kết quả kinh doanh đạt được, VIRESCO đều tiến hành trích một phần lợi nhuận sau thuế bổ sung Quỹ Khen thưởng phúc lợi của Công ty để thăm hỏi, bồi dưỡng thêm cho người lao động khi ốm đau dài ngày, hiếu hỷ ... hoặc trợ cấp cho người lao động gặp khó khăn đột xuất.

Bảng 11: Mức thu nhập bình quân qua các năm

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

Nội dung	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Mức thu nhập bình quân	3.700.000	4.237.000	4.300.000

Nguồn: VIRESCO

8.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng

Chính sách tuyển dụng: Con người là một trong những nhân tố quan trọng trong việc tồn tại và nâng cao năng lực cạnh tranh của bất kỳ một tổ chức nào. Lao động là nguồn tài nguyên, là nguồn lực hàng đầu cho quá trình tăng trưởng và phát triển. Vì vậy công ty luôn có chính sách đãi ngộ và chú trọng tới nguồn lực của mình bằng những chính sách lương hấp dẫn, có sự khen thưởng và động viên kịp thời, tạo môi trường đoàn

kết và cạnh tranh để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo, tính năng động trong sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Thời gian làm việc: Thời gian làm việc của Công ty: Sáng từ 7h30 đến 11h30, chiều từ 13h30 đến 17h00.

9. Chính sách cổ tức

Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận thuần của Công ty theo quy định tại Điều 41 Điều lệ tổ chức và hoạt động nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại ĐHĐCĐ.

Bảng 12: Tình hình chi trả cổ tức của doanh nghiệp qua các năm

Nội dung	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Tỷ lệ cổ tức (%/Vốn điều lệ)	4,3	4,7	4,6%

10. Tình hình tài chính

10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của doanh nghiệp bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính bằng Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan..

10.2. Trích khấu hao TSCĐ

Chi phí khấu hao của X được trích lập phù hợp với quy định của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

TSCĐ được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi/lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá theo thời gian hữu dụng ước tính.

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

<u>Nhóm Tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải	03 – 05 năm

10.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn

10.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Doanh nghiệp thực hiện đầy đủ các khoản phải nộp theo luật định về thuế như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế nhà đất và tiền thuê đất,...

Bảng 13: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số đầu năm	Số cuối năm
1	Thuế GTGT đầu ra	2.147.864.376	2.797.438.510
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.997.096.176	1.981.220.791
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	3.899.123
4	Các loại thuế khác	663.666.964	800.236.964
	Tổng cộng	5.808.627.516	5.582.795.388

Nguồn: BCTC năm 2015 đã kiểm toán của Công ty

10.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động, kết thúc niên độ kế toán, căn cứ vào kết quả hoạt sản xuất kinh doanh Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ theo quy định.

Trong trường hợp sản xuất kinh doanh bị lỗ, Công ty sẽ chuyển lỗ sang năm sau để được trừ vào thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Thời gian chuyển lỗ sẽ không quá thời gian tối đa cho phép theo quy định của Pháp luật và điều lệ của Công ty.

Bảng 14: Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	30/06/2016
Quỹ đầu tư phát triển	2.333.557.457	2.333.557.457	2.333.557.457
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	1.172.845.495	1.356.275.792	(348.538.649)

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	30/06/2016
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	95.311.790	176.536.339	92.871.339

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

10.6. Tình hình công nợ

Bảng 15: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: đồng

TT	CHỈ TIÊU	2014	2015	30/06/2016
I	Phải thu ngắn hạn	21.079.965.029	19.708.148.042	20.112.076.037
1	Phải thu khách hàng	10.407.433.202	8.746.304.463	5.249.141.480
2	Trả trước cho người bán	1.199.399.834	1.188.899.834	1.258.899.834
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	-	-	-
4	Các khoản phải thu khác	13.295.899.683	14.014.632.498	17.845.723.476
5	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(3.822.767.690)	(4.241.688.753)	(4.241.688.753)
II	Phải thu dài hạn	0	0	0
	Tổng cộng	21.079.965.029	19.708.148.042	20.112.076.037

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

Nhìn chung, Các khoản phải thu của Công ty giảm mạnh trong các năm vừa qua. Trong giai đoạn 2014-2015, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn. Điều này thể Công ty đang thực hiện biện pháp thắt chặt tín dụng, đảm bảo nguồn vốn cho các kế hoạch đầu tư.

