

RESCO

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN
TNHH MTV ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH
ĐỊA ỐC III THÔNG QUA ĐẦU GIÁ**

(Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ quy định về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước)

Bản Công bố thông tin này và các tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III**

181 Võ thị Sáu, Phường 7, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.8) 3933 0732 Fax: (84.8) 3933 0773

**TỔ CHỨC THOÁI VỐN
TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV**
41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.8) 3925 4255; (84.8) 3925 1087 Fax: (84.8) 3925 4256

**TỔ CHỨC TƯ VẤN
CTCP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN**

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 8, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84.8) 6268 6868 Fax: (84.8) 6255 5957

Thành phố Hồ Chí Minh, Tháng 11 năm 2015



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA

TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN – TNHH MTV

ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III

THÔNG QUA ĐẤU GIÁ

(Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ quy định về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước)

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại: website www.hsx.vn hoặc www.sbse.com.vn và tại các đại lý theo Quy chế đấu giá do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành từ ngày:

Phụ trách công bố thông tin:

- **Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV thực hiện thoái vốn theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg**
- **Tổ chức thực hiện thoái vốn theo Nghị quyết số 1575/NQ-HĐTV ngày 16/12/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên về phương án thoái vốn Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg; và Nghị quyết số 483/NQ-HĐTV ngày 23/04/2015 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH Một thành viên về thực hiện thoái vốn tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III**
- **Điều kiện thoái vốn:** Theo Khoản 1 Điều 2 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg
- **Hình thức thoái vốn:** Theo Khoản 1 Điều 8 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg

Tên cổ phiếu : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

Loại cổ phiếu : Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần

Giá khởi điểm chào bán : 60.000 đồng/cổ phần

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 364.000 cổ phần

Tổng giá trị chào bán theo giá khởi điểm: 21.840.000.000 đồng

hnh

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN ..	4
1. Rủi ro về kinh tế:	4
2. Rủi ro về pháp luật.....	4
3. Rủi ro đặc thù	4
4. Rủi ro cạnh tranh và rủi ro hoạt động kinh doanh:	5
5. Rủi ro pha loãng:	5
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	5
1. Chủ sở hữu thực hiện thoái vốn:	5
2. Tổ chức tư vấn.....	5
III. CÁC KHÁI NIỆM	6
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2014/QĐ-TTg.....	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn	7
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8
4. Tỷ lệ số cổ phiếu thoái vốn/tổng số cổ phiếu đang sở hữu	8
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	8
2. Giới thiệu Công ty có cổ phần được chào bán.....	8
3. Ngành nghề kinh doanh:.....	9
4. Vốn điều lệ	13
5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên	13
6. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm chốt danh sách	14
7. Cơ cấu tổ chức công ty	14
8. Tình hình lao động.....	17
9. Hoạt động kinh doanh	18
10. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất.....	19
11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn.....	23
12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn	23
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	23
VI. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN.....	24
VII. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	25
VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN	26
IX. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	27
X. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN, TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	27

NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

1. Rủi ro về kinh tế:

Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III vốn điều lệ nhỏ, đầu tư dự án và thầu xây lắp hiện nay đều phải sử dụng nguồn vốn vay, do vậy vốn vay và lãi suất tiền vay là yếu tố ảnh hưởng lớn về hiệu quả kinh doanh. Do vậy Công ty chọn đầu tư các dự án khả thi cao và thầu nhưng công trình vừa với khả năng để quay vòng vốn nhanh thu hồi vốn kịp thời, không để dự án kéo dài dẫn đến không còn hiệu quả, mất khả năng thanh toán nợ vay ngân hàng.

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

2. Rủi ro về pháp luật

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

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

3. Rủi ro đặc thù

Thị trường bất động sản đang bị ảnh hưởng đến sự suy thoái kinh tế toàn cầu và sự cạnh tranh rất lớn giữa các Công ty kinh doanh bất động sản. Rủi ro thị trường xảy ra khi sản phẩm không tiêu thụ được. Tuy nhiên đầu tư kinh doanh bất động sản trong nước là một lĩnh vực sẽ phát triển trong tương lai, khi các chính sách vĩ mô đi vào ổn

định thì tốc độ phát triển kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng sẽ tăng trưởng ở mức cao, vì thế đầu tư dài hạn cổ phiếu bất động sản là có triển vọng và hiệu quả. Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III lựa chọn các dự án ngành có sản phẩm tốt, giá phải chăng, phù hợp với thu nhập dân cư trên địa bàn để có thanh khoản tốt, hạn chế về tồn kho, rủi ro tài chính.

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

Thị trường xây dựng và kinh doanh bất động sản hoàn toàn phụ thuộc yếu tố cung cầu. Những rủi ro tương ứng dễ ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của công ty. Việc hội nhập Quốc tế ngày càng sâu rộng của Việt Nam, một mặt mang lại nhiều cơ hội kinh doanh mặt khác cũng tạo ra mức độ cạnh tranh khốc liệt hơn. Công ty phải biết chọn phân khúc thị trường phù hợp với khả năng về vốn, nhân lực, kinh nghiệm nhằm tồn tại và phát triển.

5. Rủi ro pha loãng:

Vốn chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III không thay đổi khi Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV thực hiện bán cổ phần của Tổng Công ty tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III.

