

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

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỬU LONG

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



SCIC

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

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

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

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CTCP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỬU LONG

Địa chỉ: 107/3 Phạm Hùng, Phường 9, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long

Điện thoại: (070) 3823507

Fax: (070) 3828146

TỔ CHỨC TƯ VẤN



DONGA
Securities

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3, Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3 833 6333 Fax: (08) 3 835 1919

Vĩnh Long, tháng 8 năm 2016

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

1. Thông tin về tổ chức phát hành

- Tên công ty : **Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long**
- Địa chỉ : 107/3 Phạm Hùng, Phường 9, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long
- Vốn điều lệ hiện tại : 18.000.000.000 đồng
- Tổng số cổ phần : 1.800.000 cổ phần
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh : Kinh doanh bất động sản; Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ, điều hành tua du lịch; Khai thác đá, cát sỏi, đất sét; nuôi trồng thủy sản nội địa; Khai thác gỗ...

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 Đầu tư Xây dựng Cửu Long
- Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Tổng số lượng chào bán : 180.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 10% vốn điều lệ)
- Phương thức chào bán : Bán đấu giá công khai trọn lô
- Chuyển quyền sở hữu : Chuyển nhượng trực tiếp tại Tổ chức phát hành

3. Tổ chức Tư vấn bán đấu giá

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3, Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3 833 6333

Fax: (08) 3 835 1919

Website: www.dag.vn

MỤC LỤC

I CĂN CỨ PHÁP LÝ	1
II CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	2
1. Rủi ro kinh tế.....	2
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế.....	2
1.2. Rủi ro lạm phát	3
1.3. Rủi ro lãi suất:	4
2. Rủi ro về luật pháp.....	4
3. Rủi ro cạnh tranh	5
4. Rủi ro từ đợt chào bán	5
5. Rủi ro khác.....	5
III .NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	6
1. Tổ chức phát hành:.....	6
2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá	6
IV CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	7
V TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY.....	8
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	8
1.1. Quá trình hình thành và phát triển	8
1.2. Giới thiệu về Công ty	8
1.3. Cơ cấu vốn cổ phần	9
1.4. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ	10
1.5. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên.....	11
1.6. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của tổ chức xin chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối với tổ chức chào bán	11
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty	12
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	12
4. Hoạt động kinh doanh của Công ty	15
4.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu.....	15
4.2. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết.....	15
4.3. Cơ cấu doanh thu.....	16
4.4. Cơ cấu chi phí.....	16
4.5. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng.....	18
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của CIBICO giai đoạn 2014 – Quý I/ 2016	18
5.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm	18
5.2. Phân tích SWOT.....	19

6. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	20
6.1. Triển vọng phát triển của ngành	20
6.2. Triển vọng của Công ty	20
7. Chính sách đối với người lao động.....	20
7.1. Cơ cấu lao động tại 31/07/2016.....	20
7.2. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi	21
7.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng	21
7.4. Các hoạt động đoàn thể xã hội:	21
8. Chính sách cổ tức.....	21
9. Tình hình tài chính	22
9.1. Các chỉ tiêu cơ bản	22
9.1.1 Trích khấu hao TSCĐ.....	22
9.1.2 Thanh toán các khoản nợ đến hạn	22
9.1.3 Các khoản phải nộp theo luật định	22
9.1.4 Trích lập các quỹ theo luật định	23
9.1.5 Tình hình công nợ.....	23
9.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	24
10. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát	25
10.1 Hội đồng quản trị.....	25
10.2 Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	26
10.3 Ban Kiểm soát	26
11. Tài sản.....	26
11.1 Tài sản cố định hữu hình	26
11.2 Tình hình sử dụng đất đai của Công ty.....	27
12. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến việc chào bán.....	28
VI THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN	29
1. Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được đấu giá	29
3. Mục đích của việc chào bán	30
4. Địa điểm công bố thông tin	31
5. Đối tượng tham gia đấu giá và các quy định liên quan.....	31
5.1. Đối tượng tham gia đấu giá	31
5.2. Điều kiện tham gia đấu giá	31
6. Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá	32
7. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá	32
8. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần	33
VII THAY LỜI KẾT	34

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần.....	10
Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập:.....	10
Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên	11
Bảng 4: Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết	15
Bảng 5: Cơ cấu doanh thu	16
Bảng 6: Lợi nhuận của Công ty qua các năm.....	16
Bảng 7: Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với doanh thu thuần.....	17
Bảng 8: Danh sách các nhà cung cấp nguyên vật liệu tiêu biểu.....	17
Bảng 9: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của CIBICO	18
Bảng 10: Cơ cấu lao động phân theo trình độ	20
Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại 31/12/2014	23
Bảng 12: Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm	23
Bảng 13: Các khoản phải thu.....	23
Bảng 14: Các khoản phải trả.....	24
Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	24
Bảng 16: Danh sách thành viên hội đồng quản trị.....	25
Bảng 17: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng.....	26
Bảng 18: Danh sách Ban kiểm soát.....	26
Bảng 19: Giá trị Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 31/03/2015	26

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	14
---	----

I CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Thông tư 242/2009/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều tại Quy chế quản lý tài chính của công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;
- Quyết định số 19/QĐ-ĐTKDV.HĐQT ngày 01/06/2009 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước ban hành Quy chế bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam;
- Quyết định số 348/QĐ-ĐTKDV ngày 24/08/2016 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước về việc bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long;
- Hợp đồng tư vấn giữa Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) và Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á số 53/2012/HĐ/TV/DAS ký ngày 31/07/2012 về việc tổ chức bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long;
- **Phụ lục Hợp đồng** tư vấn số 53/2012/HĐ/TV/DAS ký ngày 04/01/2016.

II CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

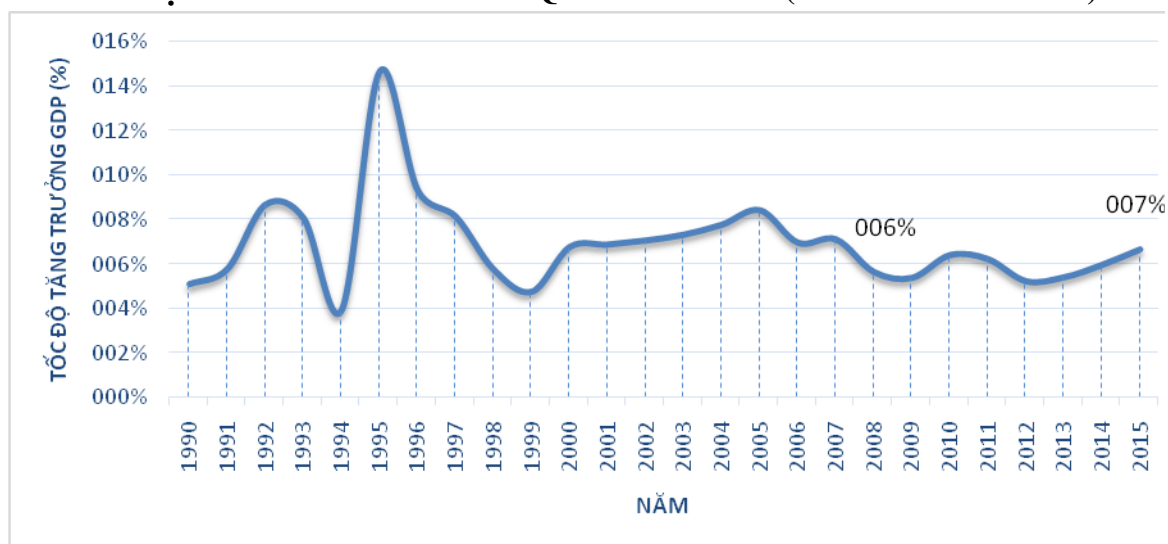
1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp trong nước.

