

CTCP Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu

Mã CK: VRC – HOSE

10/09/2011

KHỐI TƯ VẤN CHUYÊN ĐÓI

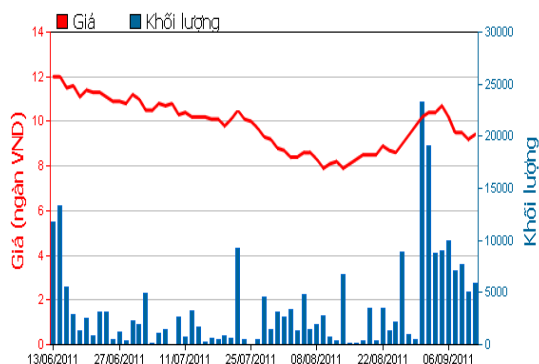
Trưởng Khối: Đặng Anh Minh

+(84.8) 38 218 666 Ext: 189

Chuyên viên phân tích: Dương Thúy An

+(84.8) 38 218 666 Ext: 170

Đồ thị giá 1 tháng



Chỉ tiêu cơ bản

Giá (13/9/11):	9,500
Giá cao nhất (52 tuần):	35,100
Giá thấp nhất (52 tuần):	7,900
Giá sổ sách:	14,318
EPS bốn quý gần nhất:	4,397
P/E:	2.16
Số CP đang lưu hành:	14,504,762
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng):	137.79
KLGBQ/10 phiên:	96,260

GIỚI THIỆU

- Công ty CP Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu tiền thân là Công ty Xây lắp tỉnh BR-VT thành lập năm 1980 và là một trong những công ty xây dựng lâu năm và uy tín trên địa bàn tỉnh. Hoạt động chính là xây lắp và kinh doanh bất động sản.

ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ

- VRC là doanh nghiệp xây lắp và bất động sản hoạt động lâu năm, sở hữu quỹ đất lớn tại tỉnh BR-VT.**
- VRC có tình hình tài chính lành mạnh.**
- Chính sách cổ tức của VRC tương đối ổn định, từ 15%/năm trở lên, mức cổ tức năm 2010 là 40% (10% tiền mặt và 30% cổ phiếu), cổ tức 2011 dự kiến là 15%**
- Ngành xây dựng và bất động sản là những ngành có tiềm năng tăng trưởng cao, cùng với quá trình đô thị hóa và sự phát triển năng động của kinh tế Việt Nam.**

ĐỊNH GIÁ

- Trên cơ sở định giá theo phương pháp P/E và P/B, chúng tôi nhận định mức giá hiện tại của VRC đang **thấp hơn giá trị nội tại của cổ phiếu**, do đó nếu thị trường hồi phục thì đây là cổ phiếu tiềm năng trong ngành bất động sản để các nhà đầu tư xem xét và lựa chọn.

DIỄN BIẾN MỚI

- 9/9/2011: Chốt danh sách cổ đông tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2011 bằng tiền mặt, tỷ lệ 10%
- Từ 07/09/2011 đến 07/11/2011 VRC đăng ký mua 500.000 cổ phiếu quỹ từ nguồn thặng dư vốn
- T8/2011, VRC công bố điều chỉnh kế hoạch SXKD năm 2011 với doanh thu điều chỉnh là 153 tỷ, giảm 46.3% so với KH và LNST điều chỉnh là 33.75 tỷ, giảm 59% so với KH.

RỦI RO ĐẦU TƯ

- Rủi ro kinh tế: ngành bất động sản chịu sự ảnh hưởng lớn từ tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế. Nếu nền kinh tế chưa thể phục hồi thì nhu cầu mua bán, đầu tư bất động sản tiếp tục đóng băng.
- Rủi ro về nguồn vốn: các dự án BĐS luôn đòi hỏi nguồn vốn lớn, thời gian thi công dài. Các kênh cung cấp vốn như tín dụng và thị trường chứng khoán hiện nay đều khá khó khăn cho ngành BĐS. Do đó, có thể ảnh hưởng đến nguồn vốn tài trợ cho các dự án của VRC.
- Rủi ro thanh khoản: thanh khoản của VRC khá thấp, có thể ảnh hưởng đến chiến lược đầu tư của nhà đầu tư.