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

1. Chủ sở hữu thực hiện thoái vốn:

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một Thành Viên

Đại diện: **ÔNG NGUYỄN PHƯỚC NGỌC**

Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

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

2. Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín

Đại diện: Ông Trần Minh Trung

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 09/2015/QĐUQ-TGD ngày 27/08/2015 của Tổng Giám đốc)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn- TNHH

lvh

MTV do Công ty Cổ phần chứng khoán Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín (Sacombank-SBS) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH MTV thông qua Sở Giao Dịch Chứng Khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE).

Một số nội dung trong Bản Công bố thông tin này được thu thập từ báo cáo tài chính đến ngày 30/06/2015 của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III. Một số nội dung chi tiết nằm trong báo cáo tài chính được chúng tôi giản lược trong Bản Công bố thông tin này. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư đọc Bản công bố thông tin trên để có thông tin chi tiết về các nội dung chúng tôi trích dẫn. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý, phù hợp với thực tế và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III công bố.

III. CÁC KHÁI NIỆM

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

Bán đấu giá cổ phần :	Việc bán cổ phần của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III công khai cho các nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá.
Công ty:	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III
ĐOIII	Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III
HOSE:	Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh
Tổ chức chào bán:	Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV
Bản công bố thông tin:	Bản công bố thông tin của đợt chào bán của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III
DNNN	Doanh nghiệp nhà nước
UBND	Ủy ban nhân dân
TPHCM	Thành phố Hồ Chí Minh
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
MTV	Một thành viên



IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẢI VỐN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2014/QĐ-TTg

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tên gọi: Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV- (RESCO)

Địa chỉ: 41 Sương Nguyệt Ánh, Phường Bến Thành, Quận 1, TP.HCM.

Điện thoại: (84-8)39 254 255 Fax: (84-8)39 254 256

Vốn điều lệ : 2.775.722 triệu đồng.

Giới thiệu sơ lược về tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV (RESCO):

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo Quyết định số 7363/QĐ-HB-KT ngày 23/12/1997 của Ủy ban nhân dân Thành phố, bao gồm 17 đơn vị hạch toán độc lập, 01 đơn vị phụ thuộc và 6 công ty liên doanh với nước ngoài.

Ngày 21/10/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định số 5211/QĐ-UB về việc tổ chức lại Tổng Công ty hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con, trong đó Tổng Công ty (được gọi là Công ty mẹ) trực tiếp thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư vốn dưới hình thức sở hữu trong vốn điều lệ các doanh nghiệp khác. Tổng Công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con từ tháng 10/2005.

Ngày 10/08/2010, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 3472/QĐ-UBND về việc phê duyệt Đề án chuyển đổi Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ-Công ty con.

Ngày 31/12/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 7432/QĐ-UBND về việc phê duyệt đề án tái cơ cấu Tổng Công Ty Địa Ốc Sài Gòn TNHH một thành viên giai đoạn 2013-2015;

2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH Một thành viên là cổ đông có vốn nhà nước chi phối của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III. Tỷ lệ nắm giữ là 51,00%.

anh

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV thực hiện thoái 364.000 cổ phần, tương đương 26,00% lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh địa ốc III.

4. Tỷ lệ số cổ phiếu thoái vốn/tổng số cổ phiếu đang sở hữu

Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV thực hiện thoái 364.000 cổ phần, tỷ lệ cổ phần thực hiện thoái/cổ phần đang sở hữu là 50,98%.

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Sau ngày Sài Gòn được giải phóng, để tiếp quản nhà vắng chủ, Quận 3 thành lập đội quản lý nhà, đồng thời để duy tu sửa chữa nhà thuộc sở hữu của nhà nước thành lập Ban quản lý công trình.

Tháng 9 năm 1988 sát nhập 2 đơn vị trên thành Đội quản lý và phát triển nhà Quận 3.

Tháng 10 năm 1989 UBND Quận 3 ký quyết định chuyển thành Công ty quản lý và phát triển nhà Quận 3 – trực thuộc UBND quận 3.

Tháng 12 năm 1992 UBND Thành Phố ban hành quyết định thành lập doanh nghiệp nhà nước Công ty quản lý và phát triển nhà Quận 3.

Tháng 11 năm 1996 đổi thành Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Quận 3 trực thuộc UBND Quận 3.

Đầu năm 1998 Công ty chuyển từ Quận 3 về Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn.

Cuối năm 2003 UBND Thành Phố chuyển Công ty xây dựng và phát triển nhà Quận 3 thành Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III bắt đầu hoạt động từ tháng 7/2004.

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

Tên Tiếng Việt

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ KINH DOANH ĐỊA ỐC III

Tên Tiếng Anh

Construction & real estate joint stock company III

Tên viết tắt

Contrico

Trụ sở chính

181 Võ Thị Sáu, P.7, Q.3, Tp.HCM, Việt Nam

hvb

Điện thoại (848) 39 330 732 – 35- 36
Fax (848) 39 330 773
Website www.contrico.vn
Email contrico@contrico.vn
Mã số thuế 0300469392

Logo

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0300469392, đăng ký lần đầu 30/4/2004, thay đổi lần 4 ngày 13/03/2014 do Sở Kế hoạch Đầu tư TPHCM cấp

