

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUẢNG NINH

Đ/c: Số 43 Trần Hưng Đạo, P.Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẦU GIÁ CỔ PHẦN

CỦA

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH

VỐN NHÀ NƯỚC

TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN

XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUẢNG NINH



Đại diện phần vốn Nhà nước:

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH
DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

Địa chỉ: Tầng 23, tòa nhà Charmvit, 117

Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

ĐT: (84-4) 6278 0126

www.scic.vn

Tổ chức tư vấn:

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẦU TƯ
VIỆT NAM**

Địa chỉ: Tầng 1, toà nhà VCCI,

số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội

ĐT: (84-04) 3573 0073; Fax: (84-4) 3573 008

www.ivs.com.vn

(Để đảm bảo quyền lợi của các Nhà đầu tư, Ban tổ chức đấu giá khuyến cáo các Nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham dự đấu giá)

MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ	5
II.	NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	6
1.	Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh....	6
2.	Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Việt Nam.....	6
III.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY	7
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:	7
2.	Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty:	8
2.1.	Cơ cấu tổ chức:.....	8
2.2.	Nhiệm vụ, chức năng các phòng ban:.....	8
3.	Vốn Điều lệ và Cơ cấu Cổ đông của Công ty:	11
3.1.	Vốn Điều lệ của Công ty:	11
3.2.	Cơ cấu cổ đông của Công ty:	11
4.	Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của Công ty, những Công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty mà nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:	12
5.	Tình hình lao động:	12
5.1.	Tổng số lao động của Công ty:.....	12
5.2.	Thu nhập bình quân:.....	12
5.3.	Chính sách đối với người lao động:.....	13
6.	Đất đai nhà xưởng của Công ty đang sở hữu và đi thuê:.....	13
7.	Hoạt động kinh doanh:.....	14
7.1.	Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh:.....	14
7.2.	Cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần:	15
7.3.	Tình hình công nợ hiện nay:	16
7.4.	Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu:.....	17
IV.	THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN TRONG QUÁ TRÌNH SẢN XUẤT	18
1.	Đánh giá thuận lợi và khó khăn của Công ty trong quá trình kinh doanh:.....	18
2.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm tới:	18

V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	19
1. Rủi ro kinh tế:	19
2. Rủi ro Pháp luật:	19
3. Rủi ro đặc thù:	20
4. Rủi ro từ đợt bán đấu giá:	20
5. Rủi ro khác:	20
VI. DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ KIỂM CHỨC DANH QUẢN LÝ CÔNG TY	21
1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:	21
2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát:	24
3. Danh sách thành viên Ban giám đốc:	26
4. Phụ trách Phòng Kế toán:	26
VII. CỔ PHIẾU BÁN ĐẤU GIÁ	27
1. Thông tin cơ bản:	27
2. Mục đích của việc chào bán:	27
3. Phương pháp tính giá:	27
4. Phương thức phân phối:	27
5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:	27
6. Thời gian và địa điểm đăng ký tham dự đấu giá:	28
7. Lập và nộp phiếu tham dự đấu giá:	29
8. Lưu ý một số vấn đề đối với nhà đầu tư khi đến tham dự đấu giá:	30
9. Thời hạn thanh toán và hoàn trả tiền đặt cọc:	30
10. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần:	30
11. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:	30
12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:	30
13. Các loại thuế có liên quan đến cổ phần chào bán:	30
VIII. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ	31
IX. ĐỊA ĐIỂM CÔNG BỐ BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	31

GIỚI THIỆU TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY

- ❖ **Tên Tiếng Việt** : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUẢNG NINH
- ❖ **Tên Tiếng Anh** : QUANG NINH URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION STOCK COMPANY
- ❖ **Tên viết tắt** : QUANG NINH UDEVCOS
- ❖ **Trụ sở chính** : Số 43, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
- ❖ **Điện thoại** : 033.3656023, 033.3825569
- ❖ **Fax** : 033.3825341
- ❖ **Email** : quangninhxddd.hl@gmail.com
- ❖ **Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5700514722** do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp lần đầu ngày 04 tháng 11 năm 2004, cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 11 tháng 05 năm 2011.
- ❖ **Ngành, nghề kinh doanh:**
 - *Xây dựng nhà các loại;*
 - *Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;*
 - *Chuẩn bị mặt bằng;*
 - *Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;*
 - *Điều hành tua du lịch;*
 - *Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn khảo sát, thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật nhóm B,C;*
 - *Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;*
 - *Sản xuất sản phẩm chịu lửa;*
 - *Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao;*
 - *Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;*
 - *Xây dựng công trình công ích;*

- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động thiết kế chuyên dụng. Chi tiết: Trang trí nội thất;
- Phá dỡ;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét.

❖ **Vốn của Công ty:**

- Vốn điều lệ : **6.999.000.000 đồng** (Sáu tỷ, chín trăm chín mươi chín triệu đồng chẵn)
- Tổng số cổ phần : **69.990 cổ phần**
- Mệnh giá : **100.000 đồng/1 cổ phần**

❖ **Thông tin về đợt chào bán:**

- Số lượng cổ phần chào bán : **17.941 cổ phần**
- Giá trị chào bán : **1.794.078.000 đồng**
- Giá khởi điểm : **106.000 đồng/1 cổ phần** (Một trăm lẻ sáu nghìn đồng một cổ phần).

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- ❖ *Luật doanh nghiệp 60/2005/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt nam thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;*
- ❖ *Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;*
- ❖ *Căn cứ Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 07 năm 2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần;*
- ❖ *Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về ban hành quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn Nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp khác;*
- ❖ *Quyết định số: 484/QĐ-ĐTKV ngày 21/10/2013 của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh.*

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

1. Tổ chức phát hành: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh

Đại diện theo Pháp luật: Ông Nguyễn Đức Kính

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

2. Tổ chức tư vấn: Công ty Cổ phần Chứng khoán Đầu tư Việt Nam

Đại diện tổ chức tư vấn: Ông Ngô Anh Sơn

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy ủy quyền ngày 17 tháng 11 năm 2008 của Ông Đoàn Ngọc Hoàn, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu tư Việt Nam)

Bản công bố thông tin này phục vụ cho việc bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn các số liệu, ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh cung cấp.

Bản công bố thông tin này chỉ mang giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Tổ chức tư vấn (IVS) và cổ đông bán cổ phần (SCIC) không có trách nhiệm nếu thông tin và tài liệu do Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh cung cấp không trung thực với thực tế hoạt động của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh.

CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Ban tổ chức đấu giá : Đại diện Công ty, đại diện tổ chức bán đấu giá được thành lập để thực hiện việc bán đấu giá vốn của SCIC ra bên ngoài và các công việc liên quan khác.

Công ty : Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh

CTCP : Công ty cổ phần

HĐQT : Hội đồng quản trị

ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông

LNST : Lợi nhuận sau thuế

Tổ chức bán đấu giá : Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu tư Việt Nam

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

UBND : Ủy ban Nhân dân

Ngoài ra, những thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005, Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 của Quốc hội, Nghị định 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 của Chính phủ và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Tiền thân của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh là ***Xí nghiệp xây dựng thị xã Hồng Gai***, được thành lập theo Quyết định số 1347/QĐ-UB ngày 27/12/1984 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

Tháng 10/1993, với việc mở rộng quy mô sản xuất và đăng ký thêm ngành nghề sản xuất kinh doanh, Xí nghiệp được đổi tên thành ***Xí nghiệp xây dựng và phát triển nhà Hồng Gai*** theo Quyết định số 687/QĐ-UB ngày 10/10/1993 của UBND tỉnh Quảng Ninh và từ doanh nghiệp loại 4, được xếp hạng lên doanh nghiệp loại 3.

Theo Quyết định số 1331 ngày 23/06/1995 của UBND tỉnh Quảng Ninh, Xí nghiệp được đổi tên thành ***Công ty Xây dựng và kinh doanh nhà Hồng Gai*** và từ doanh nghiệp loại 3 được công nhận xếp hạng doanh nghiệp loại 2.

Vào thời điểm tháng 08/1999, để tạo nên những doanh nghiệp có đủ năng lực về mọi mặt và có đủ sức cạnh tranh lành mạnh trong nền kinh tế thị trường của ngành xây dựng Quảng Ninh, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 1726/QĐ-UB ngày 02/08/1999, sáp nhập 2 đơn vị là Công ty Xây dựng và kinh doanh nhà Hồng Gai với Công ty kinh doanh nhà Quảng Ninh, thành ***Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh***. Từ đó, Công ty trở thành doanh nghiệp nhà nước được xếp hạng là doanh nghiệp loại 1.

Trên cơ sở bộ máy hoạt động và cơ sở vật chất sẵn có của Công ty xây dựng và kinh doanh nhà Hồng Gai cũ, ***Xí nghiệp Xây dựng và kinh doanh nhà Hòn Gai*** được thành lập theo Quyết định số 1997/QĐ-UB ngày 21/08/1999 của UBND tỉnh Quảng Ninh, là đơn vị thành viên của Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh.

Thực hiện chủ trương chung của Nhà nước trong việc cơ cấu lại các thành phần kinh tế phù hợp với xu thế phát triển chung của nền kinh tế khu vực và toàn cầu, Xí nghiệp xây dựng và kinh doanh nhà Hòn Gai, là đơn vị thành viên thuộc Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh, được UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt cho tách khỏi Công ty Đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà Quảng Ninh, thành lập nên ***Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh*** theo Quyết định số 3486/2004/QĐ-UB ngày 04/11/2004 của UBND tỉnh Quảng Ninh.

2. Cơ cấu tổ chức quản lý của Công ty:

2.1. Cơ cấu tổ chức:

Hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh có cơ cấu tổ chức quản lý bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và các phòng ban chức năng phục vụ hoạt động của Công ty.

Các chi nhánh của Công ty bao gồm:

- Xí nghiệp xây dựng Hòn Gai;
- Ban quản lý chợ Sa Tô;
- Xí nghiệp xây dựng số 6.

2.2. Nhiệm vụ, chức năng các phòng ban:

2.2.1 Đại hội đồng cổ đông:

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất, quyết định mọi vấn đề quan trọng của Công ty theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán, mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần, mức trích lập các quỹ.
- Quyết định các dự án đầu tư hoặc giao dịch bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản của Công ty và các chi nhánh được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty, trừ trường hợp điều chỉnh vốn điều lệ do bán thêm cổ phần trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán;
- Thông qua báo cáo của HĐQT về tình hình kinh doanh, tài chính, đánh giá công tác quản lý, điều hành hàng năm của Công ty; báo cáo của ban Kiểm soát về quản lý Công ty của HĐQT, Tổng Giám đốc;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét, xử lý các vi phạm của HĐQT và Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông của Công ty;
- Quyết định việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
- Quyết định mức thù lao, mức thưởng cho các thành viên HĐQT và BKS;

- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

2.2.2 Hội đồng quản trị:

HĐQT là cơ quan quản lý của Công ty có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề có liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

HĐQT có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số lượng cổ phần được quyền chào bán của từng loại đã được ĐHĐCĐ thông qua; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá chào bán cổ phần. Quyết định loại trái phiếu, tổng giá trị trái phiếu và thời điểm phát hành, nhưng phải báo cáo ĐHĐCĐ tại cuộc họp gần nhất; báo cáo phải kèm theo tài liệu và hồ sơ giải trình quyết định của HĐQT về phát hành trái phiếu;
- Quyết định mua lại không quá 10% số cổ phần đã bán của từng loại;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong phạm vi thẩm quyền;
- Kiến nghị tăng, giảm Vốn điều lệ; Quyết định huy động vốn theo hình thức khác;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm cách chức Tổng Giám đốc và các cán bộ quản lý quan trọng khác của Công ty; quyết định mức lương, thù lao và lợi ích khác của thành viên HĐQT và các cán bộ quản lý; Bổ nhiệm, miễn nhiệm người đại diện của Công ty được cử vào các doanh nghiệp khác có vốn góp của Công ty;
- Giám sát, chỉ đạo Tổng Giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty, quyết định thành lập Công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn và mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình nội dung tài liệu phục vụ họp ĐHĐCĐ. Triệu tập họp ĐHĐCĐ hoặc thực hiện các thủ tục hồi ý kiến để ĐHĐCĐ thông qua quyết định.
- Trình báo cáo về tình hình kinh doanh, tài chính, đánh giá công tác quản lý, điều hành hàng năm của Công ty đã được Ban Kiểm soát thẩm định lên Đại hội đồng cổ đông;

- Đề xuất phương án sử dụng lợi nhuận của Công ty, mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý các khoản lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại hoặc giải thể Công ty;
- Dự tính mức thù lao, mức thưởng cho các thành viên HĐQT và Ban Kiểm soát trình lên ĐHĐCĐ quyết định.
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ và các quy chế khác của Công ty.

