

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

(Mã số doanh nghiệp: 0500236902 do Sở KH&ĐT Tp. Hà Nội cấp ngày 10/03/2005,
đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 20/04/2012)



VINACONEX - 21

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 21/GCN - UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán
Nhà nước cấp ngày 14 tháng 6 năm 2012)

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG - KLS

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm sau từ ngày 14/6/2012:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 - V21

Trụ sở chính: Phố Ba La, Phường Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Website: <http://www.vinaconex21.vn>

Điện thoại: 84-(4) 3351 6391

Fax: 84-(4) 3351 6391

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG - KLS

Trụ sở chính: 22 Thành Công, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3772 6868

Website: www.kls.vn

Fax: (84-4) 3772 6131

Chi nhánh TP.HCM: Lầu 2, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Q.3, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3823 3923

Fax: (84-8) 3827 7380

Phụ trách công bố thông tin:

Ông: Nguyễn Xuân Việt

Điện thoại: 84-(4) 3351 6391

Chức vụ: Tổng giám đốc

Fax: 84-(4) 3351 6391

Hà Nội, năm 2012

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

(Mã số doanh nghiệp: 0500236902 do Sở KH&ĐT Tp.Hà Nội cấp ngày 10/03/2005,
đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 20/04/2012)



VINACONEX - 21

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số /GCN – UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán
Nhà nước cấp ngày tháng năm 2012)

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG - KLS

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại các địa điểm sau từ ngày.../.../2012:

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 – V21

Trụ sở chính: Phố Ba La, Phường Phú La, Hà Đông, Hà Nội

Website: <http://www.vinaconex21.vn>

Điện thoại: 84-(4) 3351 6391

Fax: 84-(4) 3351 6391

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG - KLS

Trụ sở chính: 22 Thành Công, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội

Website: www.kls.vn

Điện thoại: (84-4) 3772 6868

Fax: (84-4) 3772 6131

Chi nhánh TP.HCM: Lầu 2, Tòa nhà Centec, 72-74 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Q.3, TP.HCM

Điện thoại: (84-8) 3823 3923

Fax: (84-8) 3827 7380

Phụ trách công bố thông tin:

Ông: Nguyễn Xuân Việt

Chức vụ: Tổng giám đốc

Điện thoại: 84-(4) 3351 6391

Fax: 84-(4) 3351 6391

Hà Nội, năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

(Mã số doanh nghiệp: 0500236902 do Sở KH&ĐT Tp.Hà Nội cấp ngày 10/03/2005,
đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 20/04/2012)



VINACONEX - 21

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

- Tên cổ phiếu:** **CỔ PHIẾU CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**
- Loại cổ phiếu:** **Cổ phiếu phổ thông**
- Mệnh giá:** **10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu**
- Tổng số lượng CP chào bán:** **3.340.000 (Ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn) cổ phiếu**
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:** **33.400.000.000 (Ba mươi ba tỷ bốn trăm triệu) đồng**

TỔ CHỨC TƯ VẤN CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG - KLS



Trung thực & Cần trọng

Trụ sở chính: 22 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3772 6868

Fax: (84.4) 3772 6131

Website: www.kls.vn

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 11 Toà nhà Sông Đà - 165 Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 2 670 490/1/2/3 **Fax:** (84-4) 2 670 494

Website: <http://vae.com.vn>

MỤC LỤC

I.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	3
1.	RỦI RO VỀ KINH TẾ	3
2.	RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP	4
3.	RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH NGHỀ	4
4.	RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN	4
5.	RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU	5
6.	RỦI RO KHÁC	6
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	7
III.	CÁC KHÁI NIỆM	8
IV.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN	9
1.	TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH HÀNH VÀ PHÁT TRIỂN	9
2.	CƠ CẤU TỔ CHỨC	14
3.	DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẪM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY, DANH SÁCH CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP VÀ TỶ LỆ CỔ PHẦN NẪM GIỮ, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG	18
4.	DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN ĐANG NẪM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, CÔNG TY NẪM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC CHÀO BÁN ...	18
5.	HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	18
6.	BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH.....	30
7.	VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH	32
8.	SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG VÀ CƠ CẤU LAO ĐỘNG	33
9.	CHÍNH SÁCH CỔ TỨC	34
10.	TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	35
11.	SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT. BAN GD. BAN KS. KẾ TOÁN TRƯỞNG	39
12.	TÀI SẢN.....	47
13.	KẾ HOẠCH SẢN XUẤT. KINH DOANH. LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG NHỮNG NĂM TIẾP THEO.....	49
14.	ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN - CỔ TỨC	49
15.	THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN.....	50
16.	CÁC THÔNG TIN. CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU	50
V.	CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	50
VI.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN	54
VII.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN	56
1.	TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	56
2.	TỔ CHỨC KIỂM TOÁN.....	56

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. RỦI RO VỀ KINH TẾ

Sự phát triển của nền kinh tế thường được đánh giá thông qua tốc độ tăng trưởng kinh tế, sự biến động về lạm phát, lãi suất hay tỷ giá hối đoái, v.v... các yếu tố này tác động mang tính hệ thống tới nền kinh tế. Sự biến động bất thường của các yếu tố này có thể gây ra những rủi ro cho các chủ thể tham gia vào nền kinh tế nói chung và Vinaconex 21 nói riêng.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Năm 2011, GDP cả năm tăng 5,89% so với năm 2010, không đạt mục tiêu tăng trưởng 6% đề ra. Đây là mức tăng trưởng GDP giảm so với mức tăng 6,78% của cùng kỳ năm trước¹. Nhưng đây là mức tăng khá cao và hợp lý trong điều kiện sản xuất kinh tế khó khăn khi cả nước tập trung vào kiểm chế lạm phát. Mức tăng ở ba lĩnh vực khá đồng đều, cụ thể: khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 4%, đóng góp 0,66 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,53%, đóng góp 2,32 điểm phần trăm và khu vực dịch vụ tăng cao nhất 6,99%, đóng góp 2,91 điểm phần trăm.

Bước vào năm 2012, Việt Nam phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Giá các hàng hóa chủ yếu trên thị trường thế giới biến động theo chiều hướng tăng. Một số nền kinh tế lớn mặc dù vừa phục hồi sau khủng hoảng tài chính toàn cầu nhưng đang tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro và bất ổn. Những yếu tố bất lợi trên tác động mạnh đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp Việt Nam. Vẫn còn rất nhiều khó khăn trước mắt để đưa nền kinh tế Việt Nam ổn định và lấy lại tốc độ tăng trưởng khả quan như giai đoạn trước.

Rủi ro về lạm phát

Chủ động kiểm chế lạm phát được coi là ưu tiên số một trong nỗ lực ổn định kinh tế vĩ mô của Việt Nam. Theo thông tin từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng của cả nước, tính đến hết năm 2011 đã tăng 18,58% so với cùng kỳ năm trước², tăng cao hơn nhiều so với mục tiêu kiểm chế lạm phát ở mức 15% đã được điều chỉnh cho năm tài chính 2011. Giá một số loại hàng hóa thiết yếu tăng và có xu hướng tăng khiến mục tiêu kiểm chế lạm phát trong năm 2012 trở nên vô cùng khó khăn. Lạm phát cao dẫn tới mất bằng giá cả trong nước biến động đã ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp về cả mặt bằng đầu vào và đầu ra, từ đó ảnh hưởng không nhỏ đến kết quả hoạt động của các doanh nghiệp nói chung và Vinaconex 21 nói riêng.

Rủi ro về lãi suất

Năm 2011, với việc lãi suất cho vay tăng cao, cùng với việc tăng trưởng tín dụng bị siết chặt đã tạo khó khăn cho các doanh nghiệp tiếp cận các nguồn vốn tín dụng. Chi phí lãi vay cũng ảnh hưởng lớn đến kế hoạch doanh thu – lợi nhuận của các doanh nghiệp. Việc điều chỉnh giảm mức tăng trưởng tín dụng của các ngân hàng thương mại, hạ lãi suất huy động được coi là động thái thắt chặt tiền tệ, nhằm mục tiêu duy trì sự ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, chủ động đối phó với diễn biến phức tạp của thị trường tài chính và kinh tế thế giới.

Với đặc thù ngành, các công trình thi công xây dựng thường là các công trình có quy mô lớn, phát

¹ <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=507&ItemID=10836>

² <http://www.gso.gov.vn/default.aspx?tabid=507&ItemID=10836>

sinh thường xuyên nhu cầu tín dụng ngắn hạn, do đó biến động về lãi suất cũng ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Tổng dư nợ của Công ty tại thời điểm 31/12/2011 là 173.232.170.911, tăng 13,8% so với thời điểm 31/12/2010. Việc lãi suất cho vay tăng sẽ làm tăng gánh nặng chi phí lãi vay và ảnh hưởng tới lợi nhuận của Công ty.

2. RỦI RO VỀ LUẬT PHÁP

Mọi hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của các văn bản pháp luật hiện hành như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật thuế thu nhập cá nhân... Tuy nhiên, hệ thống luật pháp của Việt Nam đang trong quá trình xây dựng và hoàn thiện, do đó các luật và văn bản dưới luật này sẽ có thể được chỉnh sửa cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những sự thay đổi này sẽ có thể gây ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

3. RỦI RO ĐẶC THÙ NGÀNH NGHỀ

Bên cạnh những rủi ro về nền kinh tế, rủi ro về môi trường pháp lý, cũng như các doanh nghiệp khác, Vinaconex 21 phải đối mặt với các rủi ro trong hoạt động kinh doanh của ngành xây dựng như rủi ro về chi phí đền bù, san lấp mặt bằng, rủi ro về cạnh tranh, rủi ro về thanh toán...

Rủi ro về cạnh tranh: cùng với chính sách khuyến khích của Nhà Nước đối với các Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, đầu tư kinh doanh bất động sản, số lượng các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực này ngày càng nhiều. Thêm vào đó là sự gia tăng áp lực cạnh tranh ngày càng lớn từ các tổ chức nước ngoài có tiềm lực về tài chính mạnh, về quản lý, công nghệ và nhân lực. Do vậy, mặc dù Vinaconex 21 có lợi thế là một Công ty có uy tín trong lĩnh vực thi công xây lắp nhưng trong tương lai việc phải cạnh tranh gay gắt hơn với các doanh nghiệp trong ngành là điều tất yếu.

Rủi ro về thanh toán: trong lĩnh vực xây dựng cơ bản, thời gian thi công các công trình thường kéo dài, việc nghiệm thu, bàn giao được thực hiện từng phần, giải ngân vốn chậm, quá trình hoàn tất hồ sơ thi công cũng như thống nhất phê duyệt quyết toán giữa chủ đầu tư và nhà thầu thường mất nhiều thời gian, do vậy, việc bị chiếm dụng vốn là phổ biến. Các yếu tố đầu vào thiết yếu của ngành xây dựng như điện, nước, thép, xi măng, xăng dầu, v.v... nhiều năm nay được Nhà nước trợ giá, tuy nhiên, hiện nay Nhà nước giảm trợ giá các mặt hàng trên cho phép giá biến động theo cung cầu thị trường. Việc tăng giá mạnh của một loạt mặt hàng như điện, nước, xi măng, thép, dầu, v.v.... trong thời gian qua đã làm ảnh hưởng đến hoạt động của Vinaconex 21.

Rủi ro về giá đền bù giải phóng mặt bằng: Do Vinaconex 21 tham gia vào một số dự án kinh doanh Bất động sản nên khả năng giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Diện tích đất ngày càng thu hẹp, sự biến động giá bất động sản, khung giá đền bù là những yếu tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Vinaconex 21.

4. RỦI RO CỦA ĐỢT CHÀO BÁN

Rủi ro từ đợt chào bán có thể xảy ra khi Công ty không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu. Với mức giá chào bán cho các đối tượng là 10.000 đồng/cổ phần, khả năng xảy ra rủi ro này là tương đối thấp. Đợt chào bán được coi là không thành công trong trường hợp số lượng cổ phần thực tế bán được thấp hơn số lượng dự kiến chào bán trong thời hạn được cấp phép

chào bán.

Trong đợt chào bán này của Công ty Vinaconex 21, đối tượng chào bán lần này được xác định là cổ đông hiện hữu, đa số các cổ đông hiện hữu là cán bộ công nhân viên của Công ty hoặc đã gắn bó lâu năm và có hiểu biết sâu sắc về hoạt động của Công ty, như vậy khả năng từ chối quyền mua của cổ đông hiện hữu là thấp.

Bên cạnh đó, Hội đồng quản trị Công ty Vinaconex 21 đã cân nhắc các phương án khả thi khác đảm bảo nâng cao năng lực tài chính, tăng thêm vốn lưu động như đẩy mạnh chính sách phải thu khách hàng để rút ngắn vòng quay phải thu, cơ cấu nợ vay ngân hàng hợp lý, ưu tiên thực hiện các dự án đem lại dòng tiền vào cho Công ty.

5. RỦI RO PHA LOÃNG CỔ PHIẾU

Lượng cổ phiếu chào bán trong đợt này là 3.340.000 cổ phiếu, tương đương với gần 196,47% số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty trên thị trường (1.700.000 cổ phiếu). Sau khi lượng cổ phiếu này chính thức được phát hành, cổ phiếu của công ty sẽ bị điều chỉnh xuống khi giá chào bán thấp hơn giá trị thị trường của cổ phiếu đang lưu hành.

Đối với đợt chào bán cổ phiếu tăng vốn điều lệ này của Vinaconex 21, có một số lưu ý với các Nhà đầu tư về rủi ro pha loãng giá cổ phiếu như sau:

- Tổng số cổ phiếu đăng ký chào bán : 3.340.000 (*Ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn*) cổ phiếu
- Đối tượng chào bán : Cổ đông hiện hữu
- Phương thức chào bán : Chào bán theo phương thức thực hiện quyền
- Giá chào bán : 10.000 (*Mười nghìn*) đồng

5.1. Rủi ro pha loãng Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS)

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức của cổ phần ưu đãi}^3}{\text{Số lượng cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

Sau khi lượng cổ phiếu chào bán này chính thức được đưa vào giao dịch trên thị trường, Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phần (EPS) sẽ bị thay đổi do có sự thay đổi về Vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng trưởng lợi nhuận.

Giả định chỉ có thay đổi về số lượng cổ phiếu lưu hành, sự thay đổi EPS của cổ phiếu V21 như sau:

Lợi nhuận dự kiến sau thuế (thuế thu nhập tạm tính 25%/năm) năm 2012 là 7.046.250.000 đồng.

Trường hợp 1: Công ty không phát hành thêm cổ phiếu. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 1.700.000 cổ phiếu (*Tại thời điểm hiện tại, Công ty có 30.000 cổ phần bị hạn chế chuyển nhượng do góp vốn bằng giá trị thương hiệu nhưng vẫn được nhận cổ tức*).

³ Công ty không có cổ phần ưu đãi.

$$\text{EPS} = \frac{7.046.250.000}{1.700.000} = 4.145 \text{ đồng}$$

Trường hợp 2: Công ty dự kiến 3.340.000 cổ phiếu phát hành thêm của V21 chính thức lưu hành vào đầu tháng 9 năm 2012, do có sự thay đổi về số lượng cổ phiếu đang lưu hành nên chỉ số EPS của Công ty sẽ có sự thay đổi, cụ thể:

$$\text{EPS} = \frac{7.046.250.000}{(1.700.000 \times 12 + 3.340.000 \times 4) / 12} = 2.505 \text{ đồng}$$

5.2. Rủi ro pha loãng giá giao dịch

Việc chào bán cho cổ đông hiện hữu với mức giá thấp hơn giá thị trường sẽ khiến giá tham chiếu trong ngày giao dịch không hưởng quyền sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật theo công thức:

$$P_{tcdc} = \frac{(P_{tc} * X) + (P_{cb} * Y)}{X + Y}$$

Trong đó:

- P_{tcdc} : Giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền
 P_{tc} : Giá tham chiếu trước điều chỉnh (*giá trung bình ngày giao dịch trước ngày giao dịch không hưởng quyền đối với sàn HNX*)
 P_{cb} : Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu
 X : Số lượng cổ phiếu đang lưu hành
 Y : Số lượng cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu

Ví dụ:

Giả sử giá tham chiếu trước điều chỉnh của cổ phiếu V21 (P_{tc}) là 28.000 đồng

Giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (P_{cb}) là: 10.000 đồng

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (X) là: 1.700.000 cổ phiếu

Số lượng cổ phiếu chào bán thêm cho cổ đông hiện hữu (Y) là : 3.340.000 cổ phiếu

Như vậy, giá tham chiếu điều chỉnh trong ngày giao dịch không hưởng quyền (P_{tcdc}) là:

$$P_{tcdc} = \frac{28.000 \times 1.700.000 + 10.000 \times 3.340.000}{5.040.000} = 16.120 \text{ đồng}$$

6. RỦI RO KHÁC

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hoả hoạn, chiến tranh, dịch bệnh, khủng bố... nếu có xảy ra có thể gây ảnh hưởng đến quá trình xây dựng dự án như làm chậm tiến độ hoặc gây thiệt hại và ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21

Ông: **Nguyễn Xuân Việt** - Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc**

Ông: **Nguyễn Bá Hanh** - Chức vụ: **Kế toán trưởng**

Ông: **Nguyễn Hải Hiệp** - Chức vụ: **Trưởng Ban kiểm soát**

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

2. TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG

Ông: **Phạm Vĩnh Thành** - Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

Theo Giấy ủy quyền số 168/2011/UQ-KLS của Chủ tịch Hội đồng quản trị CTCP Chứng khoán Kim Long.

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phiếu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Vinaconex 21. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Vinaconex 21 cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Việt Nam	:	Nước Cộng hòa Xã Hội Chủ nghĩa Việt Nam
Công ty	:	Công ty Cổ phần Vinaconex 21
Vinaconex 21	:	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Vinaconex 21
V21	:	Mã cổ phiếu niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội của cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinaconex 21
VĐL	:	Vốn điều lệ
ĐKCB	:	Đăng ký chào bán
KLS	:	Tên viết tắt của Công ty Cổ phần Chứng Khoán Kim Long
UBCKNN	:	Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước
TTLKCKVN (VSD)	:	Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam
HNX	:	Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội
ĐHĐCĐ	:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	:	Hội đồng quản trị
BGD	:	Ban Giám đốc
BKS	:	Ban Kiểm soát
Thuế TNDN	:	Thuế thu nhập doanh nghiệp
CBCNV	:	Cán bộ công nhân viên
BCTC	:	Báo cáo tài chính
DTT	:	Doanh thu thuần
TDT	:	Tổng doanh thu
DT BH&CCDV	:	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
LNST	:	Lợi nhuận sau thuế
VNĐ	:	Đồng Việt nam
Giấy CNĐKDN	:	Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. TÓM TẮT QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1.1. Giới thiệu chung

Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21**
Tên Tiếng Anh : **VINACONEX 21 JOINT STOCK COMPANY**
Tên viết tắt : **VINACONEX 21 JSC.**
Trụ sở chính : **Phố Ba La, Phường Phú La, Hà Đông, Hà Nội**
Điện thoại : **84-(4) 3351 6391** Fax: **84-(4) 3351 6391**
Website : **<http://www.vinaconex21.vn>**
Mã số doanh nghiệp : **số 0500236902 do Sở KH&ĐT Tp.Hà Nội cấp ngày 10/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 04 ngày 20/04/2012**
Vốn điều lệ : **17.000.000.000 (Mười bảy tỷ) đồng**
Tài khoản số : **4501.000.0000.815 (Tài khoản giao dịch)**
Tại : **Ngân hàng Đầu tư và phát triển Hà Tây**

Lĩnh vực hoạt động chính:

- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Chi tiết: Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, sân bay, bến cảng, đường hầm, cấp thoát nước, buro điện, văn hóa, thủy điện, nhiệt điện, phong điện, đường dây và trạm biến thế đến 500 KV, các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;

- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đầu

Chi tiết: Tư vấn đầu tư và xây dựng các dự án: Lập các dự án đầu tư, tư vấn đầu tư, tư vấn đấu thầu, tư vấn giám sát và quản lý dự án, tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hóa;

- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày

Chi tiết: Kinh doanh dịch vụ nhà nghỉ và khách sạn;

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan

Chi tiết: Tư vấn thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;

- Khảo sát địa hình, địa chất thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm;

Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu dân cư, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp;

Du lịch lữ hành;

Vận chuyển khách du lịch;

Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, dây chuyền công nghệ tự động hóa, vật liệu xây dựng, làm đại lý tiêu thụ cho các hãng trong và

ngoài nước;

Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu dùng trong xây dựng và trang trí nội thất, ngoại thất;

Thi công và tu bổ các công trình di tích lịch sử.

Hình ảnh Công ty



1.2. Quá trình hình thành và phát triển:

Năm	Sự kiện tiêu biểu
1969	Tiền thân là đội công trình kiến trúc II thuộc ty kiến trúc Hà Tây chuyển đổi thành Công ty Xây dựng Khu Nam. Công ty là một đơn vị hạch toán độc lập với nhiệm vụ thi công các công trình thuộc địa bàn thị xã Hà Đông và tỉnh Hà Tây, tỉnh Hà Sơn Bình cũ.
1992	Công ty chuyển đổi thành Doanh nghiệp Nhà nước Công ty Xây dựng Khu Nam theo quyết định số 473/QĐ-UB ngày 01/12/1992 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây xác định lại năng lực pháp lý của doanh nghiệp trong thời kỳ mới.

01/10/2002	Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Tây có Quyết định số 1362/QĐ/UB về việc chuyển Công ty Xây dựng Khu Nam tỉnh Hà Tây sang làm doanh nghiệp thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.
11/10/2002	Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1278/QĐ-BXD về việc tiếp nhận Công ty Xây dựng Khu Nam tỉnh Hà Tây làm thành viên của Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam và đổi tên thành Công ty Xây dựng số 21 – Vinaconex 21.
14/12/2004	Theo chủ trương của Chính phủ về đổi mới và phát triển doanh nghiệp, Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1995/QĐ-BXD về việc chuyển đổi Công ty Xây dựng số 21 thành Công ty cổ phần Xây dựng số 21 với mức vốn điều lệ ban đầu là 6 tỷ (<i>thực góp 5.812.500.000 đồng</i>).
20/03/2007	Đại hội đồng cổ đông họp thống nhất kế hoạch tăng vốn điều lệ lên 40 tỷ đồng.
31/01/2008	Công ty hoàn tất đợt chào bán phát hành cổ phần tăng vốn điều lệ, vốn điều lệ thực góp là 17 tỷ đồng.
21/04/2010	Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng số 21 (V21) chính thức giao dịch trên HNX
20/04/2012	Công ty chính thức đổi tên thành Công ty Cổ phần Vinaconex 21

1.3. Một số thành tựu xuất sắc đạt được trong quá trình hoạt động và phát triển

Công ty Cổ phần Vinaconex 21 đã vinh dự được tặng thưởng nhiều danh hiệu như:

Năm 1986	Huân chương Lao động hạng III
Năm 2008	Bằng khen của Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội
Năm 2010	Bằng khen của Thủ tướng Chính phủ và Cờ thi đua của Bộ Xây dựng
Năm 2010	Doanh nghiệp Vinaconex tiêu biểu

1.4. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty kể từ ngày cổ phần hoá

Căn cứ vào Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên Công ty Cổ phần Vinaconex 21 ngày 20/03/2007 và Quyết định của Hội đồng quản trị số 135/QĐ-HĐQT –CTY21 ngày 25/03/2007, Công ty đã thực hiện chào bán cổ phiếu ra công chúng. Cụ thể:

Đối tượng chào bán và phương thức chào bán:

- Chào bán cho Tổng Công ty Vinaconex nhằm đảm bảo tỷ lệ nắm giữ là 51%, tương ứng với 705.000 cổ phần.
- Chào bán cho các cổ đông hiện hữu khác 395.000 cổ phần

Giá chào bán: 13.000 đồng/cổ phần

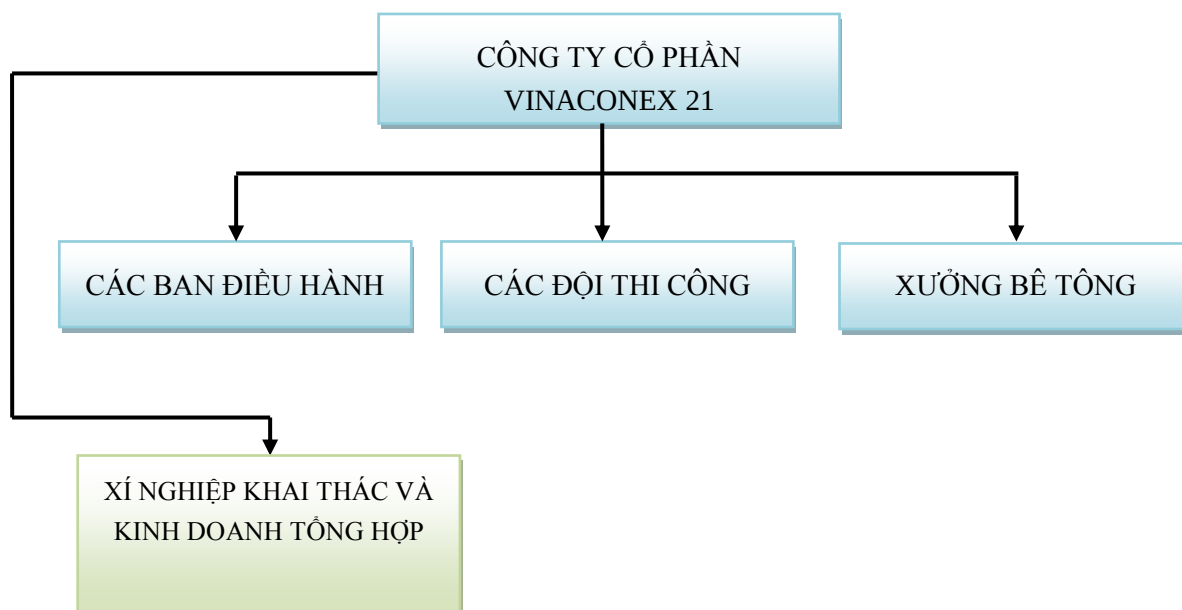
Thời gian chào bán: từ 01/04/2007 đến 31/01/2008

Kết quả chào bán:

- Tổng số cổ phiếu đã phân phối: 1.100.000 cổ phiếu, chiếm 100% tổng số cổ phiếu chào bán.
- Tổng số vốn thu được từ đợt phát hành: 14.300.000.000 đồng, trong đó theo mệnh giá 11.000.000.000 đồng và thặng dư vốn 3.300.000.000 đồng.

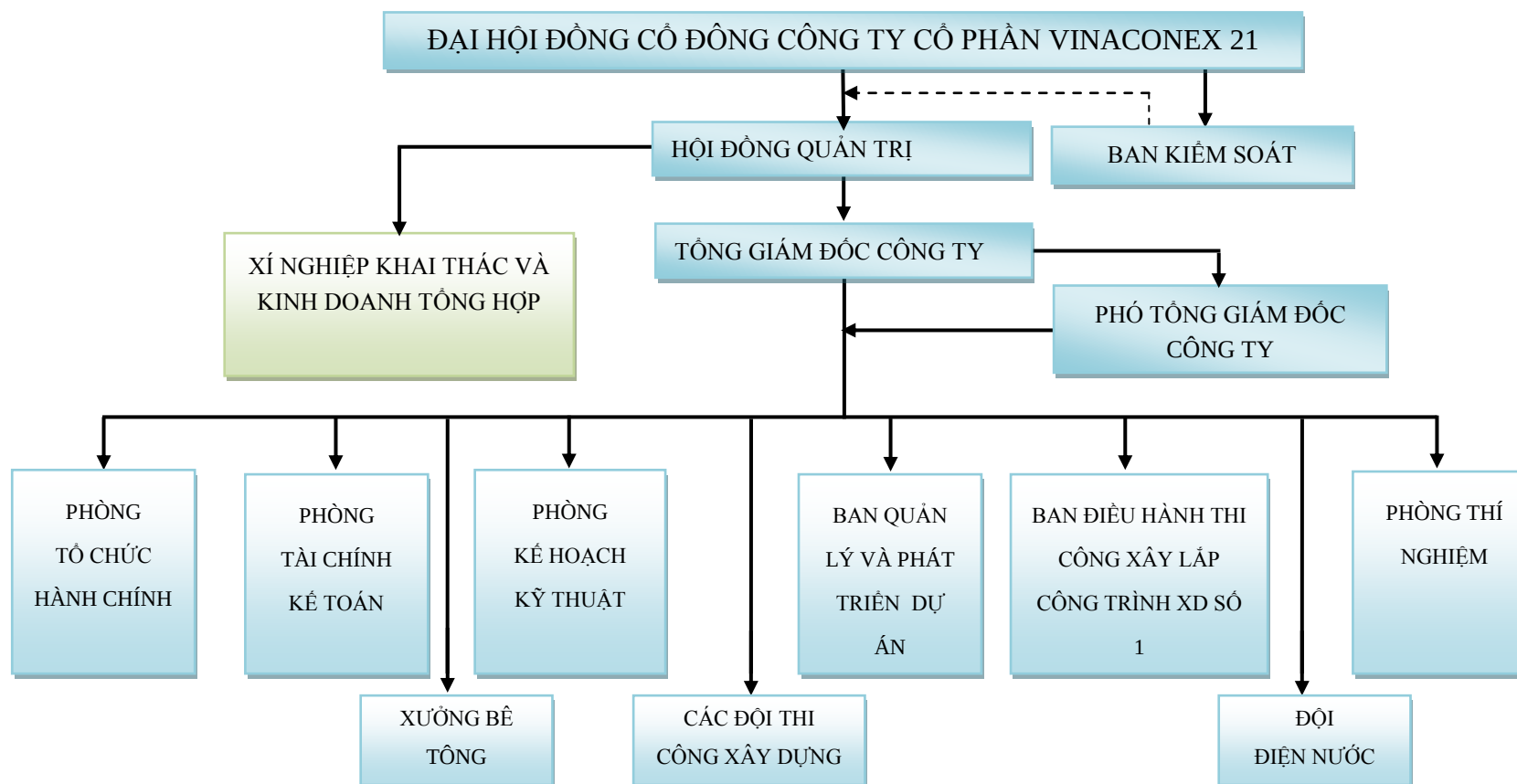
2. CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY:

Cơ cấu tổ chức của Công ty như sau:



(Nguồn: Công ty cổ phần Vinaconex 21)

3. CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ:



(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành Công ty là Điều lệ tổ chức và hoạt động được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sửa đổi, bổ sung lần gần nhất ngày 17/03/2012, phù hợp với Luật doanh nghiệp được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa X - kỳ họp thứ 5 thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005.

Bộ máy quản lý của Công ty gồm:

3.1. Đại hội đồng cổ đông

ĐHĐCĐ Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần, có quyền thảo luận và thông qua báo cáo tài chính kiểm toán hàng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo của Hội đồng quản trị, mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần và kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty. Ngoài ra Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty cổ phần, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ (*theo quy định tại điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty*).

Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Vinaconex 21 hiện có 05 thành viên bao gồm: 01 Chủ tịch, và 04 Ủy viên.

Danh sách các thành viên Hội đồng quản trị:

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Chức vụ: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quang Vịnh	Chức vụ: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Huy Cường	Chức vụ: Ủy viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Lâm	Chức vụ: Ủy viên Hội đồng quản trị

3.3. Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc bao gồm 04 thành viên: 01 Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc.

Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc:

Ông Nguyễn Xuân Việt	Chức vụ: Tổng Giám Đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Quang Vịnh	Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc
Ông Nguyễn Huy Cường	Chức vụ: Phó Tổng Giám Đốc

Tổng Giám đốc đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu trách nhiệm trước pháp luật, trước Hội đồng Quản trị, khách hàng về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Các quyền và nhiệm vụ của Tổng Giám Đốc theo quy định của Điều lệ và Quy chế quản trị Vinaconex 21.

Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc sẽ căn cứ vào khả năng

và nhu cầu quản lý để thực hiện việc ủy quyền một số quyền hạn nhất định cho các Phó Tổng Giám đốc.

3.4. Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát do ĐHĐCD bầu, thay mặt cổ đông kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của Vinaconex 21. Ban Kiểm soát có 03 thành viên trong đó có 01 Trưởng ban và 02 thành viên.

Danh sách thành viên Ban kiểm soát:

Ông Nguyễn Hải Hiệp	Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm Soát
Ông Tống Văn Thuận	Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm Soát
Bà Lê Thị Hiếu	Chức vụ: Thành viên Ban Kiểm Soát

3.5. Các phòng ban chức năng

Phòng Tổ chức hành chính

Phòng Tổ chức hành chính có nhiệm vụ tham mưu giúp Tổng giám đốc về công tác tổ chức, quản lý, đào tạo và sắp xếp nhân sự và tổ chức sản xuất ở các đơn vị trực thuộc; đề nghị thành lập hoặc giải thể các đơn vị trực thuộc phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức và quản lý các công việc về hành chính tại Công ty; giải quyết các chế độ chính sách đối với người lao động; thành lập và tổ chức mạng lưới an toàn vệ sinh lao động tại Công ty và các công trình; tổ chức tiếp khách và hướng dẫn khách đến làm việc văn minh lịch sự; chuẩn bị địa điểm, cơ sở vật chất phục vụ các Hội nghị của Công ty tổ chức.

Phòng Tài chính kế toán

Phòng Tài chính kế toán có nhiệm vụ tham mưu cho Tổng giám đốc trong công tác quản lý tài chính kế toán; giám sát mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty; tổ chức công tác hạch toán kế toán thống kê; tổ chức công tác kế toán thống kê toàn công ty; tổ chức lập báo cáo kế toán, báo cáo tài chính; lưu trữ chứng từ kế toán và bảo mật về số liệu.

Ban quản lý và phát triển dự án

Ban quản lý và phát triển dự án có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong công tác đối nội, đối ngoại tìm kiếm thị trường trong tỉnh và ngoài tỉnh; kinh doanh và mua sắm thiết bị thi công cho công ty; thực hiện các thủ tục đầu tư, lập dự án đầu tư và quản lý dự án đầu tư; nghiên cứu đề xuất các dự án đầu tư thuộc ngành nghề kinh doanh của Công ty lên ban lãnh đạo Công ty; phối hợp cùng các phòng ban và các đội xây dựng của công ty trong các công việc có liên quan.

Phòng Kế hoạch kỹ thuật

Phòng Kế hoạch kỹ thuật có các nhiệm vụ sau::

- nắm bắt và xử lý các thông tin về tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, tham mưu cho ban lãnh đạo về công tác kế hoạch sản xuất kinh doanh thi công các công trình;
- Lập kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty, theo dõi kế hoạch sản lượng và doanh thu của công ty;
- Thực hiện công tác quản lý hợp đồng xây lắp, theo dõi và hỗ trợ việc thực hiện các hợp đồng xây lắp của Công ty;

- Chủ trì công tác giao khoán và quyết toán nội bộ cho các đội sản xuất của Công ty; lập hồ sơ dự thầu, tham gia đấu thầu các công trình trên cơ sở tìm hiểu và nghiên cứu thị trường;
- Thực hiện công tác quản lý kỹ thuật thi công, lập hồ sơ thiết kế tổ chức thi công các công trình nhằm đáp ứng các yêu cầu về chất lượng, an toàn và hiệu quả;
- Tính toán và xác định khối lượng về thi công xây lắp các công trình, tính toán khối lượng vật tư và kiểm soát tiến độ;
- Hướng dẫn và kiểm tra hồ sơ hoàn công hồ sơ thành quyết toán, thủ tục pháp lý khi tổ chức thi công các công trình;
- Chủ trì công tác kế hoạch kỹ thuật, công nghệ mới;
- Kết hợp mua sắm, xuất nhập, kiểm kê thành lý vật tư;
- Kết hợp với các đội theo dõi, kiểm soát và quản lý có hiệu quả máy móc thiết bị thi công của công ty.

Phòng Thí nghiệm

Phòng Thí nghiệm có nhiệm vụ thử nghiệm các sản phẩm, công nghệ, quy trình sản xuất mới nhằm áp dụng có tính đại trà trong hoạt động sản xuất của Công ty, góp phần giảm chi phí sản xuất và tăng năng suất lao động.

3.6. Ban điều hành thi công xây lắp công trình xây dựng số 1

- Thay mặt Công ty quản lý, điều hành trực tiếp các công trường hoặc các dự án cụ thể.
- Ban điều hành chịu trách nhiệm trước Công ty, cổ đông, Tổng Công ty về tiến độ, chất lượng, hiệu quả cũng như việc bảo toàn vốn cho Công ty.

3.7. Các đội xây dựng

Các tổ, đội xây dựng do Công ty lập ra để trực tiếp điều hành thi công đối với các công trình, các dự án. Chịu trách nhiệm chính đối với Công ty, HĐQT, chủ đầu tư ... về tiến độ chất lượng và hiệu quả công trình được giao.

3.8. Xưởng bê tông thương phẩm

Với chức năng tương đương một đội sản xuất, xưởng sản xuất bê tông thương phẩm chuyên cung cấp các sản phẩm bê tông thương phẩm cho các đội trực thuộc Công ty hoặc cho các đơn vị bên ngoài Công ty.

3.9. Xí nghiệp khai thác và kinh doanh tổng hợp

- Chức năng: Tổ chức thực hiện các quyết định của Tổng giám đốc công ty, tổ chức điều hành hoạt động sản xuất khai thác cát và mua bán vật tư theo quy chế tổ chức hoạt động của Công ty; tham mưu cho Ban Tổng giám đốc Công ty về công tác tổ chức quản lý, kế hoạch sản xuất kinh doanh cũng như công tác quản lý tài chính phù hợp để đưa ra các quyết định chiến lược phát triển lâu dài; quản lý, sử dụng đất đai, vật tư thiết bị, bảo toàn và phát triển vốn của Xí nghiệp, thực hành tiết kiệm chống mọi biểu hiện lãng phí tham ô; xí nghiệp được quyền ký các hợp đồng lao động có thời hạn đến 3 tháng.
- Nhiệm vụ: Quyết định liên quan đến tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Xí nghiệp; tổ chức thực hiện chỉ đạo sản xuất kinh doanh của các bộ phận trực thuộc; bảo toàn và

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

phát triển vốn; xây dựng và trình Ban Tổng giám đốc Công ty các quy chế về quản lý tài chính, quy chế về lao động tiền lương; quyết định bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật đối với các phụ trách bộ phận, cán bộ công nhân viên dưới quyền; xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm trình Tổng giám đốc Công ty duyệt, báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh theo quy định của Công ty; tổ chức các phong trào thi đua trong lao động sản xuất của xí nghiệp, chăm lo bồi dưỡng về chính trị, tư tưởng, cải thiện điều kiện về đời sống, vật chất, tinh thần cho cán bộ công nhân viên.

4. DANH SÁCH CỔ ĐÔNG NẴM GIỮ TỪ TRÊN 5% VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 23/02/2012: 01 cổ đông

STT	Tên cổ đông	ĐKKD/CMND	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tỉ lệ sở hữu/VDL
1	Nguyễn Xuân Việt	111257053	118 Lê Lợi, phường Lê Lợi, Sơn Tây, Hà Nội	1.029.000	60,53 %

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

4.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 23/02/2012

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỉ lệ sở hữu/VDL
1.	Tổ chức	8	41.600	2,45 %
-	Trong nước	7	40.600	2,39%
-	Ngoài nước	1	1.000	0,06%
2.	Cá nhân	246	1.658.400	97,55 %
-	Trong nước	245	1.658.300	97,544%
-	Ngoài nước	1	100	0,006%
3.	Cổ phiếu quỹ	0	0	0 %
	Tổng cộng	254	1.700.000	100 %

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

5. DANH SÁCH NHỮNG CÔNG TY MẸ VÀ CÔNG TY CON CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN, NHỮNG CÔNG TY MÀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN ĐANG NẴM GIỮ QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI, NHỮNG CÔNG TY NẴM QUYỀN KIỂM SOÁT HOẶC CỔ PHẦN CHI PHỐI ĐỐI VỚI TỔ CHỨC CHÀO BÁN

Không có.

6. HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

6.1. Sản phẩm, dịch vụ

Các nhóm sản phẩm/ dịch vụ của Vinaconex 21 đang thực hiện bao gồm như sau:

- Xây lắp, xây dựng dân dụng;
- Kinh doanh bất động sản;
- Sản xuất bê tông thương phẩm.

Trong đó, hoạt động thi công xây dựng trong những năm qua là hoạt động truyền thống của Công ty và cũng là thế mạnh của Công ty. Doanh thu từ hoạt động xây lắp luôn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu. Hoạt động xây lắp chính của Công ty trong những năm qua chủ yếu tập trung thi công các công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật, tiêu biểu như công trình thi công đại siêu thị Big C Thanh Hóa, trường THPT Dân lập Lương Thế Vinh – Hà Nội, Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Ninh, Kho bạc Nhà nước huyện Đông Triều ... Để phục vụ hoạt động thi công xây lắp, trong những năm qua Công ty đã đầu tư một số máy móc thiết bị như máy xúc đào, trạm trộn bê tông thương phẩm, trạm trộn bê tông atspah, máy xúc, máy lu rung, lu tĩnh, cầu cần trục ... Hoạt động thi công xây lắp của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 trong những năm qua đã khẳng định được thương hiệu, chỗ đứng của Công ty trong thị trường Xây dựng của miền Bắc và đang từng bước triển khai và mở rộng thị trường vào miền Trung, miền Nam.

Kinh doanh bất động sản là hoạt động góp phần đa dạng hóa ngành nghề tại Công ty và hứa hẹn mang lại lợi nhuận cao so với các hoạt động khác. Hiện tại Công ty đang thực hiện một số dự án chính: dự án Khu nhà ở Phú Thịnh (*Giai đoạn I*); dự án Khu nhà ở, chung cư văn phòng làm việc và cho thuê tại Ba La, Hà Đông ...

Hoạt động sản xuất bê tông thương phẩm (*bê tông tươi*) là một trong những sản phẩm có thế mạnh của Công ty. Với lợi thế về vị trí công nghệ và đội ngũ kỹ sư lành nghề, sản phẩm bê tông thương phẩm của Công ty đã cạnh tranh rất tốt với các sản phẩm bê tông thương phẩm của các công ty khác.

6.2. Một số dự án Công ty đang triển khai:

- **Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh (GĐ I), thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội:**

Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh (GĐ I) là dự án do Công ty Cổ phần Vinaconex 21 làm chủ đầu tư theo Quyết định số 145/QĐ-UBND ngày 22 tháng 01 năm 2007 của UBND tỉnh Hà Tây. Đây là dự án đầu tiên được triển khai trên địa bàn thị xã Sơn Tây với qui mô của giai đoạn 1 là 16 ha. Dự án là Khu nhà ở thấp tầng gồm các căn biệt thự, liền kề và các khu thương mại dịch vụ.

Địa điểm xây dựng	:	Phường Phú Thịnh, thị xã Sơn Tây, TP Hà Nội
Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Vinaconex 21
Tổng mức đầu tư	:	572.246.572.000 đồng
Thời gian thực hiện	:	Từ năm 2007 đến năm 2013

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**



(Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

• **Dự án Khu nhà ở, chung cư văn phòng làm việc và cho thuê tại Ba La, Hà Đông**

Dự án Khu nhà ở, chung cư văn phòng làm việc và cho thuê Công ty Cổ phần Vinaconex 21 là dự án được hình thành trên nền đất cũ văn phòng Công ty tại Ba La - Hà Đông theo Quyết định số 1241/QĐ-UBND ngày 18 tháng 7 năm 2006 của UBND tỉnh Hà Tây với qui mô 10.268 m². Dự án bao gồm 56 lô liền kề và tòa nhà 21 tầng (3 tầng văn phòng làm việc và các căn hộ chung cư).

Địa điểm xây dựng	:	Ba La, Phường Phú La, quận Hà Đông, Hà Nội
Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Vinaconex 21
Tổng mức đầu tư	:	182.669.226.000 đồng
Thời gian thực hiện	:	Từ năm 2006 đến năm 2013



(Dự án Khu nhà ở, chung cư văn phòng làm việc và cho thuê - Công ty cổ phần Vinaconex 21)

- **Dự án Khu nhà ở Phú Thịnh giai đoạn 2**

Đây là dự án có quy mô trên 22 ha thuộc địa bàn thị xã Sơn Tây. Dự án đã khởi động từ cuối năm 2007; tuy nhiên, do quá trình sáp nhập Hà Tây và Hà Nội nên dự án đang trong quá trình rà soát lại theo chỉ đạo của UBND thành phố Hà Nội. Dự án là Khu nhà ở thấp tầng (liền kề và biệt thự) và các khu thương mại tổng hợp. Dự án có tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 850 tỷ đồng.

Địa điểm xây dựng	:	Thị xã Sơn Tây – Hà Nội
Chủ đầu tư	:	Công ty Cổ phần Vinaconex 21
Tổng mức đầu tư	:	Trên 850 tỷ đồng
Thời gian thực hiện	:	Đang chờ kết quả rà soát của Thành phố Hà Nội

(Phòng dự án – Công ty Cổ phần Vinaconex 21)

- **Dự án tổ hợp văn phòng làm việc, cho thuê, dịch vụ và nhà ở tại đường Quang Trung Hà Đông - Hà Nội.**

Đây là dự án được thực hiện trên hiện trạng khu đất của Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông.

Dự án đã xong quá trình rà soát của UBND Thành phố Hà Nội đang triển khai các công tác chuẩn bị đầu tư. Dự án là tòa nhà cao 33 tầng. Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 296 tỷ đồng.

Địa điểm xây dựng : Cờ sở 2 – Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông
Đường Quang Trung – Hà Đông – Hà Nội

Chủ đầu tư : Liên danh Công ty TNHH MTV nước sạch Hà Đông và
Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Tổng mức đầu tư : 296 tỷ đồng

Thời gian thực hiện dự kiến : Năm 2012

(Phòng dự án – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

• **Dự án tổ hợp chung cư cao cấp, dịch vụ thương mại cao tầng đường Thanh Bình - Hà Đông - Hà Nội**

Đây là dự án nằm trong khuôn viên của Trường chính trị đường Thanh Bình – Hà Đông. Dự án đã được lập từ cuối năm 2007. Tuy nhiên, do sáp nhập địa giới hành chính Hà Tây và Hà Nội nên đến nay dự án vẫn đang rà soát theo chủ trương của UBND thành phố Hà Nội. Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 582 tỷ đồng.

Địa điểm xây dựng : Trường Chính trị Đường Thanh Bình – Hà Đông – Hà Nội

Chủ đầu tư : Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Tổng mức đầu tư : 582 tỷ đồng

Thời gian thực hiện : Chờ kết quả rà soát của UBND Thành phố Hà Nội

(Phòng dự án – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

• **Công trình xây dựng sân vận động Sơn Tây giai đoạn 2**

Đây là công trình thuộc dự án đầu tư xây dựng Sân vận động thị xã Sơn Tây giai đoạn 2. Công trình gồm hạng mục khán đài A và các bộ phận phụ trợ. Công trình ký hợp đồng từ tháng 5/2010; tuy nhiên trong quá trình triển khai phải điều chỉnh lại thiết kế, do vậy đến cuối năm 2011 Công ty mới tập trung thi công được.

Địa điểm xây dựng : Thị xã Sơn Tây - Hà Nội

Chủ đầu tư : Ban Đầu tư Xây dựng thị xã Sơn Tây

Giá trị hợp đồng : 23.046.343.000 đồng

Thời gian thực hiện : Từ tháng 5 năm 2010

Tiến độ thực hiện : 465 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng

(Phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

• **Công trình xây dựng Nhà ở công nhân Khu TT TM Cầu Sến.**

Đây là công trình đơn nguyên 2 – CT4 thuộc dự án đầu tư khai thác phân lò giềng mỏ Than Nam Mẫu Công ty Than Uông Bí. Công trình là tòa nhà 9 tầng phục vụ chỗ ở cho công nhân Công ty TNHH MTV Than Nam Mẫu – TKV Khu Trung tâm Thương mại Cầu Sến - Uông Bí - Quảng Ninh. Công trình ký hợp đồng từ ngày 09/09/2010.

Địa điểm xây dựng	:	Khu Trung tâm Thương mại Cầu Sến – Uông Bí – Quảng Ninh
Chủ đầu tư	:	Công ty TNHH Một thành viên Than Nam Mẫu - TKV
Giá trị hợp đồng	:	50.193.363.000 đồng
Thời gian thực hiện	:	570 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng

(Phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

• **Công trình xây dựng Nhà ở công nhân Khu TT TM Cầu Sến.**

Đây là công trình đơn nguyên 3 thuộc dự án đầu tư khai thác phần lò giếng mỏ Than Nam Mẫu Công ty Than Uông Bí. Công trình là tòa nhà 9 tầng phục vụ chỗ ở cho công nhân Công ty TNHH MTV Than Nam Mẫu – TKV Khu Trung tâm Thương mại Cầu Sến - Uông Bí - Quảng Ninh. Công trình ký hợp đồng từ 19/7/2011.

Địa điểm xây dựng	:	Khu Trung tâm Thương mại Cầu Sến – Uông Bí – Quảng Ninh
Chủ đầu tư	:	Công ty TNHH Một thành viên Than Nam Mẫu - TKV
Giá trị hợp đồng	:	58.643.395.000 đồng
Thời gian thực hiện	:	570 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng

(Phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

• **Công trình cải tạo nâng cấp tuyến phố Thanh Vị (Tỉnh lộ 414, đoạn qua nội thị dài 3km)**

Đây là công trình được ký hợp đồng ngày 29/7/2011. Là tuyến đường trong nội thị Thị xã Sơn Tây.

Địa điểm xây dựng	:	Phố Thanh Vị - Thị xã Sơn Tây – Hà Nội
Chủ đầu tư	:	Ban Đầu tư Xây dựng thị xã Sơn Tây
Giá trị hợp đồng	:	70.490.864.000 đồng
Thời gian thực hiện	:	825 ngày kể từ ngày bàn giao mặt bằng

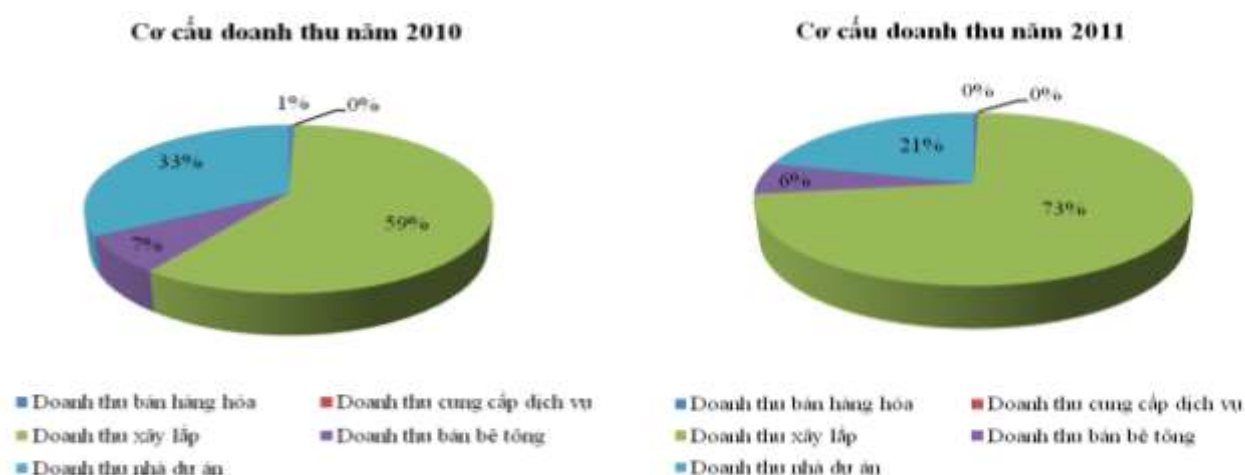
(Phòng Kế hoạch kỹ thuật – Công ty cổ phần Vinaconex 21)

6.3. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

Cơ cấu Doanh thu thuần giai đoạn năm 2010 – Quý I 2012

Khoản mục	31/12/2010		31/12/2011		31/03/2012	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Doanh thu bán hàng hóa	2.397.443.669	0,46%	1.265.039.455	0,30%	-	0,00%
Doanh thu cung cấp dịch vụ	393.751.454	0,08%	505.523.182	0,12%	105.816.538	0,27%
Doanh thu xây lắp	309.140.191.562	59,39%	307.747.253.758	72,53%	30.010.544.638	77,99%
Doanh thu bán bê tông	36.991.002.962	7,11%	24.814.554.003	5,85%	4.150.448.635	10,79%
Doanh thu nhà dự án ⁴	171.577.133.005	32,96%	89.986.452.214	21,21%	4.213.374.091	10,95%
Tổng cộng	520.499.522.652	100,00	424.318.822.612	100,00	38.480.183.902	100,00

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)



Năm 2010 doanh thu tăng trưởng 72,9% so với năm 2009, ở mức 520 tỷ đồng, tuy nhiên đến năm 2011 do khó khăn chung của ngành xây dựng, doanh thu thuần của công ty giảm 18% so với năm 2010, chỉ còn ở mức 424 tỷ đồng. Do đặc thù của ngành xây dựng, doanh thu Quý I - 2012 không thể hiện nhiều năng lực kinh doanh của Công ty. Doanh thu của Công ty phụ thuộc vào ba mảng kinh doanh chính là hoạt động bán bê tông, hoạt động xây lắp và hoạt động bán nhà dự án.

⁴ Tổ chức kiểm toán đã lưu ý việc ghi nhận doanh thu Công ty đối với hoạt động bán nhà dự án, do Công ty đã ghi nhận doanh thu theo số thực tế phát sinh của người mua căn hộ đóng theo tiến độ Hợp đồng ký giữa công ty là chủ đầu tư và người mua nhà, tuy nhiên trong Chuẩn mực kế toán số 14 về ghi nhận doanh thu chưa có quy định rõ về việc ghi nhận doanh thu theo từng giai đoạn của Hợp đồng xây dựng.

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

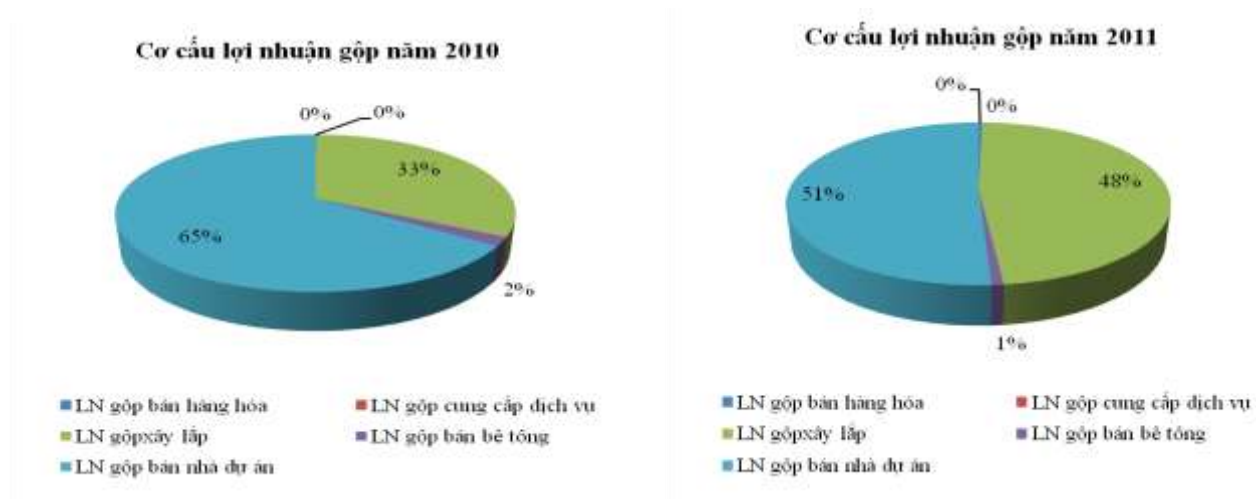
Hoạt động xây lắp có mức tăng trưởng rất tốt trong năm 2010 (tăng 85,42% so với năm 2009) và chiếm đến 59,39% tổng doanh thu, chủ yếu nhờ vào các dự án bất động sản công ty làm chủ đầu tư và tự triển khai thi công xây lắp. Đến năm 2011 hoạt động xây lắp vẫn duy trì sự ổn định tương đối nhưng do tổng doanh thu giảm nên cơ cấu doanh thu xây lắp chiếm đến 72,53% tổng doanh thu. Hoạt động bán nhà dự án năm 2010 tăng trưởng 64,92% so với năm 2009, đến năm 2011 giảm 47.52% so với năm 2010. Nhìn chung, sự suy giảm của thị trường bất động sản và xây dựng trong năm 2011 đã ảnh hưởng lớn đến hoạt động của Công ty.

Hoạt động kinh doanh bê tông thương phẩm chủ yếu phục vụ cho các dự án công ty thi công xây dựng cho khách hàng, chỉ chiếm trung bình từ 7% đến 9% tổng doanh thu Công ty. Các hoạt động bán hàng hóa, cung cấp dịch vụ khác chỉ chiếm phần rất nhỏ trong tổng doanh thu Công ty và là hoạt động phụ trợ cho các mảng kinh doanh chính.

Cơ cấu Lợi nhuận gộp giai đoạn năm 2010 - Quý I 2012

Khoản mục	31/12/2010		31/12/2011		31/03/2012	
	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG	Giá trị	% LNG
Lợi nhuận bán hàng hóa	16.360.000	0,04%	104.175.988	0,39%	-	0,00%
Lợi nhuận cung cấp dịch vụ	4.873.338	0,01%	-666.672	0,00%	21.163.308	0,35%
Lợi nhuận xây lắp	12.007.553.381	32,62%	12.638.014.712	47,85%	4.501.581.696	75,18%
Lợi nhuận bán bê tông	666.942.880	1,81%	223.773.946	0,85%	622.567.295	10,40%
Lợi nhuận bán nhà dự án	24.118.965.983	65,51%	13.443.692.675	50,91%	842.674.818	14,07%
Tổng cộng	36.814.695.582	100,00	26.408.990.649	100,00	5.987.987.117	100,00

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)



Do đặc điểm của hoạt động xây lắp và kinh doanh bất động sản là giá vốn cao, nên lợi nhuận gộp chỉ chiếm trung bình từ 6% đến 7% doanh thu thuần của Công ty. Tổng lợi nhuận gộp năm 2010 tăng trưởng hơn 60% so với năm 2009, nhờ sự tăng trưởng mạnh của doanh thu. Đến năm 2011 lợi nhuận gộp giảm 28,26% so với năm 2010, trong khi tổng doanh thu chỉ giảm 18%, việc suy giảm của lợi nhuận gộp mạnh hơn giảm doanh thu do nguyên nhân chính là các chi phí nguyên nhiên vật liệu đầu vào, chi phí nhân công đều tăng mạnh trong năm 2011. Lợi nhuận gộp Quý I - 2012 của Công ty ở mức khả quan so với tình hình khó khăn chung của ngành xây dựng.

Trong cơ cấu lợi nhuận gộp thì hoạt động xây lắp và hoạt động bán nhà dự án đem lại lợi nhuận chính. Hoạt động xây lắp chiếm 59% tổng doanh thu nhưng chỉ chiếm 33% tổng lợi nhuận trong năm 2010, và tương ứng 73% và 48% trong năm 2011. Hoạt động bán nhà dự án chiếm 33% tổng doanh thu nhưng chiếm đến 65% lợi nhuận gộp năm 2011, và 21% tổng doanh thu và 51% lợi nhuận gộp.

Điều đó cho hoạt động kinh doanh bất động sản đem lại lợi nhuận biên trên doanh thu lớn hơn, Công ty sẽ tiếp tục duy trì cả hai thế mạnh: hoạt động xây lắp là hoạt động truyền thống và hoạt động kinh doanh bất động sản là định hướng chiến lược của Công ty.

6.4. Nguyên vật liệu

Do lĩnh vực hoạt động chính của Công ty cổ phần Vinaconex 21 là xây lắp và xây dựng dân dụng, nguyên vật liệu chính mà Công ty sử dụng là các nguyên vật liệu dùng cho xây dựng như cát đen, cát vàng, đá các loại, thép các loại, gạch xây, gạch ốp các loại, xi măng, nhôm kính, xăng dầu các loại...

Danh sách một số nhà cung cấp nguyên vật liệu chính cho công ty

Nhà cung cấp	Sản phẩm
Công ty TNHH ĐT&XD thương mại Hà Trang	Cát, đá, vận tải
Công ty TNHH TM&DV Minh Châu	Đá, Cát
Công ty cổ phần vật tư tổng hợp Hà Tây	Thép
Công ty CP ĐTXD và KD Tổng Hợp	Xi măng các loại
Công ty TNHH XD và thương mại Chung Thịnh	Gạch, ngói
Công ty CP bê tông và xây dựng Vinaconex Xuân Mai	Kết cấu bê tông
Công ty TNHH Mạnh Dũng	Tấm trần thạch cao
Công ty TNHH Hùng Dũng	Thiết bị điện các loại
Công ty Công ty cổ phần Cúc Phương	Vật tư nướ
Công ty Cổ phần đầu tư Quảng Long	Nhà thầu thi công
Công ty TNHH đầu tư Quảng Long	Gạch chén các loại

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

6.4.1. Sự ổn định của nguồn cung cấp nguyên vật liệu

Các nhà cung cấp nguyên vật liệu cho Công ty là những doanh nghiệp có uy tín lâu năm trên thị trường. Trên cơ sở khảo sát thị trường, Công ty đã cung cấp đầy đủ thông tin về nguyên vật liệu cần sử dụng, tập hợp đánh giá khả năng cung cấp sản phẩm của các nhà cung ứng, lựa chọn nhà cung ứng phù hợp và thực hiện việc ký hợp đồng và kiểm soát quá trình thực hiện hợp đồng.

Việc lựa chọn, đánh giá nhà cung cấp được thực hiện thường xuyên, phù hợp với từng dự án đảm bảo nguyên vật liệu được cung cấp ổn định, đầy đủ, đạt yêu cầu về chất lượng, đặc tính kỹ thuật, có chứng chỉ xuất xứ hàng hoá rõ ràng. Công ty thực hiện việc thanh toán đúng hạn cho nhà cung cấp, giúp họ an tâm thực hiện cung cấp theo đúng hợp đồng đã ký kết.

6.4.2. Biến động giá nguyên vật liệu và sự tác động đến kết quả kinh doanh

Đối với doanh nghiệp xây lắp, biến động giá nguyên vật liệu ảnh hưởng trực tiếp và tức thời đến kết quả hoạt động kinh doanh trong kỳ. Khi giá vật liệu tăng thì giá vốn hàng bán tăng ngay trong khi việc điều chỉnh dự toán xây dựng công trình, điều chỉnh giá gói thầu với chủ đầu tư được thực hiện sau. Dẫn đến lợi nhuận biên của doanh nghiệp giảm xuống. Thực tế là từ năm 2008 đến nay, giá nguyên vật liệu xây dựng biến động thất thường làm Vinaconex 21 và chủ đầu tư gặp rất nhiều khó khăn trong công tác quản lý và thi công.

6.5. Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí năm 2010, 2011 và Quý I 2012

(Đơn vị: triệu đồng)

Khoản mục	31/12/2010		31/12/2011		31/03/2012	
	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT	Giá trị	% DTT
Giá vốn hàng bán	483.684.827.070	92,93	397.909.831.963	93,77	32.492.196.785	84,44%
Chi phí quản lý	11.518.975.572	2,21	10.609.427.737	2,50	3.029.844.646	7,87%
Chi phí tài chính	10.391.923.322	2,00	11.110.970.051	2,62	2.726.892.726	7,09%
Chi phí khác	176.691.224	0,03	1.141.463.174	0,27	15.737.121	0,04%
Tổng chi phí	505.772.417.188	97,17	420.771.692.925	99,16	38.264.671.278	99,44%
Doanh thu thuần	520.499.522.652		424.318.822.612		38.480.183.902	

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Chi phí chủ yếu của Công ty tập trung ở mảng giá vốn hàng bán, thường chiếm hơn 90% Tổng Doanh thu. Trước những biến động trái chiều khó dự đoán của giá nguyên vật liệu xây dựng, V21 đã thực hiện nhiều biện pháp hiệu quả để đảm bảo đủ vật liệu cũng như giữ giá nguyên vật liệu cho nhiều công trình mà Công ty đang thi công. Do đã hoạt động lâu năm trong ngành, V21 có khả năng dự đoán nhu cầu nguyên vật liệu để lên chính sách dự trữ từ đầu kỳ và phân phối cho các công trình, tránh tình trạng bị thiếu hụt đột ngột làm giảm tiến độ thi công.

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)

Chi phí tài chính có xu hướng tăng, chủ yếu là do lãi suất tăng cao, đồng thời nhu cầu vốn của Công ty cũng tăng. Công ty hiện đang cân đối lại cơ cấu lại tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu nhằm giảm bớt chi phí tài chính.

6.6. Trình độ công nghệ

6.6.1. Máy móc thiết bị

Danh mục máy móc thiết bị chính Vinaconex 21 đang sử dụng

TT	Tên máy	Mã hiệu	Số lượng (Chiếc)	Nước Sản xuất	Năm sản xuất	Giá trị còn lại (%)
1	Cầu tháp K135	K135	1	Việt nam	2003	0
2	Máy lu rung	Sakai SV510D	1	Nhật Bản	2008	92.219.924
3	Máy ủi bánh xích	KomatsuD51P-3	1	Nhật Bản	2006	48.738.152
4	Máy lu rung	Hamm	1	Đức	2006	316.192.542
5	Trạm trộn bê tông 60m ³ /h	Sontung	1	Liên doanh	2006	218.694.990
6	Trạm trộn bê tông 60m ³ /h	IMI	1	Liên doanh	2007	559.852.400
7	Máy đào bánh xích 1.3m ³ /h	Sumitomo	1	Nhật Bản	2008	972.337.290
8	Máy đào bánh xích 0,8m ³ /h	Sumitomo	1	Nhật Bản	2008	813.915.275
9	Máy xúc lật bánh lốp	Liugong	1	Trung Quốc	2011	668.181.815
10	Trạm trộn bê tông 60m ³ /h	IMI	1	Liên doanh	2011	1.651.893.940
11	Xe vận chuyển bê tông	Dongfong	5	Trung Quốc	2007	2.060.210.546
12	Xe bơm bê tông	Junjin	1	Hàn Quốc	2009	3.129.595.420
13	Vận thăng lồng	HPVTL	1	Việt Nam	2010	421.750.000

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

6.6.2. Các biện pháp tăng năng lực thi công và năng suất lao động

Đổi mới công nghệ, nâng cao tay nghề đối với công nhân là kim chỉ nam đối với hoạt động sản xuất của Công ty. Hàng năm, Công ty đều mở các lớp để nâng cao tay nghề cho công nhân, cử cán bộ đi nghiên cứu tham quan công nghệ mới. Hiện tại Công ty đã áp dụng các công nghệ mới trong xây dựng dân dụng như công nghệ trượt lõi nhà cao tầng vào nhiều dự án do Công ty đang triển khai. Bên cạnh đó, Công ty đang nghiên cứu áp dụng công nghệ "Dự ứng lực kéo trước". Đây là công nghệ mới đòi hỏi trình độ kỹ thuật rất cao trong sản xuất các cấu kiện bê tông.

Công ty đang sử dụng các phần mềm chuyên dụng trong hoạt động quản lý: phần mềm kế toán Fast, phần mềm dự toán, phần mềm quản lý nhân sự...

6.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ

Hiện Công ty đang thực hiện hệ thống quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001:2000 với cam kết "Tất cả các sản phẩm do công ty cung cấp ra thị trường đều được kiểm soát nghiêm ngặt, đảm bảo chất lượng sản phẩm, đáp ứng đúng và vượt những yêu cầu mà khách hàng đề ra. Công ty

không ngừng cải tiến hệ thống quản lý, nâng cao chất lượng sản phẩm đáp ứng tốt nhất yêu cầu của mọi khách hàng.”

Sản phẩm áp dụng hệ thống quản lý chất lượng gồm: Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao; Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và đô thị; Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng và áp dụng đối với tất cả các phòng ban trong Công ty.

Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty là đại diện của lãnh đạo trong việc thực hiện hệ thống quản lý chất lượng, có trách nhiệm thiết lập và duy trì hệ thống quản lý chất lượng trong toàn Công ty, báo cáo tới lãnh đạo cao nhất về kết quả hoạt động của hệ thống quản lý chất lượng và các đề xuất cải tiến hệ thống, đảm bảo mọi cán bộ công nhân viên nhận thức được tầm quan trọng của việc đáp ứng yêu cầu của hệ thống quản lý chất lượng. Để thực hiện việc quản lý hệ thống chất lượng có hiệu quả, Công ty thiết lập và duy trì các tài liệu để mô tả rõ ràng các vị trí công việc và trách nhiệm. Dựa trả các bảng mô tả này, nhân viên sẽ hiểu nhiệm vụ của mình. Phòng Kế hoạch kỹ thuật kết hợp cùng các ban điều hành dưới sự chỉ đạo trực tiếp của 01 Phó Tổng Giám đốc phụ trách thường xuyên kiểm tra chất lượng các công trình do Công ty thi công.

6.8. Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing được Công ty coi trọng. Hoàn thành hợp đồng theo đúng tiến độ, chất lượng, cung cấp dịch vụ tốt nhất cho khách hàng là ưu tiên hàng đầu của Công ty, là cách giành được uy tín tốt nhất đối với khách hàng hiện có cũng như các khách hàng tiềm năng.

Công ty thực hiện quảng bá các sản phẩm của mình trên các phương tiện thông tin đại chúng. Hoạt động Marketing, giới thiệu sản phẩm được giới thiệu thường xuyên, nhất là các sản phẩm nhà bán do Công ty làm chủ đầu tư. Công ty đã ký hợp đồng với một số công ty chuyên về bất động sản để quảng bá và thực hiện các giao dịch bất động sản. Ngoài ra, Công ty đã xây dựng website riêng để giới thiệu sản phẩm, quảng bá hình ảnh và giới thiệu tình hình hoạt động của công ty.

6.9. Nhận hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện nay, Cũng như các công ty khác thuộc Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, Công ty hiện chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại riêng mà đang sử dụng biểu tượng của Tổng Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, phía dưới có dòng chữ Vinaconex 21.

- Logo:



VINACONEX - 21

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

6.10. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện:

Đơn vị: Triệu đồng

TT	Nội dung hợp đồng xây dựng	Giá trị hợp đồng	Đối tác ký kết	Giá trị đã thực hiện	Thời gian thực hiện HĐ	Thời gian ký HĐ
1	Thi công hạ tầng kỹ thuật khu Đồng Mai I	42.235	Ban QLDA ĐT&XD Hà Đông	27.597	30/04/2012	2008
2	Thi công hạ tầng kỹ thuật khu Đồng Mai II	62.720	Ban QLDA ĐT&XD Hà Đông	33.256	30/06/2012	2008
3	Thi công trụ sở kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Ninh	43.203	Kho bạc Nhà nước tỉnh Quảng Ninh	28.352	3/04/2012	2009
4	Phục hồi và phát huy giá trị di tích Văn Miếu thị xã Sơn Tây	20.157	Ban ĐTXD thị xã Sơn Tây	9.817	30/09/2012	2009
5	Thi công xây lắp sân vận động Sơn Tây	23.046	Ban ĐTXD thị xã Sơn Tây	7.082	30/09/2012	2010
6	Thi công xây dựng nhà ở công nhân - khu trung tâm thương mại Cầu Sến (đơn nguyên 2)	50.193	Công ty TNHH MTV than Nam Mẫu	27.151	31/08/2012	2010
7	Thi công xây dựng nhà ở công nhân - khu trung tâm thương mại Cầu Sến (đơn nguyên 2)	58.643	Công ty TNHH MTV than Nam Mẫu	19.796	30/04/2013	2011
8	Cải tạo nâng cấp tuyến phố Thanh Vị thị xã Sơn Tây	70.490	Ban ĐTXD thị xã Sơn Tây	0	2014	2011
9	Trụ sở làm việc Ban ĐTXD và nhà văn hoá khu phố Hậu An thị xã Sơn Tây	12.820	Ban ĐTXD thị xã Sơn Tây	1.404	2012	2011
10	Hạ tầng kỹ thuật khu vui chơi giải trí và biệt thự nghỉ dưỡng Vạn Sơn Hải Phòng	18.780	Công ty TNHH Sen Xanh	8.057	2012	2011
	Tổng cộng	402.287		162.512		

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

7. BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh

TÓM TẮT MỘT SỐ CHỈ TIÊU
VỀ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH TRONG GIAI ĐOẠN 2010 – Quý I 2012

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Quý I - 2012
	Giá trị	% tăng giảm so với 2009	Giá trị	% tăng giảm so với 2010	Giá trị
Tổng giá trị tài sản	459.557.241.917	16,01%	410.293.247.055	-10,72%	391.118.053.627
Tài sản ngắn hạn	433.342.708.357	16,79%	353.881.452.924	-18,34%	335.740.336.682
Tài sản dài hạn	26.214.533.560	4,54%	56.411.794.131	115,19%	55.377.716.945
Doanh thu thuần	520.499.522.652	72,89%	424.318.822.612	-18,48%	38.480.183.902
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	15.412.345.520	66,03%	4.991.108.759	-67,62%	255.744.715
Lợi nhuận khác	-152.277.006	-159,19%	461.451.533	403,03%	-15.510.040
Lợi nhuận trước thuế	15.260.068.514	65,44%	5.452.560.292	-64,27%	240.234.675
Lợi nhuận sau thuế	11.391.434.891	41,23%	4.061.141.723	-64,35%	173.680.059
Tỷ lệ cổ tức (%) (/VĐL)	14	0	14	0	-

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của V21 trong các năm 2009, 2010 có sự tăng trưởng nhưng rất đều, cho thấy hoạt động chỉ ở mức ổn định với đặc thù doanh nghiệp xây lắp. Tuy nhiên, tới cuối năm 2010, đầu năm 2011 kéo dài sang năm 2012, nền kinh tế thế giới khủng hoảng, tín dụng trong nước thắt chặt, thị trường bất động sản đóng băng. Một số dự án của Công ty đang chuẩn bị thực hiện phải dừng lại; các dự án đang triển khai có lượng khách hàng giảm đáng kể. Trong bối cảnh khó khăn chung, các đối tác của Công ty cũng không tránh khỏi những khó khăn nhất định, điều này ảnh hưởng lớn tới việc hợp tác và mở rộng thị trường của Công ty. Nhiều công trình đã ký hợp đồng tuy nhiên chủ đầu tư không bố trí được vốn buộc công trình phải dừng hoặc giảm tiến độ do đó ảnh hưởng đến kết quả sản xuất của năm 2011.

7.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ báo cáo

Những nhân tố thuận lợi

Là một đơn vị thành viên của Tổng Công ty Vinaconex, Công ty được thừa hưởng giá trị thương hiệu hàng đầu trong ngành xây dựng Việt Nam và nhận được sự quan tâm, hỗ trợ về mọi mặt trong quá trình hoạt động. Thương hiệu và uy tín của Công ty đã được khẳng định trên địa bàn, được các chủ đầu tư tin tưởng. Sản phẩm của Công ty luôn đảm bảo chất lượng, tiến độ thi công và giá thành

cạnh tranh. Điều này đã tạo nên sự khác biệt và lợi thế cho Công ty khi tiến hành đàm phán, thương thảo, ký hết các hợp đồng kinh tế.

Công ty có kinh nghiệm triển khai thi công các công trình lớn có kết cấu phức tạp, đòi hỏi chất lượng cao. Đội ngũ quản lý điều hành và trực tiếp thi công của Công ty có kinh nghiệm và hiểu biết sâu. Bên cạnh đó, hàng năm Công ty luôn đầu tư nâng cao năng lực thi công, trang bị máy móc hiện đại. Năng lực tài chính của Công ty trong những năm qua luôn có sự phát triển bền vững.

Những nhân tố khó khăn

Nền kinh tế Việt Nam nói riêng và nền kinh tế thế giới nói chung có nhiều biến động, gây ảnh hưởng nghiêm trọng tới giá nguyên liệu đầu vào nhất là nguyên vật liệu trong lĩnh vực xây dựng, làm các giá vật liệu xây dựng tăng đột biến.

Chi phí huy động vốn tăng cao trong khi thị trường tài chính, chứng khoán bị giảm sút, việc huy động vốn trở nên khó khăn, điều này tạo áp lực lớn đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản. Cùng với biến động về kinh tế, thị trường bất động sản trong năm qua cũng chững lại, làm sụt giảm tốc độ xây dựng các công trình dân dụng trong thời gian gần đây.

8. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP KHÁC TRONG CÙNG NGÀNH

8.1. Triển vọng phát triển của ngành thi công, xây lắp

Trong những năm gần đây, Việt Nam đã đạt được những thành tựu nổi bật trong phát triển kinh tế với tốc độ tăng trưởng GDP bình quân khá cao và ổn định. Các chuyên gia phân tích đều cho rằng, trong các năm tới, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam sẽ duy trì ở mức 5,5% - 6,5%/năm.

Với xuất phát điểm là một nước nông nghiệp lạc hậu, cơ sở hạ tầng thấp, Việt Nam có nhu cầu rất lớn trong việc đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, xây dựng khu công nghiệp, nhà ở, khu đô thị. Do nền kinh tế suy thoái, giá trị sản xuất kinh doanh của ngành xây dựng hầu như không tăng trong năm 2011. Tuy nhiên, sau khủng hoảng, ngành xây dựng chính là ngành được dự đoán là sẽ có bước tăng trưởng mạnh mẽ và bền vững trong dài hạn.

Thêm vào đó, tốc độ tăng tổng sản phẩm trong nước (GDP) dự kiến phục hồi sau khủng hoảng sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam đạt được mức tăng trưởng cao và bền vững trong dài hạn. Việc Việt Nam gia nhập tổ chức thương mại thế giới WTO cũng tạo tiền đề hết sức thuận lợi cho các doanh nghiệp xây dựng trong nước hội nhập với thế giới, tiếp thu công nghệ và phương pháp quản lý hiện đại từ đó nâng cao năng lực tham gia thực hiện các dự án, công trình xây dựng có quy mô lớn, phức tạp ở trong nước và ngoài nước. Tuy nhiên không thể phủ nhận rằng các doanh nghiệp xây dựng Việt Nam cũng đang đứng trước những thách thức về sự cạnh tranh ngày càng gay gắt trong nội bộ ngành từ các đơn vị trong nước cũng như các đơn vị quốc tế. Có thể nói, triển vọng tăng trưởng của lĩnh vực xây dựng trong thời gian tới được đánh giá là tương đối tốt với rất nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp trong ngành.

8.2. Vị thế Công ty trong cùng ngành

Công ty cổ phần Vinaconex 21 là đơn vị thành viên của Tổng Công ty cổ phần Vinaconex có bề dày kinh nghiệm, có nhiều thành tích trong lĩnh vực xây lắp của Tổng Công ty. Sản phẩm xây lắp của Công ty đã được nhiều khách hàng tín nhiệm. Bên cạnh vai trò làm chủ đầu tư của một số dự án kinh doanh bất động sản, trong hoạt động thi công xây lắp Công ty đã trúng thầu và triển khai

thi công tại một số công trình lớn trọng điểm quốc gia. Đây là minh chứng rõ ràng nhất về vị thế của Công ty trong hệ thống công ty trực thuộc Tổng Công ty cổ phần Vinaconex nói riêng và ngành xây dựng nói chung.

8.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng phát triển của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung của thế giới

Hiện tại lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của Vinaconex 21 là xây lắp các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, đầu tư kinh doanh bất động sản, hạ tầng kỹ thuật. Đây là lĩnh vực kinh doanh có nhiều triển vọng và phù hợp với định hướng phát triển của ngành và chính sách của Nhà Nước.

Trong những năm tới, Vinaconex 21 tiếp tục tập trung vào hoạt động xây lắp và hoàn thiện các dự án đầu tư đang thực hiện cũng như tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới. Với định hướng này, Công ty có thể kết hợp sức mạnh truyền thống của mình trong lĩnh vực xây lắp với sức mạnh cũng như thời cơ trong việc kinh doanh bất động sản để hòa cùng sự phát triển của đất nước trong giai đoạn hiện nay.

9. SỐ LƯỢNG LAO ĐỘNG VÀ CƠ CẤU LAO ĐỘNG

9.1. Số lượng người lao động trong Công ty

Tổng số CBCNV đến thời điểm 15/03/2012 hiện có: 1.257 người. Trong đó:

- CBCNV chính thức: 329 người (chiếm 26,17% tổng số lao động);
- CBCNV thời vụ: 928 người (chiếm 73,83% tổng số lao động).

9.2. Trình độ lao động

STT	Trình độ	Số người	Tỷ trọng (%)
1	Thạc sỹ	3	0,24
2	Đại học	141	11,22
3	Cao đẳng + trung cấp	76	6,05
4	Lao động phổ thông	1.037	82,5
Tổng cộng		1.257	100

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Lực lượng lao động của Công ty hầu hết với tuổi đời trên 30 tuổi với kinh nghiệm thi công từ 3 - 7 năm, chiếm đa số trong cơ cấu lao động, tạo nên một lợi thế rất lớn trong việc tham gia thi công. Với thế mạnh chính về xây dựng dân dụng, Công ty đã xây dựng được một đội ngũ cán bộ có trình độ kinh nghiệm có khả năng thi công được các công trình nhà cao tầng, những dự án có quy mô lớn và với nhiều loại hình công trình khác nhau.

9.3. Chính sách đối với người lao động

Sở dĩ Công ty xây dựng CPXD số 21 có được thương hiệu trên thị trường xây dựng hiện nay là nhờ sự đóng góp rất lớn của tập thể lãnh đạo, cán bộ công nhân viên trong Công ty những người luôn tâm huyết, gắn bó. Có được một lực lượng lao động trên là do Công ty đã thực hiện tốt chính sách cho người lao động. Với việc duy trì và thực hiện thường xuyên các mặt:

- *Chính sách đào tạo*: Chính sách đào tạo luôn được Công ty chú trọng. Hàng năm Công ty đều có các chương trình tập huấn nâng cao tay nghề cho đội ngũ công nhân. Bên cạnh đó, Công ty luôn gửi

các cán bộ quản lý có thành tích xuất sắc, có năng lực tham gia các lớp bồi dưỡng, nâng cao nghiệp vụ do Tổng Công ty Vinaconex mở hoặc do các trường Đại học, các trung tâm mở để nâng cao tay nghề, nghiệp vụ, kiến thức chuyên môn. Ngoài ra, Công ty cũng thường xuyên tổ chức những chuyến tham quan đối với các mô hình mới và công nghệ mới trong xây dựng.

- *Chính sách lương, thưởng:* Công ty đã ban hành quy chế tiền lương, thưởng dựa trên sự đóng góp của từng lao động vào sự phát triển của công ty. Chính sách tiền lương, thưởng của Công ty được thanh toán, chi trả trên nguyên tắc “Làm công việc nào thì hưởng lương công việc đó”. Hiện tại tiền lương của Công ty đang chi trả cho người lao động bao gồm 2 phần: Tiền lương cơ bản và tiền lương tính theo sản phẩm. Tiền lương cơ bản dựa trên mức lương cơ bản của Nhà nước nhân với hệ số lương của người lao động được hưởng. Tiền lương tính theo sản phẩm căn cứ vào hệ số chức vụ và vị trí công tác của từng người, hệ số này được bình bầu và quyết định bởi hội đồng nâng lương của Công ty hàng năm.

Đối với tiền thưởng: Công ty thực hiện chế độ thưởng đối với người lao động theo quy chế lương thưởng tại Công ty. Tùy thuộc vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong quý, trong năm, và kết quả phân phối lợi nhuận do Đại hội đồng cổ đông quyết định, người lao động tại Công ty được hưởng chế độ thưởng khác nhau theo ngày lễ, Tết hoặc theo thành tích xuất sắc ... Hiện tại Công ty đang nghiên cứu áp dụng chính sách tiền lương và thưởng mới để đảm bảo được thu nhập tốt hơn cho người lao động.

- *Chính sách trợ cấp:* Công ty luôn tuân thủ và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ về trợ cấp đối với người lao động theo đúng quy định hiện hành. Hiện tại công ty đang áp dụng việc trợ cấp đối với một số đối tượng theo luật định như: Trợ cấp thai sản, trợ cấp ốm đau, trợ cấp đối với các đối tượng đã nghỉ hưu, trợ cấp thất nghiệp ... Ngoài việc trợ cấp cho các đối tượng theo quy định của luật Lao động, Công ty đã và đang tham gia trợ cấp, hỗ trợ cho các nạn nhân chiến tranh, trợ cấp cho các đối tượng gặp khó khăn do thiên tai dịch họa ... Trong thời gian tới Công ty kết hợp với Đoàn thanh niên thực hiện việc trợ cấp đối với một số bà mẹ Việt Nam anh hùng hoặc trợ cấp cho một số các xã ở vùng sâu vùng xa.

MỨC THU NHẬP BÌNH QUÂN CỦA NGƯỜI LAO ĐỘNG TRONG CÔNG TY

Năm	Đơn vị	2009	2010	2011
Mức thu nhập bình quân	Đồng/người/tháng	3.100.000	4.200.000	4.515.000

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

10. CHÍNH SÁCH CỔ TỨC

TỶ LỆ CHI TRẢ CỔ TỨC CỦA CÔNG TY

Năm	Tỷ lệ trả cổ tức trên vốn điều lệ
2009	14%
2010	14%
2011	14%

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận sau thuế của Công ty nhưng không được vượt quá mức do Hội đồng quản trị đề xuất sau khi đã xin ý kiến cổ đông tại ĐHĐCĐ. Theo quy định của Luật doanh nghiệp, HĐQT có thể tạm ứng cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty. Công ty sẽ chi trả cổ tức cho các cổ đông khi kinh doanh có lãi và đã hoàn thành các nghĩa vụ đối với Nhà nước theo qui định của pháp luật.

Từ năm 2006 đến năm 2011 Công ty đều thực hiện trả cổ tức bằng tiền mặt với tỷ lệ 14%.

Ngày 17/03/2012, Đại hội đồng cổ đông thường niên 2012 của Công ty đã họp và thống nhất tỷ lệ trả cổ tức cho năm tài chính 2012 là 14%.

11. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

11.1. Một số chỉ tiêu tài chính cơ bản

11.1.1 Trích khấu hao Tài sản cố định

Nguyên tắc ghi nhận TSCĐ hữu hình và khấu hao

Vinaconex 21 thực hiện việc trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn của Bộ Tài chính về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao Tài sản cố định. Số năm khấu hao cụ thể của các loại tài sản như sau:

Tài sản	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	5- 50 năm
Máy móc, thiết bị	5 - 7 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	5 - 8 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm

11.1.2 Mức lương bình quân

Năm	Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)
2009	3.100.000
2010	4.200.000
2011	4.515.000

So với mức lương bình quân trong ngành thì mức lương bình quân của cán bộ công nhân viên Công ty cổ phần Vinaconex 21 là ở mức khá.

11.1.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn:

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

11.1.4 Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty luôn thực hiện đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo qui định của pháp luật.

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/ 2010	31/12/2011	31/03/2012
Thuế GTGT	9.175.115.641	18.141.842.173	18.410.858.227
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.130.158.898	1.222.980.569	1.289.535.185
Thuế thu nhập cá nhân	51.714.929		
Các loại thuế khác		929.242.077	1.026.039.210
Tổng cộng	11.356.989.468	20.294.064.819	20.726.432.622

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

11.1.5 Trích lập các quỹ theo luật định

Công ty trích lập và sử dụng theo các quy định áp dụng cho các doanh nghiệp cổ phần và theo Điều lệ Công ty cổ phần Vinaconex 21.

Việc phân phối Lợi nhuận sau thuế sẽ do ĐHĐCĐ quyết định theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

TÌNH HÌNH TRÍCH LẬP CÁC QUỸ
TẠI THỜI ĐIỂM 31/12/2010, 31/12/2011 & 31/03/2012

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/ 2010	31/12/2011	31/03/2012
Quỹ đầu tư phát triển	6.576.667.938	11.836.667.938	12.236.667.938
Quỹ dự phòng tài chính	1.594.957.800	2.164.957.800	2.364.957.800
Tổng cộng	8.171.625.738	14.001.625.738	14.601.625.738

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

11.1.6 Tổng dư nợ vay:

Công ty không có các khoản nợ quá hạn.

Tổng dư nợ vay của Công ty

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2010		31/12/2011		31/03/2012	
	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ	Giá trị	% tổng dư nợ
Vay và nợ ngắn hạn	149.198.298.649	98,02	170.632.170.911	98,50	131.431.090.358	98,06
Vay và nợ dài hạn	3.007.733.349	1,98	2.600.000.000	1,50	2.600.000.000	1,94
Tổng dư nợ vay	152.206.031.998	100	173.232.170.911	100	134.031.090.358	100

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

11.1.7 Tình hình công nợ

CÁC KHOẢN PHẢI THU

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/2010	31/12/2011	31/03/2012
Phải thu khách hàng	74.741.658.923	100.480.821.885	74.202.147.554
Trả trước người bán	49.356.848.252	24.857.727.969	23.372.111.306
Các khoản phải thu khác	2.824.661.853	1.807.194.888	2.335.262.912
Tổng cộng	126.923.169.028	127.145.744.742	99.909.521.772

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

CÁC KHOẢN NỢ PHẢI TRẢ

Đơn vị: Đồng

Khoản mục	31/12/2010	31/12/2011	31/03/2012
Nợ ngắn hạn	362.820.614.577	352.582.276.135	325.824.279.068
Vay và nợ ngắn hạn	149.198.298.649	170.632.170.911	131.831.090.358
Phải trả người bán	94.008.414.895	80.929.735.747	91.043.424.230
Người mua trả tiền trước	89.110.389.867	50.316.017.866	57.505.285.329
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	11.356.989.468	20.294.064.819	20.726.432.622
Phải trả người lao động	10.747.200.082	20.769.978.196	15.657.818.381
Chi phí phải trả	391.112.254	2.113.169.081	1.164.580.745
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	7.804.598.892	7.144.772.945	7.490.250.833
Quỹ khen thưởng phúc lợi	203.610.470	382.366.570	405.396.570
Nợ dài hạn	55.150.648.949	15.817.850.806	26.156.974.386
Phải trả dài hạn người bán		4.606.316.066	
Phải trả dài hạn khác	38.447.293.100	7.137.465.000	23.550.442.795
Vay và nợ dài hạn	3.007.733.349	2.600.000.000	2.600.000.000
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	6.531.591	6.531.591	6.531.591
Doanh thu chưa thực hiện	13.689.090.909	1.467.538.149	
Tổng cộng	417.971.263.526	368.400.126.941	351.981.253.454

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

11.1.8 Giải trình việc ghi nhận doanh thu hoạt động kinh doanh bán nhà dự án

Theo chính sách bán nhà dự án của Công ty, Công ty thu tiền của khách hàng khi ký hợp đồng mua bán theo tiến độ xây dựng của dự án. Công ty có trách nhiệm xây dựng hoàn thành căn hộ cho khách hàng; khách hàng có trách nhiệm thanh toán theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro do biến động của thị trường. Từng kỳ, Công ty tiến hành xác nhận với khách hàng về mức độ hoàn thành các phần việc theo từng hợp đồng mua bán.

Cũng như các doanh nghiệp khác có hoạt động kinh doanh bất động sản, lĩnh vực kinh doanh có đặc thù riêng, việc hạch toán ghi nhận doanh thu của hoạt động này trong quá trình dự án đang triển khai chưa thỏa mãn các điều kiện ghi nhận doanh thu tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 14 - Doanh thu và thu nhập khác. Tuy nhiên, khi hạch toán và ghi nhận doanh thu bán nhà dự án, Công ty đã vận dụng văn bản số 1339/BTC-CKTKT ngày 30/01/2008 của Vụ chế độ Kế toán và Kiểm toán Bộ Tài Chính về hướng dẫn hạch toán kế toán cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị - Ghi nhận doanh thu trong từng thời kỳ của hoạt động bán nhà dự án theo phần công việc đã hoàn thành.

Công ty Kiểm toán và Định giá Việt Nam - VAE đã có công văn số 575-12/CV-TC/II-VAE ngày 24/05/2012 xác nhận việc ghi nhận doanh thu bán nhà dự án khi dự án còn dở dang của các năm là hoàn toàn nhất quán, không có sự khác biệt về điều kiện ghi nhận doanh thu giữa các năm tài chính. Việc ghi nhận doanh thu như trên không ảnh hưởng tới điều kiện chào bán cổ phần ra công chúng của Công ty cổ phần Vinaconex 21.

11.2. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CÁC CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2011	Quý I - 2012
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,19	1,00	1,03
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,45	0,41	0,36
Chỉ tiêu cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/Tổng tài sản	Lần	0,91	0,90	0,90
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	10,05	8,79	8,99
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	1,94	1,66	0,15
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	1,22	0,98	0,10

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2011	Quý I - 2012
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,19%	0,96%	0,45%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	30,13%	9,73%	0,43%
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	2,66%	0,93%	0,04%
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2,96%	1,18%	0,66%

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Hệ số thanh toán của Công ty có sự sụt giảm qua từ năm 2010 tới năm 2011 nhưng có sự hồi phục ở Quý I – 2012 và vẫn ở mức trung bình so với các doanh nghiệp cùng ngành, điều này xảy ra một phần do tác động của chủ trương thắt chặt tín dụng của Chính phủ. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty luôn ở mức tốt kể cả trong năm 2011 khó khăn. Do đặc thù của ngành xây dựng nên các chỉ tiêu của Quý I – 2011, là các tháng đầu năm, không thể hiện được năng lực kinh doanh của công ty.

Vốn điều lệ của Công ty thấp (17 tỷ đồng) trong khi sản lượng sản xuất của Công ty trung bình hàng năm luôn đạt trên 500 tỷ đồng, các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty luôn rất tốt.

Do vốn điều lệ thấp, hệ số nợ trên tổng tài sản của Công ty luôn ở mức cao. Tuy nhiên, Công ty đang từng bước tái cơ cấu nguồn vốn, hệ số nợ trên vốn chủ sở hữu từ năm 2011 đã giảm đáng kể so với các năm trước đó.

12. SƠ YẾU LÝ LỊCH CÁC THÀNH VIÊN HĐQT, BAN GD, BAN KS, KẾ TOÁN TRƯỞNG

12.1. Thành viên Hội đồng quản trị

Ông Nguyễn Xuân Việt	: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD
Ông Ngô Văn Dũng	: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Nguyễn Quang Vịnh	: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Nguyễn Huy Cường	: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD
Ông Nguyễn Cao Lâm	: Thành viên HĐQT

a. Ông Nguyễn Xuân Việt - Chủ tịch HĐQT kiêm TGD

- Họ và tên: Nguyễn Xuân Việt
- Giới tính: Nam
- Ngày, tháng, năm sinh: 17/06/1968
- Nơi sinh: TX Sơn Tây – Hà Tây
- Quốc tịch: Việt Nam

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

6. Số CMTND: 111257053 Cấp ngày 31/12/2002 Nơi cấp CA Hà Tây
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Lê Lợi – Sơn Tây – Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú: Trung Hoà, Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0433.825091
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ xây dựng
13. Quá trình công tác:
 - 10/1990 - 11/1993: Kỹ sư xây dựng, cán bộ phòng kế hoạch kỹ thuật, Công ty XD khu bắc Hà Tây
 - 12/1993 - 11/1998: Đội trưởng, Chỉ huy trưởng công trình, Công ty XD khu bắc Hà Tây
 - 12/1998 - 05/2000: Phó Giám đốc Công ty XD khu bắc Hà Tây
 - 06/2000 - 09/2001: Phó Giám đốc Công ty XD khu nam Hà Tây
 - 10/2001 - 11/2002: Giám đốc Công ty XD khu nam Hà Tây
 - 12/2002 - 11/2004: Giám đốc Công ty XD số 21 - Vinaconex
 - 12/2004 - 09/2011: UV HĐQT - Giám đốc Công ty CPXD số 21
 - 10/2011 đến nay: Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc Công ty CPXD số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: Chủ tịch HĐQT – Tổng giám đốc Công ty
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
16. Số cổ phần nắm giữ:
 - Sở hữu cá nhân: 1.029.000 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không
18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

b. Ông Ngô Văn Dũng – Thành viên HĐQT

1. Họ và tên: Ngô Văn Dũng
 2. Giới tính: Nam
 3. Ngày, tháng, năm sinh: 01/05/1959
 4. Nơi sinh: Đồng Tân - Ứng Hòa – Hà Tây
 5. Quốc tịch: Việt Nam
 6. Số CMTND: 112148248 Cấp ngày 27/08/2003 Nơi cấp CA Hà Tây
 7. Dân tộc: Kinh
 8. Quê quán: Đồng Tân - Ứng Hòa – Hà Tây
 9. Địa chỉ thường trú: số 4 ngõ 3, đường Lương Văn Can, Hà Đông, Hà Nội
 10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0433.119260
-

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

11. Trình độ văn hoá: 10/10
12. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng
13. Quá trình công tác:
- 07/1979 - 01/1984: Cán bộ thiết kế, Phân viên thiết kế Công ty than Uông Bí Quảng ninh, Bí thư chi đoàn kỹ thuật
 - 02/1984 - 02/1987: Bộ đội thuộc Cục kỹ thuật đặc khu Quảng Ninh, cán bộ thiết kế kiến trúc, Bí thư chi đoàn
 - 03/1987 - 02/1999: cán bộ kỹ thuật Công ty XD khu nam Hà Tây, Bí thư chi bộ Đội xây dựng
 - 03/1999 - 04/2000: Đội trưởng xây dựng Công ty XD khu nam Hà Tây, Bí thư chi bộ
 - 05/2000 - 11/2002: Phó Giám đốc Công ty XD khu nam Hà Tây
 - 12/2002 - 11/2004: Phó Giám đốc Công ty XD số 21 - Vinaconex
 - 12/2004 - 09/2011: UVHĐQT, Đảng uỷ viên, Trưởng ban tuyên giáo Bí thư chi bộ, Phó giám đốc Công ty CPXD số 21
 - 10/2011 đến nay: UVHĐQT, Đảng uỷ viên, Trưởng ban tuyên giáo Bí thư chi bộ, Phó Tổng giám đốc Công ty CPXD số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: UV HĐQT – Phó Tổng giám đốc Công ty
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
16. Số cổ phần nắm giữ:
- Sở hữu cá nhân: 35.400 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không
18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

c. Ông Nguyễn Quang Vịnh – Thành viên HĐQT

1. Họ và tên: Nguyễn Quang Vịnh
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 03/07/1975
4. Nơi sinh: Hà Tây
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 111360880 Cấp ngày 20/9/2004 Nơi cấp CA Hà Tây
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Viên Nội - Ứng Hòa – Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú: Tập thể Tô Hiệu, Nguyễn Trãi, Hà Đông, Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0433.824231
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Kiến trúc sư

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

13. Quá trình công tác:
- 1997 - 2003: Cán bộ kỹ thuật, đội phó thi công Cty CPXD Licogi 19 - TCT Licogi
 - 07/2003 - 10/2005: Đội trưởng Đội XD số 7, Cty CPXD số 21
 - 11/2005 - 02/2010: Phó giám đốc Công ty CPXD số 21
 - 03/2010 - 09/2011: UVHĐQT, Phó giám đốc Công ty CPXD số 21
 - 10/2011 đến nay: UVHĐQT, Phó tổng giám đốc Công ty CPXD số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: UVHĐQT, Phó tổng giám đốc Công ty
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
16. Số cổ phần nắm giữ:
- Sở hữu cá nhân: 22.000 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không
18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

d. Ông Nguyễn Huy Cường – Thành viên HĐQT

1. Họ và tên: Nguyễn Huy Cường
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 21/04/1978
4. Nơi sinh: Đông Xuân – Sóc Sơn – Hà Nội
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 012536485 Cấp ngày 26/8/2009 Nơi cấp CA Hà Nội
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Đức Thượng - Hoài Đức – Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú: Ba La, Phú La, Hà Đông, Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0433.119261
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ quy hoạch
13. Quá trình công tác:
- 08/2002 - 11/2004: Cán bộ phòng kinh doanh, Công ty XD số 21 Vinaconex
 - 12/2004 - 09/2007: Cán bộ phòng kinh doanh, Công ty CPXD số 21
 - 10/2007 - 06/2009: Trưởng phòng dự án, Công ty CPXD số 21
 - 07/2009 - 09/2011: UVHĐQT, Phó giám đốc Công ty CPXD số 21
 - 10/2011 đến nay: UVHĐQT, Phó tổng giám đốc Công ty CPXD số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: UV HĐQT – Phó Tổng giám đốc Công ty
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không

16. Số cổ phần nắm giữ:
- Sở hữu cá nhân: 5.308 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không
18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

e. Ông Nguyễn Cao Lâm – Thành viên HĐQT

1. Họ và tên: Nguyễn Cao Lâm
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 12/04/1967
4. Nơi sinh: Hà Nội
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 011395071 Cấp ngày 21/6/2005 Nơi cấp CA Hà Nội
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Nhị Khê – Thường Tín – Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú: 56 Nguyễn Siêu – Hoàn Kiếm - Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan:
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư xây dựng cảng
13. Quá trình công tác:
 - 1991 - 1992: Cán bộ kỹ thuật, Xí nghiệp xây lắp số 10 – Bộ nông nghiệp
 - 1993 - 1994: Cán bộ Công ty kiến trúc AA – TP HCM
 - 1995 - 2000: Công ty vật liệu xây dựng và xây lắp Bộ thương mại
 - 2001 - 01/2003: Cán bộ phòng Kinh doanh Công ty XD số 21 Vinaconex
 - 02/2003 - 12/2003: Chủ nhiệm công trình xây dựng tuyến ống nước sạch đường 21A – TX Sơn Tây thuộc Công ty XD số 21 Vinaconex
 - 01/2004 - 11/2004: Đội trưởng Đội thi công cơ giới – Công ty Xây dựng số 21
 - 12/2004 - 01/2005: Đội trưởng Đội thi công cơ giới – CTCP Xây dựng số 21
 - 02/2005 - 12/2006: Đội trưởng Đội xây dựng số 6 - CTCP Xây dựng số 21
 - 01/2007 - 11/2007: Giám đốc Chi nhánh CTCP Xây dựng số 21 – Xí nghiệp khai thác kinh doanh tổng hợp
 - 12/2007 đến nay: Đội trưởng Đội xây dựng số 5 - CTCP Xây dựng số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: UV HĐQT – Đội trưởng Đội xây dựng số 5 Công ty
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
16. Số cổ phần nắm giữ:

- Sở hữu cá nhân: 1.000 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không
18. Hành vi vi phạm pháp luật (*nếu có*): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (*nếu có*): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

12.2. Thành viên Ban Giám đốc

Ông Nguyễn Xuân Việt : Chủ tịch HĐQT kiêm TGD

Ông Ngô Văn Dũng : Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

Ông Nguyễn Quang Vịnh : Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

Ông Nguyễn Huy Cường : Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD

- a. Ông Nguyễn Xuân Việt** – Chủ tịch HĐQT kiêm TGD: Như trên
- b. Ông Ngô Văn Dũng** – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD : Như trên
- c. Ông Nguyễn Quang Vịnh** – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD : Như trên
- d. Ông Nguyễn Huy Cường** – Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD : Như trên

12.3. Thành viên Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Hải Hiệp : Trưởng BKS

Ông Tống Văn Thuận : Thành viên BKS

Bà Lê Thị Hiếu : Thành viên BKS

a. Ông Nguyễn Hải Hiệp – Trưởng Ban kiểm soát

1. Họ và tên: Nguyễn Hải Hiệp
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 08/06/1962
4. Nơi sinh: Hà Tây
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 111751329 Cấp ngày 28/9/2000 Nơi cấp CA Hà Tây
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Tân Dân – Phú Xuyên – Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú: Số 1 ngõ 14 Thanh Bình, Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0433.119265
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Kỹ sư kinh tế xây dựng

13. Quá trình công tác:

- 04/1984 - 09/1985: Kế toán Cty XLCT công nghiệp Hà Sơn Bình
- 10/1985 - 03/1999: Kế toán Cty XD Khu Nam Hà Tây
- 04/1999 - 11/2000: Phó kế toán trưởng Cty XD Khu Nam Hà Tây
- 12/2000 - 09/2001: Phó kế toán trưởng, Trưởng phòng Kế toán Cty XD Khu Nam Hà Tây
- 10/2001 - 10/2002: Kế toán trưởng Cty XD Khu Nam Hà Tây
- 11/2002 - 11/2004: Kế toán trưởng - CT Xây dựng số 21
- 12/2004 - 06/2009: UVBCH, UV BTV phó chủ tịch Công Đoàn, Kế toán trưởng - CTCP Xây dựng số 21
- 7/2009 – 03/2010: Chủ tịch Công đoàn - CTCP Xây dựng số 21
- 04/2010 - 03/2011: UV Ban kiểm soát - Chủ tịch Công đoàn CTCP Xây dựng số 21
- 04/2011 đến nay: Trưởng Ban kiểm soát - Chủ tịch Công đoàn CTCP Xây dựng số 21 hiện nay là CTCP Vinaconex 21

14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: Trưởng ban Kiểm soát - Chủ tịch Công đoàn Công ty

15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

16. Số cổ phần nắm giữ:

- Sở hữu cá nhân: 500 cổ phiếu
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu

17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không

18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không

20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

b. Ông Tổng Văn Thuận – Thành viên Ban kiểm soát

1. Họ và tên: Tổng Văn Thuận
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 17/08/1954
4. Nơi sinh: Sài Sơn – Quốc Oai – Hà Tây
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 111124158 Cấp ngày 01/12/2008 Nơi cấp CA Hà Nội
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Sài Sơn – Quốc Oai – Hà Nội
9. Địa chỉ thường trú: Phú La – Hà Đông – Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan:
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Trung cấp lao động tiền lương

13. Quá trình công tác:

- 02/1972 - 06/1976: Bộ đội C3D7 E64 F320 – A Trưởng – Đoàn viên Quân đoàn 1
- 07/1976 - 06/1977: Bộ đội Tiểu đội trưởng – Trại 1 – Liên trại 2 – Đoàn 776 – Đảng viên
- 07/1977 - 08/1978: Công nhân Công ty xây lắp công trình công nghiệp, Sở xây dựng Hà Tây, Đảng viên
- 09/1978 - 12/1978: Tái ngũ vào bộ đội. Trung đội trưởng, chuẩn úy, Đại đội 197 D2 E260, QK 3, Đảng viên
- 01/1979 - 08/1985: Cán bộ tổ chức Công ty xây lắp công trình công nghiệp Sở xây dựng Hà Tây, Đảng viên
- 09/1985 - 07/1997: Cán bộ tổ chức Công ty xây dựng Khu Nam, Sở xây dựng Hà Tây, Đảng viên
- 08/1997 - 11/2004: Trưởng phòng Tổ chức hành chính Công ty xây dựng Khu Nam Hà Tây, Đảng viên
- 12/2004 - 04/2010: UV Ban kiểm soát, Trưởng phòng Tổ chức hành chính
- 05/2010 - 03/2011: Trưởng phòng Tổ chức hành chính
- 04/2011 đến nay: UV Ban kiểm soát, Trưởng phòng Tổ chức hành chính CTCP Xây dựng số 21, nay là CTCP Vinaconex 21

14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: UV BKS – Trưởng phòng Tổ chức hành chính

15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không

16. Số cổ phần nắm giữ:

- Sở hữu cá nhân: 2.020 cổ phiếu
- Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu

17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không

18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không

19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không

20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

c. Bà Lê Thị Hiếu – Thành viên Ban kiểm soát

1. Họ và tên: Lê Thị Hiếu
2. Giới tính: Nữ
3. Ngày, tháng, năm sinh: 14/10/1981
4. Nơi sinh: Thạch Thán – Quốc Oai – Hà Tây
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 111513788 Cấp ngày 16/3/1999 Nơi cấp CA Hà Tây
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Thạch Thán – Quốc Oai – Hà Tây
9. Địa chỉ thường trú: Khu đô thị Văn Quán, Hà Đông, Hà Nội
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan:
11. Trình độ văn hoá: 12/12

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

12. Trình độ chuyên môn: Cử nhân quản trị kinh doanh
13. Quá trình công tác:
- 07/2004 - 11/2004: Cán bộ phòng Kế toán CTCP Xây dựng số 21
 - 12/2004 - 08/2007: Cán bộ phòng kế toán CTCP Xây dựng số 21
 - 09/2007 - 12/2011: Cán bộ phòng Dự án CTCP Xây dựng số 21
 - 04/2011 đến nay: UV Ban kiểm soát, Cán bộ phòng Dự án
 - 01/2012 - nay: UV Ban kiểm soát, Cán bộ Ban phát triển và quản lý dự án CTCP Xây dựng số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: UV BKS – Cán bộ Ban phát triển và quản lý dự án
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: không
16. Số cổ phần nắm giữ:
- Sở hữu cá nhân: 10.200 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: 0 cổ phiếu
18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

12.4. Kế toán trưởng

Ông Nguyễn Bá Hanh : Kế Toán trưởng

1. Họ và tên: Nguyễn Bá Hanh
2. Giới tính: Nam
3. Ngày, tháng, năm sinh: 15/09/1978
4. Nơi sinh: Thụy Xuân – Thái Thụy – Thái Bình
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Số CMTND: 151169831 Cấp ngày 26/5/2005 Nơi cấp CA Thái Bình
7. Dân tộc: Kinh
8. Quê quán: Thụy Xuân – Thái Thụy – Thái Bình
9. Địa chỉ thường trú: Phường Suối Hoa, TP Bắc Ninh, Bắc Ninh
10. Số điện thoại liên lạc tại cơ quan: 0433.119262
11. Trình độ văn hoá: 12/12
12. Trình độ chuyên môn: Cử nhân tài chính kế toán
13. Quá trình công tác:
- 07/2001 - 08/2001: Kế toán Công ty TNHH thương mại Đức Lợi
 - 09/2001 - 04/2002: Kế toán Công ty TNHH xây dựng và thương mại Ngọc Minh
 - 04/2002 - 12/2005: Kế toán - Công ty tư vấn xây dựng công trình thủy I
 - 01/2006 - 09/2007: Kế toán - Ban quản lý dự án Thăng Long

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

- 09/2007 - 06/2009: Phó phòng Kế toán - CTCP Xây dựng số 21
 - 07/2009 đến nay: Kế toán trưởng - CTCP Xây dựng số 21, hiện nay là CTCP Vinaconex 21
14. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức chào bán: Kế toán trưởng
15. Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không.
16. Số cổ phần nắm giữ:
- Sở hữu cá nhân: 3.680 cổ phiếu
 - Đại diện sở hữu phần vốn của Vinaconex: 0 cổ phiếu
17. Số cổ phần do người có liên quan nắm giữ: Không
18. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
19. Các khoản nợ đối với tổ chức chào bán (nếu có): Không
20. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích tổ chức chào bán: Không

13. TÀI SẢN

TÀI SẢN CỐ ĐỊNH CỦA CÔNG TY

(Đơn vị: Đồng) (Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

Khoản mục	31/12/2010		31/12/2011		31/03/2012	
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
TSCĐ Hữu hình	38.358.156.035	21.511.873.908	71.177.716.994	52.214.367.710	71.177.716.994	50.796.658.502
Nhà cửa, vật kiến trúc	1.438.934.513	792.900.131	31.866.500.991	31.176.419.365	31.866.500.991	30.988.940.887
Máy móc thiết bị	17.392.828.211	7.228.857.318	21.518.478.371	10.365.587.811	21.518.478.371	9.735.338.460
Phương tiện vận tải	18.390.568.654	12.874.817.972	16.658.643.628	10.081.927.690	16.658.643.628	9.523.492.720
Thiết bị văn phòng	627.224.657	133.695.363	625.494.004	172.404.724	625.494.004	146.752.066
Tài sản cố định khác	508.600.000	481.603.124	508.600.000	418.028.120	508.600.000	402.134.369
TSCĐ Vô hình	925.630.000	826.740.400	913.855.000	820.503.932	913.855.000	820.503.932
Quyền sử dụng đất	898.630.000	826.740.400	898.630.000	808.768.000	898.630.000	804.274.900
Phần mềm	27.000.000	0	15.225.000	11.735.932	15.225.000	10.784.368
TSCĐ thuê tài chính	522.469.091	332.032.971	0	0	0	0
Phương tiện vận tải	522.469.091	332.032.971	0	0	0	0
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	0	1.229.438.932	1.229.438.932	0	0	366.526.743
Tổng cộng	39.806.255.126	23.900.086.211	73.321.010.926	53.034.871.642	72.091.571.994	51.983.689.177

14. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT, KINH DOANH, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC TRONG NHỮNG NĂM TIẾP THEO

14.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức

CHỈ TIÊU KẾ HOẠCH SXKD, LỢI NHUẬN VÀ CỔ TỨC

STT	Chỉ tiêu chủ yếu	Đơn vị tính	Năm 2012	Năm 2013
1	Tổng giá trị SXKD	Triệu đồng	458.590	550.000
2	Tổng Doanh thu	Triệu đồng	428.310	480.000
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	Triệu đồng	392.272	400.000
4	Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	9.244	12.000
5	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	6.933	9.000
6	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,62	1,88
7	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	11,44	18,38
8	Tỷ lệ cổ tức (trên mệnh giá)	%	14	14
9	Đầu tư	Triệu đồng	5.000	12.500
10	Thu nhập BQ đầu người/tháng	Triệu đồng	4,750	4,950
11	Vốn điều lệ	Triệu đồng	50.000	50.000

(Nguồn: CTCP Vinaconex 21)

14.2. Căn cứ đặt kế hoạch về lợi nhuận và cổ tức

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Vinaconex 21 trong giai đoạn 2012-2013 được xây dựng dựa trên tiềm năng phát triển của ngành bất động sản nói chung và lĩnh vực xây lắp nói riêng và các công trình Công ty đang thi công và sắp triển khai thực hiện. Công ty cũng đa cân nhắc kỹ kế hoạch kinh doanh dựa trên các dự báo về kinh tế vĩ mô và dự báo về ngành xây dựng. Công ty sẽ tập trung toàn lực giải quyết và thu hồi công nợ; tập trung giải quyết dứt điểm các công trình đang tồn đọng và ưu tiên phối hợp thực hiện các biện pháp hạn chế tối đa thiệt hại do biến động của giá cả nguyên vật liệu; chọn lọc những công trình thanh khoản tốt để tham gia dự thầu và thi công; nâng cao công tác quản lý dòng tiền đúng mục đích, ưu tiên việc thu hồi vốn và bảo toàn vốn... Công ty cổ phần Vinaconex 21 hoàn toàn có khả năng hoàn thành kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch lợi nhuận và kế hoạch chi trả cổ tức cho các cổ đông năm 2012, 2013. Với các mảng hoạt động chính, kế hoạch của Công ty cụ thể như sau:

Hoạt động xây lắp

Trong những năm tới, Công ty cổ phần Vinaconex 21 tăng cường và tập trung chủ yếu vào các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, san lấp và hạ tầng kỹ thuật, đẩy nhanh tiến độ thi công các dự án đã đầu tư nhằm giữ vững uy tín, tăng cường mối quan hệ đối với chủ đầu tư. Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên thực hiện công tác kiểm tra giám sát công trình, sản phẩm đảm bảo chất lượng, kỹ mỹ thuật, chú trọng nâng cao trình độ chuyên môn, quản lý và thu hút nhiều thợ có tay nghề giỏi.

Hoạt động đầu tư dự án

Tập trung triển khai các dự án bất động sản như: dự án Khu nhà ở Phú Thịnh (GD I), thị xã Sơn Tây, Thành phố Hà Nội, dự án Khu nhà ở, chung cư văn phòng làm việc và cho thuê tại Ba La, Hà Đông ...

Hoạt động sản xuất vật liệu xây dựng

Từng bước xúc tiến thương mại, quảng cáo trạm sản xuất bê tông thương phẩm của Công ty nhằm nâng cao sản lượng, đa dạng hóa sản phẩm và doanh số bán hàng.

15. ĐÁNH GIÁ CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN - CỔ TỨC

Với tư cách là tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long đưa ra đánh giá về hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 trong giai đoạn 2012 - 2013 dựa trên cơ sở thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích thực trạng hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính hiện nay của Công ty Cổ phần Vinaconex 21. Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long cho rằng kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty Cổ phần Vinaconex 21 dự kiến trong giai đoạn 2012 - 2013 là phù hợp và khả thi nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Chúng tôi lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét của chúng tôi được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có tính chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Các nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

16. THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN VỀ NHỮNG CAM KẾT CHƯA THỰC HIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN

- Không có

17. CÁC THÔNG TIN, CÁC TRANH CHẤP KIẾN TỤNG LIÊN QUAN TỚI CÔNG TY MÀ CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN GIÁ CỔ PHIẾU

- Không có

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

- 1. Tên cổ phiếu** : Cổ phiếu Công ty Cổ phần Vinaconex 21
- 2. Loại cổ phiếu** : Cổ phiếu phổ thông
- 3. Mệnh giá** : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- 4. Tổng số cổ phiếu chào bán** : 3.340.000 (Ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn) cổ phiếu
- 5. Giá chào bán** : 10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu
- 6. Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá:** 33.400.000.000 (Ba mươi ba tỷ bốn trăm triệu) đồng
- 7. Đối tượng chào bán:** Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam thực hiện.
- 8. Phương pháp tính giá**

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

Cổ phiếu được chào bán với mức giá bằng mệnh giá (10.000 đồng/cổ phiếu) như Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 của Công ty.

Ngoài ra, nhà đầu tư có thể tham khảo giá trị sổ sách của cổ phiếu tương quan với giá chào bán theo phương pháp tính toán như sau:

Giá trị sổ sách của cổ phiếu:

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{\text{Nguồn Vốn chủ sở hữu – Quỹ và nguồn kinh phí khác}}{\text{Số cổ phiếu đã phát hành – Cổ phiếu quỹ}}$$

Giá trị sổ sách của cổ phiếu V21 tại thời điểm 31/03/2012

$$\text{Giá trị sổ sách của cổ phiếu} = \frac{39.136.800.173}{1.700.000} = 23.021 \text{ đồng}$$

9. Phương thức phân phối: Nguyên tắc thực hiện quyền mua cổ phiếu

Tỷ lệ phân bổ quyền: **1:1** (nghĩa là mỗi cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu được phân bổ 01 quyền mua). 30.000 cổ phiếu góp vốn bằng giá trị thương hiệu của Tổng Công ty cổ phần Vinaconex không được phân bổ quyền mua.

Tỷ lệ thực hiện quyền: **1:2** (nghĩa là, cổ đông sở hữu 01 quyền mua sẽ được mua 02 cổ phiếu mới).

Ví dụ: Cổ đông A sở hữu 12.345 cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu. Cổ đông A sẽ được phân bổ 12.345 quyền mua cổ phiếu, được mua thêm 24.690 cổ phiếu (bằng $12.345 \times 2 = 24.690$).

10. Thời gian và lịch trình thực hiện phân phối cổ phiếu

Stt	Công việc	Thời gian thực hiện (ngày làm việc)
1	Nhận Giấy chứng nhận Đăng ký chào bán từ UBCKNN.	D
2	Xác định ngày lập Danh sách sở hữu cuối cùng và thông báo với Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (TTLKVN), Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) để triển khai chào bán cổ phiếu.	D đến D+2
3	Công bố thông tin về đợt chào bán trên một tờ báo điện tử hoặc báo viết trong 03 số báo liên tiếp.	D đến D+7
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền.	D + 10
5	Ngày đăng ký cuối cùng.	D+12
6	Phối hợp cùng TTLKVN phân bổ và thông báo quyền mua cổ phiếu đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán.	D+19 đến D+26
7	Các cổ đông hiện hữu tiến hành đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và nộp tiền mua cổ phiếu.	D+20 đến D+40
8	Tổng hợp số lượng cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không đặt mua hết để phân phối tiếp cho Nhà đầu tư khác.	D+41 đến D+50

**BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINACONEX 21 (V21)**

9	– Báo cáo UBCKNN kết quả đợt chào bán. – Nộp Hồ sơ đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký giao dịch bổ sung.	D+52
10	Nhận Giấy phép Lưu ký bổ sung và Đăng ký niêm yết bổ sung.	D+67
11	Công bố báo chí về việc niêm yết bổ sung.	D+68
12	Trao trả giấy chứng nhận sở hữu cổ phần cho các cổ đông chưa lưu ký	D+53 đến D+69
13	Giao dịch cổ phiếu chào bán thêm.	D+70

11. Đăng ký, chuyển nhượng quyền mua và thực hiện quyền mua cổ phiếu

Trong thời hạn 20 ngày làm việc kể từ ngày quyền mua có hiệu lực, cổ đông thuộc Danh sách sở hữu cuối cùng sẽ đăng ký thực hiện quyền mua cổ phiếu và nộp tiền theo tỷ lệ được mua đã quy định. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở Thành viên lưu ký nào sẽ chuyển nhượng quyền, đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu tại Thành viên lưu ký đó. Cổ đông chưa thực hiện lưu ký thì chuyển nhượng quyền, đăng ký thực hiện quyền và nộp tiền mua cổ phiếu tại CTCP Vinaconex 21.

Quyền mua cổ phiếu được phép chuyển nhượng:

Nguyên tắc chuyển nhượng: Người sở hữu quyền mua cổ phần có thể chuyển nhượng quyền mua cổ phần của mình cho người khác và chỉ được chuyển nhượng 01 (một) lần (*không được chuyển nhượng cho người thứ ba*).

Thủ tục thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu: Cổ đông sở hữu quyền mua cổ phần tự tìm đối tác và thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (*nếu có nhu cầu*). Các cổ đông đã lưu ký sẽ thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại TVLKVN nơi bên chuyển nhượng mở tài khoản. Cổ đông chưa lưu ký sẽ thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần tại Trụ sở của Vinaconex 21.

Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền mua cổ phần: Thời gian để cổ đông thực hiện việc chuyển nhượng quyền mua cổ phần (*nếu có nhu cầu*) là 18 ngày kể từ ngày phân bổ quyền mua.

Lưu ý: Trong thời hạn đăng ký thực hiện quyền mua, các cổ đông không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty

12. Xử lý cổ phiếu còn dư do cổ đông hiện hữu không mua hết: Hội đồng quản trị sẽ phân phối cho các đối tượng khác với giá chào bán không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện hữu.

13. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài

Theo quy định tại 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: “Tổng mức sở hữu cổ phần của các nhà đầu tư nước ngoài (*bao gồm cả cổ đông nước ngoài hiện hữu*) không vượt quá 49% vốn điều lệ của một công ty đại chúng”.

Tại thời điểm 23/02/2012 tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu V21 của các nhà đầu tư nước ngoài là 0,066%.

14. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Cổ phiếu chào bán không bị hạn chế chuyển nhượng.

15. Các loại thuế có liên quan

a. Đối với hoạt động đầu tư chứng khoán

Thuế thu nhập cá nhân

Luật Thuế thu nhập cá nhân số 04/2007/QH-12 được Quốc hội thông qua ngày 21/11/2007 và có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2009, Nghị quyết số 08/2011/QH13 thông qua ngày 06/08/2011 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật Thuế Thu nhập cá nhân có quy định:

- *Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập cổ tức:*

Theo qui định trong Thông tư số 84/2008/TT-BTC “*Hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/09/2008 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân*”, ban hành ngày 30/09/2008, và Thông tư số 62/2009/TT-BTC “*Hướng dẫn sửa đổi bổ sung Thông tư số 84/2008/TT-BTC*” ban hành ngày 27/03/2009, nhà đầu tư sẽ phải đóng thuế thu nhập cá nhân đối với khoản thu nhập từ cổ tức (*đối với cổ tức bằng tiền*). Khoản thu nhập này được xác định là thu nhập từ đầu tư vốn.

$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{cổ tức nhận được} \times \text{thuế suất } 5\%$

Theo nghị quyết số 08/2011/QH13 thông qua ngày 06/08/2011: *miễn thuế thu nhập cá nhân từ ngày 01 tháng 8 năm 2011 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2012 đối với cổ tức được chia cho cá nhân từ hoạt động đầu tư vào thị trường chứng khoán, góp vốn mua cổ phần của doanh nghiệp trừ cổ tức của các ngân hàng cổ phần, quỹ đầu tư tài chính, tổ chức tín dụng.*

- *Thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:*

Cũng theo Thông tư số 84/2008/TT-BTC. thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán bao gồm thu nhập từ việc chuyển nhượng cổ phiếu, trái phiếu, chứng chỉ quỹ và các loại khác theo quy định của Luật Chứng khoán thuộc diện thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân.

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20. Cách tính thuế thu nhập cá nhân phải nộp như sau:

$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Thu nhập tính thuế} \times \text{Thuế suất } 20\%$

Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0.1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần. Cách tính thuế phải nộp như sau:

$\text{Thuế thu nhập cá nhân phải nộp} = \text{Giá chuyển nhượng} \times \text{Thuế suất } 0.1\%$

Mọi trường hợp chuyển nhượng chứng khoán không phân biệt nộp thuế theo thuế suất 0,1% hay 20% đều phải khấu trừ thuế trước khi thanh toán cho người chuyển nhượng. Căn cứ để xác định số thuế khấu trừ là giá chuyển nhượng chưa trừ các khoản chi phí nhân với thuế suất 0,1%.

Theo nghị quyết số 08/2011/QH13 thông qua ngày 06/08/2011: *giảm 50% số thuế thu nhập cá nhân phải nộp từ ngày 01 tháng 8 năm 2011 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2012 đối với hoạt động chuyển nhượng chứng khoán của cá nhân.*

b. Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Thuế Thu nhập Doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

Các loại thuế khác

Các loại thuế và mức thuế suất khác tuân thủ theo các quy định của Pháp luật hiện hành.

16. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Vinaconex 21

Số tài khoản: 2200201296704

Ngân hàng mở tài khoản: NH Nông nghiệp và phát triển nông thôn - CN Hà Tây

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích sử dụng vốn

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được bổ sung vào vốn lưu động nhằm nâng cao năng lực tài chính cho Công ty.

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

Sau khi hoàn tất đợt chào bán (dự kiến cuối Quý III – đầu quý IV năm 2012), Công ty sẽ giải ngân ngay để bổ sung vốn lưu động, tăng năng lực tài chính đáp ứng các mục tiêu, kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ, HĐQT thông qua.

Số tiền thu được sẽ được bổ sung vào vốn lưu động nhằm thanh toán tiền nguyên vật liệu và khối lượng đã thi công các công trình vốn Ngân sách Nhà nước như công trình Trung tâm đào tạo VĐV cấp cao Hà Nội GD II, công trình Trung tâm Internet Việt Nam tại Khu CNC Hòa Lạc, các công trình tại Khu ĐTM Mỗ Lao, các công trình thuộc Ban QLDA đầu tư xây dựng Quận Hà Đông ... Do Nhà nước hiện đang áp dụng các biện pháp thắt chặt để điều hành nền kinh tế nên Công ty gặp nhiều khó khăn trong việc thanh toán tiền khối lượng các công trình này.

• Công trình thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị tại Trung tâm Internet Việt Nam tại Khu CNC Hòa Lạc

Công ty thực hiện gói thầu số 9 thuộc dự án đầu tư xây dựng Nhà trạm Trung tâm Internet Việt Nam tại trung tâm công nghệ cao Hòa Lạc. Công trình ký hợp đồng từ 31/08/2010.

Địa điểm xây dựng : Trung tâm công nghệ cao Hòa Lạc

Chủ đầu tư : Trung tâm Internet Việt Nam (VNNIC)

Giá trị hợp đồng : 31.720.686.000 đồng

• Công trình thi công xây dựng, cung cấp và lắp đặt thiết bị tại Trung tâm đào tạo vận động viên cấp cao Hà Nội - Giai đoạn 2

Công ty thực hiện gói thầu số 5 thuộc dự án đầu tư xây dựng các công trình luyện tập - Trung tâm đào tạo vận động viên cấp cao Hà Nội - Giai đoạn 2. Công trình ký hợp đồng từ 15/02/2010.

Địa điểm xây dựng : Trung tâm đào tạo vận động viên cấp cao Hà Nội

Chủ đầu tư : Ban quản lý dự án đầu tư và xây dựng các công trình Thể thao kỷ niệm 1000 năm Thăng Long - Hà Nội

Giá trị hợp đồng : 202.066.390.000 đồng

- **Công trình thi công gói thầu 2 dự án hạ tầng kỹ thuật khu I - khu đất dịch vụ xã Đồng Mai**

Công ty thực hiện gói thầu EC gói thầu 2 dịch vụ tư vấn, khảo sát, thiết kế bản vẽ thi công, lập dự toán, tổng dự toán (E), thi công xây lắp công trình (C) thuộc dự án hạ tầng kỹ thuật khu I - khu đất dịch vụ xã Đồng Mai. Công trình ký hợp đồng từ năm 2008 nhưng do Hà Tây sáp nhập với Hà Nội nên bị giãn tiến độ.

Địa điểm xây dựng	:	Xã Đồng Mai - Hà Đông - Hà Nội
Chủ đầu tư	:	Ban Quản lý dự án đầu tư và xây dựng Quận Hà Đông
Giá trị hợp đồng	:	42.235.000.000 đồng

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG

Trụ sở chính: 22 Thành Công, Ba Đình, Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 3772 6868

Fax: (84-4) 3772 6131

Website: www.kls.vn

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 11 Toà nhà Sông Đà - 165 Cầu Giấy - Hà Nội

Điện thoại: (84-4) 2 670 490/1/2/3 **Fax:** (84-4) 2 670 494

Website: <http://vae.com.vn>

3. Ý KIẾN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Trên cơ sở các thông tin mà KLS đã thu thập được về Công ty cổ phần Vinaconex 21 (V21) và đợt chào bán cổ phần, với tư cách là Tổ chức Tư vấn, KLS có một số nhận định như sau:

Theo chủ trương của Nhà nước về việc cổ phần hóa các Tổng công ty Nhà nước, tháng 4/2004 Công ty đã chính thức trở thành công ty cổ phần với cổ đông lớn là Tổng công ty cổ phần Vinaconex. Từ đó đến nay, hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Vinaconex 21 đã có những chuyển biến tích cực, kết quả kinh doanh một số năm gần đây như sau:

- Năm 2009: Doanh thu thuần đạt 301 tỷ đồng, tăng 79,90% so với con số 167 tỷ năm 2008. Lợi nhuận sau thuế đạt 8,6 tỷ đồng, tăng 123,91% so với lợi nhuận sau thuế năm 2008 là 3,6 tỷ đồng ;

- Năm 2010: Doanh thu thuần đạt 520 tỷ đồng, tăng 72,89% so với năm 2009. Lợi nhuận sau thuế đạt 11,3 tỷ đồng tăng 41,23% so với năm 2009;

- Năm 2011: Trước tình hình khủng hoảng kinh tế, năm 2011 vẫn là năm rất khó khăn đối với thị trường Bất động sản Việt Nam. Các doanh nghiệp nói chung, đặc biệt là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp khi Nhà nước áp dụng các biện pháp thắt chặt để điều hành nền kinh tế. Công ty cổ phần Vinaconex 21 là nhà thầu thi công rất nhiều công trình vốn Ngân sách Nhà nước do vậy, Công ty gặp rất nhiều khó khăn trong việc thanh toán tiền khối lượng các công trình đã thi công.

Trong hoàn cảnh khó khăn chung của nền kinh tế và thị trường Bất động sản như vậy, tuy mức lợi nhuận năm 2011 chỉ đạt hơn 4 tỷ, giảm 64,35% so với năm 2010, Doanh thu thuần Công ty giảm 96 tỷ đồng (tương đương với 18,48%) so với năm 2010 nhưng việc công ty vẫn có lãi đã chứng tỏ sự nỗ lực điều hành của Ban lãnh đạo Công ty cổ phần Vinaconex 21.

- Dựa trên dự đoán tình hình kinh tế năm 2012 và năng lực hoạt động của V21, Kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận của Công ty là hoàn toàn có khả năng đạt được và nếu gặp thuận lợi có thể đạt được kết quả cao hơn dự kiến. Số liệu trong phần dự kiến kế hoạch kinh doanh được đưa ra trên

nguyên tắc thận trọng để nhà đầu tư có thể đánh giá chính xác hơn về hoạt động của Công ty.

Bên cạnh đó còn có một số yếu tố khách quan có thể hỗ trợ cho khả năng thành công của đợt phát hành :

- Đợt phát hành này là thực hiện phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu của Công ty – chủ yếu là những người gắn bó lâu năm với Công ty hoặc là cán bộ công nhân viên đang làm việc tại Công ty. Vì vậy khả năng thành công của đợt phát hành tăng vốn lần này được tăng lên đáng kể.
- Giá trị đợt phát hành được tính toán dựa trên nhu cầu vốn thực tế của Công ty, đảm bảo tình hình tài chính lành mạnh. Nhìn chung, hiện nay khi cơ chế tín dụng đối với đơn vị kinh doanh trong lĩnh vực Bất động sản được mở hơn, cổ phiếu của Công ty thu hút được khá nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư. Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, chúng tôi đánh giá rằng đợt phát hành lần này của Công ty là khả quan và có thể đạt kết quả như mong đợi.

PHỤ LỤC

- Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
- Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
- Phụ lục III: Các báo cáo tài chính kiểm toán năm 2010, 2011 và Quý I - 2012
- Phụ lục IV: Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, KTT

BẢN CÁO BẠCH CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG
CÔNG TY CỔ PHẦN VINA CONEX 21 (V21)

Hà Nội, ngày 29 tháng 5 năm 2012

TỔ CHỨC CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN VINA CONEX 21
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN XUÂN VIỆT

KẾ TOÁN TRƯỞNG

A blue ink signature of Nguyễn Bá Hanh, consisting of a stylized 'N' followed by a long horizontal line.

NGUYỄN BÁ HANH

TỔ CHỨC TƯ VẤN CHÀO BÁN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIM LONG

TỔNG GIÁM ĐỐC *sh*



PHẠM VĨNH THÀNH