3. Ngành nghề kinh doanh:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản , quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: - Kinh doanh nhà; - Đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng các khu đô thị và khu công nghiệp; - Đầu tư, kinh doanh nhà; - Kinh doanh kho bãi.	6810
2	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Xây dựng các công trình công nghiệp, công cộng, nhà ở có quy mô vừa và nhỏ; - Xây dựng dân dụng-công nghiệp quy mô lớn; - Thi công cầu đường, công trình thủy lợi.	4290
3	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: Sửa chữa các công trình công nghiệp, công cộng, nhà ở có quy mô vừa và nhỏ.	4330
4	Hoạt động thiết kế chuyên dụng	7410

lulu

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Trang trí nội thất.	
5	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: Mua bán vật tư, thiết bị ngành vật liệu xây dựng.	4659
6	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: San lấp mặt bằng.	4312
7	Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu Chi tiết: Tư vấn đầu tư và quản lý các dự án đầu tư.	6619
8	Sản xuất vật liệu xây dựng tò đất sét Chi tiết: Sản xuất vật liệu xây dựng (không sản xuất tại trụ sở).	2392
9	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: Quản lý bất động sản. Môi giới bất động sản. Sàn giao dịch bất động sản.	6820
10	Vệ sinh chung nhà cửa Chi tiết: Vệ sinh nhà cửa và các công trình.	8121
11	Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh Chi tiết: Bán lẻ lương thực, thực phẩm.	4722
12	Vận tải hành khách đường bộ khác Chi tiết: Cho thuê ô tô.	4932
13	Giặt là, làm sạch các sản phẩm dệt và lông thú (trừ tẩy, nhuộm, hồ in, thuộc da tại trụ sở).	9620
14	Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan	8130
15	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê thiết bị xây dựng.	7730
16	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan Chi tiết: Thiết kế công trình dân dụng vừa và nhỏ. Thiết kế kết cấu công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế kiến trúc công trình.	7110
17	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh Chi tiết: Trồng các loại hoa, cây cảnh phục vụ nhu cầu sinh hoạt, làm đẹp cảnh quan, môi trường, sinh hoạt văn hoá.	0118
18	Xây dựng nhà các loại	4100

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: - Xây dựng tất cả các loại nhà ở - Xây dựng tất cả các loại nhà không để ở - Lắp ráp và ghép các cấu kiện xây dựng đúc sẵn tại hiện trường xây dựng; - Tu sửa và cải tạo các khu nhà ở đã tồn tại..	
19	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: - Xây dựng đường cao tốc, đường ô tô, đường phố, các loại đường khác và đường cho người đi bộ. - Thực hiện các công việc bề mặt trên đường phố, đường bộ, đường cao tốc, cầu cống: Rải nhựa đường; Sơn đường và các loại sơn khác; - Xây dựng đường ống.	4210
20	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: + Xây dựng các đường ống với khoảng cách dài, mạng lưới truyền năng lượng và viễn thông, + Xây dựng các đường ống với khoảng cách dài, mạng lưới truyền năng lượng và viễn thông ở thành phố; các công trình phụ thuộc của thành phố. - Xây dựng đường ống và hệ thống nước như : + Hệ thống tưới tiêu (kênh), + Các bể chứa. - Xây dựng các công trình: + Hệ thống nước thải, bao gồm cả sửa chữa, + Nhà máy xử lý nước thải, + Các trạm bơm.	4220
21	Phá dỡ Chi tiết: Phá huỷ hoặc đập các toà nhà và các công trình khác.	4311
22	Lắp đặt hệ thống điện	4321

STT	Tên ngành	Mã ngành
	Chi tiết: Lắp đặt + Dây dẫn và thiết bị điện, + Đường dây thông tin liên lạc, + Mạng máy tính và dây cáp truyền hình, bao gồm cả cáp quang học, + Đĩa vệ tinh, + Hệ thống chiếu sáng, + Hệ thống phòng cháy chữa cháy + Hệ thống báo động chống trộm, + Tín hiệu điện và đèn trên đường phố.	
23	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí Chi tiết: Lắp đặt hệ thống đường ống, lò sưởi và điều hoà không khí trong nhà hoặc tại các công trình xây dựng khác, kể cả mở rộng, thay đổi, bảo dưỡng và sửa chữa (trừ lắp đặt các thiết bị lạnh (thiết bị cấp đông, kho lạnh, máy đá, điều hòa không khí, làm lạnh nước) sử dụng ga lạnh R22 trong lĩnh vực chế biến thủy hải sản và không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở).	4322
24	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác Chi tiết: Lắp đặt (không gia công cơ khí, tái chế phế thải, xi mạ điện tại trụ sở). + Thang máy, cầu thang tự động, + Các loại cửa tự động, + Hệ thống đèn chiếu sáng, + Hệ thống hút bụi, + Hệ thống âm thanh, + Hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí.	4329
25	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác Chi tiết: + Xây dựng nền móng của toà nhà, gồm đóng cọc, + Chống ẩm các toà nhà, + Xây dựng bể bơi ngoài trời.	4390

STT	Tên ngành	Mã ngành
26	Hoạt động tư vấn quản lý Chi tiết: Hoạt động quản lý vận hành nhà chung cư.	7020

4. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy phép đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 13/03/2014 do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho đến hiện nay là: **14.000.000.000 đồng.**

5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên

Tại thời điểm 30/06/2015, Công ty có 3 cổ đông sở hữu từ 5% cổ phần trở lên.