2.2.2 Ban kiểm soát:

Ban kiểm soát là tổ chức thay mặt cho cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành Công ty. Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, miễn nhiệm, bãi miễn. Ban kiểm soát gồm 03 thành viên.

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ như sau:

- Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính;
- Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm và sáu tháng của Công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT;
- Xem xét sổ kế toán và các tài liệu khác của Công ty, các công việc quản lý, điều hành hoạt động của Công ty bất cứ khi nào xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết của ĐHĐCĐ, theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty thời hạn liên tục ít nhất 06 tháng;
- Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty trong thời hạn liên tục ít nhất 06 tháng, ban Kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn bảy ngày làm việc, kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn mười lăm ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm tra, ban Kiểm soát phải báo cáo giải trình về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến HĐQT và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu;
- Kiến nghị nội dung bổ sung, sửa đổi Điều lệ; biện pháp cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Khi phát hiện có thành viên HĐQT, Tổng Giám đốc vi phạm nghĩa vụ của người quản lý Công ty thì phải thông báo ngay bằng văn bản cho HĐQT, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;
- Ban Kiểm soát có thể sử dụng tư vấn độc lập để thực hiện nhiệm vụ được giao. Ban Kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của HĐQT trước khi trình báo cáo lên ĐHĐCĐ;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Pháp luật và Điều lệ Công ty.

2.2.3 Ban Giám đốc Công ty:

Tổng Giám đốc Công ty do HĐQT bổ nhiệm, bãi nhiệm, là người đại diện theo pháp luật của Công ty, chịu trách nhiệm trước HĐQT, quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty.

Tổng Giám đốc có quyền và nhiệm vụ như sau:

- Tổng Giám đốc là người điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty, tổ chức thực hiện Nghị quyết của ĐHĐCĐ, HĐQT: từ phương án đầu tư phát triển đến kế hoạch SXKD của Công ty;
- Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ Công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của HĐQT;
- Quyết định lương và phụ cấp đối với người lao động trong Công ty kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Giám đốc;
- Tuyển dụng, thuê mướn và bố trí sử dụng lao động theo quy định của HĐQT, khen thưởng, kỷ luật, cho thôi việc đối với người lao động phù hợp với Luật Lao động;
- Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty và quyết định của ĐHĐCĐ, HĐQT.

3. Vốn Điều lệ và Cơ cấu Cổ đông của Công ty:

3.1. Vốn Điều lệ của Công ty:

Tính đến thời điểm 31/12/2012, vốn điều lệ thực góp của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh là **6.999.000.000 đồng**, tương ứng **69.990 cổ phần**. Trong đó, phần vốn Nhà nước là **1.794.078.000 đồng**, tương ứng **17.941 cổ phần** chiếm **25,63%** tổng số cổ phần.

3.2. Cơ cấu cổ đông của Công ty:

Cơ cấu cổ đông của Công ty tại thời điểm 31/12/2012

Stt	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (Cp)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Cổ đông Nhà nước	17.941	1.794.078.000	25,63
2	Cổ đông trong Công ty	52.049	5.204.922.000	74,37
Tổng cộng		69.990	6.999.000.000	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Quảng Ninh)

3.3. Danh sách cổ đông lớn của Công ty

TT	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ (Cp)	Giá trị cổ phần (VNĐ)	Tỷ trọng (%)
1	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	17.941	1.794.100.000	25,63%
2	Nguyễn Đức Kính	9.345	934.500.000	13,35%
3	Trần Đức Minh	7.195	719.500.000	10,28%
4	Nguyễn Trọng Khả	8.789	878.900.000	12,56%

(Nguồn: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của Công ty, những Công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những Công ty mà nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty: Không có.

5. Tình hình lao động:**5.1. Tổng số lao động của Công ty:****Cơ cấu lao động của Công ty tại thời điểm 30/06/2012**

TT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	Phân theo trình độ lao động		
	Trên Đại học và Đại học	25	36,8%
	Cao đẳng và Trung cấp	15	22,1%
	Sơ cấp và Công nhân kỹ thuật	28	41,2%
2	Phân theo đối tượng lao động		
	Lao động trực tiếp	45	66,2%
	Lao động gián tiếp	23	33,8%
	Tổng cộng	68	100%

(Nguồn: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

5.2. Thu nhập bình quân:

Đơn vị: triệu đồng/người/tháng

Chỉ tiêu	2010	2011	2012
Thu nhập bình quân	2,5 - 2,8	2,5 - 2,8	3-3,2

(Nguồn: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

5.3. Chính sách đối với người lao động:

Người lao động trong Công ty được thực hiện Hợp đồng lao động theo quy định của Luật Lao động và theo Luật Doanh nghiệp.

Doanh nghiệp nộp đầy đủ BHXH, BHYT, kinh phí công đoàn và các nghĩa vụ cho người lao động theo Luật BHXH và các quy định hiện hành.

6. Đất đai nhà xưởng của Công ty đang sở hữu và đi thuê:**Đất đai, nhà xưởng Công ty đang sở hữu và đi thuê**