CTCP XÂY LẮP VÀ ĐỊA ỐC VŨNG TÀU

54 Võ Thị Sáu, P.2, TP.Vũng Tàu

Website: www xaylapdiaoc.com.vn

Thành lập: 1980

Cổ phần hóa: 2005

Niêm yết HOSE: 19/07/2010

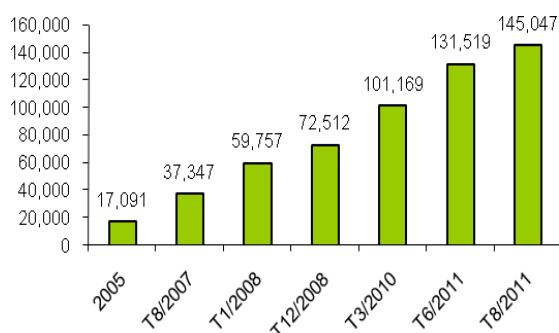
Hội đồng quản trị:

- Lê Hồng Đức – Chủ tịch kiêm TGD
- Nguyễn Văn Chính – Phó Chủ tịch
- Đinh Thị Hiền – Thành viên kiêm KTT
- Đinh Mạnh Hồng – Thành viên
- Nguyễn Văn Lam – Thành viên

Cổ đông lớn

SCIC:	6.27%
Chứng khoán Âu Việt:	8.80%
Chứng khoán Sài Gòn Hà Nội:	15.33%
Nguyễn Thị Tuyết:	6.22%

Nguồn: DAS tổng hợp

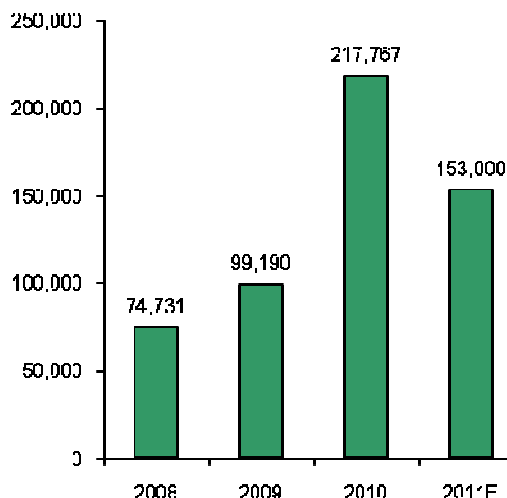


Quá trình tăng VDL

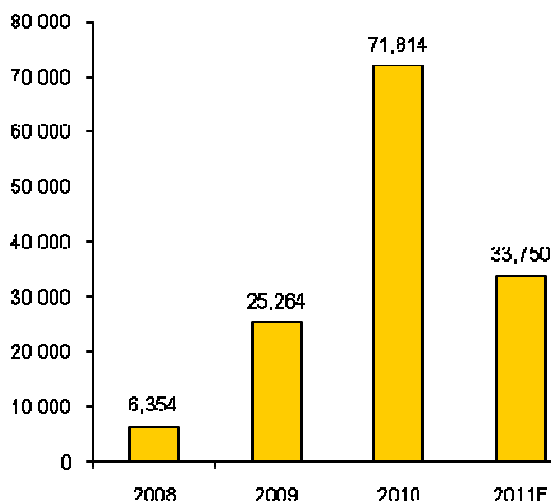
Giới thiệu về công ty

- Năm 2005, Công ty cổ phần hóa với vốn điều lệ ban đầu là 17,091,330,000 đồng. Tính đến tháng 06/2011, vốn điều lệ của Công ty là 131,519,420,000 đồng, tăng gấp 7 lần so với ban đầu.
- Ngày 19/07/2010, Công ty chính thức niêm yết trên SGDCK TP.HCM với mã chứng khoán VRC.
- Tháng 5/2010, VRC mở Sàn giao dịch Bất động sản tại Trụ sở chính Công ty để thuận lợi trong việc phân phối các sản phẩm của Công ty và các đơn vị khác.
- Ngày 17/06/2011, VRC công bố việc thành lập 2 công ty con với mức sở hữu chiếm 66.67% vốn điều lệ (Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp 1 và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp 2). Các công ty con sẽ trực thuộc phụ trách mảng xây lắp và xây dựng công trình BĐS của chính VRC và các công trình khác đấu thầu được (trước đây do các xí nghiệp trực thuộc phụ trách).
- VRC giữ vị trí thứ 3 trong lĩnh vực xây dựng và BĐS tại tỉnh BRVT. Đối thủ cạnh tranh chính của VRC là: Tổng Công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG), Công ty CP Phát triển nhà Bà Rịa – Vũng Tàu (HDC), Công ty CP Phát triển và Xây dựng Đô thị tỉnh BR-VT (UDC), Công ty CP Địa ốc Khang Linh, Công ty Sơn Thịnh...
- Các công trình đã thực hiện tiêu biểu:
 - Chung cư cao cấp tại 145 Phan Chu Trinh, P.2, TP.VT
 - Chung cư cao cấp 22 tầng tại Thùy Vân, P.Thắng Tam, TP.VT
- Các công trình đã đấu thầu tiêu biểu:
 - Khách sạn Sammy
 - Trụ sở hải quan tỉnh BR-VT
 - Trụ sở Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN tỉnh BR-VT
 - Kho bạc Nhà nước tỉnh BR-VT
 - Tòa nhà của Intourco Resort

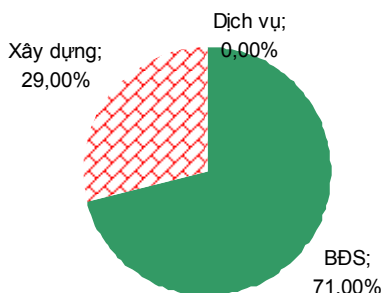
Biểu đồ DTT



Biểu đồ LNST



Cơ cấu DT 2010



Kết quả kinh doanh năm 2010 và 6 tháng đầu năm 2011

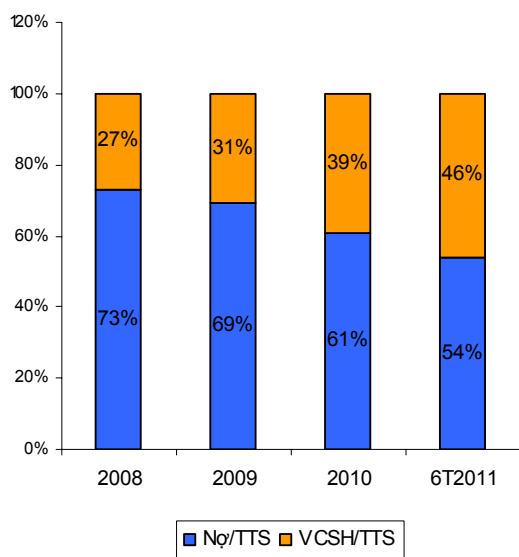
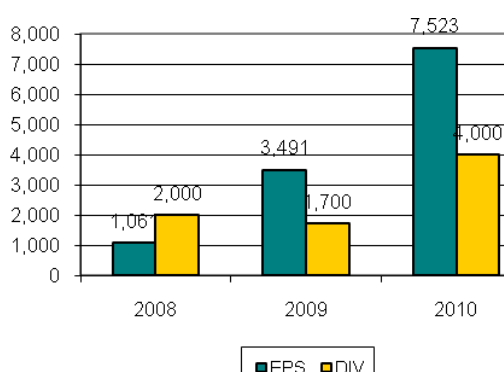
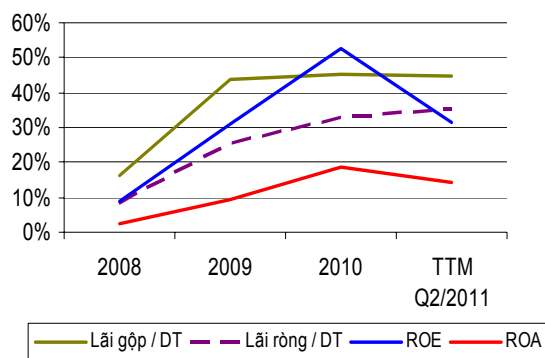
Năm tài chính	2008	2009	2010	6T2011
DTT (tr.đồng)	74,731	99,189	217,767	41,823
Tăng trưởng DTT	13.50%	32.73%	119.55%	-
LN gộp (tr.đồng)	11,985	43,246	98,807	22,345
LN thuần từ HĐKD (tr.đồng)	8,517	34,150	94,038	19,199
LNTT (tr.đồng)	8,544	33,676	96,288	21,057
LNST (tr.đồng)	6,354	25,264	71,814	15,383
Tăng trưởng LNST	(29.27%)	297.61%	184.25%	-

Nguồn: BCTC VRC

- Doanh thu năm 2010 của VRC tăng đột biến đạt giá trị 217.7 tỷ đồng, cụ thể tăng gần 1.2 lần so với cùng kỳ năm 2009. Lợi nhuận sau thuế đạt 71.8 tỷ đồng, cũng tăng gần 1.85 lần so với năm trước, thu nhập trên mỗi cổ phần là 7,523 đồng. Yếu tố đóng góp vào mức tăng trưởng nổi bật của VRC trong năm 2010 là do VRC hạch toán phần lớn doanh thu từ dự án căn hộ cao cấp 22 tầng Thủy Vân, TP.VT (đã bán 157 căn/198 căn).
- 6T 2011, KQKD của VRC đạt thấp so với cùng kỳ, cụ thể doanh thu đạt 41.8 tỷ đồng (giảm 60.5% so với cùng kỳ) và LNST đạt 15.3 tỷ (giảm 56.6% so với cùng kỳ). Nguyên nhân chính là do tình hình thị trường bất động sản năm 2011 khó khăn hơn so với các năm trước, nhu cầu mua căn hộ giảm đi so với kế hoạch dự kiến. Đây là lý do VRC công bố điều chỉnh kế hoạch kinh doanh với LNST dự kiến đạt 33.75 tỷ tương đương EPS là 2,777 đồng. Qua trao đổi với đại diện của VRC, HĐQT VRC đã xem xét kỹ và thận trọng trong việc điều chỉnh kế hoạch. Do đó, khả năng VRC đạt hoặc vượt kế hoạch điều chỉnh là rất khả thi.

Cơ cấu doanh thu năm 2010

- Mặc dù xây lắp là hoạt động truyền thống của VRC nhưng trong cơ cấu doanh thu năm 2010 và trong thời gian tới, kinh doanh bất động sản mới là hoạt động chiếm tỷ trọng cao. Hoạt động này chiếm 71% trong cơ cấu doanh thu năm 2010 của VRC và đóng góp đến 99% lợi nhuận gộp của VRC.
- Xây dựng chiếm 29% trong cơ cấu doanh thu của VRC và đóng góp khoảng 1% vào lợi nhuận gộp của công ty. Lĩnh vực này vừa là hoạt động kinh doanh, vừa là hoạt động hỗ trợ mật thiết cho các dự án bất động sản mà VRC triển khai.
- Dịch vụ khác (chủ yếu là cho thuê nhà đất) chiếm tỷ trọng không đáng kể trong doanh thu và lợi nhuận gộp của VRC. Tuy nhiên, trong hoàn cảnh thị trường BĐS đang trầm lắng thì xây dựng và dịch vụ khác lại là hai hoạt động góp phần đem lại nguồn lợi nhuận ổn định cho VRC.



Các chỉ số tài chính cơ bản

Hiệu quả hoạt động:

CHỈ TIÊU	2008	2009	2010	TTM Q2/2011
Lãi gộp / DT	16.04%	43.60%	45.37%	44.72%
Lãi ròng / DT	8.50%	25.47%	32.98%	35.40%
ROE	8.82%	31.16%	52.73%	31.25%
ROA	2.55%	9.13%	18.90%	14.03%

(Nguồn: DAS tổng hợp)

Tỷ suất lợi nhuận/doanh thu đều ở mức tốt, kể cả khi doanh thu và lợi nhuận của 6 tháng đầu năm thấp so với cùng kỳ. Với kết quả kinh doanh tốt trong năm 2009 và năm 2010, ROE và ROA của VRC khá cao, đạt tương ứng 52,73% và 18,90% trong năm 2010. Tuy nhiên, ROE, ROA năm 2011 sẽ thấp hơn do kết quả hoạt động dự kiến năm 2011 giảm so với 2010 và VRC tăng vốn thêm 43.87 tỷ để thực hiện dự án chung cư cao cấp tại 172 Hoàng Hoa Thám, TP.VT.

Khả năng thanh toán:

Cơ cấu tài sản	2008	2009	2010	6T2011
Hệ số thanh toán ngắn hạn	1.07	1.19	1.50	2.20
Hệ số thanh toán nhanh	0.14	0.15	0.42	0.44

(Nguồn: DAS tổng hợp)

Hệ số thanh toán ngắn hạn của VRC khá tốt, dao động từ 1 đến 2.2. Tuy nhiên do giá trị các dự án bất động sản đang thực hiện hạch toán trong hàng tồn kho cao nên hệ số thanh toán nhanh lại thấp mặc dù có cải thiện trong năm 2010 và 6 tháng 2011, tăng từ 0.1 lần lên 0.4 lần.

Cấu trúc tài chính:

Cơ cấu tài sản	2008	2009	2010	6T2011
Nợ/Tổng tài sản	0.73	0.69	0.61	0.54
Nợ/ Vốn chủ sở hữu	2.73	2.18	1.58	1.18
Nợ vay / Tổng Tài sản	0.51	0.38	0.28	0.33
Nợ vay / Vốn CSH	1.91	1.21	0.72	0.72

(Nguồn: DAS tổng hợp)

Đặc thù của DN ngành BĐS là luôn cần vốn để thực hiện dự án. Tỷ trọng vốn vay cao trong cấu trúc vốn. Tuy nhiên, từ 2008 đến nay, do chính sách thắt chặt tiền tệ của NHNN, VRC đã tăng huy động vốn từ các cổ đông. Tỷ lệ nợ trên tổng tài sản của VRC đã giảm dần từ khoảng 70% xuống còn 54%. Cấu trúc vốn của VRC đã an toàn hơn, tuy nhiên, việc này làm giảm hiệu quả của chỉ số ROE.

Dự án thực hiện

- VRC đang triển khai các dự án BĐS sau:

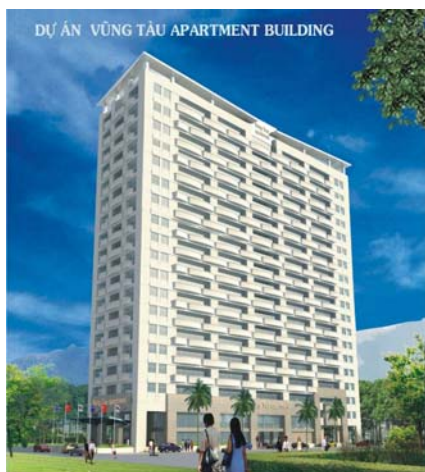
ĐVT: tỷ đồng

Dự án	Tình hình triển khai	Hạch toán doanh thu
Chung cư cao cấp 22 tầng ở Thùy Vân, P.Thắng Tam, TP.VT	Vốn đầu tư: 160 tỷ đồng Bàn giao căn hộ từ T5/2011 Giá bán: từ 19-20 triệu/m ²	Đã bán 157 căn/198 căn năm 2010. Bán tiếp 42 căn trong năm 2011
Chung cư Lô D tại huyện Tân Thành, tỉnh BRVT	Vốn đầu tư: 23 tỷ đồng Đã hoàn thành 2008	Đã bán 6/20 căn
Tổ hợp Khách sạn Nghinh Phong và chung cư 23 tầng Gold Sea tại 172 Hoàng Hoa Thám, P.2, TP.VT	Vốn đầu tư: 323 tỷ đồng Diện tích: 4,060m ² Khởi công: 7/6/2010 Hoàn thành phần móng: quý IV/2011 Dự kiến hoàn thành: 2013 Gồm 200 căn hộ và KS 4 sao 120 phòng. Toàn bộ căn hộ đều có view hướng biển Giá bán: từ 22-23 triệu/m ²	Mở bán sau khi hoàn thiện móng, hạch toán một phần doanh thu 2011 Tìm kiếm đối tác kinh doanh KS 4 sao
Dự án nhà ở tại P.Phú Thuận, Q.7, TP.HCM	Chấp thuận địa điểm đầu tư: 15/10/2010 với quy mô 9.8ha. Đã đền bù được 4.3ha và tiếp tục thực hiện trong năm 2011. Đang triển khai quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 VRC tìm kiếm đối tác để liên doanh thực hiện	Chưa hạch toán
Dự án Chợ Khu phố chợ huyện Xuyên Mộc	Đang triển khai đền bù	Chưa hạch toán

Nguồn: DAS tổng hợp



Tổ hợp KS Nghinh Phong – Chung cư cao cấp 23 tầng Gold Sea (172 Hoàng Hoa Thám, P.2, TP.VT)



Chung cư 22 tầng Thùy Vân

- VRC đang đang thực hiện một số công trình xây dựng sau:

- Trung tâm ứng dụng khoa học và công nghệ kết hợp Trung tâm tin học và thông tin khoa học công nghệ
- Trung tâm hành chính – chính trị tỉnh BR-VT
- Thi công nền nhà xưởng Vivablast (KCN Đông Xuyên)

ĐỊNH GIÁ CỔ PHIẾU:

Chúng tôi sử dụng phương pháp so sánh với P/E và P/B của các công ty cùng ngành đang niêm yết trên TTCK Việt Nam. Các DN được lựa chọn là các doanh nghiệp cùng ngành và hoạt động trên địa bàn tỉnh BR-VT: DIG, HDC, UDC.

Mã CP	EPS	BV	Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	P	P/E	P/B
DIG	4,780	25,096	2,309	23,600	4.94	0.94
HDC	5,010	22,087	497	20,800	4.15	0.94
UDC	620	10,331	230	6,600	10.65	0.64
Bình quân					4.99	0.91

Với EPS 2011 = 2,777 đồng và BV 2011 = 14,318, giá cổ phiếu VRC được định giá là: 13,857 đồng (phương pháp P/E) và 13,029 (theo phương pháp P/B).

Phương pháp định giá	Giá	Tỷ trọng	Bình quân
P/E	13,857	50%	6,928
P/B	13,029	50%	6,514
Bình quân		100%	13,442

So sánh với mức giá hiện tại, cho thấy cổ phiếu VRC đang giao dịch với thị giá thấp hơn khoảng 40% so với giá trị định giá.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT



Trong thời gian 3 tháng gần đây, xu thế giá cổ phiếu VRC dao động chủ yếu là đi ngang. Khả năng tăng giá chưa có dấu hiệu rõ ràng. Tuy nhiên, dao động của RSI cho thấy RSI sắp về ngưỡng 30. Nhà đầu tư lưu ý khi RSI xuyên qua mốc 30 thì có khả năng quay ngược lại.