TÊN CỔ ĐÔNG	ĐỊA CHỈ	SỐ CP SỞ HỮU	GIÁ TRỊ (VND)	TỶ LỆ / VỐN ĐL
Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn TNHH-MTV	41 Sương Nguyệt Ánh, P.Bến Thành, Q.1, TP.Hồ Chí Minh	714.000	7.140.000.000	51,0%
Công ty cổ phần địa ốc Tân Bình	205 – 207 - 209 Lý Thường Kiệt, Phường 6, Quận Tân Bình	70.000	700.000.000	5,00%
Trần Ngọc Mỹ	13C/24/4C Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3	71.500	715.000.000	5,11%
Tổng cộng		855.500	8.555.000.000	61,11%

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

lml

6. Cơ cấu cổ đông tại thời điểm chốt danh sách

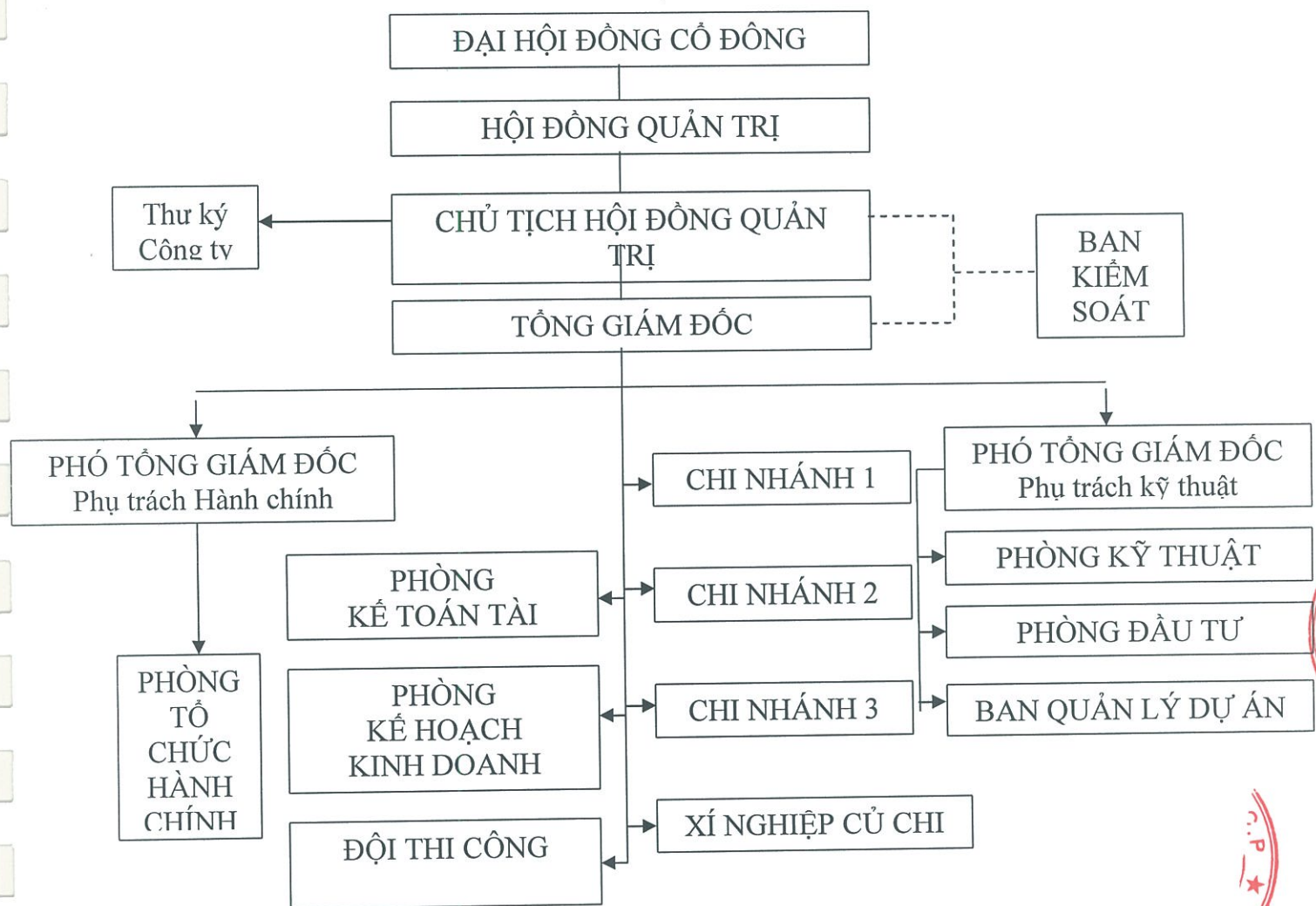
Tại thời điểm 30/06/2015, Công ty có 51 cổ đông, không có cổ đông là tổ chức, cá nhân nước ngoài. Cơ cấu sở hữu cổ phần của các cổ đông như sau:

Danh mục	Cổ đông trong nước			Tổng cộng		
	Số cổ phần sở hữu	Giá trị (triệu đồng)	Tỉ lệ (%)	Số cổ phần sở hữu	Giá trị (triệu đồng)	Tỉ lệ (%)
Tổng vốn thực góp						
1. Cổ đông nhà nước	714.000	7.140	51,00	714.000	7.140	51,00
2. Cổ đông nội bộ						
- Hội đồng quản trị						
- Ban Tổng giám đốc	118.020	1.180,2	8,43	118.020	1.180,2	8,43
- Ban Kiểm soát	17.780	177,8	1,27	17.780	177,8	1,27
- Kế toán trưởng	43.300	433	3,09	43.300	433	3,09
3. Cổ đông trong Công ty:						
- CBCNV (*)	103.460	1.034,6	7,39	103.460	1.034,6	7,39
- Cổ phiếu quỹ						
4. Cổ đông ngoài Công ty						
- Cá nhân	333.420	3.334,2	23,82	333.420	3.334,2	23,82
- Tổ chức	70.000	700	5,00	70.000	700	5,00

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

7. Cơ cấu tổ chức công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III hoạt động theo mô hình tổ chức như sau:



Ghi chú: → Điều hành trực tiếp ----- Kiểm soát hoạt động

Diễn giải:

Đại hội đồng cổ đông: là tập thể chủ sở hữu của Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III, có quyền quyết định những vấn đề quan trọng của công ty trong phạm vi luật pháp không cấm và điều lệ của công ty theo hình thức đồng thuận của đa số theo Luật doanh nghiệp năm 2014.