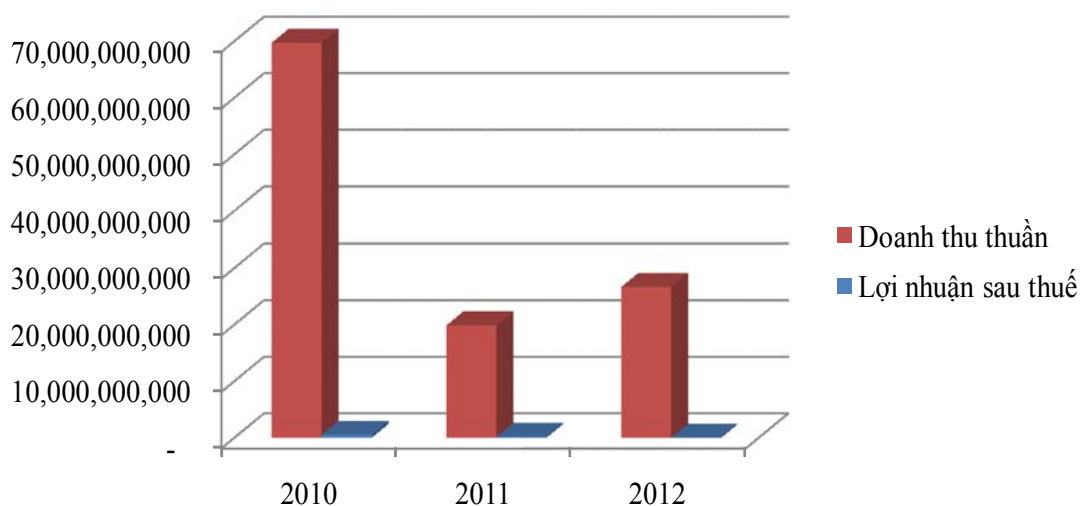
TT	Mục đích sử dụng	Diện tích (m2)	Tình trạng pháp lý
1	Trụ sở Công ty	324	Thuê 50 năm từ ngày 07/07/1999
2	Xưởng sản xuất gạch Blook tại phường Hà Khánh, Tp. Hạ Long	1.900	Thuê 30 năm từ ngày 18/06/2002
3	Chợ Hà Tu, theo hình thức B.O.T (Đầu tư và khai thác chuyển giao)	2.243,7	Thuê 28 năm từ ngày 17/12/2008
4	Chợ Hà Lâm, theo hình thức BOT (Đầu tư và khai thác chuyển giao)	1.877,7	Thuê 25 năm từ 2005
	Tổng cộng	6.345,4	

(Nguồn: Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

7. Hoạt động kinh doanh:**7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh:**

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	2010	2011	2012
Tổng tài sản	54.442.099.868	47.959.722.891	58.168.758.515
<i>So với năm trước (%)</i>	-33,53%	-11,91%	21,29%
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	10.511.313.700	6.999.417.000	6.999.000.000
Doanh thu thuần	69.750.278.325	19.880.405.865	26.683.392.484
<i>So với năm trước (%)</i>	18,89%	-71,50%	34,22%
Giá vốn hàng bán	61.351.833.283	17.892.794.590	22.425.136.173
<i>So với năm trước (%)</i>	19,10%	-70,84%	25,33%
Giá vốn hàng bán/DTT (%)	87,96%	90,00%	84,04%
Lợi nhuận từ hoạt động bất thường	376.358.286	11.830.000	
Lợi nhuận trước thuế	709.549.233	217.303.866	48.165.285
<i>So với năm trước (%)</i>	-56,75%	-69,37%	-77,84%
LN trước thuế/DTT (%)	1,02%	1,09%	0,18%
Lợi nhuận sau thuế	522.973.894	173.843.093	33.304.208
<i>So với năm trước (%)</i>	-65,54%	-66,76%	-80,84%
LN sau thuế/ DTT (%)	0,75%	0,87%	0,12%
Tỷ lệ cổ tức/VĐL (%)	0%	2,285%	0,44%

Biểu đồ tăng trưởng doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế qua các năm

(Nguồn: BCTC các năm - Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

Căn cứ vào biểu đồ tăng trưởng doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế, có thể thấy doanh thu thuần và lợi nhuận sau thuế của Công ty biến động thất thường. Doanh thu thuần năm 2010 đạt mức cao nhất, 69.750.278.325 đồng. Lợi nhuận sau thuế đạt 522.973.894 đồng, tương ứng mức tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần là 0,75%. Trong năm 2011, doanh thu thuần đạt mức thấp nhất, tuy nhiên, so với cả giai đoạn thì tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần lại cao nhất, đạt 0,87%.

Bước sang năm 2012, doanh thu thuần đã tăng nhẹ 34,22%. Tuy vậy, lợi nhuận sau thuế lại tiếp tục đà giảm, đạt mức rất thấp trong cả giai đoạn, Công ty chỉ thu về 33.304.208 đồng, tương đương mức tỷ suất 0,12%. Đối với hoạt động của một công ty thì mức tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu thuần thấp như vậy, cho thấy công ty đang hoạt động không hiệu quả.

7.2. Cơ cấu chi phí trên doanh thu thuần:

Chi phí	2010		2011		2012	
	Giá trị (VND)	Tỷ trọng /DTT	Giá trị (VND)	Tỷ trọng /DTT	Giá trị (VND)	Tỷ trọng /DTT
GVHB	61.351.833.283	87,96%	17.892.794.590	90,00%	22.425.136.173	84,04%
CP HĐTC	-	0%	303.964.913	1,53%	369.213.271	1,38%
CP bán hàng	4.606.636.187	6,60%	-	0%	-	0%
CP QLDN	3.586.289.112	5,14%	1.574.559.821	7,92%	3.198.366.976	11,99%
CP khác	517.586.303	0,74%	7.141.000	0,04%	872.234.956	3,27%
Tổng cộng	70.062.344.885	100,4%	19.778.460.324	99,5%	26.864.951.376	100,7%

(Nguồn: BCTC các năm - Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu tổng chi phí trên doanh thu thuần là giá vốn hàng bán. Khoản mục này trung bình chiếm 87,33% tổng doanh thu thuần. Trong năm 2012, tỷ trọng của giá vốn hàng bán có xu hướng giảm. Ngược lại, tỷ trọng khoản mục chi phí quản lý doanh nghiệp thì tăng liên tục qua các năm, từ 5,14% năm 2010 lên 11,99% năm 2012. Cùng với sự tăng mạnh của khoản mục chi phí khác, chi phí quản lý doanh nghiệp đã góp phần làm giảm lợi nhuận sau thuế của Công ty trong năm 2012.