Bảng 16: Chi tiết các khoản phải trả qua các năm của doanh nghiệp

Đơn vị tính: đồng

TT	CHỈ TIÊU	2014	2015	30/06/2016
I	Phải trả ngắn hạn	45.006.617.510	40.803.138.690	47.904.791.667
1	Vay và nợ ngắn hạn	14.752.853.000	4.472.957.008	5.045.664.074
2	Phải trả người bán	466.245.014	483.886.369	566.623.205
3	Người mua trả tiền trước	955.000.000	9.678.440.000	17.533.686.801
4	Thuế và các khoản khác phải nộp NN	5.808.627.516	5.582.795.388	2.194.175.495
5	Phải trả người lao động	1.205.503.549	1.571.101.382	1.246.001.382
6	Chi phí phải trả ngắn hạn	8.445.661.037	10.918.430.283	10.254.668.865
7	Phải trả nội bộ ngắn hạn	-	-	-
8	Các khoản phải trả, phải nộp khác	13.277.415.604	7.918.991.921	10.971.100.506
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	95.311.790	176.536.339	92.871.339

TT	CHỈ TIÊU	2014	2015	30/06/2016
II	Phải trả dài hạn	5.833.100.000	5.333.100.000	5.333.100.000
	Phải trả dài hạn khác	5.333.100.000	5.333.100.000	5.333.100.000
	Vay và nợ dài hạn	500.000.000		
	Tổng cộng	50.839.717.510	46.136.238.690	53.237.891.667

Nguồn: BCTC năm 2014, 2015 đã kiểm toán và BCTC Quý II năm 2016 của Công ty

Công ty hiện có khoản nợ lãi chậm trả cổ phần hóa Quỹ Hỗ trợ sắp xếp & phát triển doanh nghiệp (Quỹ) số là 1.000.000.000 đồng. Công ty cam kết sẽ nộp lãi chậm trả 1.000.000.000 đồng vào cuối tháng 09/2016. Trường hợp Công ty không thanh toán khoản lãi chậm trả này, SCIC sẽ báo cáo Bộ Tài chính và áp dụng các biện pháp cưỡng chế chuyển tiền về Quỹ theo quy định tại Quy chế Quản lý và sử dụng Quỹ Hỗ trợ sắp xếp & phát triển doanh nghiệp ban hành kèm theo Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ.

10.7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Đơn vị	Năm 2014	Năm 2015
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,66	1,81
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,53	0,68
Hệ số thanh toán bằng tiền	Lần	0,03	0,20
Chỉ tiêu đòn bẩy tài chính			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	%	66,12	60,73
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	195,13	154,65
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản	Vòng	0,30	0,37
Vòng quay tài sản cố định	Vòng	12,80	13,83
Vòng quay các khoản phải thu	Vòng	1,01	1,40
Vòng quay các khoản phải trả	Vòng	0,43	0,59
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,34	0,40
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	%	4,50	4,74
Hệ số LN gộp/DTT	%	28,41	32,26
Hệ số LN từ HĐKD/DTT	%	8,30	13,52
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	4,50	4,55
Hệ số LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	1,53	1,79
Thu nhập trên mỗi cổ phần	Đồng/CP	5.202	5.192
Giá trị sổ sách của cổ phần	Đồng/CP	115.551	114.207

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty khá ổn định và có nhiều chuyển biến tích cực trong thời gian vừa qua.

+ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Hệ số thanh toán ngắn hạn của Công ty thể hiện khả năng thanh toán các khoản nợ ngắn hạn của Công ty vẫn nằm trong vùng an toàn khi hệ số này dao động khoảng 1,6 – 1,8 trong năm 2014, 2015. Tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh và hệ số khả năng thanh toán bằng tiền khá thấp dù tình hình đã được cải thiện vào năm 2015 so với năm 2014. Điều này cho thấy hàng tồn kho chiếm một phần khá lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty. Công ty cần cải thiện tình hình tiêu thụ hàng tồn kho nhằm nâng cao khả năng thanh toán và giảm rủi ro tài chính cho Công ty.

+ **Chỉ tiêu về đòn bẩy tài chính:** Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty ở mức độ khá cao. Tỷ lệ nợ/Tổng tài sản chiếm trên 60%, chủ yếu là nợ ngắn hạn. Sử dụng đòn bẩy tài chính là nợ ngắn hạn song hệ số khả năng thanh toán nhanh thấp sẽ tạo ra rủi ro khá lớn cho Công ty với khả năng không thể chi trả cho các khoản nợ đến hạn.

+ **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Số vòng quay các khoản phải thu luôn lớn hơn so với các khoản phải trả. Điều này là một tín hiệu tốt giúp Công ty đảm bảo nguồn tiền chi trả cho các nợ đến hạn. Trong thời gian tới, bên cạnh chính sách nâng cao chất lượng sản phẩm dịch vụ và thực hiện tốt các chính sách chăm sóc khách hàng để duy trì khách hàng cũ và thu hút khách hàng mới, Công ty cần phải có chính sách hợp lý để nâng cao năng lực cạnh tranh so với các đối thủ trong ngành.

+ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ số sinh lợi khá ổn định qua các năm 2014, 2015. Tỷ suất sinh lợi trên vốn (ROE) ổn định ở mức khoảng 4,5% năm trong giai đoạn 2014 – 2015 và hệ số sinh lợi trên tài sản (ROA) tăng nhẹ từ 1,53% vào năm 2014 lên 1,79% năm 2015. Trong giai đoạn tới, công ty cần phải duy trì ổn định hoạt động kinh doanh để thu hút các nhà đầu tư.

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

11.1. Hội đồng quản trị

Bảng 18: Danh sách thành viên hội đồng quản trị tại thời điểm 31/10/2016

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Dương Minh Trung	Chủ tịch HĐQT	1.510	0,57
2	Trần Nguyễn Hoàng Nam	TV HĐQT	0	0
3	Trương Quốc Bình	TV HĐQT	0	0

11.2. Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng 19: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng tại thời điểm 31/10/2016

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng giám đốc	0	0

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
2	Đỗ Thị Mai Khanh	Kế toán trưởng	11	0,004

11.3. Ban Kiểm soát

Bảng 20: Danh sách Ban kiểm soát tại thời điểm 31/10/2016

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Tấn Đạt	Trưởng ban kiểm soát	0	0
2	Trương Lệ Chi	TV Ban kiểm soát	0	0

12. Tài sản

12.1. Tài sản cố định hữu hình

Bảng 21: Giá trị Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 31/12/2015:

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ
Nhà cửa, vật kiến trúc	3.556.249.100	1.977.749.012	1.578.500.088	44,39%
Phương tiện vận tải truyền dẫn	791.405.495	425.442.086	365.963.409	46,24%
Máy móc thiết bị	40.940.000	-	40.940.000	100%
Tổng cộng	4.388.594.595	2.403.191.098	1.985.403.497	45,24%

Nguồn: BCTC năm 2015 đã kiểm toán

Bảng 22: Danh mục tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/06/2016:

Stt	Tên tài sản	SL	Năm SD	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ % còn lại (GTCL/NG)
A	Nhà cửa vật kiến trúc			3.556.249.100	1.747.675.109	49,14%
1	Nhà làm việc	01	1994	1.009.690.365	0	0%
2	Nhà làm việc 91-93 Phạm Thái Bường	01	2004	2.546.558.735	1.747.675.109	68,63%
B	Phương tiện vận tải truyền dẫn			791.405.495	408.189.940	49,59%
1	Xe du lịch	01		369.140.040	0	0%
2	Xe ben Thaco FD	01		422.265.455	408.189.940	96,67%
Tổng cộng				4.347.654.595	2.155.865.049	49,14%