Hội đồng quản trị: gồm 05 thành viên, do Đại hội đồng cổ đông bầu, có toàn quyền nhân danh công ty quyết định các lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh được Đại hội đồng cổ đông giao, thường xuyên giám sát hoạt động của Ban tổng giám đốc, các đơn vị trực thuộc và các phòng ban nghiệp vụ.

Ban kiểm soát: gồm 03 thành viên, do Đại hội đồng cổ đông bầu. Trưởng ban kiểm soát thay mặt cổ đông kiểm soát hoạt động của công ty theo quy định

Handwritten signature

của pháp luật và điều lệ quy định, chủ yếu kiểm tra hoạt động tài chính, kiểm soát sổ sách kế toán, báo cáo tài chính thường xuyên, có ý kiến trong báo cáo tài chính cuối năm trước khi trình Hội đồng quản trị hoặc Đại hội cổ đông thường niên

Ban điều hành:

Ban Tổng Giám đốc gồm: Tổng Giám đốc và các Phó Tổng giám đốc giúp việc. Ngoài ra còn có các Trợ lý Tổng giám đốc giúp việc cho Tổng Giám đốc khi cần thiết.

Tổng Giám đốc là người tổ chức thực hiện các Nghị quyết, quyết định của Hội đồng Quản trị và chủ động điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo quy định của Điều lệ và phân công của Hội đồng Quản Trị.

Tổng Giám đốc có các quyền và nhiệm vụ được quy định tại Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Tổ chức hoạt động của Công ty.

Phó Tổng giám đốc là người giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc quản lý, điều hành các hoạt động của Công ty thuộc các lĩnh vực chuyên môn được phân công, đồng thời chịu trách nhiệm báo cáo cho Tổng giám đốc việc tổ chức thực hiện phần việc được giao. Quyền hạn và nhiệm vụ của các Phó Tổng Giám đốc được phân công bằng văn bản cụ thể trong Ban Tổng giám đốc Công ty do Tổng giám đốc Công ban hành.

Các phòng ban chuyên môn:

Phòng Tổ chức - Hành chính:

Là Bộ phận tham mưu giúp việc cho Tổng giám đốc trong việc quản lý bộ máy tổ chức nhân sự và chế độ chính sách lao động tiền lương, công tác hành chính và văn thư lưu trữ, quản trị, quản lý sử dụng tài sản và công tác an toàn lao động, PCCC toàn Công ty.

Phòng Kế hoạch Kinh doanh:

Là Bộ phận tham mưu, giúp việc cho Tổng Giám đốc trong việc điều hành và quản lý về kế hoạch sản xuất kinh doanh và công tác đầu tư của Công ty.

Phòng Kế toán Tài chính

Là bộ phận tham mưu giúp việc cho Tổng Giám đốc trong công tác Kế toán Tài chính của Công ty, quản lý về vốn và tài sản trong doanh nghiệp, quản lý và sử dụng các nguồn vốn đầu tư để đạt hiệu quả cao, thực hiện chức năng ghi chép, tính toán thể hiện dưới hình thức giá trị bằng tiền để phản ánh quá trình và kết quả hoạt động sản

xuất kinh doanh nhằm cung cấp đầy đủ toàn bộ thông tin về hoạt động kinh tế tài chính của công ty, giúp Tổng Giám Đốc công ty điều hành và quản lý các hoạt động kinh tế tài chính đạt hiệu quả cao.

Ban quản lý dự án:

Tham mưu cho Tổng Giám đốc quản lý, triển khai, chọn chủng loại và đơn giá vật tư, xác nhận khối lượng, kiểm soát chất lượng, hoàn thiện hồ sơ khi kết thúc dự án.

Phòng Kỹ Thuật:

Tham mưu cho Tổng Giám đốc công việc lập hồ sơ thiết kế, dự toán, giải quyết kỹ thuật trong thiết kế và thi công xây lắp, tư vấn giám sát thi công, chất lượng công trình

Phòng Đầu tư:

Tham mưu cho Tổng Giám đốc công việc chuẩn bị dự án đầu tư, kế hoạch đầu thầu, quyết toán vốn khi dự án kết thúc.

Các chi nhánh và xí nghiệp.

Là đơn vị thi công xây dựng, sửa chữa các công trình cho Công ty và bên ngoài.

8. Tình hình lao động

Tổng số lao động của Công ty đến ngày 30/06/2015 là 86 người, với cơ cấu như sau:

Tình hình lao động của Công ty tại thời điểm 30/06/2015

Nội dung	
Số lượng nhân viên	86
Mức lương bình quân (triệu đồng/người/tháng)	5,5
Phân theo trình độ chuyên môn	
Đại học và trên đại học	49
Cao đẳng, trung học chuyên nghiệp	20
Lao động phổ thông	7
Phân theo thời hạn hợp đồng	
Không xác định thời hạn	59
Có thời hạn	25
Không có HĐLĐ	2

hnh

Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III

Chế độ làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8 giờ/ngày và 5 ngày/tuần (đối với nhân viên quản lý hành chính). Tất cả cán bộ công nhân viên đều được nghỉ phép năm và hưởng các chế độ nghỉ ngơi, bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp theo quy định của pháp luật.