7.3. Tình hình công nợ hiện nay:

Các khoản phải thu

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
Phải thu của khách hàng	10.289.834.464	3.833.997.532	3.237.734.066
Các khoản phải thu khác	3.489.149.663	1.443.325.630	11.082.328.761
Tổng cộng	13.778.984.127	5.277.323.162	14.320.062.827

(Nguồn: BCTC các năm - Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

Các khoản phải trả

Đơn vị: đồng

	Chỉ tiêu	31.12.2010	31.12.2011	31.12.2012
I.	Nợ ngắn hạn	21.355.225.130	10.278.501.336	50.152.071.496
1	Vay và nợ ngắn hạn	3.594.000.000	-	2.918.116.248
2	Phải trả người bán	1.263.598.388	1.289.262.316	2.479.294.210
3	Người mua trả tiền trước	1.440.340.062	-	-
4	Thuế và các khoản khác phải nộp Nhà nước	4.473.543.082	1.005.196.903	1.322.394.133
5	Phải trả người lao động	90.373.913	312.081.463	-
6	Chi phí phải trả	452.291.061	4.914.019.066	146.733.647
7	Phải trả nội bộ	4.755.931.644	-	-
8	Các khoản phải trả phải nộp khác	5.285.146.980	2.757.941.588	43.285.533.258
II.	Nợ dài hạn	6.186.129.000	1.089.417.114	582.077.000
1	Vay và nợ dài hạn	6.186.129.000	1.462.077.000	582.077.000
2	Quỹ khen thưởng, phúc lợi		(372.659.886)	
	Tổng cộng	27.541.354.130	11.367.918.450	50.734.148.496

(Nguồn: BCTC các năm - Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

7.4. Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Các chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2011	2012
Khả năng thanh toán				
1. Hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,38	3,30	0,91
2. Hệ số khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,71	1,22	0,30
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
1. Vòng quay các khoản phải thu	Lần	3,90	2,09	2,73
2. Vòng quay hàng tồn kho	Lần	4,89	1,00	0,86
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
1. Tỷ suất lợi nhuận từ HĐKD/ Doanh thu	%	0,48	1,03	3,45
2. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,96	0,36	0,06
3. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	1,92	0,47	0,45
Chỉ số về cơ cấu vốn				
1. Tỷ lệ nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu	%	100,98	30,93	682,40
2. Tỷ lệ nợ phải trả/Tổng tài sản	%	50,59	23,70	87,22

(Nguồn: BCTC các năm - Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh)

Về chỉ tiêu khả năng thanh toán: Trong cả giai đoạn 2010-2012, các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của năm 2011 đều ở mức an toàn, lớn hơn 1. Tuy nhiên, hệ số khả năng thanh toán nợ ngắn hạn và hệ số khả năng thanh toán nhanh của năm 2012 đều nhỏ hơn 1, thấp nhất trong cả 03 năm. Điều này cho thấy, Công ty không có khả năng đảm bảo việc thanh toán các khoản nợ ngắn hạn.

Về chỉ tiêu năng lực hoạt động: Vòng quay hàng tồn kho giảm mạnh qua từng năm thể hiện việc Công ty đang tồn đọng nhiều hàng tồn kho do ảnh hưởng xấu của nền kinh tế lên thị trường bất động sản. Về vòng quay các khoản phải thu, so với năm 2010 thì các con số của năm 2011 và 2012 đều giảm, cho thấy khách hàng đang chậm thanh toán và chiếm dụng gián tiếp vốn của Công ty.

Về chỉ tiêu khả năng sinh lời: Tỷ suất lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trên doanh thu tăng dần qua các năm, cho thấy hoạt động kinh doanh chính ngày càng hiệu quả. Ngược lại, các tỷ suất liên quan đến lợi nhuận sau thuế lại có xu hướng liên tục giảm. Thu nhập và chi phí từ hoạt động bất thường ảnh hưởng nhiều đến kết quả kinh doanh chính của Công ty. Đặc biệt năm 2012, Công ty chịu một khoản lỗ lớn từ hoạt động bất thường dẫn đến khoản lợi nhuận sau thuế thấp nhất trong các năm.

Về chỉ tiêu cơ cấu vốn: Tỷ lệ nợ phải trả trên vốn chủ sở hữu tăng rất mạnh vào năm 2012 do vốn chủ sở hữu bị giảm đột ngột 79,77% xuống còn 7.434.610.019 đồng, đồng thời, tổng các khoản phải trả cũng ghi nhận mức tăng lớn. Nếu so với tổng tài sản thì tổng nợ phải trả cũng chiếm tỷ lệ cao nhất vào năm 2012. Tất cả đều thể hiện cơ cấu vốn của Công ty nghiêng nhiều về vay nợ và khó có khả năng đảm bảo an toàn tài chính cho các cổ đông.

IV. THUẬN LỢI VÀ KHÓ KHĂN TRONG QUÁ TRÌNH SẢN XUẤT

1. Đánh giá thuận lợi và khó khăn của Công ty trong quá trình kinh doanh:

❖ *Thuận lợi:*

- Hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty được sự quan tâm giúp đỡ của UBND tỉnh Quảng Ninh, các sở ban ngành trong địa bàn tỉnh.
- Hiện tại Công ty đã đầu tư và đang quản lý 02 chợ theo phương thức BOT là chợ Hà Tu và chợ Hà Lầm. Qua quá trình hoạt động kinh doanh chợ thì đã tạo được nguồn thu ổn định cho Công ty cũng như giải quyết việc làm cho người lao động và đặc biệt là tạo nên một thương hiệu mới cho Công ty trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ *Khó khăn:*

- Sau giai đoạn Cổ phần hoá, Công ty không ổn định được tổ chức bộ máy lãnh đạo, hoạt động sản xuất kinh doanh trì trệ, kém hiệu quả nên trong nội bộ Công ty xuất hiện nhiều quan điểm về điều hành, quản trị trái ngược nhau. Từ lý do trên dẫn đến mâu thuẫn nội bộ kéo dài trong tập thể lãnh đạo cũng như các nhóm cổ đông. Do các mâu thuẫn không giải quyết được nên đến ngày 31/03/2011 Công ty đã chính thức tách Xí nghiệp xây lắp và một số bộ phận trực thuộc để thành lập Công ty mới.
- Sau chia tách doanh nghiệp Công ty có sự biến động lớn trong công tác tổ chức, năng lực cạnh tranh bị suy giảm, thiếu hụt cán bộ nghiệp vụ có trình độ và kinh nghiệm, đặc biệt toàn bộ bộ phận kế toán và 1 phần bộ phận kế hoạch của Công ty đã chuyển sang Công ty mới sau khi tiến hành chia tách doanh nghiệp. Công ty lại chưa có được những chính sách phù hợp để thu hút lực lượng cán bộ giỏi về nhận công tác tại Công ty.
- Do sự suy giảm của nền kinh tế toàn cầu nên vốn đầu tư cho xây dựng bị cắt giảm tối đa trên toàn quốc. Do vậy công tác tìm kiếm việc làm cho mảng xây lắp là rất thấp. Công tác đầu tư thực hiện dự án chậm về tiến độ vì công tác giải phóng mặt bằng gặp rất nhiều khó khăn do chính sách đền bù của nhà nước thay đổi liên tục. Các hộ dân trong diện đền bù giải tỏa mặt bằng không hợp tác gây khó khăn. Tình hình tài chính của Công ty còn nhiều khó khăn, thiếu vốn đầu tư cho hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Dự án khu đô thị mới Cao Thắng mới giải phóng mặt bằng được 50% diện tích, hiện tại đang vướng mắc trong việc đền bù đất thổ cư nên sẽ bị thu hồi dự án nếu không thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng trong năm 2013.

2. Kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm tới:

Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Quảng Ninh không xây dựng được kế hoạch sản xuất kinh doanh các năm sắp tới. Nguyên nhân chủ yếu là sau giai đoạn chia tách doanh nghiệp Công ty, chưa ổn định được tình hình sản xuất kinh doanh cũng như nhân sự bộ phận kế toán, kế hoạch có sự thay đổi lớn do chuyển sang Công ty mới.

V. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế:

Năm 2012, cùng với hai công cụ là tiền tệ và tài khóa, nền kinh tế của Việt Nam đã vượt qua thời điểm khó khăn nhất và bắt đầu có xu hướng phát triển tốt.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, tăng trưởng GDP năm 2012 ước tính tăng 5,03% so với năm 2011, đây là mức thấp hơn dự kiến (5,2%). Cụ thể, mức tăng GDP từng quý như sau: quý I tăng 4,64%; quý II tăng 4,08%; quý III tăng 5,05% và quý IV tăng 5,44%. Theo nhận định của Tổng cục Thống kê: Mức tăng trưởng năm nay tuy thấp hơn mức tăng 5,8% của năm 2011 nhưng trong bối cảnh kinh tế thế giới gặp khó khăn, cả nước tập trung thực hiện mục tiêu ưu tiên kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô thì mức tăng như vậy là hợp lý và thể hiện xu hướng cải thiện qua từng quý, khẳng định tính kịp thời, đúng đắn, và hiệu quả của các biện pháp và giải pháp thực hiện của Trung ương Đảng, Quốc hội và Chính phủ.

Cũng theo số liệu của Tổng cục Thống kê, lạm phát năm 2012 được kiềm chế ở mức 6,81%. Trong năm 2012 có tới 7 tháng CPI chỉ tăng dưới 1% và hầu hết các tháng chỉ tăng dưới 0,5%. Đây là kết quả đáng lưu ý của kinh tế Việt Nam 2012, bởi mục tiêu kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô đã được thực hiện tốt.

Năm 2012 cũng là năm đầu tiên Việt Nam xuất siêu hàng hóa kể từ năm 1993, với mức 284 triệu USD. Nguyên nhân chủ yếu của việc xuất siêu là do suy giảm của sản xuất và tiêu dùng trong nước nên nhập khẩu tăng thấp hơn nhiều so với xuất khẩu. Đáng chú ý là xuất siêu hàng hóa chủ yếu ở khu vực có vốn đầu tư nước ngoài với mức xuất siêu đạt gần 12 tỷ USD, tập trung ở nhóm hàng gia công lắp ráp. Ngược lại, khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 11,7 tỷ USD.

Bên cạnh việc kiềm chế lạm phát, bức tranh kinh tế - xã hội Việt Nam năm 2012 còn được phản ánh qua hàng loạt chỉ số kinh tế vĩ mô ổn định theo hướng tích cực hơn hẳn so với mấy năm trước. Điều này thực sự sẽ có những tác động tích cực đến các chủ thể tham gia vào nền kinh tế, trong đó có Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh.

2. Rủi ro Pháp luật:

Là doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh phải chịu sự chi phối của Pháp luật và các chính sách của Nhà nước, cụ thể:

- Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành trong giai đoạn xây dựng và hoàn thiện.

- Các văn bản Pháp luật cũng như chính sách liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng có tác động trực tiếp đến hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty.

Sự thay đổi các quy định Pháp luật trên sẽ ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

3. Rủi ro đặc thù:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là đầu tư và xây dựng bất động sản, cụ thể: hiện tại Công ty đang tiến hành xây dựng dự án khu đô thị Cao Thắng, và dự án chợ Nam Khê. Những tác động từ chính sách vĩ mô sẽ có ảnh hưởng nặng nề đến thị trường bất động sản nói chung và hoạt động của Công ty nói riêng. Rủi ro về lãi suất là một trong những rủi ro chính trực tiếp tác động đến chi phí vốn của doanh nghiệp. Ngoài ra, các rủi ro về tỷ giá, rủi ro liên quan đến giá cả nguyên vật liệu xây dựng cũng sẽ gây ra các tác động không nhỏ. Đồng thời, việc cạnh tranh gay gắt giữa các doanh nghiệp trong ngành sẽ ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty.

4. Rủi ro từ đợt bán đấu giá:

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước thực hiện thoái vốn của mình tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh trong giai đoạn thị trường chứng khoán diễn biến không thuận lợi. Rủi ro của đợt bán đấu giá là số cổ phần chào bán có thể không được đăng ký mua hết.

Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư có xu hướng đầu tư dài hạn, nghiên cứu sâu về hoạt động kinh doanh của Công ty thì sẽ có nhận định hợp lý về giá trị cổ phiếu của Công ty.

5. Rủi ro khác:

Bên cạnh những nhân tố rủi ro trên, còn một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra, chúng có thể ảnh hưởng và gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty.

VI. DANH SÁCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ KIỂM CHỨC DANH QUẢN LÝ CÔNG TY

1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị:

❖ Ông Nguyễn Đức Kính - Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc

Họ và tên	Nguyễn Đức Kính
Ngày tháng năm sinh	11/11/1959
Số CMND	100012609
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Yên Đức, Đông Triều, Quảng Ninh
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Chức vụ đang nắm giữ	Chủ tịch HĐQT
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	9.345 cổ phần tương ứng 13,35%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	17.941 cổ phần tương ứng 25,63%
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông Trần Đức Minh – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó tổng Giám đốc

Họ và tên	Trần Đức Minh
Ngày tháng năm sinh	20/02/1959
Số CMND	100012604
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Tam Nông, Vĩnh Phú
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng

Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Tổng Giám đốc
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	7.195 cổ phần tương ứng 10,28%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ **Ông Nguyễn Trọng Khả – Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Nguyễn Trọng Khả
Ngày tháng năm sinh	20/10/1970
Số CMND	100508520
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Yên Đức, Đông Triều, Quảng Ninh
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám đốc
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	8.789 cổ phần tương ứng 12,56%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ **Ông Trần Duy Quỳnh - Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám đốc**