Nguồn: VIRESCO

12.2. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Hiện tại Công ty đang quản lý và sử dụng lô đất thuộc sở hữu của doanh nghiệp chi tiết như sau:

TT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng Pháp lý	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng
I	Đất thuê trả tiền hàng năm					
	Số 80 Trần Phú, Phường 4, Tp. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	337,8	Đất sản xuất kinh doanh tại đô thị	Hợp đồng số 71HĐ/TĐ ngày 20/11/2002	11/2052	Sân thể thao
II	Đất giao làm trụ sở Công ty					
	91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Tp. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	157,3	Đất thương mại dịch vụ. Chưa đóng tiền sử dụng đất	Quyết định số 1180/UB ngày 06/07/2004 của UBND Tỉnh Vĩnh Long	Lâu dài	Trụ sở Công ty
III	Đất giao, đất mua phục vụ hoạt động kinh doanh của Công ty					
1	Khu dân cư Bạch Đàn tại Khóm 2, phường 3, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long - Phần 1	5091,6	Đất ở	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	20-50 năm	Đã triển khai dự án nhà ở
	Khu dân cư Bạch Đàn tại Khóm 2, phường 3, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long - Phần 2	6474,5	Đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm)	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	20-50 năm	Đang triển khai dự án nhà ở. Đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng nội bộ của dự án
	Khu dân cư Bạch Đàn tại Khóm 2, phường 3, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long - Phần 3	26.234,56	Đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm)	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	20-50 năm	Chưa triển khai dự án nhà ở (đất trống)
2	Đất dự án tại Trường An, xã Trường An, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	2.726,30	Đất ở nông thôn	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	20-50 năm	Đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng nội bộ của dự án
3	Khu đất Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long	56.032,6	Đất nông nghiệp (trồng cây hàng năm)	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	6-35 năm	Đất đang trồng lúa

TT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng Pháp lý	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng
4	Khu đất Hưng Thịnh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long	75,0	Đất ở tại nông thôn	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Lâu dài	Đất trống
5	Khu đất Long Thuận A, xã Long Phước, huyện Long Hồ, Tỉnh Vĩnh Long	635,5	Đất ở	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất	Lâu dài	Đất trống

Nguồn: Công ty VIRESCO

13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán

Không có.

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN**1. Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được đấu giá**

- Cổ phần chào bán : **CTCP Địa ốc Vĩnh Long**
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Số lượng cổ phần chào bán : 193.777 cổ phần
Theo phương thức đấu giá công khai trộn lô
- Mệnh giá cổ phần : 100.000 đồng
Giá khởi điểm bán đấu giá : **111.000 đồng/cổ phần**
- Bước giá : Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Bước khối lượng : Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư cá nhân, pháp nhân được đăng ký mua tối thiểu : Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư cá nhân, pháp nhân được đăng ký mua tối đa : Tổng số lượng cổ phần chào bán
- Phát/tiếp nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá và phát Phiếu tham dự đấu giá : Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Nộp tiền cọc : - Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
➤ Nộp trực tiếp vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản: Theo quy định tại quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Nộp Phiếu tham dự đấu giá : - Tại Tổ chức thực hiện bán đấu giá: Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Tổ chức đấu giá : - Thời gian: Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Địa điểm: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

- Nộp tiền mua cổ phần :
 - Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
 - Chuyển khoản hoặc nộp tiền trực tiếp vào Tài khoản:
 - Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM
- Thời gian hoàn tiền đặt cọc : Theo quy chế đấu giá của SGDCK Tp.HCM