Công ty luôn cung cấp đầy đủ trang thiết bị cho CBCNV. Đối với lực lượng lao động trực tiếp, Công ty trang bị đầy đủ phương tiện bảo hộ lao động và luôn tuân thủ nghiêm ngặt các nguyên tắc về an toàn lao động.

Chính sách đào tạo, lương thưởng, phúc lợi

Người lao động được hưởng chế độ tham quan du lịch hàng năm, được đào tạo về chuyên môn nghiệp vụ theo yêu cầu của công việc.

Công ty xây dựng chính sách lương dựa trên thang bảng lương của Nhà nước và các đơn vị cùng ngành, hệ số năng suất của từng cá nhân và dựa trên tình hình kinh doanh của Công ty. Công ty thực hiện đầy đủ quyền lợi và nghĩa vụ đối với người lao động theo đúng chế độ, chính sách quy định theo quy định pháp luật hiện hành và có chính sách khen thưởng kịp thời đối với cá nhân và tập thể có công đóng góp cho Công ty.

9. Hoạt động kinh doanh

Chiến lược phát triển kinh doanh

Công ty đã đầu tư các dự án nhà chung cư, khu dân cư và đấu thầu xây lắp công trình đồng thời khẳng định được thương hiệu và uy tín trên thị trường. Công ty sẽ tiếp tục tăng vốn, đầu tư các dự án nhà ở phân khúc trung bình, đồng thời nhận thầu các công trình lớn đòi hỏi kỹ thuật, chất lượng, mỹ thuật cao. Chú trọng mở rộng mảng dịch vụ cho thuê mặt bằng, cho thuê thiết bị xây dựng, cho thuê xe, quản lý vận hành nhà chung cư.

Ước

10. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất

Đơn vị: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	(%) tăng/giảm 2014 so với 2013	6 tháng đầu năm 2015
1	Tổng giá trị tài sản	300.943	212.087	(29,53)%	203.225
2	Doanh thu thuần	202.214	167.050	(17,39)%	47.189
3	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	9.954	2.936	(70,50)%	2.305
4	Lợi nhuận khác	964	(913)	-	432
5	Lợi nhuận trước thuế	10.917	2.024	(81,46)%	2.737
6	Lợi nhuận sau thuế	8.111	1.551	(80,88)%	2.135
7	Tỷ lệ lợi nhuận chia cổ tức	20%	20%	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013-2014, BCTC 6 tháng đầu năm 2015 của ĐOIII)

(Ghi chú: Số liệu năm 2013 được lấy trên số năm trước của BCTC kiểm toán năm 2014 vì số liệu có sự điều chỉnh (xem thêm thuyết minh mục VII phần 3 điều chỉnh các sai sót trên thuyết minh BCTC kiểm toán ĐOIII năm 2014)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2013	Năm 2014
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	1,20	1,33
+ Hệ số thanh toán nhanh	lần	0,31	0,78
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	0,80	0,74
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	4,05	2,86
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho	lần/năm	0,72	1,08
+ Vòng quay tổng tài sản	%	67,19	78,76
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	4,01	0,93
+ Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	4,92	1,76

lsh

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2013	Năm 2014
+ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	13,61	2,82
+ Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	2,70	0,73
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cp	5.794	1.108

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2013-2014 của ĐOIII)

(Ghi chú: Số liệu năm 2013 được lấy trên số năm trước của BCTC kiểm toán năm 2014 vì số liệu có sự điều chỉnh (xem thêm thuyết minh mục VII phần 3 điều chỉnh các sai sót trên thuyết minh BCTC kiểm toán ĐOIII năm 2014)

Trích ý kiến của kiểm toán viên trên BCTC kiểm toán năm 2014 của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III như sau:

“Cơ sở ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Doanh thu nội bộ, giá vốn nội bộ năm 2013 và lãi nội bộ trong hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 với số tiền lần lượt là 16.922.472.361 VND, 13.720.053.452 VND và 3.202.418.909 VND. Doanh thu nội bộ và giá vốn nội bộ năm 2014 với cùng số tiền là 1.929.450.030 VND. Công ty chưa thực hiện loại trừ doanh thu, giá vốn và lãi nội bộ trong hàng tồn kho trong Báo cáo tài chính Tổng hợp. Do đó, nếu thực hiện việc loại trừ doanh thu, giá vốn và lãi nội bộ trong hàng tồn kho thì doanh thu, giá vốn năm trước sẽ giảm lần lượt là 16.922.472.361 VND, 13.720.053.452 VND, lợi nhuận trước thuế năm trước và giá trị hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 sẽ giảm với số tiền là 3.202.418.909 VND; doanh thu, giá vốn năm nay sẽ giảm cùng số tiền là 1.929.450.030 VND.