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

nghiệp nói chung, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long nói riêng trong thời gian tới.

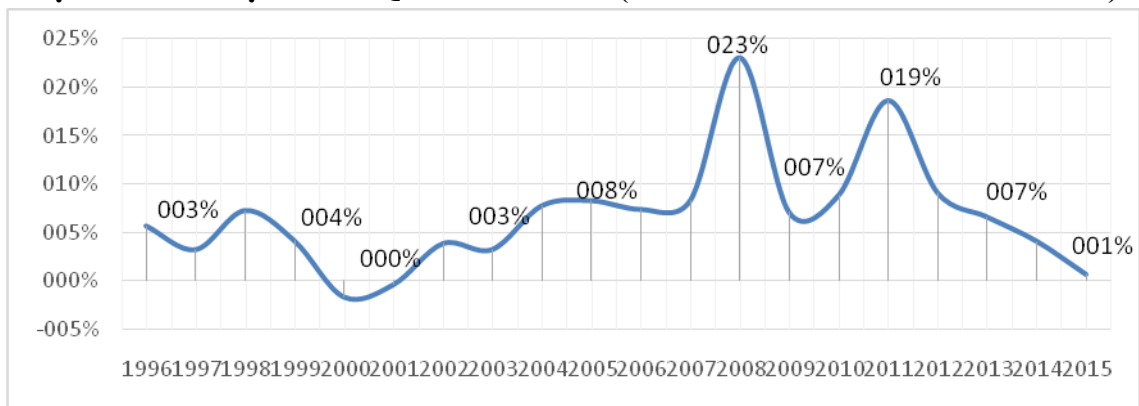
TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP QUA CÁC NĂM (GIÁ SO SÁNH 2010)



(Nguồn: Thống kê Tài chính quốc tế IFS của Quỹ tiền tệ quốc tế - IMF)

1.2. Rủi ro lạm phát

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

LẠM PHÁT VIỆT NAM QUA CÁC NĂM (SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC)

(Nguồn: Thống kê Tài chính quốc tế IFS của Quỹ tiền tệ quốc tế - IMF)

1.3. Rủi ro lãi suất:

Nhằm công cụ để điều hành chính sách tiền tệ của quốc gia gồm: Tái cấp vốn, Lãi suất (lãi suất tái cấp vốn, lãi suất cơ bản và các loại lãi suất khác), Tỷ giá hối đoái, Tỷ lệ dự trữ bắt buộc và Nghiệp vụ thị trường mở, trong đó Lãi suất được xem là một trong những công cụ quan trọng nhất và hữu dụng hàng đầu của chính sách tiền tệ. Đứng về khía cạnh là Doanh nghiệp có những chi phí phát sinh từ vay và nợ ngắn hạn, rõ ràng việc lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến dòng tiền từ hoạt động tài chính. Trong năm 2015, với điều kiện thị trường diễn biến thuận lợi, lãi suất cho vay của các tổ chức ngân hàng được điều chỉnh theo xu hướng giảm để hỗ trợ cho sự phát triển của nền kinh tế. Tại Nghị quyết số 35/NQ-CP ngày 16/05/2016 về hỗ trợ và phát triển doanh nghiệp đến năm 2020 mà Thủ tướng Chính phủ Nguyễn Xuân Phúc ban hành, Ngân hàng Nhà nước sẽ phối hợp với các cơ quan có liên quan để tham gia vào việc điều hành chính sách tiền tệ chủ động linh hoạt, chặt chẽ, duy trì mặt bằng lãi suất thị trường ở mức hợp lý. Bước sang Quý I/2016, mặt bằng lãi suất có xu hướng gia tăng tuy nhiên tốc độ tăng không đáng kể, bên cạnh nỗ lực của Ngân hàng nhà nước trong việc kiểm chế lãi suất ở mức hợp lý sẽ là tiền đề tiếp theo để Getraco tiếp tục cắt giảm các chi phí tài chính của mình và đem lại một môi trường tài chính lành mạnh hơn.

2. Rủi ro về luật pháp

Hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, Công ty chịu sự điều chỉnh trực tiếp của Luật doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn thi hành. Là một đất nước đang phát triển, các thể chế, chính sách cũng như pháp luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện nên thường có sự thay đổi. Chính sách và pháp luật có tác dụng định hướng phát triển chung cho nền kinh tế cũng như cho các doanh nghiệp. Do đó, mỗi thay đổi về mặt chính sách và pháp luật có thể tạo cơ hội hay rủi ro cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Bất động sản là tài sản quan trọng của mỗi quốc gia, các quan hệ giao dịch Bất động sản thường có tác động mạnh đến hầu hết những hoạt động kinh tế xã hội. Do đó bất động sản chịu sự chi phối mạnh mẽ của pháp luật và sự quản lý của Nhà nước. Trong đầu tư nhất là lĩnh vực bất động sản, rủi ro pháp lý dù

chỉ là nhỏ nhất cũng có thể giết chết nhà đầu tư...Rủi ro xảy ra trong quá trình thẩm định năng lực pháp lý của chủ đầu tư khi không có đủ hồ sơ chứng minh năng lực pháp lý theo quy định hiện hành. Các tài liệu chứng minh năng lực pháp lý của chủ đầu tư gồm: hồ sơ pháp lý, báo cáo hoạt động kinh doanh, tài liệu tham khảo khác.

3. Rủi ro cạnh tranh

So với các doanh nghiệp cùng ngành khác, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long có quy mô Tổng tài sản và kết quả kinh doanh khá thấp. Hiện nay, hầu hết các dự án xây dựng đều lựa chọn đơn vị thi công thông qua đấu thầu, Công ty sẽ gặp khó khăn nhiều hơn bởi quy mô vốn nhỏ. Bên cạnh đó, tài sản thế chấp cũng là một trở ngại đáng kể đối với Công ty trong việc huy động vốn tài trợ cho các dự án. Do vậy, khả năng có được hợp đồng thông qua đấu thầu của Công ty không cao, ảnh hưởng đến doanh thu hoạt động của Công ty trong tương lai.