2. Mục đích của việc chào bán

Mục đích của việc chào bán cổ phần nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SCIC tại các doanh nghiệp mà không cần giữ cổ phần. Việc chào bán cổ phần chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Địa điểm công bố thông tin

Thông tin cụ thể liên quan đến Tổ chức phát hành gồm Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá và đợt đấu giá được công bố tại:

Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

- Địa điểm: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp. HCM
- Điện thoại: (84-8) 38 217 713 Fax: (84-8) 38 217 452
- Tại website: www.hsx.vn

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

- Địa điểm: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P. 2, Q. 3, Tp. HCM
- Điện thoại: (84-8) 3833 6333 Fax: (84-8) 3835 1919
- Tại website: www.dag.vn

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước

- Tại website: www.scic.vn

CTCP Địa ốc Vĩnh Long

- Địa điểm: 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long
- Điện thoại: (070) 3823 759 Fax: (070) 3833 285

4. Đối tượng tham gia đấu giá và các quy định liên quan

4.1. Đối tượng tham gia đấu giá

Là tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, không thuộc các đối tượng bị cấm hoặc hạn chế quyền đầu tư mua cổ phần của các doanh nghiệp tại Việt Nam, cụ thể:

- ❖ **Nhà đầu tư trong nước:** là cá nhân người Việt Nam, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.
- ❖ **Nhà đầu tư nước ngoài:** ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, 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.
- ❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư:** Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.
- ❖ Mỗi nhà đầu tư được phát một phiếu đấu giá và chỉ được ghi 01 mức giá đặt mua vào Phiếu tham dự đấu giá.

4.2. Điều kiện tham gia đấu giá

- ❖ Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đúng thời hạn quy định.
- ❖ Đặt cọc đủ giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban tổ chức đấu giá công bố cùng thời điểm nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- ❖ Tuân thủ các quy định của Quy chế đấu giá

5. Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá

Nhà đầu tư điền đầy đủ thông tin vào đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký kèm theo xuất trình:

- ❖ **Đối với cá nhân trong nước:**
 - Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận ủy quyền, phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật hoặc mẫu đính kèm quy chế này.
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ **Đối với tổ chức trong nước:**
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
 - Giấy ủy quyền cho đại diện thay mặt tổ chức thực hiện thủ tục trừ trường hợp người làm thủ tục là đại diện theo pháp luật của tổ chức;
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ **Đối với cá nhân và tổ chức nước ngoài:**
 - Hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp.
 - Giấy xác nhận của Ngân hàng nhà nước về việc mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.
 - Giấy ủy quyền (nếu có);

- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

6. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá

Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:

- Phiếu do Tổ chức thực hiện 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 và ghi đúng bước giá quy định; Tổng số cổ phần đặt mua 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.
- Nếu có sự khác nhau giữa số tiền đặt mua bằng số và số tiền đặt mua bằng chữ thì số tiền đặt mua bằng chữ sẽ được coi là có giá trị.

Bỏ Phiếu tham dự đấu giá kín theo đúng thời hạn quy định.

7. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần

Ngay sau khi có kết quả đấu giá, kết quả đấu giá sẽ được thông báo tại các địa điểm công bố thông tin và trên cổng thông tin điện tử www.hsx.vn, www.dag.vn và www.scic.vn để các Nhà đầu tư được biết, làm cơ sở để các bên phối hợp, triển khai các thủ tục chuyển nhượng liên quan tới Tổ chức chào bán cổ phần và Tổ chức phát hành.

VII. THAY LỜI KẾT

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/Thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) không chịu trách nhiệm về nội dung cũng như tính chính xác về mặt số liệu của Bản công bố thông tin này.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này và các nguồn thông tin có liên quan khác trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần.

Trân trọng cảm ơn. *nhau*

Vĩnh Long, ngày 02 tháng 11 năm 2016

Đại diện
Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long



Tổng giám đốc

Ông TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM

Đại diện
Công ty TNHH một thành viên Chứng
khoán Ngân hàng Đông Á (DAS)



Phó Tổng giám đốc

Bà TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM