

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

CHÀO BÁN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CTCP PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



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



CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU

Địa chỉ: Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu

Điện thoại: (84-64) 3856274 Fax: (84-64) 3856205

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3726 2600

Fax: (84-4) 3726 2601

Tp. Hồ Chí Minh, tháng 6 năm 2017

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 : **Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu**
- Địa chỉ : Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
- Vốn điều lệ hiện tại : 450.789.260.000 đồng
- Tổng số cổ phần : 45.078.926 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng và một số ngành nghề kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp.

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 : Cổ phần Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Tổng số lượng chào bán : 5.275.249 cổ phần (chiếm tỷ lệ 11,7% vốn điều lệ)
- Phương thức chào bán : Chào bán cạnh tranh công khai

3. Tổ chức Tư vấn bán cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB

Địa chỉ: Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3726 2600

Fax: (84-4) 3726 2601

Website: <http://www.mbs.com.vn/>

MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ	4
II.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1.	Rủi ro về kinh tế	5
2.	Rủi ro về luật pháp	7
3.	Rủi ro biến động chi phí đầu vào và rủi ro cạnh tranh.....	9
4.	Rủi ro của đợt chào bán.....	9
5.	Rủi ro khác.....	9
III.	CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	10
1.	Tổ chức phát hành.....	10
2.	Tổ chức tư vấn chào bán cạnh tranh	10
IV.	CÁC KHÁI NIỆM	11
V.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY.....	12
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	12
2.	Cơ cấu tổ chức của Công ty	16
4.	Hoạt động kinh doanh.....	18
5.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 03 năm gần nhất.....	21
6.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	22
7.	Chính sách đối với người lao động.....	23
8.	Chính sách cổ tức.....	24
9.	Tình hình tài chính	24
10.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng, Ban kiểm soát.....	29
11.	Tài sản	29
12.	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty:	32
VI.	THÔNG TIN VỀ VIỆC CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN	32
1.	Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được chào bán	32
2.	Mục đích của việc chào bán	33
3.	Địa điểm công bố thông tin.....	33
4.	Điều kiện tham gia chào bán, các quy định liên quan và phương án tổ chức	34
5.	Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần	36
VII.	THAY LỜI KẾT.....	36

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- *Nghị định 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;*
- *Nghị định 57/2014/NĐ-CP ngày 16/06/2014 về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;*
- *Hợp đồng số 04/2017/MBS/IBKVPN1-HĐTV ký ngày 15/02/2017 ký giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty Cổ phần Chứng khoán MB;*
- *Quyết định số 06/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 11/4/2014 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc ban hành quy chế bán cổ phần của Tổng Công ty và Kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp;*
- *Công văn số 5544/BTC-TCCB ngày 25/4/2016 của Bộ Tài chính về việc bàn giao công việc và phụ trách Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước;*
- *Quyết định số 22/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 29/6/2016 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc giao phụ trách Ban Giám đốc và nhân sự người đại diện theo pháp luật của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước;*
- *Quyết định số 89/QĐ-ĐTKDV.HĐT ngày 31/3/2017 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phê duyệt kế hoạch kinh doanh 2017;*
- *Quyết định số 256/QĐ-ĐTKDV ngày 31/7/2017 của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc bán cổ phần tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu;*
- *Công văn số 1487/ĐTKDV-CNPN ngày 31/7/2017 về việc bán cổ phần của SCIC tại CTCP Phát triển nhà Bà Rịa-Vũng Tàu;*
- Theo chấp thuận và phê duyệt của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về Hồ sơ chào bán cạnh tranh phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Rủi ro biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, đặc biệt là đối với các doanh nghiệp trong ngành bất động sản, và các rủi ro này cũng không loại trừ đối với Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu.

❖ Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế.

So với tốc độ tăng GDP 6,68% của năm 2015, GDP năm 2016 tăng 6,21% cho thấy nền kinh tế đang có dấu hiệu chững lại sau một năm tăng tốc trong năm 2015. GDP quý 1/2016 và quý 2/2016 chỉ đạt 5,48% và 5,55% sau đó phục hồi vào quý 3/2016 tăng 6,56% và quý 4/2016 tăng 6,68%. Tăng trưởng GDP không tiếp tục được xu hướng cải thiện dần theo từng quý từ năm 2014. Mức tăng trưởng GDP suy giảm chủ yếu đến từ khu vực nông nghiệp (chỉ tăng 1,36%, thấp nhất kể từ năm 2011) do ảnh hưởng của Elnino và khu vực công nghiệp (chỉ tăng 7,57% thấp hơn mức 9,8% của năm 2015) do ảnh hưởng của giá hàng hóa cơ bản giảm. Có thể nhận định xu hướng đi lên của nền kinh tế đang có dấu hiệu chững lại mặc dù vẫn khả quan.

Về cơ cấu nền kinh tế, năm 2016 đánh dấu sự khó khăn của khu vực nông nghiệp và khu vực công nghiệp khi tỷ trọng cả hai khu vực này đều co hẹp. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản chiếm tỷ trọng 16,32%; khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 32,72%; khu vực dịch vụ chiếm 40,92%; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 10,04%.



Khu vực công nghiệp tăng 7,57% trong năm 2016 thấp hơn mức 9,64% cùng kỳ năm trước, cho thấy nền sản xuất đã có dấu hiệu chững lại. Chỉ số sản xuất công nghiệp trong năm 2016, tăng 7,5%, thấp hơn mức tăng 9,8% cùng kỳ năm ngoái.

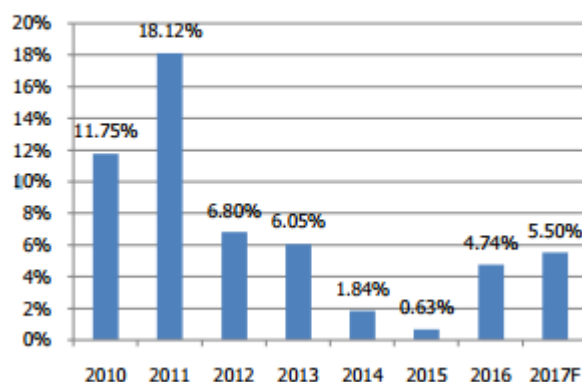
Sự phát triển của các doanh nghiệp phụ thuộc rất nhiều vào sự phát triển của nền kinh tế. Sự thay đổi của nền kinh tế phần lớn sẽ gây ảnh hưởng đến hiệu quả hoạt động và định hướng phát triển kinh doanh của các doanh nghiệp.

❖ **Rủi ro lạm phát**

Trong quá trình phát triển kinh tế, sự biến động của lạm phát là nguyên nhân dẫn đến những biến động bất thường của giá cả nguyên nhiên vật liệu đầu vào như giá xăng dầu, ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp. Đây là một trong những chỉ số quan trọng để đánh giá sự ổn định của kinh tế vĩ mô.

Chỉ số giá tiêu dùng năm 2016 tăng 4,74% so với đầu năm. Sau khi ghi nhận mức tăng CPI thấp kỷ lục trong năm 2015, chỉ số CPI đã bắt đầu gia tăng trở lại trong năm 2016.