Giá vốn của Dự án đầu tư xây dựng lô C – Chung cư Tân Mỹ 12 tầng, phường Tân Phú, Quận 7, TP. Hồ Chí Minh được Công ty ghi nhận theo số tạm tính cho từng năm tương ứng với doanh thu đã được ghi nhận. Giá vốn của Dự án chưa được ghi nhận phù hợp cho từng năm tương ứng với diện tích căn hộ đã bàn giao cho khách hàng. Nếu ghi nhận giá vốn của Dự án theo giá thành đã tạm ghi nhận và tính theo phương pháp bình quân thì giá vốn năm 2012 ghi nhận thiếu khoảng 2,1 tỷ VND, năm 2013 ghi nhận thừa khoảng 6,3 tỷ VND và năm 2014 ghi nhận thiếu khoảng 4,1 tỷ VND. Do đó, nếu ghi



nhận giá vốn của Dự án theo giá thành bình quân thì lợi nhuận trước thuế năm trước và năm nay sẽ lần lượt tăng số tiền 6,3 tỷ VND và giảm số tiền là 4,1 tỷ VND.

Trong năm 2014, Công ty đã ghi nhận doanh thu, giá vốn một số nền đất của dự án Khu dân cư Gò Đen tại xã Mỹ Yên và Phước Lợi, huyện Bến Lức, tỉnh Long An nhưng chưa bàn giao cho khách hàng với số tiền lần lượt là 3.052.464.091 VND và 2.662.465.329 VND. Việc ghi nhận nêu trên là chưa phù hợp với quy định của chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 – Doanh thu và thu nhập khác. Nếu ghi nhận đúng theo quy định thì doanh thu, giá vốn và lợi nhuận trước thuế sẽ lần lượt giảm với số tiền với số tiền 3.052.464.091 VND, 2.662.465.329 VND và 389.998.762 VND.

Doanh thu, giá vốn và lợi nhuận trước thuế công trình xây lắp năm 2011 và 2012 của Công trình Bình Trị Đông B và Trương Đình Hội 3 với số tiền lần lượt là 19.601.238.812 VND; 18.123.490.382 VND và 1.477.748.430 VND được Công ty điều chỉnh giảm trong năm 2014 do các năm trước ghi nhận theo số tạm tính. Việc điều chỉnh này đã làm cho doanh thu, giá vốn và lợi nhuận trước thuế năm 2014 giảm đi tương ứng số tiền nêu trên.

Công ty trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi chưa đầy đủ theo qui định tại thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính. Theo ước tính của kiểm toán viên, dự phòng nợ phải thu khó đòi phải được trích lập từ những năm trước với số tiền khoảng 3,7 tỷ VND. Nếu thực hiện việc trích lập dự phòng đầy đủ theo qui định thì lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên Bảng cân đối kế toán_Mã số 420 số đầu năm và số cuối năm sẽ giảm tương ứng.

Công ty ghi nhận giá trị khoản đầu tư dài hạn khác_Mã số 258 trên Bảng cân đối kế toán tương ứng với khoản doanh thu chưa thực hiện_Mã số 338 trên Bảng cân đối kế toán (xem thuyết minh số V.10 và V.20 trong Bảng thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp) về việc Hợp tác đầu tư thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ Chợ Đũi số 158 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh và Dự án xây dựng cao ốc văn phòng số 26 Nguyễn Thị Diệu, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Chợ Đũi và Công ty TNHH Thương mại bất động sản Đức An với số tiền lần lượt là 15.500.000.000 VND và 6.775.000.000 VND. Tuy nhiên theo biên bản xác định vốn góp thực hiện dự án Trung tâm Thương mại dịch vụ Chợ Đũi số 158 Võ Văn Tần, Phường 6, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh thì giá trị vốn góp lợi thế thương mại của Công ty

được xác định giữa các bên góp vốn tại ngày 28 tháng 10 năm 2014 là 29.693.050.427 VND. Theo ý kiến của chúng tôi, đây là các khoản thu nhập của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng và kinh doanh Địa ốc III tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi muốn lưu ý người đọc đến thuyết minh số V.17 trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp về khoản nhận ký quỹ bằng vàng (180 lượng SJC) với giá trị sổ sách là 1.375.000.000 VND. Công ty không thực hiện đánh giá lại chênh lệch tỷ giá vàng vào cuối năm tài chính theo Công văn số 5376/BTC-CĐKT ngày 29 tháng 4 năm 2010 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn xử lý chênh lệch tỷ giá vàng khi đánh giá lại vào cuối năm.

Các vấn đề khác

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra báo cáo kiểm toán có dạng ý kiến ngoại trừ về Báo cáo tài chính đó tại ngày 28 tháng 3 năm 2014. Các ngoại trừ liên quan đến các vấn đề sau: công ty vẫn chưa quyết toán vốn giai đoạn Nhà nước khi chuyển sang Công ty cổ phần; ghi nhận doanh thu và giá vốn của hoạt động bất động sản theo số tạm tính; chưa loại trừ doanh thu, giá vốn và lãi nội bộ trong hàng tồn kho; chưa trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi theo Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài Chính và toàn bộ chi phí lãi vay xác định kết quả kinh doanh trong năm 2013 được xác định là khoản chi phí liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.”

mb

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	
	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2014
Doanh thu thuần (đồng)	174.000	10,09%
Lợi nhuận sau thuế (đồng)	5.460	20.52%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần(%)	3,14%	2,22%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	39,00%	27,92%
Cổ tức (%/vốn điều lệ)	16%-21%	1%

(Nguồn: Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III)

Để hoàn thành các chỉ tiêu, trong năm 2015 Công ty cố gắng thực hiện một số công việc sau đây:

Căn cứ vào định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2015, lợi nhuận và cổ tức nêu trên công ty sẽ đẩy mạnh hoàn tất hạ tầng khu dân cư Phú Hữu để bán bàn giao cho khách hàng, đồng thời tập trung lực lượng tham gia đấu thầu và nhận thầu xây lắp các công trình của thành phố và các tỉnh lân cận, chú trọng mảng cho thuê nhà và tài sản cố định và cung cấp dịch vụ.