Họ và tên	Trần Duy Quỳnh
Ngày tháng năm sinh	21/02/1961

Số CMND	100434839
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	TT Quảng Yên, Quảng Ninh
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kinh tế
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Tổng Giám đốc
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	2.500 cổ phần tương ứng 3,57%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ **Ông Tạ Tuấn Khanh-Thành viên Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc XNXD số 6**

Họ và tên	Tạ Tuấn Khanh
Ngày tháng năm sinh	10/07/1973
Số CMND	100639714
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Thuận Thành, Bắc Ninh
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư xây dựng
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên Hội đồng quản trị, kiêm Phó Giám đốc XNXD số 6
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	2.764 cổ phần tương ứng 3,95%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không

Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát:

❖ Bà Vũ Thanh Thảo - Trưởng Ban Kiểm soát, kiêm Trưởng Phòng KHKT - DADT

Họ và tên	Vũ Thanh Thảo
Ngày tháng năm sinh	05/07/1969
Số CMND	100466032
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Bình Giang, Hải Dương
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Chức vụ đang nắm giữ	Trưởng Ban Kiểm soát, kiêm Trưởng Phòng KHKT - DADT
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	1.000 cổ phần tương ứng 1,43%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Bà Vũ Thị Vân – Thành viên Ban Kiểm soát kiêm Trưởng Phòng TCHC

Họ và tên	Vũ Thị Vân
Ngày tháng năm sinh	20/03/1959
Số CMND	100555648
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Nghĩa Lâm, Nghĩa Hưng, Nam Định

Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư kinh tế
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên Ban Kiểm soát, kiêm Trưởng Phòng TCHC
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	526 cổ phần tương ứng 0,75%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông Nguyễn Tiến Cường – Thành viên Ban kiểm soát kiêm TB quản lý chợ

Họ và tên	Nguyễn Tiến Cường
Ngày tháng năm sinh	26/12/1968
Số CMND	100518295
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	An Đức, Ninh Giang, Hải Dương
Trình độ văn hóa	10/10
Trình độ chuyên môn	Trung cấp kinh tế
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên Ban kiểm soát, kiêm TB quản lý chợ
Số cổ phần nắm giữ	
- Cá nhân	672 cổ phần tương ứng 0,96%
- Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Thù lao và các lợi ích khác	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

3. Danh sách thành viên Ban giám đốc:

- ❖ **Ông Nguyễn Đức Kinh – Tổng Giám đốc, kiêm Chủ tịch HĐQT**

Xem phần VII.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

- ❖ **Ông Trần Đức Minh – Tổng Giám đốc, kiêm Thành viên HĐQT**

Xem phần VII.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

- ❖ **Ông Trần Duy Quỳnh – Phó Tổng Giám đốc, kiêm Thành viên HĐQT**

Xem phần VII.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

- ❖ **Ông Nguyễn Trọng Khả – Phó Tổng Giám đốc, kiêm Thành viên HĐQT**

Xem phần VII.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

4. Phụ trách Phòng Kế toán:

- ❖ **Ông Bà Vũ Thị Hằng– Phụ trách Phòng Kế toán**

VII. CỔ PHIẾU BÁN ĐẤU GIÁ

1. Thông tin cơ bản:

- ❖ **Tên tổ chức phát hành** : CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ QUẢNG NINH
- ❖ **Tên Tiếng Anh** : QUANG NINH URBAN DEVELOPMENT AND CONSTRUCTION STOCK COMPANY
- ❖ **Tên viết tắt** : QUANG NINH UDEVCO
- ❖ **Trụ sở chính** : Số 43, Đường Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
- ❖ **Điện thoại** : 033.3656023, 033.3825569
- ❖ **Fax** : 033.3825341
- ❖ **Email** : quangninhxddt.hl@gmail.com
- ❖ **Vốn Điều lệ hiện tại** : 6.999.000.000 đồng
- ❖ **Loại cổ phần phát hành** : Cổ phần phổ thông
- ❖ **Mệnh giá cổ phần** : 100.000 đồng/01 cổ phần
- ❖ **Số lượng cổ phần đấu giá** : 17.941 cổ phần
- ❖ **Giá khởi điểm** : 106.000 đồng/01 cổ phần
- ❖ **Hình thức phát hành** : Đấu giá công khai

2. Mục đích của việc chào bán:

Mục đích của việc chào bán cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương của SCIC tại doanh nghiệp mà SCIC không cần giữ cổ phiếu.

3. Phương pháp tính giá:

Xác định theo giá đặt mua từ cao xuống thấp, nhà đầu tư đặt mua theo giá nào thì được mua cổ phần theo giá đó.

4. Phương thức phân phối:

Tổ chức bán đấu giá công khai ra bên ngoài.

5. Đối tượng và điều kiện tham gia đấu giá:

- Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh thư nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.

- Đối với nhà đầu tư nước ngoài: ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt nam và tuân thủ Pháp luật Việt nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông qua tài khoản này.

- Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư: Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.

- Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đơn đăng ký đấu giá đúng thời hạn đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng hoặc giấy mời.

- Đặt cọc đủ 20% giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban đấu giá công bố ngay tại thời điểm nộp đơn đăng ký đấu giá.

- Những đối tượng không được tham gia đấu giá:

+ Cán bộ SCIC có liên quan đến bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh;

+ Cá nhân và tổ chức tài chính trung gian thực hiện định giá hoặc đấu giá bán cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh.

6. Thời gian và địa điểm đăng ký tham dự đấu giá:

- Thời gian đăng ký tham dự đấu giá và nộp tiền đặt cọc: từ 08h30 ngày 25/10/2013 đến 15h30 ngày 19/11/2013.

- **Địa điểm đăng ký tham dự đấu giá và nộp cọc:** Nhà đầu tư phải nộp tiền đặt cọc bằng 20% giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm. Tiền đặt cọc sẽ không được hưởng lãi. Tiền đặt cọc nộp bằng đồng Việt Nam, chuyển khoản hoặc nộp tiền mặt vào tài khoản của Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (mọi chi phí liên quan đến việc nộp tiền, chuyển tiền đặt cọc thuộc trách nhiệm của nhà đầu tư).