Lạm phát của Việt Nam qua các năm



Tiếp tục xu hướng trong quý 1/2016, lạm phát đã tăng liên tục trong ba tháng quý 2/2016. Lạm phát trong nước theo tháng trong quý 2/2016 tăng cao nhất trong sáu năm trở lại đây, chủ yếu đóng góp bởi nhóm các mặt hàng liên quan tới năng lượng. Áp lực lạm phát đã không chỉ đến từ việc điều chỉnh giá các dịch vụ công, mà còn bởi xu hướng tăng trở lại của giá dầu thô và hàng hóa cơ bản khác (Dầu thô WTI tăng 29,1% lên mức trung bình 38,8 USD/thùng trong tháng 6/2016; gạo Thái Lan 5% tằm tăng 14,8% lên mức trung bình 441USD/tấn trong tháng 6/2016,...). Trong khi lạm phát lõi vẫn duy trì ở mức 1,8% (yoy), lạm phát toàn phần đã vượt 2% và đạt 2,35%(yoy) trong tháng 6/2016. Thay đổi CPI so với tháng trước đã lần lượt tăng 0,54% và 0,46% trong tháng 5/2016 và 6/2016. Đóng góp lớn nhất vào mức tăng này là sự đảo chiều trong nhóm “giao thông”, ở mức 1,73% và 2,39%(mom). Bên cạnh đó, giá dịch vụ bảo hiểm, y tế đã tăng 4,78% trong tháng 5/2016 đã đưa nhóm hàng hóa này thành nhóm có mức tăng hàng năm cao nhất trong rổ hàng hóa CPI. Trước tình hình diễn biến lạm phát phức tạp, tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 5/2016, Thủ tướng Chính Phủ đã có chỉ đạo không tăng giá bán lẻ điện trong năm 2016, không thành lập Quỹ bình ổn giá điện, không tăng phí BOT; giá dịch vụ y tế tăng có lộ trình phù hợp. Mặc dù vậy, sự biến động của giá dầu mỏ, khí đốt sẽ ảnh hưởng đến giá các mặt hàng nguyên vật liệu khác sẽ tác động đến giá hàng hóa trong nước qua kênh nhập khẩu. Giá lương thực, thực phẩm trong nước có nhiều biến động do thời tiết, môi trường cũng góp phần tác động đến các giá mặt hàng khác. Như vậy, nguyên nhân lạm phát chạm đáy và đi lên là do nhu cầu tiêu dùng trong nước phục hồi khi giá dầu thô thế giới chạm đáy và đi lên khiến giá xăng trong nước liên tục được điều chỉnh theo. Bên cạnh đó, chi phí y tế, giáo dục trong nước được điều chỉnh tăng mạnh, lương cơ sở tăng 5% từ 1/5/2016 được điều chỉnh tăng cũng góp phần tạo áp lực lên chỉ số CPI. Động lực chính cho sự gia tăng chỉ số CPI năm 2016 là giá cả nhóm hàng giao thông và dịch vụ y tế, giáo dục.

Tổng quan có thể thấy rằng lạm phát ở mức thấp tuy nhiên có áp lực tăng trở lại trong thời gian sắp tới. Nguyên nhân trước hết là do giá năng lượng và nhiều loại hàng hóa đã ở mức thấp kỷ lục và có khả năng sẽ đi ngang hoặc tăng nhẹ. Thứ hai, hiện tượng thời tiết đang tác động bất lợi tới nguồn

cung lương thực, có thể khiến giá cao hơn trong thời gian sắp tới. Thứ ba, khả năng tăng giá các nhóm hàng do Nhà nước quản lý: điện, giáo dục, dịch vụ y tế.

❖ **Rủi ro lãi suất**

Nhìn lại năm 2016, lãi suất huy động tăng nhẹ, trong khi lãi suất cho vay khá ổn định và ít biến động. Trong năm 2016, mặt bằng lãi suất huy động tăng nhẹ so với năm 2015 khoảng vài chục điểm cơ bản tùy từng kỳ hạn từ ngắn đến trung và dài hạn, trong đó có hai đợt điều chỉnh tương đối rõ vào quý I và cuối quý IV của năm. Thống kê cho thấy, đến cuối năm 2016, lãi suất huy động các kỳ hạn ngắn dưới 6 tháng phổ biến trong khoảng 4,3% - 5,5%/năm, từ 6 tháng đến dưới 12 tháng trong khoảng 5,3% - 7%/năm, từ 12 tháng trở lên trong khoảng 6,5% - 8%/năm. Về lãi suất, chủ trương của NHNN trong giai đoạn vừa qua là thực hiện đồng bộ các giải pháp để ổn định mặt bằng lãi suất huy động để phân đầu giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của nền kinh tế. Do đó, các giải pháp NHNN thực hiện thời gian qua là cố gắng giữ nguyên mức lãi suất điều hành, hỗ trợ, giảm bớt áp lực như ban hành sửa đổi Thông tư quy định về giới hạn an toàn, trong đó có các chỉ tiêu an toàn được quy định với thời hạn, lộ trình cụ thể để giảm bớt áp lực trên thị trường. Đồng thời, NHNN cũng có các văn bản chỉ đạo các TCTD rà soát, đảm bảo thanh khoản ở các kỳ hạn và tăng trưởng tín dụng một cách hợp lý. Qua đó, giảm bớt áp lực về chênh lệch kỳ hạn, áp lực đối với mặt bằng lãi suất. Qua rà soát đánh giá, trong 8 tháng đầu năm, lãi suất huy động cơ bản ổn định, có xu hướng tăng nhẹ 0,2-0,3% trong giữa tháng 2 đến tháng 3. Từ tháng 5 trở lại đây, có TCTD điều chỉnh tăng, có TCTD điều chỉnh giảm, nhưng xu hướng chung là ổn định. Với việc thực hiện đồng bộ các giải pháp, mặt bằng lãi suất cho vay của các TCTD về cơ bản diễn biến ổn định, từ cuối tháng 4/2016, các NHTM Nhà nước và một số NHTM cổ phần đã giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn và đưa lãi suất cho vay trung và dài hạn về tối đa 10%/năm đối với các khách hàng vay vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, đồng thời tích cực triển khai các chương trình cho vay với lãi suất ưu đãi. Với rủi ro lạm phát tăng nhanh trở lại, FED có khả năng tăng lãi suất, nhu cầu tín dụng có xu hướng tăng tốc mạnh... đã tạo áp lực tăng lãi suất. Tuy nhiên, Thống đốc Ngân hàng nhà nước đã ra chỉ thị 04/CT-NHNN ngày 27/05/2016 yêu cầu tổ chức tín dụng, ngân hàng nước ngoài hạ dần lãi suất cho vay.

Hiện tại Công ty ngoài nguồn vốn tự có, Công ty còn thực hiện vay vốn ngân hàng. Do vậy sự biến động về lãi suất sẽ có những ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí tài chính của công ty trong hoạt động kinh doanh.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là những thay đổi trong hệ thống các văn bản luật trực tiếp hoặc gián tiếp điều chỉnh tới hoạt động của Công ty.

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đang được điều chỉnh chủ yếu bởi các luật sau: Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật xây dựng và các quy định liên quan khác. Ngoài ra, Công ty còn chịu tác động của các chính sách và chiến lược của ngành.

Được thành lập theo Luật doanh nghiệp, Công ty chịu sự chi phối của hệ thống pháp luật Việt Nam. Trước đây hệ thống pháp luật của Việt Nam vẫn còn thiếu tính ổn định và không nhất quán, các văn bản hướng dẫn thi hành không đầy đủ, thiếu tính cập nhật và chồng chéo. Việc áp dụng pháp luật vào thực tế cuộc sống còn nhiều bất cập, tính thực thi đôi khi chưa đạt hiệu quả cao, do vậy sẽ ảnh hưởng đến công tác hoạch định chiến lược phát triển dài hạn.

Kể từ khi trở thành thành viên của WTO và các hiệp định tự do thương mại Việt Nam phải tuân theo luật chung và chấp nhận các thay đổi về chính sách thuế xuất nhập khẩu với những ưu đãi về thuế quan. Cho đến nay, hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật của nước ta đã dần hoàn thiện và luôn được thay đổi cho phù hợp với xu hướng phát triển của nền kinh tế, xã hội. Tuy nhiên, hệ thống văn bản này còn phải tiếp tục điều chỉnh bổ sung cho phù hợp với tình hình thực tế. Do vậy,

việc nâng cao tính ổn định về các chính sách pháp luật của Nhà nước là hết sức cần thiết cho các doanh nghiệp, đặc biệt khi nền kinh tế Việt Nam đang từng bước hòa nhập với sự vận động và phát triển không ngừng của nền kinh tế thế giới.

Doanh nghiệp phải chịu tác động ảnh hưởng của một số văn bản pháp luật về bất động sản ban hành trong giai đoạn 2014-2016 như sau:

- Các quy định trong lĩnh vực đất đai:

Luật Đất Đai số 45/2013/QH13 do Quốc Hội Việt Nam ban hành ngày 29 tháng 11 năm 2013 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

- Các quy định trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

Luật Nhà Ở số 65/2014/QH13 do Quốc Hội Việt Nam ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Luật Kinh Doanh Bất Động Sản số 66/2014/QH13 do Quốc Hội Việt Nam ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Thông Tư 02/2014/TT-BXD ngày 12 tháng 2 năm 2014 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn Nghị Định 121/2013/NĐ-CP quy định xử phạt vi phạm hành chính trong hoạt động xây dựng; kinh doanh bất động sản; khai thác, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng; quản lý công trình hạ tầng kỹ thuật; quản lý phát triển nhà và công sở;

Thông Tư 03/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 2 năm 2014 của Bộ Xây Dựng sửa đổi, bổ sung Điều 21 của Thông Tư 16/2010/TT-BXD ngày 01 tháng 9 năm 2010 của Bộ Xây Dựng quy định cụ thể và hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị Định 71/2010/ND-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính Phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở;

Thông Tư 05/2014/TT-BXD ngày 9 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây Dựng sửa đổi Điểm a Khoản 2 Điều 17 của Quy chế quản lý sử dụng nhà chung cư kèm theo Quyết Định 08/2008/QĐ-BXD do Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng ban hành;

Thông Tư 07/2014/TT-BXD ngày 20 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn Nghị Định 84/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở tái định cư do Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng ban hành;

Thông Tư 08/2014/TT-BXD ngày 23 tháng 5 năm 2014 của Bộ Xây Dựng hướng dẫn Nghị Định 188/2013/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội do Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng ban hành;

Thông Tư Liên Tịch 01/2014/TTLT-NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25 tháng 4 năm 2014 do Thống Đốc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam - Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng - Bộ Tư Pháp - Bộ Tài Nguyên và Môi Trường ban hành hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại Nghị Định 71/2010/NĐ-CP hướng dẫn thi hành Luật Nhà Ở.

Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn phải chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán. Khi Công ty đã trở thành công ty đại chúng và niêm yết chính

thức thì phải tuân theo các quy định của Luật Chứng khoán. Hiện nay các văn bản trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện nên sự thay đổi là khó tránh khỏi, ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

3. Rủi ro biến động chi phí đầu vào và rủi ro cạnh tranh

Hoạt động kinh doanh chính trong lĩnh vực bất động sản nên yếu tố đầu vào chính là các quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất như các căn hộ, biệt thự, chung cư, nhà vườn, các khu chợ... Chi phí của những nguồn đầu vào này chủ yếu là tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng cho người dân, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu để xây dựng hạ tầng kỹ thuật hoặc công trình với đối tác về tư vấn, giám sát.

Các khoản đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh nơi có các dự án, tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù là khác nhau. Mặt khác, các dự án kinh doanh nhà cơ bản là chủ đầu tư phải thỏa thuận với người sử dụng đất nên chi phí đền bù hầu như được thay bằng chi phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc thỏa thuận và trong trường hợp việc thỏa thuận không thành công sẽ làm chậm tiến độ thực hiện dự án.

Bên cạnh sự tác động từ chi phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, Các thay đổi về giá cả vật liệu xây dựng, nhất là xi măng và thép là hai mặt hàng phụ thuộc vào cung và cầu trong nước và quốc tế, thuế nhập khẩu/xuất khẩu, thuế trong nước sẽ có những tác động đáng kể đến hiệu quả hoạt động kinh doanh toàn Công ty.

So với các doanh nghiệp cùng ngành, nguồn vốn chủ của Công ty là chưa thực sự lớn. Do đó, rủi ro cạnh tranh của Công ty với các doanh nghiệp cùng ngành trên địa bàn tỉnh và trên cả nước là khá gay gắt. Cạnh tranh giữa các chủ đầu tư bất động sản về khách thuê, dẫn đến tăng mặt bằng trống, hoặc không có khả năng cho thuê mặt bằng theo các điều khoản có lợi cho chủ đầu tư.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phần của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm chính thức chào bán, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

5. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn, Phí bảo hiểm tăng, Bất động sản không có thanh khoản trên thực tế, Phát sinh chi phí sửa chữa và bảo dưỡng bất động sản, dẫn đến vượt dự toán... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

III. CÁC BÊN LIÊN QUAN ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức phát hành

Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Địa chỉ : Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu

Điện thoại : (84-64) 3856274 Fax: (84-64) 3856205

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 chào bán cạnh tranh

Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

Địa chỉ : Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3726 2600 Fax: (84-4) 3726 2601

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 Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu do Công ty Cổ phần Chứng khoán MB (“MBS”) tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 04/2017/MBS/IBKVPNI-HĐTV ký ngày 15/02/2017 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán MB với Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước. 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 Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu cung cấp. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

IV. CÁC KHÁI NIỆM

- BKS	Ban kiểm soát
- BCKT	Báo cáo kiểm toán
- BCTC	Báo cáo tài chính
- CBTT	Công bố thông tin
- CNĐKKD	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Công ty	Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- CTCP	Công ty cổ phần
- CBCNV	Cán bộ công nhân viên
- ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
- GDP	Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm nội địa
- HĐQT	Hội đồng quản trị
- TMCP	Thương mại cổ phần
- TSCĐ	Tài sản cố định
- UBND	Ủy ban Nhân dân
- SCIC	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà Nước

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

Tiền thân của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (gọi tắt là “Công ty”) là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo quyết định số 262/QĐUB ngày 29/05/1990 của UBND Đặc Khu Vũng Tàu Côn Đảo.

Ngày 29/09/2001 đã được thủ tướng chính phủ ra quyết định số 1274/QĐ-TTg v/v chuyển doanh nghiệp nhà nước Công ty Phát Triển Nhà tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thành Công ty Cổ Phần Phát Triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu, với vốn điều lệ hơn 20 tỷ đồng, Nhà nước nắm giữ 40%.

Năm 2005, Công ty hoàn thành chung cư đầu tiên của Vũng Tàu cao hơn 15 tầng.

Năm 2007, Công ty đã chính thức được niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh với vốn điều lệ 81.280.000.000 đồng. Đồng thời trong năm này Công ty đã hoàn thành tòa nhà văn phòng chung cư 21 tầng, cao nhất ở Vũng Tàu.

Năm 2009, Công ty tăng vốn điều lệ lên gần 108 tỷ đồng.

Tháng 04/2010, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên hơn 154 tỷ đồng. Đến tháng 06/2010, vốn điều lệ của Công ty tiếp tục được tăng lên 200 tỷ đồng.

Đến tháng 05/2011, Công ty tăng vốn điều lệ lên mức gần 239 tỷ đồng.

Năm 2012, vốn điều lệ của Công ty đã được tăng thêm ở mức hơn 274 tỷ đồng.

Năm 2014, Công ty thực hiện niêm yết bổ sung 13.703.458 cổ phiếu lên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, nâng tổng số vốn điều lệ lên hơn 411 tỷ đồng.

Năm 2016, Công ty thực hiện niêm yết bổ sung 3.965.727 cổ phiếu lên Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh, nâng tổng số vốn điều lệ lên hơn 450 tỷ đồng.

Là một doanh nghiệp tiêu biểu hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh địa ốc của tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Công ty đã trải qua bề dày lịch sử hình thành và phát triển gần 25 năm, bằng sự năng động, sáng tạo, nhiệt huyết của toàn thể lãnh đạo cán bộ công nhân viên, Công ty đã không ngừng lớn mạnh và đã vinh dự đạt được một số thành tích nổi bật như:

- ✓ *Đón nhận Bằng khen của Chính phủ năm 2006 và năm 2007;*
- ✓ *Đón nhận Huân chương lao động hạng 3 do Chủ tịch Nước trao tặng năm 2008;*
- ✓ *Đón nhận giải thưởng: “Thương hiệu chứng khoán uy tín” và đón nhận giấy chứng nhận ISO 9001-2008 của Trung tâm chứng nhận phù hợp tiêu chuẩn QUACERT năm 2010;*
- ✓ *Đón nhận Huân chương lao động hạng 2 do Chủ tịch Nước trao tặng năm 2013;*
- ✓ *Bên cạnh đó, Công ty đã nhiều năm liên tục giải thưởng Ngọn Hải Đăng được UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu trao tặng và nhiều giải thưởng cao quý khác.*

1.2. Giới thiệu về Công ty

Tổ chức phát hành	CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU
Tên giao dịch đối ngoại	BA RIA – VUNG TAU HOUSE DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY
Tên viết tắt	HODECO
Trụ sở chính	Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu
Điện thoại	(84-64) 3856274
Fax	(84-64) 3856205
Vốn điều lệ	450.789.260.000 đồng

Ngành, nghề kinh doanh:

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3500444601 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp, đăng ký lần đầu ngày 28/12/2001, đăng ký thay đổi lần 22 ngày 13/01/2017 ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

- ✓ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, kinh doanh nhà, đầu tư xây dựng, kinh doanh cầu cảng;
- ✓ Bán lẻ xi măng, gạch xây, ngói, đá, cát, sỏi và vật liệu xây dựng khác trong các cửa hàng chuyên kinh doanh vật liệu xây dựng;
- ✓ Xây dựng và phát triển nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông;
- ✓ Tư vấn, môi giới, chào bán bất động sản, chào bán quyền sử dụng đất, quản lý vận hành nhà chung cư, quản lý điều hành sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản, định giá bất động sản;
- ✓ Kinh doanh các dịch vụ du lịch;
- ✓ Một số hoạt động kinh doanh khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty.