11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn

Không có.

12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn

Không có.

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

Không có

VI. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phần phổ thông
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phần
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn:** 364.000 cổ phần (*Ba trăm sáu mươi bốn ngàn cổ phần*), được tự do chuyển nhượng hoàn toàn.

Tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III là: 1.400.000 cổ phần

Tổng số lượng cổ phiếu đang sở hữu của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một Thành Viên là: 714.000 cổ phần

Tỷ lệ số cổ phiếu đang sở hữu/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là: 51,00%.

Tỷ lệ số cổ phiếu chào bán/tổng số cổ phiếu đang sở hữu là: 50,98%.

4. **Giá khởi điểm đấu giá:** 60.000 đồng/cổ phần
5. **Phương pháp tính giá:** Theo phương pháp tài sản
6. **Phương thức thoái vốn:** Đấu giá công khai qua Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM (HOSE)
7. **Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:** Sở Giao Dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE)
8. **Thời gian thực hiện thoái vốn:**

Tổ chức chào bán (Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV) sẽ thực hiện việc công bố chào bán trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về Chứng khoán và thị trường chứng khoán, sau đó tiến hành cho các nhà đầu tư đăng ký thực hiện. Thời gian thực hiện dự kiến trong Quý 4/2015.

9. **Đăng ký mua cổ phiếu:**

Thời gian làm thủ tục đăng ký và thông tin các đại lý đấu giá cũng như các thông tin liên quan khác: Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH MTV do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

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

Theo Quy định tại điểm 1 khoản 2 điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 6 năm 2015 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, trong đó quy định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa là không hạn chế tổng số cổ phiếu của Công ty, trừ trường hợp công ty đại chúng hoạt



động trong ngành, nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật về đầu tư, pháp luật liên quan có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó hoặc điều lệ của Công ty đại chúng có quy định khác về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

Số lượng chào bán thông qua đấu giá là 364.000 cổ phần. Trong trường hợp toàn bộ số 364.000 cổ phần được chào bán cho nhà đầu tư nước ngoài thì tổng số cổ phần do cổ đông nhà đầu tư nước ngoài sở hữu là 364.000 cổ phần. Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty khi đó là 26,00% vốn điều lệ. Tỷ lệ này đảm bảo quy định của Nhà nước và Điều lệ của Công ty Cổ phần Kinh doanh và Xây dựng Địa ốc III về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Không có

12. Các loại thuế có liên quan

a) Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Công ty nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất là 22%.

b) Thuế giá trị gia tăng VAT:

Công ty nộp thuế VAT theo phương pháp khấu trừ, thuế suất 10%.

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

VII. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Mục đích chào bán cổ phần của Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III là nhằm cơ cấu lại nguồn vốn và các khoản đầu tư tại các doanh nghiệp, lợi nhuận hoá các khoản đầu tư ra bên ngoài nhằm bổ sung vốn cho nhu cầu hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển của Tổng Công ty.

VIII. CÁC VẤN ĐỀ LIÊN QUAN KHÁC

Tại phụ lục 01 và 02 ban hành kèm theo Quyết định số 7432/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Ủy Ban Nhân Dân Tp. Hồ Chí Minh phê duyệt đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV và trên hồ sơ Công bố thông tin thoái vốn của Tổng Công ty, có sự khác biệt về tên gọi của Công ty có cổ phiếu được thoái vốn là do sai sót trong khâu nhập liệu văn bản. Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH MTV xác nhận tên chính xác của Công ty có cổ phiếu được thoái vốn là Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III.



VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOẢI VỐN

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN – SACOMBANK-SBS

Trụ sở : 278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08.6268.6868

Fax : 08.6255.5957

Email : sacombank-sbs@sbsc.com.vn

Website : www.sbsc.com.vn

Chi nhánh Sài Gòn:

Địa chỉ : Lầu 6, số 177-179-181 Nguyễn Thái Học, P. Phạm Ngũ Lão,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : 08.3838.6565

Fax: 08.3838.6416.

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ : Lầu 6 và 7, số 88 Lý Thường Kiệt, Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : 04.3942.8076

Fax: 04.3942.8075

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN CHUẨN VIỆT (VIETVALUES')

Địa chỉ : 33 Phan Văn Khỏe, Phường 13, Quận 5, TPHCM

Điện thoại : (84.8) 3 999 0091 - 97

Fax: (84.8) 3 999 0090

Email : info@vietvalues.com

Website : www.vietvalues.com

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C

Địa chỉ : 02 Trường Sơn, Phường 2, Quận Tân Bình, TPHCM

Điện thoại : (84.8) 3 547 2972 Fax: (84.8) 3 547 2970

Website: www.a-c.com.vn

Handwritten mark

I. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Công ty Cổ phần Xây dựng và Kinh doanh Địa ốc III thống nhất toàn bộ nội dung giới thiệu về Công ty nêu trong Bản Công bố thông tin.

TP.HCM, Ngày 03 tháng 11 năm 2015



II. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN, TỔ CHỨC TƯ VẤN

TPHCM, ngày 03 tháng 11 năm 2015

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY ĐỊA ỐC SÀI GÒN - TNHH MTV**

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Phước Ngọc

CHỮ KÝ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG SÀI GÒN THƯƠNG TÍN
(SACOMBANK-SBS)**

TỔNG GIÁM ĐỐC



Trần Minh Trung