❖ Đăng ký tham dự đấu giá qua Tổ chức đấu giá:

Công ty cổ phần chứng khoán đầu tư Việt Nam

- **Địa chỉ** : Tầng 1, tòa nhà VCCI, số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội
- **Điện thoại** : (84-4) 3573 0073
- **Fax** : (84-4) 3573 0088

❖ Đăng ký tham dự đấu giá qua Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh:

Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh

- **Địa chỉ** : Số 43 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh
- **Điện thoại** : 033.3656023, 033.3825569
- **Fax** : 033.3825341

- Sau khi hoàn tất các thủ tục đăng ký, nhà đầu tư được cấp phiếu tham dự đấu giá.

Lưu ý: Nhà đầu tư chỉ được sửa đổi hoặc hủy đăng ký tham gia đấu giá trong thời gian làm thủ tục đăng ký nêu trên.

Trường hợp hủy đăng ký tham gia đấu giá, nhà đầu tư phải làm đơn đề nghị hủy đơn đăng ký tham gia đấu giá theo mẫu quy định của Tổ chức đấu giá.

7. Lập và nộp phiếu tham dự đấu giá:

❖ Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:

- Phiếu do Tổ chức bán đấu giá cấp (bản chính);
- Có đóng dấu treo của Tổ chức bán đấu giá và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định;
- Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát;
- Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm;
- Tổng số cổ phần đặt mua tối đa bằng mức đăng ký;
- Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của nhà đầu tư trên phiếu và chữ ký giáp lai niêm phong của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định;
- Nếu có sự khác nhau giữa giá trị được ghi bằng số và giá trị được ghi bằng chữ thì giá trị được ghi bằng chữ sẽ được công nhận.

❖ Bỏ phiếu kín theo đúng thời hạn quy định và có 2 cách bỏ phiếu kín:

- Cách 1: Đối với nhà đầu tư tham dự vắng mặt:

Nhà đầu tư gửi phiếu tham dự đấu giá chậm nhất 15h30 ngày 19/11/2013 đến địa điểm sau:

Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu tư Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 1, tòa nhà VCCI, số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội

Thời điểm nhận phiếu được tính là thời điểm Ban tổ chức đấu giá ký nhận phiếu tham dự đấu giá và ký nhận với nhà đầu tư.

- Cách 2: Đối với nhà đầu tư nộp phiếu tham dự đấu giá tại nơi tổ chức đấu giá:

Nhà đầu tư bỏ phiếu kín trực tiếp vào thùng phiếu theo thông báo thời điểm bỏ phiếu của Ban tổ chức đấu giá tại buổi đấu giá.

Thời điểm nhận phiếu được tính là thời điểm Ban tổ chức đấu giá nhận phiếu tham dự đấu giá và ký nhận với nhà đầu tư.

Trường hợp phiếu tham dự đấu giá bị rách nát, tẩy xóa: Nhà đầu tư phải yêu cầu nơi cấp phiếu đổi phiếu mới sau khi đã nộp phiếu cũ.

Trường hợp nhà đầu tư mất phiếu: Nhà đầu tư phải làm đơn (theo mẫu quy định) đề nghị cấp lại phiếu mới và phiếu cũ coi như không còn giá trị.

8. Lưu ý một số vấn đề đối với nhà đầu tư khi đến tham dự đấu giá:

- Nếu là cá nhân phải có chứng minh thư nhân dân hoặc giấy tờ tùy thân hợp lệ.
- Trường hợp người đại diện cho pháp nhân mà không phải là người đại diện pháp lý của đơn vị, thì phải có giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp lý của đơn vị.
- Đem phiếu đấu giá có đóng dấu treo của tổ chức đấu giá.

9. Thời hạn thanh toán và hoàn trả tiền đặt cọc:

- Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần: Từ 08h30 ngày 27/11/2013 đến 15h30 ngày 10/12/2013.

- Thời gian hoàn trả tiền đặt cọc: Từ 08h30 ngày 27/11/2013 đến 15h30 ngày 05/12/2013.

- Căn cứ vào thông báo kết quả đấu giá, nhà đầu tư trúng giá mua cổ phần có trách nhiệm thanh toán tiền mua cổ phần trong thời hạn 10 ngày làm việc kể từ ngày nhận được giấy thông báo trúng giá.

- Hình thức thanh toán tiền mua cổ phần: thanh toán bằng đồng Việt Nam theo hình thức nộp tiền mặt hoặc chuyển khoản về tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần.

10. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phần:

Tài khoản số : 4001 11000 4848 704 6805

Tại : Ngân Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt – Hội sở chính.

Chủ Tài khoản : Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước.

Nội dung : Nộp tiền mua cổ phần của Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh.

11. Giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:

Điều lệ Công ty không quy định giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài. Đồng thời, việc bán cổ phần Nhà nước tại doanh nghiệp không thuộc trường hợp quy định đặc biệt và theo quy định tại Quy chế góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong các doanh nghiệp Việt Nam (Nghị định số 102/2010/NĐ-CP ngày 01 tháng 10 năm 2010 hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật doanh nghiệp của Thủ tướng Chính phủ) thì mức góp vốn, mua cổ phần của các nhà đầu tư nước ngoài ở doanh nghiệp Việt Nam với mức không hạn chế.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không

13. Các loại thuế có liên quan đến cổ phần chào bán: Không

VIII. THỜI GIAN VÀ ĐỊA ĐIỂM TỔ CHỨC ĐẦU GIÁ

1. Địa điểm tổ chức đấu giá:

Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh

Địa chỉ: Số 43 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh.

2. Thời gian tổ chức đấu giá: 14h30 ngày 26/11/2013.

IX. ĐỊA ĐIỂM CÔNG BỐ BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Công ty cổ phần xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh

Địa chỉ : Số 43 Đường Trần Hưng Đạo, Phường Trần Hưng Đạo, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh

Điện thoại : 033.3656023, 033.3825569

Fax : 033.3825341

2. Công ty Cổ phần Chứng khoán đầu tư Việt Nam

Địa chỉ : Tầng 1, tòa nhà VCCI, số 9 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3573 0073

Fax : (84-4) 3573 0088

Website : www.ivs.com.vn

Đại diện Công ty cổ phần

Xây dựng và phát triển đô thị Quảng Ninh

Đại diện Công ty cổ phần

Chứng khoán Đầu tư Việt Nam

Ông: Nguyễn Đức Kính

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Ngô Anh Sơn

Phó Tổng Giám đốc