1.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Bảng: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

STT	Danh mục	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông nội bộ	4.755.303	10,55
II	Cổ phiếu quỹ	1.456.399	3,23
III	Công đoàn Công ty	16.314	0,04
IV	Cổ đông khác	38.850.910	86,18
1	Trong nước	29.398.226	65,22
1.1	Cá nhân	23.946.716	53,12
1.2	Tổ chức	5.451.510	12,09
2	Nước ngoài	9.452.684	20,97
2.1	Cá nhân	296.393	0,66
2.2	Tổ chức	9.156.291	20,31
	TỔNG CỘNG	45.078.926	100,00

Nguồn: HDC

Trong đó, cổ đông Nhà nước là Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) nắm giữ 5.275.249 cổ phần, tương ứng chiếm 11,7% vốn điều lệ của Công ty.

1.4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức chào bán nắm 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

✓ *Danh sách những công ty mẹ của Công ty:*

Không có

✓ **Danh sách những công ty con của Công ty:**

Bảng: Danh sách những công ty con của Công ty

Stt	Tên Công ty đầu tư	Lĩnh vực kinh doanh	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	CTCP Bê tông và xây lắp Hodeco	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... - Sản xuất bê tông và các sản phẩm khác từ xi măng, vận tải hóa, Cho thuê các loại bơm bê tông và xe vận chuyển bê tông... Sản xuất , kinh doanh vật liệu xây dựng. 	60
2	CTCP Xây dựng – Bất động sản Hodeco	<ul style="list-style-type: none"> - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác (xây dựng nhà ở khu dân cư đô thị, khu công nghiệp, xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp... - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng... 	51

Nguồn: HDC

✓ **Danh sách những công ty mà tổ chức chào bán nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:**

Không có

✓ **Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức chào bán:**

Không có

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hiện nay CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu được tổ chức và hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : Tầng 3 Hodeco Plaza, 36 Nguyễn Thái Học, P.7, Tp.Vũng Tàu
- Điện thoại : (84-8) 3856274 Fax: (84-8) 3856205
- Website : www.hodeco.vn

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu tổ chức quản lý của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu bao gồm:

Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua:

- ✓ Báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm;
- ✓ Báo cáo của Ban kiểm soát;
- ✓ Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- ✓ Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

Đại hội đồng cổ đông thường niên và bất thường thông qua quyết định bằng văn bản về các vấn đề sau:

- ✓ Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- ✓ Mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần phù hợp với Luật Doanh nghiệp và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã xin ý kiến biểu quyết của các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông;
- ✓ Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- ✓ Lựa chọn công ty kiểm toán;
- ✓ Bầu, bãi miễn và thay thế hành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc điều hành;
- ✓ Tổng số tiền thù lao của các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát Báo cáo tiền thù lao của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- ✓ Bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- ✓ Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh hoặc giao dịch mua có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính đó được kiểm toán gần nhất;

- ✓ Công ty mua lại trên 10% một loại cổ phần phát hành;
- ✓ Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy chế khác của Công ty.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị (HĐQT) là cơ quan quản trị của Công ty. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của Hội đồng quản trị. Hội đồng quản trị là cơ quan 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. Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

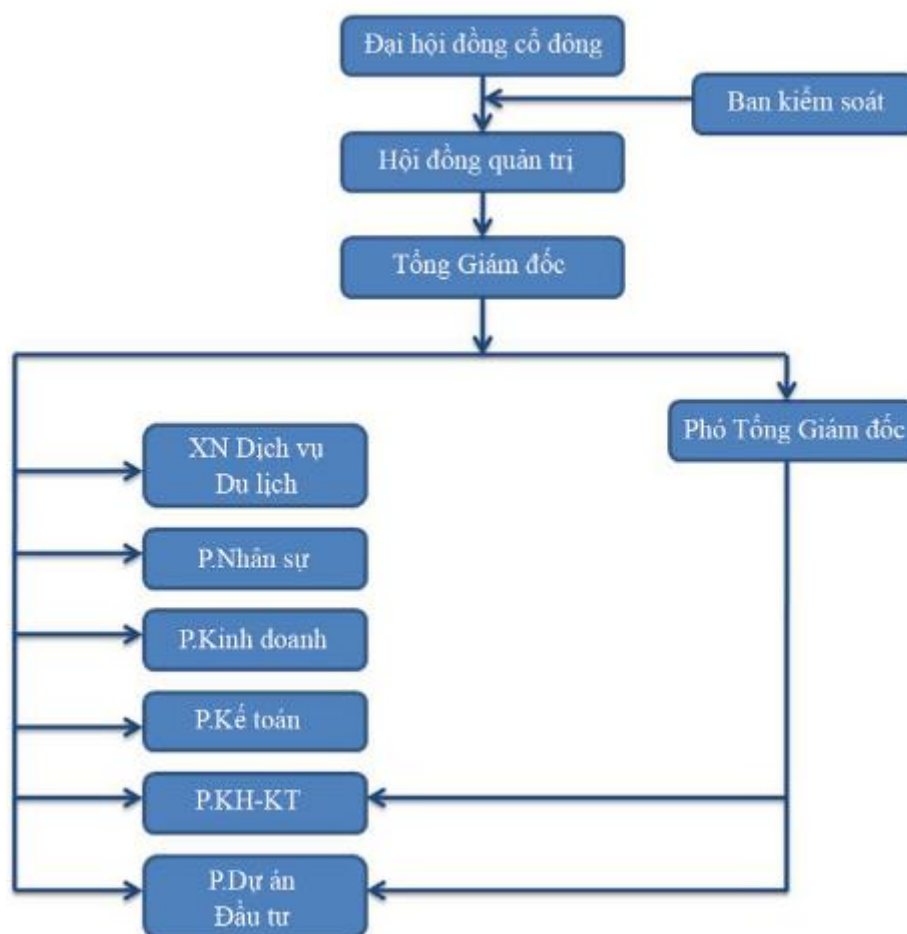
- ✓ Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm;
- ✓ Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- ✓ Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Tổng giám đốc điều hành và quyết định mức lương của họ;
- ✓ Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- ✓ Giải quyết các khiếu nại của Công ty đối với cán bộ quản lý cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý chống lại cán bộ quản lý đó;
- ✓ Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại;
- ✓ Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời; tổ chức việc chi trả cổ tức;
- ✓ Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy chế khác của Công ty.

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát (BKS) do ĐHCĐ bầu ra. Ban kiểm soát có những quyền hạn và trách nhiệm chính sau:

- ✓ Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của công ty kiểm toán độc lập;
- ✓ Thảo luận với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán;
- ✓ Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình Hội đồng quản trị;
- ✓ Xem xét báo cáo của công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận và đưa ra đại hội đồng cổ đông phê duyệt;
- ✓ Các vấn đề khác theo quy định của Điều lệ Công ty và các quy chế khác của Công ty.

Tổ chức bộ máy quản lý: Công ty sẽ ban hành một hệ thống quản lý mà theo đó bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm và nằm dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị. Công ty có một Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc điều hành và một Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Sơ đồ: Sơ đồ bộ máy tổ chức của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu



Nguồn: HDC

4. Hoạt động kinh doanh

4.1. Sản phẩm/dịch vụ chủ yếu

Công ty là một trong những doanh nghiệp hàng đầu và có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Hiện nay, việc phát triển dự án, kinh doanh và cho thuê bất động sản là hoạt động chủ lực của Công ty. Dưới ảnh hưởng chung từ những khó khăn của thị trường, doanh thu từ hoạt động này có sự suy giảm nhẹ, tuy nhiên đây vẫn là mảng đóng góp chính vào tổng doanh thu, cụ thể tỷ trọng bình quân giai đoạn 2013 – 2016 đạt khoảng 66,5%. Trải qua nhiều năm hình thành và phát triển, Công ty đã thực hiện nhiều dự án lớn, xây dựng nhiều khu đô thị, nhà ở tiêu biểu trên địa bàn tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu như:

- Khu nhà ở đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa;
- Trung tâm thương mại Phường 7;

- Tổ hợp siêu thị - văn phòng - chung cư 21 tầng;
- Khu đô thị mới Phú Mỹ;
- Khu nhà ở Sao Mai Bến Đình – Phường 10;
- Khu nhà ở đôi 2, Phường 10, TP Vũng Tàu;
- Chung cư Bình An;
- Khu biệt thự đồi Ngọc Tróc 2;
- Khu nhà ở đô thị mới Phú Mỹ;
- Chung cư Bình Giã resident
- Và nhiều dự án khác.