4. Rủi ro từ đợt chào bán

Với thực trạng hiện nay, thị trường chứng khoán Việt Nam đang trong thời kỳ điều chỉnh sau một thời gian dài tăng trưởng liên tục. Do đó tâm lý của các nhà đầu tư chưa thật sự ổn định và đang chờ đợi những động thái tích cực hơn của Chính phủ và dấu hiệu lạc quan hơn từ nền kinh tế. Việc chào bán cổ phần ra công chúng vào thời điểm này sẽ gặp một số khó khăn và bất lợi nhất định. Tuy nhiên, những dấu hiệu khả quan của nền kinh tế với các chính sách điều tiết hợp lý của Chính phủ thời gian gần đây và niềm tin dường như phần nào được lấy lại nơi các nhà đầu tư có thể hứa hẹn sự trở lại sôi động hơn của thị trường chứng khoán trong thời gian sắp tới.

Ngoài ra, do cổ phiếu của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long chưa đưa vào giao dịch tập trung nên tính thanh khoản kém hơn so với các Công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực có cổ phiếu niêm yết trên Sở GDCK Hà Nội và Sở GDCK TP. Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư thận trọng xem xét và đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty thì sẽ có nhận định hợp lý về giá trị thực về cổ phiếu của Công ty.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro kể trên, hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng bởi một số rủi ro bất khả kháng như: rủi ro thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, rủi ro biến động chính trị, xã hội...

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

1. Tổ chức phát hành:

Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cửu Long

Địa chỉ: 107/3 Phạm Hùng, Phường 9, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long

Điện thoại: (070) 3823507

Fax: (070) 3828146

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

2. Tổ chức tư vấn bán đấu giá

Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

Địa chỉ: Tầng 2 và 3 tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, TP.HCM

Điện thoại: 08 3833 6333

Fax: 08 3835 1919

Bản công bố thông tin này do Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á soạn thảo phục vụ cho việc bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn các số liệu, ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý, cẩn trọng và phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long cung cấp. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.

IV CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

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

V TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long tiền thân là Công ty Sản xuất Kinh doanh Vật liệu xây dựng Vĩnh Long, là doanh nghiệp Nhà nước. Ngày 26 tháng 10 năm 2005, Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long có quyết định tại số 2545/QĐ/UBND phê duyệt phương án chuyển Công ty Vật liệu và Xây dựng Vĩnh Long thành Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long. Công ty chính thức đi vào hoạt động ngày 01 tháng 01 năm 2006 và được Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5403000028 vào ngày 25 tháng 12 năm 2005.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG CỬU LONG**
- Tên viết tắt : CIBICO
- Trụ sở chính : 107/3 Phạm Hùng, Phường 9, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long
- Điện thoại : (070) 3823507
- Fax : (070) 3828146
- Website : cibico.com.vn
- Vốn điều lệ : 18.000.000.000 đồng (*Mười tám tỷ đồng*)
- Ngành, nghề kinh doanh:

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1500184170 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Long cấp lần đầu ngày ngày 21 tháng 12 năm 2005, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28 tháng 02 năm 2012, các ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Điều hành tua du lịch;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét;
- Nuôi trồng thủy sản nội địa;
- Khai thác gỗ;
- Cưa xẻ, bào gỗ và bảo quản gỗ;

- Bán lẻ đồ ngũ kim, sơn, kính và thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu;
- Sản xuất đồ gỗ xây dựng;
- Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Vận tải hàng hoá đường thủy nội địa;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét;
- Môi giới hợp đồng hàng hoá và chứng khoán;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Bốc xếp hàng hóa;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Xây dựng nhà các loại;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tết bện;
- Bán buôn thực phẩm;
- Sản xuất giường, tủ, bàn, ghế;
- Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình.

1.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long tại thời điểm 31/07/2016:

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) sở hữu
1.	Trong nước: - Vốn Nhà nước (SCIC) - Cổ đông trong Công ty - Cổ đông ngoài Công ty	180.000 423.142 1.196.858	10% 23,5% 66,5%
2.	Nước ngoài:	-	-
	Tổng	1.800.000	100%
1.	Cá nhân	1.620.000	90%
2.	Tổ chức	180.000	10%
	Tổng cộng	1.800.000	100,00%

Nguồn: Danh sách cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long

1.4. Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ nắm giữ

Căn cứ vào Giấy CNĐKKD số 1500184170 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Long cấp lần đầu ngày 21/12/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 08 ngày 28/02/2012, danh sách cổ đông sáng lập của Công ty bao gồm:

Bảng 2: Danh sách cổ đông sáng lập:

TT	Tên Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ lệ
1	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước. Đại diện: Ông Nguyễn Việt Thành - Lâm Quang Hiệp.	180.000	10%
2	Ông Lê Văn Nhanh	90.594	5,03%
3	Ông Hà Duy Dũng	90.157	5,01%
4	Ông Lê Văn Sanh	111.150	6,18%
5	Ông Võ Chí Luận	92.570	5,14%
6	Ông Đặng Thế Cường	94.064	5,23%
7	90 cổ đông khác	1.141.465	63,41%
	Tổng cộng	1.800.000	100%

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long

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

Tính đến thời điểm 31/07/2016, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long như sau:

Bảng 3: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số CP	Giá trị (đồng)	%/Vốn cổ phần
1	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội	180.000	1.800.000.000	10%
2	Ông Nguyễn Việt Thành	196 Lê Thái Tổ, P.2, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	126.810	1.268.100.000	7,05%
3	Ông Lê Văn Nhanh	76 đường 2/9, P.1, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	90.594	905.940.000	5,03%
4	Ông Hà Duy Dũng	22 A Trưng Nữ Vương, P.1, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	90.157	901.570.000	5,01%
5	Ông Lê Văn Sanh	14 Phó Cơ Điều, P.8, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	111.150	1.111.500.000	6,18%
6	Ông Đặng Thế Cường	47 Đinh Tiên Hoàng, P.8, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	94.064	940.640.000	5,23%
7	Ông Võ Chí Luận	79 đường 2/9, P.1, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	92.570	925.700.000	5,14%
8	Ông Lâm Quang Hiệp	85/8 Lê Thái Tổ, P.2, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	185.094	1.850.940.000	10,28%
	Tổng cộng		970.439	9.704.390.000	53,91%

Nguồn: Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long

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

- Công ty mẹ: Không có
- Công ty con: Không có
- Công ty liên doanh, liên kết:

- **Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng Vĩnh Long (VMC)**
 - Địa chỉ: 14 Phó Cơ Điều, P.8, TP. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long
 - Vốn điều lệ: 10.000.000.000 đồng
 - Tỷ lệ vốn góp: 11,87%
- **Công ty Cổ phần Thủy sản Cửu Long Giang**
 - Địa chỉ: Tổ 21, ấp Vàm An, Xã Quới An, huyện Vũng Liêm, Tỉnh Vĩnh Long
 - Vốn điều lệ: 100.000.000.000 đồng
 - Tỷ lệ vốn góp: 50%
 - Công ty Cổ phần Thủy sản Cửu Long Giang hoạt động không hiệu quả nên đang làm thủ tục giải thể

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 đã được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 26/11/2014. Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ: 107/3 Phạm Hùng, Phường 9, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long
- Điện thoại: (070) 3823507
- Fax: (070) 3828146

3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ): ĐHCĐ gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. ĐHCĐ có trách nhiệm thảo luận và phê chuẩn định hướng phát triển Công ty, quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần từng loại được quyền chào bán, quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần, những chính sách dài hạn và ngắn hạn về phát triển của Công ty, quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; quyết định về cơ cấu vốn và bầu ra bộ máy quản lý của Công ty...

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, bao gồm 07 thành viên, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có nhiệm vụ quyết định chiến lược và kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty, chiến lược và kế hoạch huy động vốn; xây dựng cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý Công ty; đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu chiến

lược do ĐHCĐ thông qua ...

HDQT Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long bao gồm các thành viên:

1. Ông **Nguyễn Việt Thành**- Chủ tịch HDQT;
2. Ông **Lâm Quang Hiệp**- Phó Chủ tịch HDQT;
3. Ông **Lê Văn Sanh**- Thành viên HDQT;
4. Ông **Võ Chí Luận**- Thành viên HDQT;
5. Ông **Hà Duy Dũng**- Thành viên HDQT;
6. Ông **Đặng Thế Cường**- Thành viên HDQT;
7. Ông **Lê Văn Nhanh**- Thành viên HDQT;

Ban kiểm soát: BKS gồm 03 thành viên, có nhiệm vụ thẩm định báo cáo tài chính hàng năm của Công ty; kiểm soát các hoạt động kinh doanh và tài chính của Công ty; Tiến hành giám sát đối với các hành vi vi phạm pháp luật hoặc điều lệ Công ty của HDQT, Giám đốc điều hành trong quá trình thi hành nhiệm vụ; ...

BKS Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long bao gồm các thành viên:

1. Ông **Nguyễn Văn Vũ** - Trưởng ban;
2. Bà **Lương Hồng Hương** - Thành viên
3. Bà **Nguyễn Thị Bé Sáu** - Thành viên

Ban Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm. Giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của HDQT và chịu trách nhiệm trước HDQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

Tổng Giám đốc của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long là Ông **Lâm Quang Hiệp**.

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

▪ **Phòng Tổ chức – Hành chính:**

- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc về công tác tổ chức bộ máy quản lý và nhân sự.
- Thực hiện công tác hành chính như: bảo vệ, văn thư lưu trữ, lái xe, bảo hiểm Xã hội, bảo hiểm y tế, thực hiện các chế độ về lương, nghỉ hưu, nghỉ việc, bảo quản tài sản, phương tiện của Công ty...
- Tổ chức các chương trình hội họp, các cuộc hội nghị của Công ty, chuẩn bị nội

dung và phục vụ công tác hậu cần, đảm bảo cho các chương trình mang tính sự kiện của Công ty được diễn ra thuận lợi.

▪ **Phòng Tài chính – Kế toán:**

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về công tác Tài chính, Quản trị Tài chính của Công ty.
- Thực hiện công tác quản lý tài chính, thực hiện chế độ kế toán theo quy định của pháp luật
- Thực hiện các nghĩa vụ thuế đúng quy định.

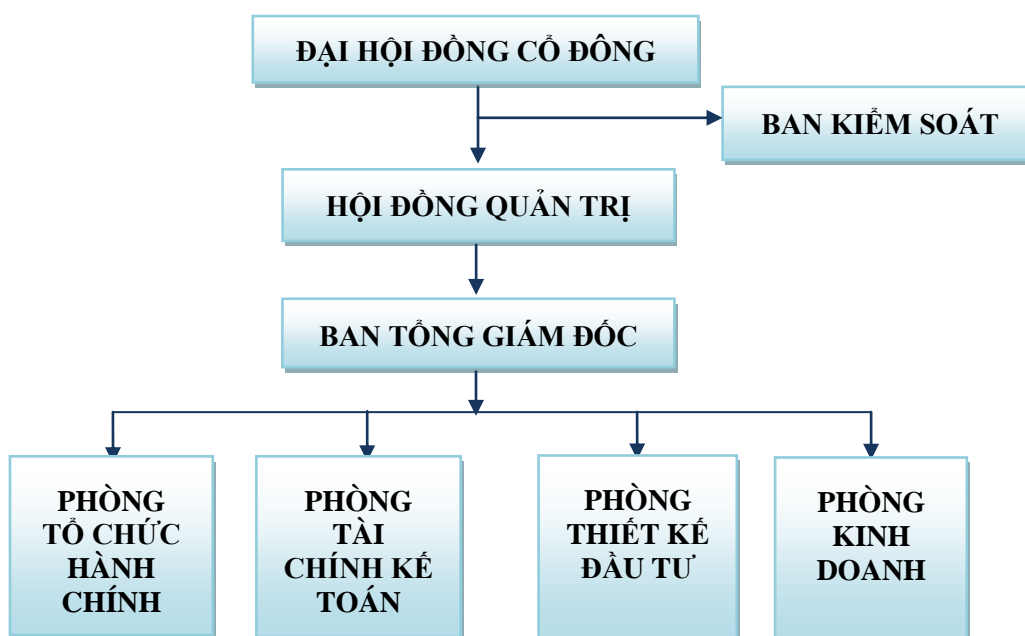
▪ **Phòng Kinh doanh:**

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty.
- Thực hiện công tác kinh doanh: mua bán vật liệu xây dựng, mua bán bất động sản, đầu tư khai thác quản lý chợ..., trực tiếp quản lý các tài sản phục vụ hoạt động kinh doanh.
- Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh trình Ban lãnh đạo.

▪ **Phòng Thiết kế Đầu tư:**

- Thực hiện thiết kế kết cấu các công trình dân dụng và công nghiệp; giám sát thi công các công trình dân dụng và công trình công nghiệp.
- Tham gia đấu thầu xây dựng.
- Tổ chức thi công xây lắp, quyết toán nghiệm thu và bảo hành công trình.

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



Nguồn: CIBICO

4. Hoạt động kinh doanh của Công ty

4.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long đang hoạt động trong một số lĩnh vực chính như sau:

- Đầu tư xây dựng và phát triển đô thị, kết cấu các công trình; đầu tư xây dựng hạ tầng khu công nghiệp; đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu dân cư tập trung, các loại nhà ở, khu thương mại (siêu thị, chợ...); xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, (cầu, đường, cống...); san lấp mặt bằng.
- Kinh doanh du lịch, dịch vụ nhà hàng và khách sạn, thủy sản, dịch vụ bốc xếp hàng hóa, kho bãi, dịch vụ bến thủy nội địa.
- Kinh doanh bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê.
- Khai thác cát sông, nuôi trồng thủy sản.
- Thiết kế kết cấu các công trình dân dụng (nhà ở) và công nghiệp; giám sát thi công công trình dân dụng (nhà ở, công trình công cộng) và công trình công nghiệp.
- Mua bán máy móc thiết bị, vật tư, nguyên liệu phục vụ sản xuất các mặt hàng vật liệu xây dựng.
- Khai thác, chế biến, kinh doanh các loại gỗ tròn, gỗ xẻ, mộc dân dụng và xây dựng.
- Vận tải hàng hóa bằng đường sông.
- Sản xuất kinh doanh vật liệu xây dựng.
- Đại lý vé máy bay.

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

Để đảm bảo thực hiện kế hoạch SXKD của Công ty năm 2016, hiện nay Công ty đã thực hiện ký kết với các khách hàng thông qua các hợp đồng cung cấp sản phẩm, cụ thể một số hợp đồng như sau:

Bảng 4: Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết

STT	Số Hợp đồng	Sản phẩm	Thời gian thực hiện
1	07B/2016/HĐKT	Xi măng Vicem	Đến ngày 31/12/2016
2	28/HĐMB.2016	Xi măng Tây Đô	Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016
3	70/XMNS-MK.BH.HCMC-2016	Xi măng Nghi Sơn	Từ ngày 01/01/2016 đến ngày 31/12/2016

Nguồn: CIBICO

Những hợp đồng này là những hợp đồng hợp tác cung cấp nguyên vật liệu bao gồm cả đầu vào và đầu ra nguyên vật liệu của Công ty. Công ty ký với các đối tác, mỗi hợp đồng sẽ

được ký trong 1 năm, không quy định giá trị, mỗi lần có phát sinh dự án hoặc cần nguồn nguyên vật liệu thì các đối tác trên sẽ là nhà cung cấp hoặc khách hàng.

4.3. Cơ cấu doanh thu

❖ Cơ cấu doanh thu:

Bảng 5: Cơ cấu doanh thu

ĐVT: 1.000 đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2014		Năm 2015		Quý I/2016	
		Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
1	Doanh thu thuần	72.259.375	99,03%	72.633.650	97,72%	11.552.092	99,98%
2	Doanh thu hoạt động tài chính	673.130	0,92%	27.152	0,04%	1.982	0,02%
3	Doanh thu khác	35.620	0,05%	1.666.487	2,24%	1	0,00%
Tổng cộng:		72.968.126	100%	74.327.290	100%	11.554.075	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của CIBICO

Với hoạt động kinh doanh chủ yếu là đến từ hoạt động xây dựng, doanh thu thuần luôn chiếm một tỷ lệ chi phối trong tổng doanh thu của Công ty với tỷ trọng khoảng 97%-99%. Hoạt động đầu tư tài chính và các hoạt động khác đem lại những khoản thu nhập không đáng kể cho CIBICO với tỷ trọng khoảng 1%. Trong quý I/2016, Doanh thu thuần của CIBICO đạt 11,5 tỷ đồng, chiếm 99,98% Tổng doanh thu.

a. Lợi nhuận của Công ty qua các năm

Bảng 6: Lợi nhuận của Công ty qua các năm

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Doanh thu thuần	72.259.375.294	72.633.650.281	11.552.092.052
LN sau thuế	-7.866.876.168	250.822.087	-3.999.168.645
%LNST/DTT	-10,89%	0,35%	-34,62%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của CIBICO

Trong hai năm gần đây, lợi nhuận sau thuế của Công ty có xu hướng giảm do ảnh hưởng của khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản. Trong những năm sắp tới CIBICO cần tích cực cải thiện các hoạt động sản xuất cũng như nâng cao năng lực tài chính,... để cải thiện kết quả kinh doanh.

4.4. Cơ cấu chi phí

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

DVT: 1.000 đồng

TT	Yếu tố chi phí	Năm 2014		Năm 2015		Quý I/2016	
		Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT
1	Giá vốn hàng bán	71.622.130.997	98,16%	58.147.568.214	78,23%	10.887.961.066	94,23%
2	Chi phí tài chính	3.658.799.203	5,01%	3.850.993.228	5,18%	369.047.193	3,19%
3	Chi phí bán hàng	316.305.641	0,43%	118.513.708	0,16%	19.968.198	0,17%
4	Chi phí QLDN	5.148.930.762	7,06%	6.860.259.551	9,23%	1.238.913.589	10,72%
5	Chi phí khác	71.622.130.997	98,16%	58.147.568.214	78,23%	10.887.961.066	94,23%
Tổng chi phí		80.746.166.603	111%	68.977.334.701	93%	12.515.890.046	108%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của CIBICO

Có thể thấy trong cơ cấu chi phí của Công ty chủ yếu là giá vốn hàng bán (chi phí giá vốn hàng bán các năm 2014, 2015 chiếm 98,16% và 78,23%). Điều này do đặc thù các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh xây dựng, bất động sản và vật liệu xây dựng, khi chi phí các yếu tố đầu vào chiếm phần lớn. Chi phí tài chính của Công ty chiếm tỷ lệ 5,01% và 5,18% trong năm 2014 và 2015. Trong quý I/2016 tỷ lệ chi phí tài chính chiếm 3,19% trong tổng chi phí của doanh nghiệp. Ngoài ra, Công ty còn có các chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và các chi phí khác với tỷ trọng khá nhỏ và ổn định qua các năm.

Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu của Công ty được cung cấp bởi các đối tác đã có thâm niên hợp tác lâu năm với Công ty, nguồn cung nguyên vật liệu của Công ty ổn định. Trong bối cảnh cạnh tranh từ các nguồn cung cấp nguyên vật liệu hiện nay, nguồn cung nguyên vật liệu của Công ty không gặp nhiều biến động. Ở một khía cạnh khác, vấn đề nguồn cung nguyên vật liệu lại gặp phải là sự đột biến về giá trong tùy thời điểm của thị trường Vật liệu xây dựng. Bên dưới đây là một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính của Công ty:

Bảng 8: Danh sách các nhà cung cấp nguyên vật liệu tiêu biểu

STT	Tên nhà cung cấp	Nguyên liệu
1	Công ty CP xi măng Tây Đô	Xi măng
2	Công ty Xi măng Nghi Sơn – CN TPHCM	Xi măng
3	Công ty CP Vật tư xây dựng Minh Hà	Xi măng

Nguồn: CIBICO

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

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

4.6. *Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu*

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

4.7. *Trình độ công nghệ*

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long được thành lập trên cơ sở cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước do đó máy móc thiết bị, phương tiện vận tải của Công ty đã đưa vào sử dụng khá lâu và khấu hao gần hết. Bên cạnh đó, do tình hình khó khăn chung của thị trường xây dựng những năm gần đây, số lượng hợp đồng cũng như doanh số đạt được thấp nên Công ty chưa triển khai đầu tư thêm máy móc thiết bị mới.

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

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

5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của CIBICO giai đoạn 2014 – Quý I/ 2016

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

Bảng 9: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của CIBICO

ĐVT: 1.000 đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
1	Tổng tài sản	119.177.105.687	85.706.181.698	69.081.388.218
2	Vốn chủ sở hữu	21.003.117.837	21.253.939.924	17.254.771.279
3	Vốn điều lệ	18.000.000.000	18.000.000.000	18.000.000.000
4	Doanh thu thuần	72.259.375.294	72.633.650.281	11.552.092.052
5	EBIT	637.244.297	14.486.082.067	664.130.986
6	LN sau thuế	-7.866.876.168	250.822.087	-3.999.168.645
7	Nợ/Tổng tài sản (%)	82,38%	75,20%	75,02%

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
8	Tỷ suất Lợi nhuận gộp (%)	0,88%	19,94%	5,75%
9	Tỷ suất Lợi nhuận ròng (%)	-10,89%	0,35%	-34,62%
10	ROA (%)	-6,10%	0,24%	-5,17%
11	ROE (%)	-31,08%	1,19%	-20,77%
12	BV (đồng)	11.668	11.808	9.586
13	EPS (đồng)	0	139	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của CIBICO

5.2. Phân tích SWOT

❖ Điểm mạnh

Bộ máy tổ chức ổn định, ban lãnh đạo có năng lực, kinh nghiệm đồng thời đã chú trọng quy hoạch, đào tạo đội ngũ kế thừa đảm bảo hoạt động ổn định liên tục.

Công ty cũng có một đội ngũ cán bộ công nhân viên giỏi, nhiều thâm niên kinh nghiệm trong ngành, đồng thời luôn đoàn kết và có thái độ làm việc đầy tinh thần trách nhiệm, tạo động lực giúp Công ty hạn chế được khó khăn và những ảnh hưởng tiêu cực từ các yếu tố kinh tế, chính trị bên ngoài.

❖ Điểm yếu

Công ty được cổ phần hóa từ doanh nghiệp Nhà nước nên ít nhiều vẫn còn ảnh hưởng từ cơ chế quản lý điều hành và tập quán kinh doanh của doanh nghiệp Nhà nước.

Tỉnh Vĩnh Long có rất nhiều Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thi công Xây dựng và cạnh tranh rất gay gắt với Công ty, đặc biệt là các dự án đấu thầu. Với quy mô vốn nhỏ hẹp, trình độ công nghệ chưa cao, CIBICO gặp phải rất nhiều khó khăn trong cạnh tranh với những Doanh nghiệp cùng ngành nghề trên địa bàn Tỉnh.

Hiện tại phần lớn kết quả kinh doanh của CIBICO đều dựa vào hoạt động kinh doanh vật liệu xây dựng, do đó Giá vốn hàng bán khá cao, doanh thu và lợi nhuận chịu ảnh hưởng lớn bởi biến động giá vật liệu xây dựng. Ngoài ra, khi các chi phí thiết yếu khác như xăng dầu, điện... tăng giá cũng sẽ gây biến động không nhỏ trong lợi nhuận của CIBICO.

❖ Cơ hội

Nền kinh tế Việt Nam đang trên đà phục hồi và phát triển tạo cơ hội cho Công ty mở rộng thị trường tiêu thụ trên tất cả các lĩnh vực.

Trước khó khăn của nền kinh tế và thị trường bất động sản, Chính phủ đã có các gói hỗ trợ lãi suất, cho vay trong lĩnh vực bất động sản. Là Công ty trong ngành, CIBICO cũng có những thuận lợi nhất định từ các chính sách hỗ trợ thị trường này.

❖ Thách thức

Mặc dù có dấu hiệu phục hồi nhưng thị trường bất động sản Việt nam và ngành xây dựng vẫn đang phải đối mặt với những khó khăn nhất định.

Sự cạnh tranh mạnh mẽ của các doanh nghiệp cùng ngành làm cho Công ty phải có những chiến lược cạnh tranh mới để tồn tại trong thời gian tới khi mà các chỉ tiêu hiệu quả sản xuất kinh doanh của công ty là chưa khả quan.

Công ty có nguồn vốn đầu tư nhỏ, đặc biệt là khi so sánh với ngành nghề kinh doanh mà công ty đang hoạt động. Trong tương lai gần, vấn đề vốn hoạt động sẽ là một thách thức rất lớn của Công ty.

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

6.1. Triển vọng phát triển của ngành

Vĩnh Long là một tỉnh nằm ở vị trí trung tâm khu vực đồng bằng sông Cửu Long, những vẫn chưa được quan tâm đúng mức để có thể phát triển mạnh mẽ. Vì thế, ngành xây dựng đang có rất nhiều tiềm năng tăng trưởng, nhưng luôn là một thách thức của tất cả các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này.

6.2. Triển vọng của Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long là một trong những Công ty xây dựng có lịch sử hình thành và phát triển lâu dài với bề dày kinh nghiệm và uy tín nghề nghiệp đã được công nhận tại Tỉnh Vĩnh Long. Hoạt động của Công ty được thực hiện theo đúng hướng dẫn của các Luật Nhà nước quy định, đảm bảo chất lượng công trình, đảm bảo thu nhập cho người lao động và có lãi. Đây là một trong những điểm mạnh mang lại lợi thế nhất định cho Công ty trong đấu thầu những năm trở về trước. Tuy nhiên, trong bối cảnh tình hình thị trường cạnh tranh không hoàn hảo như hiện nay, Công ty đã không được các chủ đầu tư và các nhà tư vấn đấu thầu lưu ý đến các khía cạnh mà Công ty tự đánh giá là ưu điểm như nêu trên.

7. Chính sách đối với người lao động

7.1. Cơ cấu lao động tại 31/07/2016

Tính đến thời điểm 31/07/2016, tổng số lao động của Công ty là 28 người.

Bảng 10: Cơ cấu lao động phân theo trình độ

STT	Loại lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
1	Lao động có trình độ đại học và trên đại học	13	46,43
2	Lao động có trình độ cao đẳng	01	3,57
3	Lao động có trình độ trung cấp, sơ cấp	01	3,57

STT	Loại lao động	Số lượng	Tỷ lệ (%)
4	Lao động có trình độ khác	13	46,43
Tổng cộng		28	100

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây Dựng Cửu Long

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

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

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

Nội dung	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Mức thu nhập bình quân	5.150.000	4.750.000	4.057.000	3.713.000

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long

7.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng

Chính sách tuyển dụng: Thực hiện lựa chọn, tuyển dụng nhân viên phù hợp với yêu cầu công việc, đảm bảo đáp ứng đủ về số lượng, chất lượng để thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh của Công ty có hiệu quả.

Thời gian làm việc: Người lao động làm việc 8 giờ một ngày, tuần làm việc được nghỉ 01 ngày (chủ nhật).

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

7.4. Các hoạt động đoàn thể xã hội:

Công ty có Chi bộ, Công đoàn cơ sở và Hội cựu chiến binh. Các tổ chức này đều hoạt động theo điều lệ của tổ chức quy định.

8. Chính sách cổ tức

Tỷ lệ chi trả cổ tức của Công ty thời gian qua như sau:

Nội dung	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Tỷ lệ trả cổ tức/LNST	60%	0%	0%	0%

Nguồn: CIBICO

9. Tình hình tài chính

9.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

9.1.1 Trích khấu hao TSCĐ

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

- TSCĐ được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.
- Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi/lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.
- TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá theo thời gian hữu dụng ước tính.

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

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

<u>Nhóm Tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25 năm
Máy móc và thiết bị	05 – 10 năm
Phương tiện vận tải	07 – 10 năm
Thiết bị, đồ dùng văn phòng	05 – 08 năm
Quyền sử dụng đất	Theo thời hạn sử dụng

9.1.2 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

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

9.1.3 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện đầy đủ các khoản phải nộp theo luật định về thuế như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí và lệ phí...

Bảng 11: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Số cuối năm	Số đầu năm
1	Thuế giá trị gia tăng	2.932.662.608	372.787.129
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.473.576.243	2.758.618.806
3	Thuế thu nhập cá nhân	427.724.984	374.704.488
4	Thuế nhà đất và Tiền thuê đất	2.581.903.788	1.257.567.107
5	Các loại thuế khác	628.023.749	242.429.729
	Tổng cộng	11.043.891.372	5.006.107.259

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán 2015 của CIBICO

9.1.4 Trích lập các quỹ theo luật định

Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm như sau:

Bảng 12: Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
Quỹ đầu tư phát triển	21.782.140.154	21.782.140.154
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2.007.558.221	1.868.487.566

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 của CIBICO

9.1.5 Tình hình công nợ

Bảng 13: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: 1.000 đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Phải thu ngắn hạn	14.829.442.862	11.313.450.516	11.716.459.534
Phải thu khách hàng	5.842.579.881	3.124.084.680	3.436.414.280
Trả trước cho người bán	2.227.756.106	1.866.477.550	1.662.737.050
Phải thu về cho vay ngắn hạn	-	2.684.463.727	2.684.463.727
Các khoản phải thu khác	7.669.203.393	6.170.397.109	6.464.817.027

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(910.096.518)	(2.531.972.550)	(2.531.972.550)
Phải thu dài hạn	35.758.389.674	35.758.389.673	25.193.947.331

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của CIBICO

Bảng 14: Các khoản phải trả

Đơn vị tính: 1.000 đồng

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Phải trả ngắn hạn	84.512.322.431	50.507.888.657	37.958.766.837
Vay và nợ ngắn hạn	48.681.448.303	19.397.231.500	12.214.171.500
Phải trả người bán	8.966.651.476	1.862.456.045	1.282.786.315
Người mua trả tiền trước	2.820.634.452	7.991.422.750	2.151.987.050
Thuế và các khoản khác phải nộp NN	5.006.107.259	11.043.891.372	10.875.324.485
Phải trả người lao động	299.977.000		80.295.238
Chi phí phải trả	7.131.057.548	1.357.002.505	1.308.100.543
Phải trả nội bộ		-	-
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	45.454.545	45.454.545	22.727.273
Phải trả ngắn hạn khác	9.598.888.172	6.941.942.374	8.307.778.467
Quỹ khen thưởng phúc lợi	2.007.558.221	1.868.487.566	1.715.595.966
Phải trả dài hạn	13.661.665.419	13.944.353.117	13.867.850.102
Chi phí phải trả dài hạn	-	2.244.000.000	2.244.000.000
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	13.661.665.419	11.700.353.117	11.623.850.102

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2014, 2015 và BCTC Quý I/2016 của CIBICO

9.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 15: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
----------	----------	----------	------------

CHỈ TIÊU	Năm 2014	Năm 2015	Quý I/2016
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	0,77	0,67	0,72
Hệ số thanh toán nhanh	0,18	0,20	0,23
Hệ số thanh toán bằng tiền	0,03	0,02	0,00
Chỉ tiêu đòn bẩy tài chính			
Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,82	0,75	0,75
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	4,67	3,03	3,00
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay tổng tài sản	0,56	0,71	0,15
Vòng quay tài sản cố định	3,88	5,56	1,00
Vòng quay các khoản phải thu	10,18	12,13	2,00
Vòng quay các khoản phải trả	0,70	0,89	0,20
Vòng quay hàng tồn kho	1,32	1,80	0,41
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	-10,89%	0,35%	-34,62%
Hệ số LN gộp/DTT	0,88%	19,94%	5,75%
Hệ số LN từ HĐKD/DTT	-10,81%	5,07%	-8,33%
Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu (ROE)	-37,46%	1,18%	-23,18%
Hệ số LNST/Tổng tài sản (ROA)	-6,60%	0,29%	-5,79%
Giá trị sổ sách của cổ phần (đồng/CP)	11.668	11.808	9.586

Nguồn: Tổng hợp từ BCTC kiểm toán 2014-2015 và Quý I/2016 của CIBICO

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

10.1 Hội đồng quản trị

Bảng 16: Danh sách thành viên hội đồng quản trị

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Việt Thành	Chủ tịch HĐQT	126.810	7,05%
2	Lâm Quang Hiệp	Phó CT HĐQT	185.094	10,28%
3	Lê Văn Sanh	Thành viên HĐQT	111.150	6,18%

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
4	Võ Chí Luận	Thành viên HĐQT	92.570	5,14%
5	Hà Duy Dũng	Thành viên HĐQT	90.157	5,01%
6	Đặng Thế Cường	Thành viên HĐQT	94.064	5,23%
7	Lê Văn Nhanh	Thành viên HĐQT	90.594	5,03%

10.2 Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng 17: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Lâm Quang Hiệp	Tổng Giám đốc	185.094	10,28%
2	Đào Thị Phấn	Kế toán trưởng	9.888	0,55%

10.3 Ban Kiểm soát

Bảng 18: Danh sách Ban kiểm soát

Stt	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ (cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Văn Vũ	Trưởng ban	10.000	0,56%
2	Lương Hồng Hương	Thành viên	6.750	0,38%
3	Nguyễn Thị Bé Sáu	Thành viên	22.725	1,26%

11. Tài sản

11.1 Tài sản cố định hữu hình

Bảng 19: Giá trị Tài sản cố định của Công ty theo BCTC tại ngày 31/03/2016

Đơn vị: Đồng

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ
Nhà cửa, vật kiến trúc	4.144.277.615	2.482.868.427	1.661.359.188	40,09%
Máy móc, thiết bị	1.569.684.120	818.588.524	751.095.596	47,85%
Phương tiện vận tải	3.794.278.396	2.610.073.162	1.184.205.234	31,21%
Thiết bị, dụng cụ quản lý	150.736.155	142.639.904	8.096.251	5,73%

Tài sản	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ
Tài sản cố định khác	529.262.727	0	529.262.727	100%
Tài sản cố định vô hình	2.572.500.000	926.679.073	1.645.820.927	63,98%
Tổng cộng	12.760.739.013	6.980.849.090	5.779.889.923	45,29%

Nguồn: BCTC Quý I/2016 của CIBICO

11.2 Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Hiện tại Công ty đang quản lý và sử dụng 01 lô đất thuê trả tiền hàng năm từ UBND Tỉnh Vĩnh Long, chi tiết như sau:

Đất thuê:

Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng Pháp lý	Thời hạn sử dụng
Khóm 5, Phường 9, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	13.786,7	Đất sản xuất kinh doanh, đang được dùng kinh doanh vật liệu xây dựng, kho bãi và xây lắp	Có Giấy chủ quyền, UBND cho thuê, trả tiền thuê hàng năm	Đến 01/01/2046

Đất dự án:

Ngoài ra, với đặc thù là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh Bất động sản, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cửu Long hiện đang quản lý và sử dụng nhiều lô đất giao hoặc đất mua để phục vụ cho mục đích triển khai các dự án Bất động sản. Theo chuẩn mực kế toán, các lô đất này được xác định là hàng hoá của Công ty và theo dõi tại khoản mục Hàng hoá trên Bảng Cân đối kế toán (bao gồm Thành phẩm, Hàng hóa và Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang). Chi tiết các lô đất dự án Công ty đang quản lý, sử dụng như sau:

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Hình thức quản lý nhà nước đối với thửa đất (giao, thuê...)
1	Ấp Ngãi Hòa, xã Hòa Bình, huyện Trà Ôn, tỉnh Vĩnh Long	67,5	Đất ở tại nông thôn	Đang kinh doanh (chuyển nhượng nhà ở)	Giao đất có thu tiền sử dụng đất
2	Ấp Phú Hưng, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long	4.309,1	Đất sản xuất kinh doanh 3.185,5m ² ; Đất ở 300m ² ; Đất trồng cây lâu năm 823,6m ²	Đang kinh doanh (chuyển nhượng QSD đất)	Nhận chuyển nhượng của cá nhân
3	Khóm 6, phường 4, TP Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	1.442,5	Đất ở tại đô thị	Đang xây dựng nhà phố	Giao đất có thu tiền sử dụng đất

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Hiện trạng sử dụng	Hình thức quản lý nhà nước đối với thửa đất (giao, thuê...)
4	Phường 4, TP Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	7.372,3	Đất ở đô thị 5.291,7m ² ; Đất cơ sở văn hóa 103,9m ² ; Đất giao thông 1.976,7m ²	Chưa hoàn chỉnh các hồ sơ đất và chưa có giấy chứng nhận QSD đất	Nhà nước giao đất, được miễn tiền sử dụng đất (chưa có đơn giá miễn giảm)

Nguồn: Công ty CP Đầu tư Xây dựng Cửu Long

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

Không có.

VI THÔNG TIN VỀ VIỆC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN

1. Những thông tin cơ bản về cổ phiếu được đấu giá

- Cổ phần chào bán : **CTCP Đầu tư Xây dựng Cửu Long**
- Loại cổ phần : Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
- Số lượng cổ phần chào bán : 180.000 cổ phần
theo phương thức đấu giá công khai trộn lô
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng
- Giá khởi điểm bán đấu giá : 11.600 đồng/cổ phiếu
- Bước giá : 100 đồng
- Số lượng cổ phần mỗi nhà đầu tư cá nhân, pháp nhân được đăng ký mua tối đa : 180.000 cổ phần
- Phát/tiếp nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá và phát Phiếu tham dự đấu giá : - Từ 8:00 ngày 31/08/2016 đến 16:00 ngày 16/09/2016 tại:
Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
Địa chỉ: Tầng 2 và 3, Số 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. HCM
- Nộp tiền cọc : - Từ ngày 31/08/2016 đến ngày 16/09/2016
- Nộp trực tiếp vào tài khoản hoặc chuyển khoản vào tài khoản:
➤ Tên tài khoản: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước
➤ Số Tài khoản: 0011002550086 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch
➤ Nội dung: Họ tên/ Số CMT/Số ĐKKD/ ngày cấp, nơi cấp; Nộp tiền đặt cọc mua 180.000 cổ phần CTCP Đầu tư Xây dựng Cửu Long (ghi rõ số lượng, tên cổ phần đăng ký mua)

- Nộp Phiếu tham dự đấu giá :
 - Tại Tổ chức thực hiện bán đấu giá: Từ ngày 21/09/2016 đến ngày 23/09/2016
 - **Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á**
 - Nộp qua đường bưu điện: gửi về Tổ chức thực hiện bán đấu giá trước 16h00 ngày 23/09/2016 theo địa chỉ:
 - Công ty **Chứng khoán Ngân hàng Đông Á**
 - Địa chỉ: Tầng 2 và 3, Số 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. HCM
- Tổ chức đấu giá :
 - 13h30 ngày 28/09/2016
 - Địa chỉ:
 - + Công ty **Chứng khoán Ngân hàng Đông Á**
 - + Địa chỉ: Tầng 2 và 3, Số 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. HCM
- Nộp tiền mua cổ phần :
 - Từ ngày 29/09/2016 đến 16h00 ngày 12/10/2016
 - Chuyển khoản hoặc nộp tiền trực tiếp vào Tài khoản:
 - Tên tài khoản: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước
 - Số Tài khoản: 0011002550086 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Sở giao dịch
 - Nội dung nộp tiền/chuyển tiền: Họ và tên/Tên tổ chức - Số CMTND/Số ĐKKD (ngày và nơi cấp) - Thanh toán tiền mua 180.000 cổ phần CTCP Đầu tư Xây dựng Cửu Long (ghi rõ số lượng và tên cổ phần mua)
- Thời gian hoàn tiền đặt cọc : Từ ngày 29/09/2016 đến ngày 07/10/2016




3. 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.

4. Địa điểm công bố thông tin

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

-  **Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á**
 - Địa điểm: Tầng 2 và 3, Số 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. HCM
 - Điện thoại: (08) 3 833 6333 Fax: (08) 3 835 1919
 - Tại website: www.dag.vn
-  **Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước**
 - Tại website: www.scic.vn
-  **CTCP Đầu tư Xây dựng Cửu Long**

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

5.1. Đối tượng tham gia đấu giá

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

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

5.2. Điều kiện tham gia đấu giá

- ❖ Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đúng thời hạn quy định.

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

6. Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá

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

❖ Đối với cá nhân trong nước:

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

❖ Đối với tổ chức trong nước:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
- Giấy 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:

- Hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp.
- Giấy xác nhận của Ngân hàng nhà nước về việc mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.
- Giấy uỷ quyền (nếu có);
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

7. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá

Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:

- Phiếu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá cấp, có đóng dấu treo của nơi cấp phiếu và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định; Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát; Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm và ghi đúng bước giá quy định; Tổng số cổ phần đặt mua bằng mức đăng ký.
- Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định.
- Nếu có sự khác nhau giữa số tiền đặt mua bằng số và số tiền đặt mua bằng chữ thì số tiền đặt mua bằng chữ sẽ được coi là có giá trị.

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

8. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần

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

VII THAY LỜI KẾT

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

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

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

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

Trân trọng cảm ơn.

Vĩnh Long, ngày 30 tháng 08 năm 2016

**Đại diện Công ty Cổ phần
Đầu tư Xây dựng Cửu Long
Tổng Giám đốc**

**Đại diện Công ty TNHH MTV Chứng khoán
Ngân hàng Đông Á (DAS)
Phó Tổng giám đốc**

(Đã ký)

(Đã ký)

LÂM QUANG HIỆP

TRƯƠNG NGUYỄN THIÊN KIM