Bên cạnh lĩnh vực kinh doanh chính là bất động sản, Công ty còn kinh doanh xây dựng, vật liệu xây dựng và các dịch vụ khác như quản lý công viên trên địa bàn thành phố và các khu chung cư, với tỷ trọng đóng góp vào doanh thu bình quân các năm 2014 – 2016 tương ứng của mảng xây dựng và mảng dịch vụ lần lượt đạt khoảng 9,8% và 5,9%.

4.2. Cơ cấu doanh thu

Bảng: Cơ cấu doanh thu của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu năm 2014-2016

Đơn vị: Đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm2014	Năm2015	Năm2016	31/03/2017
1	Doanh thu bán hàng	46.260.062.531	62.926.129.455	82.123.143.454	12.482.312.593
2	Doanh thu cung cấp dịch vụ	24.806.437.401	25.996.465.573	25.100.289.012	4.748.628.926
3	Doanh thu hợp đồng xây dựng	54.919.527.599	31.988.952.638	38.129.308.062	2.987.746.688
4	Doanh thu kinh doanh bất động sản	270.163.218.130	307.241.965.883	333.507.926.639	53.414.57.952
Tổng cộng		396.149.245.661	428.153.513.549	478.860.667.167	73.633.164.159

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, với tỷ trọng bình quân trên tổng doanh thu giai đoạn 2013 – 2016 đạt 66,4%, tiếp đến là doanh thu bán hàng và doanh thu hợp đồng xây dựng với tỷ trọng lần lượt 16,6% và 10,4%. Tốc độ tăng trưởng doanh thu bình quân giai đoạn 2013-2016 là 20,6%. Trong đó, tốc độ tăng trưởng doanh thu từ kinh doanh bất động sản là 40,25%, cao nhất trong các lĩnh vực hoạt động chính của Công ty. Ngược lại với xu hướng tăng trưởng chung, hoạt động kinh doanh từ hợp đồng xây dựng là giảm nhẹ trong giai đoạn 2013-2016. Tốc độ tăng trưởng bình quân của hoạt động kinh doanh từ hợp đồng xây dựng là 3,9%.

Năm 2016, tổng doanh thu từ các hoạt động chính của Công ty là 478,9 tỷ đồng, tăng nhẹ so với năm 2015. Tốc độ tăng trưởng doanh thu so với cùng kì năm trước đạt 11,84%. Doanh thu từ hoạt

động kinh doanh bất động sản vẫn có tỷ trọng lớn nhất, chiếm 69,6% tổng doanh thu. Tuy nhiên, tốc độ tăng trưởng doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản đã không còn nhanh như giai đoạn 2013-2014, chỉ đạt 10, 2%. Hoạt động bán hàng có bước tiến mạnh mẽ trong 2 năm gần đây, với tốc độ tăng trưởng trong 2 năm 2015, 2016 đạt lần lượt 30% và 36%. Tỷ trọng hoạt động bán hàng so với tổng doanh thu cũng tăng lên 17,1%, cao hơn 5,5% so với tỷ trọng 11,7% của năm 2014. Xây dựng là hoạt động duy nhất có doanh thu sụt giảm trong năm 2016, khoảng -3,4% so với cùng kì năm trước. Tỷ trọng từ hoạt động xây dựng so với tổng doanh thu giảm mạnh, từ mức 13,9% trong năm 2014 giảm xuống còn 8% trong năm 2016.

4.3. Cơ cấu chi phí

Bảng: Cơ cấu chi phí của Công ty năm 2014 – 2016

Đơn vị: triệu Đồng

Yếu tố	Năm 2014		Năm 2015		Năm 2016		31/3/2017	
	Giá trị	%/DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT	Giá trị	%DT
Giá vốn hàng bán	325.809	82,24	323.158	75,48	372.441	77,78	49.946	67,83
Chi phí bán hàng	230	0,06	2229	0,52	5.386	1,12	677	0,92
Chi phí QLDN	27.342	6,90	27.936	6,52	27.345	5,71	7.561	10,27
Chi phí tài chính	8.964	2,26	12.625	2,95	8.158	1,70	1.401	1,90
Chi phí khác	1.564	0,39	1.033	0,24	1.755	0,37	144	0,20
Tổng cộng	363.908	91,86	364.981	85,71	415.085	86,68	59.729	81,12

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016 và BCTC Q1/2017

5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 03 năm gần nhất

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

Bảng: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty

Các chỉ tiêu tài chính	Đvt	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	31/3/2017
Tổng tài sản	đồng	1.207.709.076.620	1.197.205.035.540	1.424.146.475.698	1.476.873.921.928
Vốn chủ sở hữu	đồng	592.807.015.177	634.388.608.621	667.971.607.695	679.989.866.551
Vốn điều lệ	đồng	411.131.990.000	411.131.990.000	450.789.260.000	450.79.260.000
Doanh thu thuần	đồng	392.024.906.371	423.551.603.151	478.860.667.167	70.733.372.763
Lợi nhuận trước thuế	đồng	30.367.042.171	60.683.117.217	67.118.670.007	12.830.908.688
Lợi nhuận sau thuế	đồng	23.483.546.689	48.609.571.530	59.342.496.744	12.018.258.856
Nợ/Tổng tài sản	%	51%	47%	53%	54%
Biên lợi nhuận gộp	%	16,9%	23,7%	18,8%	29%
Biên lợi nhuận ròng	%	5,99%	11,48%	9,0%	17%
ROA (%)	%	1,94%	4,06%	3,0%	0,8%
ROE (%)	%	3,96%	7,66%	6,6%	1,8%
BVS	đồng	14.420	15.023	14.437	15.588
EPS	đồng	557	1.161	925	275

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016 và BCTC Q1/2017

5.2. Thuận lợi, khó khăn

Thuận lợi

Sự quan tâm chỉ đạo, giải quyết các vướng mắc của lãnh đạo tỉnh ủy, Hội đồng nhân dân tỉnh, Ủy ban nhân dân tỉnh, các sở, ban ngành của tỉnh đối với sự phát triển của Công ty. Thêm nữa là sự hỗ trợ của các đơn vị bạn trên địa bàn tỉnh là một trong những yếu tố thuận lợi cho việc thực hiện kế hoạch của Công ty trong năm.

Chính Phủ đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ đầu tư cho các doanh nghiệp, về hoạt động thị trường BĐS (giá đất ban hành ổn định trong 5 năm,...).

Sự đoàn kết của tập thể Ban lãnh đạo Công ty trong việc quyết tâm thực hiện nhiệm vụ được giao, trong quá trình đối mặt với khó khăn, thử thách cùng với sự cố gắng nỗ lực, vươn lên vượt khó của tập thể cán bộ công nhân viên luôn là yếu tố cốt lõi giúp Công ty khắc phục các khó khăn để ổn định sản xuất và kinh doanh có lãi trong năm 2016.

Công ty xác lập được giá trị thương hiệu về đầu tư kinh doanh bất động sản tại Vũng Tàu thông qua

các dự án đã thực hiện: khu nhà ở sao mai Bến Đình, dự án Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Chung cư 18 Phú Mỹ, Tổ hợp siêu thị kết hợp chung cư văn phòng 21 tầng ở Nguyễn Thái Học,...

Ngoài ra, các chính sách nhằm giảm lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại trong năm, cùng với đó là các biện pháp của chính phủ về hỗ trợ đầu tư và tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp, về hoạt động của thị trường bất động sản, cũng như thị trường chứng khoán là những yếu tố thuận lợi cho các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

Khó khăn

Sang năm 2016, hàng tồn kho vẫn cao, việc hỗ trợ cho sự phục hồi thị trường bất động sản vẫn còn chậm. Nhà nước đưa ra nhiều giải pháp hỗ trợ doanh nghiệp, hỗ trợ thị trường bất động sản. Tuy vậy, các chủ trương này đi vào thực tế còn phụ thuộc vào việc triển khai các văn bản hướng dẫn thi hành và hiệu quả thực thi của bộ máy hành chính nhà nước. Mặt khác, gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng cho người mua nhà ở xã hội, nhà giá rẻ chính thức kết thúc kể từ 31/12/2016 và thông tư 06/2014/TT-NHNN ngày 27 tháng 05 năm 2016 sửa đổi bổ sung một số điều về thông tư 36/2014/TT-NHNN việc quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chỉ nhân ngân hàng nước ngoài có hiệu lực đã hạn chế tín dụng đối với bất động sản.

Tình hình đền bù, giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn, có một số dự án phải đền bù theo khung giá quy định của Nhà nước, những đơn giá này thường thấp do đó người dân không chấp nhận chịu nhận tiền đền bù đã làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án.

Thị trường chứng khoán trong năm mặc dù đã có xu hướng tốt hơn, nhà nước đã có công bố hỗ trợ nhiều mặt ở tầm vĩ mô. Tuy vậy, tâm lý các nhà đầu tư vẫn chưa có nhiều động thái tích cực.

Luật đất đai sửa đổi đã được thông qua, ngày càng thắt chặt các thủ tục trong đầu tư xây dựng và bất động sản và liên quan đến giá đất. Nhìn chung bộ luật mới vẫn cơ bản chưa có thay đổi gì lớn trong chính sách về đất đai, chính sách đền bù giải phóng mặt bằng. Thêm vào đó, việc thực hiện luật đất đai còn phải kéo dài do chờ các văn bản hướng dẫn dưới luật dẫn đến việc triển khai các dự án đầu tư chậm, gây ra nhiều tác động tiêu cực đến các hoạt động của doanh nghiệp. Với luật kinh doanh bất động sản và luật đất đai mới yêu cầu cao về lượng vốn của các Công ty kinh doanh bất động sản.

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

6.1. Triển vọng phát triển của ngành

Tốc độ tăng trưởng kinh tế và thu nhập bình quân đầu người ảnh hưởng lớn đến sức cầu đối với ngành bất động sản. Trong năm 2016, mặc dù còn nhiều khó khăn nhưng thị trường bất động sản đã có những dấu hiệu phục hồi và cải thiện nhất định. Sự cải thiện này trong năm 2016 cũng như trong thời gian tới đến từ sự phục hồi của nền kinh tế, lãi suất ngân hàng đang ở mức thấp, các chính sách mới như chính sách chẻ nhỏ căn hộ, cho phép phân lô, bán nền.... nhằm tác động tích cực đến thị trường bất động sản.

Sự tăng trưởng của ngành bất động sản trong thời gian tới sẽ còn phụ thuộc nhiều vào các định hướng phát triển của từng doanh nghiệp và ảnh hưởng từ các chính sách của Chính phủ vào thực tiễn. Hầu hết các doanh nghiệp bất động sản đang trong quá trình triển khai tái cấu trúc, cơ cấu lại nguồn vốn để phù hợp với xu thế chung của thị trường.

Nguồn cung nhà ở phân khúc thấp và bình dân được đánh giá là tiềm năng trong năm 2016, đặc biệt là phân khúc bình dân. Phân khúc này sẽ tập trung ở nhà có diện tích nhỏ, giá bán thấp. Bên cạnh đó Chính phủ cũng đã ra những chính sách nhằm kích cầu phân khúc này như ưu đãi về thuế tại

thông tư 141/2013/TT-BTC, luật đất đai, nhà ở mới cũng đã được ban hành có thể giải quyết nhiều vấn đề hiện đang còn tồn đọng trong lĩnh vực này.

Ngành Bất động sản tiếp tục xu hướng ấm lên, nhiều sản phẩm phù hợp với thị trường đã được đón nhận tích cực trong năm 2015 với giá bán cải thiện. Thị trường bất động sản trong năm 2016 sẽ tiếp tục sôi động với sự tham gia chủ động hơn của nhà đầu tư nước ngoài cũng như hoạt động M&A tại các dự án có vị trí thuận lợi. Bên cạnh đó sự tích cực sẽ không chỉ hiện diện tại phân khúc bình dân và trung cấp mà còn lan tỏa sang phân khúc cao cấp. Bên cạnh đó, một số phân khúc khác cũng có khả năng khởi sắc như phân khúc về bất động sản nghỉ dưỡng gắn với du lịch, đây cũng là xu hướng được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm và đang có cơ hội phát triển mạnh. Hiện tại, Công ty cũng đang có những định hướng, chính sách nhằm tận dụng các chính sách hỗ trợ nêu trên, đó là sự tập trung, định hướng về phân khúc nhà ở có diện tích vừa và nhỏ từ 55 -110m², đồng thời, hỗ trợ khách hàng tiếp cận gói tín dụng 30.000 tỷ đồng nhằm đạt hiệu quả kinh doanh tối ưu nhất.

6.2. Triển vọng Công ty

Tại khu vực tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và các khu vực lân cận, Công ty hiện là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh nhà ở và chung cư cao tầng.

Với uy tín và thương hiệu Hodeco trong ngành và đặc biệt tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, các sản phẩm của Công ty được người tiêu dùng đánh giá cao với chất lượng tương đối tốt và giá cả cạnh tranh.

Tuy vốn điều lệ thấp so với các công ty trong ngành bất động sản nhưng lợi thế của Công ty là sở hữu quỹ đất sạch lớn được tích lũy từ sớm. Hiện Công ty đang sở hữu một quỹ đất sạch tương đối lớn khoảng 150 ha với giá vốn rất cạnh tranh.

7. Chính sách đối với người lao động

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

Chính sách lương

- Chính sách trả lương: theo quy chế tiền lương tiền thưởng của Công ty;
- Lương ngoài giờ: Công ty hỗ trợ và trả lương ngoài giờ theo đúng Luật lao động hiện hành;

Chế độ phúc lợi xã hội

- Công ty đảm bảo các chế độ cho người lao động theo quy định (BHXH, BHYT,...)
- Ngoài ra hàng năm công ty có chính sách khen thưởng trong các dịp lễ tết, tổ chức cho CBCNV của công ty tham quan, nghỉ mát, đồng thời có chính sách khen thưởng đối với nhân viên xuất sắc, chính sách thăm nom, chế độ đối với lao động nữ,...
- Các chế độ phúc lợi khác theo quy định của Bộ luật lao động;
- Công ty cũng chú trọng trong công tác đảm bảo an toàn lao động cho toàn thể CBCNV.

7.2. Chính sách đào tạo

Người lao động tự học tập và đào tạo chuyên môn là chủ yếu. Bên cạnh đó, CBCNV được tuyển

dụng sẽ được Công ty hỗ trợ đào tạo chuyên môn để nâng cao nghiệp vụ nhằm phục vụ cho hoạt động của Công ty.

7.3. Các hoạt động đoàn thể xã hội

Công ty luôn chú trọng các hoạt động đoàn thể để nâng cao tinh thần đoàn kết cho CBCNV của Công ty. Vào các ngày lễ, Công ty đều có những hoạt động kỷ niệm để chào mừng. Các ban, ngành, đoàn thể tại Công ty luôn được lãnh đạo tạo điều kiện thuận lợi để hoạt động tốt. Các hoạt động đoàn thể của công ty ngày một ổn định, sinh động góp phần nâng cao đời sống tinh thần cho CBCNV.

8. 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. HĐQT 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 ĐHĐCĐ quyết định.

Bảng: Tỷ lệ cổ tức

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016
Tỷ lệ cổ tức/vốn điều lệ	15%	5%	10%	10%

Nguồn: HDC

9. Tình hình tài chính

9.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu 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.

9.1.1 Trích khấu hao TSCĐ

TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, TSCĐ hữu hình, TSCĐ vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc 10– 30 năm
- Máy móc, thiết bị 04 – 08 năm

- Phương tiện vận tải 06 – 10 năm
- Thiết bị dụng cụ quản lý 03 – 06 năm

9.1.2 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Không phát sinh. Doanh nghiệp không còn nợ Tổng Công ty.

9.1.3 Các khoản phải nộp theo luật định

CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu 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 môn bài, thuế thu nhập cá nhân, phí và lệ phí...

Bảng: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Năm 2016	31/03/2017
1	Thuế và khoản phải nộp nhà nước	11.262.958.099	17.272.088.571	10.923.652.473	3.611.762.259
2	Thuế TNDN hiện hành	6.666.016.413	11.933.097.698	7.776.173.263	812.649.832

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016

9.1.4 Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập và sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do ĐHCĐ quyết định. Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và quy định của pháp luật hiện hành, tình hình hoạt động thực tế của doanh nghiệp.

9.1.5 Tình hình công nợ

➤ Các khoản phải thu:

Bảng: Các khoản phải thu của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
	Các khoản phải thu	145.476.916.754	216.636.135.407	368.159.485.927
1	Phải thu khách hàng	102.979.147.198	121.989.515.067	205.115.635.762
2	Trả trước cho người bán	18.375.647.839	22.693.760.557	93.595.511.126
3	Các khoản phải thu khác	29.972.459.702	77.462.617.869	75.156.259.780
4	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(5.850.337.985)	(5.509.758.086)	77.462.617.869

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016

➤ Các khoản phải trả

Bảng: Các khoản phải trả của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2014	31/12/2015	31/12/2016
I	Nợ ngắn hạn	433.838.579.383	393.800.021.886	
1	Vay và nợ ngắn hạn	181.097.885.548	237.051.078.721	147.765.259.328
2	Phải trả cho người bán	40.475.778.520	37.636.122.613	45.258.965.476
3	Người mua trả tiền trước	137.141.270.275	49.001.691.691	168.534.955.412
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.262.958.099	17.272.088.571	10.923.652.473
5	Phải trả người lao động	6.430.736.144	2.594.438.977	1.239.097.775
6	Chi phí phải trả	7.898.732.905	2.432.903.772	4.870.032.302
7	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	60.339.545	517.534.119
8	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	50.965.797.259	49.427.379.570	45.663.496.151
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	(1.434.579.367)	(1.676.021.574)	(97.178.968)
II	Nợ dài hạn	164.084.136.362	169.016.405.033	331.499.053.935
1	Phải trả dài hạn khác	805.500.000	805.500.000	1.072.274.000
2	Vay và nợ dài hạn	162.900.000.000	167.930.905.035	330.146.779.937
3	Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	378.636.362	279.999.998	279.999.998

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016

9.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2014– 2016 của Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Chỉ tiêu	Đvt	2014	2015	2016
<u>Chỉ số khả năng thanh toán</u>				
Tỷ số thanh toán hiện thời (ngắn hạn)	lần	2,42	2,77	3,09
Tỷ số thanh toán nhanh	lần	0,41	0,60	0,94
Tỷ số thanh toán tiền mặt	lần	0,07	0,04	0,06
Vốn lưu động ròng	triệu đồng	616.751	695.845	888.982
<u>Đánh giá hoạt quả hoạt động</u>				
Vòng quay các khoản phải thu	vòng	2,97	3,77	1,30
Vòng quay các khoản phải trả	vòng	4,29	7,79	9,39
Vòng quay hàng tồn kho	vòng	0,37	0,37	0,43
Số ngày các khoản phải thu	ngày	121	96	277
Số ngày các khoản phải trả	ngày	84	46	39
Số ngày hàng tồn kho	ngày	963	961	857
Vòng quay Tổng tài sản	vòng	0,32	0,35	0,34
Vòng quay vốn lưu động	vòng	0,64	0,61	0,60
Vòng quay tài sản cố định	vòng	9,13	9,59	10,16
Vòng quay vốn Chủ sở hữu	vòng	0,66	0,69	0,07
<u>Đánh giá khả năng sinh lời</u>				
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	%	32,46	35,38	33,62
Tỷ suất LN gộp/DT thuần	%	16,89	24,79	18,77
Tỷ suất LN HĐ SXKD/DT thuần	%	8,03	13,60	10,93
Tỷ suất LN HĐ SXKD/Tổng tài sản	%	2,61	4,81	3,67
Tỷ suất LN sau thuế/DT thuần	%	5,79	11,48	8,70
Tỷ suất LN sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	1,88	4,06	3,02
Tỷ suất LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	3,83	7,66	6,60
<u>Đánh giá khả năng quản lý công nợ</u>				
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu	%	100,86	88,72	116,17
Tổng nợ/Tổng Tài sản	%	49,51	47,01	53,09
Nợ dài hạn/Tổng Tài sản	%	13,59	14,12	23,28
Nợ dài hạn/Vốn chủ sở hữu	%	27,68	26,64	50,94

Nợ ngắn hạn/Vốn chủ sở hữu	%	71,15	62,08	65,23
----------------------------	---	-------	-------	-------

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán các năm 2014 – 2016

10. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng, Ban kiểm soát

10.1. Hội đồng quản trị

Bảng: Danh sách thành viên HĐQT của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Hữu Thuận	Chủ tịch HĐQT	2.802.815	6,22
2	Trần Quốc Tạo	Phó Chủ tịch HĐQT	656.234	1,50
3	Lê Viết Liên	Thành viên HĐQT	951.363	2,11
4	Bùi Thị Thịnh	Thành viên HĐQT	326.188	0,72
5	Đoàn Hữu Hà Vinh	Thành viên HĐQT	317.625	0,70
6	Nguyễn Hoàng Thiên Trúc	Thành viên HĐQT	1.100	0
7	Yostinus Tomi Aryanto	Thành viên HĐQT	-	-

Nguồn: HDC

10.2. Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng: Danh sách Ban Tổng Giám đốc; Kế toán trưởng của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Đoàn Hữu Thuận	Tổng giám đốc	2.802.815	6,22
2	Trần Quốc Tạo	Phó Tổng giám đốc	656.234	1,50
3	Bùi Thị Thịnh	Kế toán trưởng	326.188	0,72

Nguồn: HDC

10.3. Ban kiểm soát

Bảng: Danh sách Ban kiểm soát của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Hồ Viết Thới	Trưởng BKS	293.484	0,65
2	Hoàng Chung Kiên	Thành viên	62.728	0,14
3	Nguyễn Tấn Tài	Thành viên	-	-

Nguồn: HDC

11. Tài sản

Giá trị TSCĐ chủ yếu tại 31/12/2016 của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa–Vũng Tàu như sau:

Bảng: Giá trị TSCĐ chủ yếu tại 31/12/2016 của CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
1	TSCĐ hữu hình	96.286.636.285	(56.120.145.039)	40.166.491.246
2	TSCĐ vô hình	7.141.018.000	(50.000.000)	7.091.018.000
	Tổng cộng			

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2016

Tại thời điểm 31/12/2016, Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu đang sử dụng và quản lý các mảnh đất có các dự án sau:

STT	Dự án	Địa điểm	Diện tích (m2)	Hiện trạng
1	Khu biệt thự Đồi Ngọc Tước 2	Đường 3/2, Vũng Tàu	143.000	
2	Khu nhà ở Tây đường 3/2	Phường 10, Vũng Tàu	34.783	Đất Đấu Giá
3	Chung cư Bình Giã Resident	Phường 8, Vũng Tàu	3.560	Đất giao đã nộp tiền sử dụng đất
4	Chung cư Đồi 2	Phường 10, Vũng Tàu	4.218	Đất giao đã nộp tiền sử dụng đất
5	Khu nhà ở CN Phú Mỹ	Huyện Tân Thành	63.400	Đất mua
6	Khu nhà ở Đông 3/2	Phường 10, Vũng Tàu	25.850	Đất Đấu Giá
7	Alacard số 2 Trương Công Định	Số 2 Trương Công Định, Vũng Tàu	2.096	Giao Đất có thu tiền sử dụng đất, Đã nộp tiền sử dụng đất
8	Căn hộ du lịch Thi Sách	Phường Thắng Tam, Vũng Tàu	3.400	Đất mua năm 2010
9	Khu đô thị mới Phú Mỹ	Phường 12, Vũng Tàu	123.703	Đã đền bù giải phóng mặt bằng xong.
10	Khu du lịch sinh thái Vũng Tàu Wonderland	Phường 12, Vũng Tàu		Chưa nộp tiền sử dụng đất, chưa đền bù giải tỏa
11	Cụm tiểu thủ công nghiệp và KĐT Phước Thắng	Đường 3/2, Vũng Tàu	48.354	Chưa nộp tiền sử dụng đất, chưa đền bù giải tỏa
12	Khu nhà ở nhân viên Tổng cục Cảnh Sát Gò Sao	Quận 12, TP Hồ Chí Minh	5.100	Đất mua liên doanh liên kết

12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan đến Công ty:

Không có

VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN

1. Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được chào bán

- Cổ phần chào bán : **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÀ RỊA – VŨNG TÀU**
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Số lượng cổ phần chào bán : 5.275.249 cổ phần
- Phương thức chào bán : Chào bán cạnh tranh
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng
- Giá khởi điểm chào bán cạnh tranh : 14.800 đồng/cổ phiếu
- Bước giá : 100 đồng
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư cá nhân, pháp nhân được đăng ký mua tối thiểu : Tổng số lượng cổ phần chào bán (20.000 cổ phần)
- Bước khối lượng : 10 cổ phần
- 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 (5.275.249 cổ phần)
- Thời gian phát/tiếp nhận Đơn đăng ký tham gia chào bán và phát Phiếu tham dự chào bán : Từ 08h30 ngày 9/8//2017 đến 15h00 ngày 17/8/2017.
- Địa điểm phát/tiếp nhận đơn đăng ký tham gia chào bán và phát Phiếu tham dự chào bán : Công ty cổ phần chứng khoán MB (MBS).
Tại TP.HCM: Lầu 5, 259 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM.
Tại TP.Hà Nội: Số 3 Liễu Giai, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội.
- Nộp tiền cọc : Từ 08h30 ngày 9/8//2017 đến 15h00 ngày 17/8/2017.
Nộp trực tiếp hoặc chuyển khoản vào tài khoản:
 - Tên tài khoản: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.
 - Số Tài khoản: 140000000313 tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hà Nội.
 - Nội dung: Họ và tên/tên tổ chức, Số CMND hoặc số Hộ chiếu/Số ĐKKD (ngày cấp và nơi cấp); Nộp tiền đặt cọc mua cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà Bà Rịa - Vũng Tàu (ghi rõ số lượng và tên cổ phần đăng ký mua)
- Thời gian nhận phiếu tham dự chào bán cạnh tranh : **Bỏ phiếu trực tiếp vào thùng phiếu niêm phong tại địa điểm tổ chức đấu giá:**
Trước 9h30 ngày 18/8/2017 tại Công ty cổ phần chứng khoán MB (MBS) - Chi nhánh TP.HCM: Lầu 5, 259 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM.

Nộp bằng thư đảm bảo qua đường bưu điện :

- Ngoài bao thư nhà đầu tư ghi rõ “Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu” cùng với tên và mã số nhà đầu tư và gửi đến địa chỉ sau:
- **Phòng Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư 01 - Công ty Cổ phần Chứng khoán MB – Chi nhánh Tp.HCM:** Tầng 5, Tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, TPHCM .Người nhận: Bà **Lê Thị Thu Hiền**.
- **Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh** chỉ được chấp nhận khi thư bảo đảm của nhà đầu tư được bưu điện chuyển đến địa chỉ trên chậm nhất trước thời điểm tổ chức chào bán cạnh tranh một (01) ngày, cụ thể, **trước 16h ngày 17/8/2017.**

- Thời gian và địa điểm tổ chức chào bán cạnh tranh : **09h00 ngày 18/8/2017.**
Công ty cổ phần chứng khoán MB (MBS)
Lầu 5, 259 Trần Hưng Đạo, Phường Cô Giang, Quận 1, TP.HCM.
- Nộp tiền mua cổ phần : Theo quy định tại quy chế chào bán cạnh tranh cổ phần của SCIC tại CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu
- Thời gian hoàn tiền đặt cọc : Theo quy định tại quy chế chào bán cạnh tranh cổ phần của SCIC tại CTCP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu

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 chào bán và đợt chào bán được công bố tại:



Công ty Cổ phần Chứng khoán MB

- Tại website: www.mbs.com.vn



Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước:

- Tại website: www.scic.vn



Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu:

- Tại website: www.hodeco.vn

4. Điều kiện tham gia chào bán, các quy định liên quan và phương án tổ chức

4.1. Đối tượng tham gia chào bán cạnh tranh

Các tổ chức kinh tế, cá nhân Việt Nam và nước ngoài (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện sau đây được tham dự chào bán cạnh tranh:

- *Đối với Nhà đầu tư trong nước:*
 - ✓ Đối với cá nhân: Là người Việt Nam, có địa chỉ rõ ràng, Giấy chứng minh nhân dân (CMND) hoặc Hộ chiếu, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự;
 - ✓ Đối với tổ chức: Là 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 Giấy đăng ký kinh doanh hoặc giấy phép hoạt động, có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; nếu không phải người đại diện theo pháp luật của tổ chức thì phải có giấy ủy quyền;
- *Đối với nhà đầu tư nước ngoài:* ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, phải thỏa mãn tỷ lệ tối đa được phép mua theo quy định của pháp luật Việt Nam. Đồng thời nhà đầu tư nước ngoài 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.
- **Các đối tượng sau** không được tham gia chào bán cạnh tranh mua cổ phần Công ty cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu:
 - ✓ Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh
 - ✓ Thành viên Ban tổ chức chào bán cạnh tranh
 - ✓ Công ty con của Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu theo quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp.
 - ✓ Công ty có cùng công ty mẹ với Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa - Vũng Tàu theo Khoản 2 Điều 189 Luật Doanh nghiệp.

4.2. Nộp Đơn đăng ký tham gia chào bán cạnh tranh

Nhà đầu tư điền đầy đủ rõ ràng thông tin vào Đơn đăng ký tham gia chào bán và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký đồng thời phải nộp kèm các giấy tờ sau:

- **Đối với cá nhân trong nước**

- Bản sao hợp lệ Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận uỷ quyền, phải có giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật hoặc theo mẫu đính kèm Quy chế này.
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

- **Đối với tổ chức trong nước**

- Bản sao hợp lệ giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
- Giấy uỷ 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**

- Bản sao hợp lệ hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp.
- Giấy xác nhận mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam về ngoại hối.
- Giấy uỷ quyền (nếu có);
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

4.3. Lập và nộp Phiếu tham dự chào bán

- Sau khi nhận ***Đơn đăng ký tham gia chào bán cạnh tranh*** cùng các tài liệu liên quan và kiểm tra tính hợp lệ của các tài liệu này, số tiền đặt cọc đã nộp theo quy định, ***Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh*** sẽ cấp cho Nhà đầu tư ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh***.
- Nhà đầu tư tự điền ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh***. ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** hợp lệ là:
 - Phiếu do Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh 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;
 - Phiếu ghi một mức giá duy nhất; Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm và ghi đúng bước giá 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.
 - Tổng số cổ phần đặt mua bằng mức đăng ký.
 - ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** phải được bỏ trong phong bì dán kín có chữ ký của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định

- c. Trường hợp nhà đầu tư mất ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** hoặc ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** bị rách nát, tẩy xóa: Nhà đầu tư phải làm Đơn đề nghị Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh (nơi đăng ký tham gia) cấp lại ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** mới trước ít nhất **30 phút** trước thời điểm tổ chức chào bán cạnh tranh. Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh cũ được xác định là không còn giá trị.

d. Nộp ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh***

- Nhà đầu tư bỏ phiếu kín theo đúng địa điểm và thời hạn quy định tại Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh như sau:

- Đối với nhà đầu tư nộp ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** trực tiếp vào thùng phiếu được niêm phong:

Địa điểm: Công ty Cổ phần Chứng khoán MB – Chi nhánh Tp.HCM

Địa chỉ: Tầng 5, Tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, TPHCM

Điện thoại: (84-8)-3920 3388 Fax: (84-8)-3838 5181

Thời gian bỏ phiếu: Từ 08h30 ngày 9/8/2017 đến trước 9h30 ngày 18/8/2017

- Đối với nhà đầu tư nộp ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** bằng thư đảm bảo qua đường bưu điện:

- Ngoài bao thư nhà đầu tư ghi rõ “Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu” cùng với tên và mã số nhà đầu tư và gửi đến địa chỉ sau:

Phòng Dịch vụ Ngân hàng Đầu tư 01 - Công ty Cổ phần Chứng khoán MB – Chi nhánh Tp.HCM: Tầng 5, Tòa nhà Sunny Tower, 259 Trần Hưng Đạo, Quận 1, TPHCM . Người nhận: Bà Lê Thị Thu Hiền.

- ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** chỉ được chấp nhận khi thư bảo đảm của nhà đầu tư được bưu điện chuyển đến địa chỉ trên chậm nhất trước thời điểm tổ chức chào bán cạnh tranh một (01) ngày, cụ thể, **trước 16h ngày 17/8/2017**
- Thời điểm nhận ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** được tính là thời điểm Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh ký nhận với nhà đầu tư hoặc bưu điện.
- Nhà đầu tư không được phép sửa đổi và rút, hủy ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** đã nộp.

Những ***Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh*** nộp đúng hạn sẽ được Công ty Cổ phần Chứng khoán MB tiếp nhận và quản lý theo nguyên trạng niêm phong.

5. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần

Ngay sau khi có kết quả chào bán, kết quả chào bán sẽ được thông báo tại các địa điểm công bố thông tin và trên cổng thông tin điện tử www.mbs.com.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 chào bán 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.

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 chào bán mua cổ phần.

Trân trọng cảm ơn.

Tp. Hồ Chí Minh, ngày tháng.....năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ
BÀ RỊA – VŨNG TÀU
TỔNG GIÁM ĐỐC
(Đã ký và đóng dấu)

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC
(Đã ký và đóng dấu)

ĐOÀN HỮU THUẬN

LÊ THÀNH NAM