Diễn biến thị trường bất động sản năm 2011

- Khó khăn về nguồn vốn do chính sách thắt chặt tiền tệ:

Tháng 03/2011, NHNN Việt Nam ra Chỉ thị số 01/CT-NHNN về thực hiện giải pháp tiền tệ và hoạt động ngân hàng nhằm kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và bảo đảm an sinh xã hội. Theo đó, Thống đốc yêu cầu kiểm soát tốc độ tăng tín dụng dưới 20%/năm trong năm 2011, thực hiện giảm tỷ trọng dư nợ cho vay phi sản xuất (trong đó có BĐS, chứng khoán) đến cuối tháng 06/2011 là 22% trên tổng dư nợ và giảm còn 16% vào cuối năm 2011. Với yêu cầu chặt chẽ này, các doanh nghiệp ngành bất động sản gặp khó khăn lớn trong việc huy động vốn để thực hiện các dự án đang thi công hoặc dự án triển khai mới. Ngoài ra, chính sách này cũng ảnh hưởng mạnh đến hoạt động cho vay mua nhà trả góp của các ngân hàng thương mại.

- Nguyên liệu đầu vào tăng cao:

Hầu hết các loại nguyên vật liệu xây dựng đầu vào (xi măng, thép, cát, đá...) đều tăng giá do tác động của lạm phát, ảnh hưởng đến giá thành của công trình xây dựng. Bên cạnh đó, chủ đầu tư còn chịu tác động từ việc thực hiện Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/08/2009 về việc phải nộp thu tiền sử dụng đất theo giá thị trường.

- Nhu cầu mua căn hộ nhà ở giảm thấp:

Tình hình tài chính khó khăn ảnh hưởng đến nhu cầu mua căn hộ của người dân và giới đầu tư. Giá chào bán căn hộ cũng có xu hướng giảm so với năm trước đặc biệt là phân khúc hạng sang và cao cấp. Ngoài lý do điều kiện tài chính khó khăn, còn do tâm lý chờ đợi các chính sách giảm giá của chủ đầu tư.

- Sôi động M&A các dự án bất động sản:

Theo báo cáo M&A Việt Nam 2010 – 2011, bất động sản là ngành có số thương vụ nhiều nhất sau lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ tài chính. Nguyên nhân do nhiều doanh nghiệp đầu tư vào ngành bất động sản nhưng gặp khó khăn về nguồn vốn hoặc các thủ tục pháp lý trong thực hiện. Do đó, các doanh nghiệp có năng lực tài chính mạnh sẽ tìm kiếm được các cơ hội hấp dẫn từ tình hình khó khăn của thị trường bất động sản.

PHỤ LỤC: BÁO CÁO TÀI CHÍNH TÓM TẮT

BẢNG CĐKT	31/12/2009	31/12/2010	30/06/2011
TÀI SẢN	298,191,950,794	461,812,134,739	411,021,610,021
A. Tài sản ngắn hạn	214,580,771,447	352,057,786,190	341,307,702,115
1. Tiền và các khoản tương đương tiền	6,005,471,364	40,266,210,788	4,060,527,842
2. Phải thu ngắn hạn	17,736,885,220	41,040,543,821	33,471,288,838
3. Hàng tồn kho	188,386,913,335	254,308,417,022	273,724,551,207
4. TSNH khác	2,451,501,528	16,442,614,559	30,051,334,228
B. Tài sản dài hạn	83,611,179,347	109,754,348,549	69,713,907,906
1. Tài sản cố định	30,012,982,662	45,546,647,933	54,285,259,908
2. Bất động sản đầu tư	8,494,168,877	10,295,834,972	10,165,721,883
3. Đầu tư tài chính dài hạn	0	0	4,612,708,010
4. Tài sản dài hạn khác	45,104,027,808	53,911,865,644	650,218,105
NGUỒN VỐN	298,191,950,794	461,812,134,739	411,021,610,021
A. Nợ phải trả	204,480,670,841	283,134,286,546	222,706,520,488
1. Nợ ngắn hạn	179,739,155,224	234,882,383,739	155,138,541,448
2. Nợ dài hạn	24,741,515,617	48,251,902,807	67,567,979,040
B. Vốn chủ sở hữu	93,711,279,953	178,677,848,193	188,315,089,533

KẾT QUẢ HĐKD	Năm 2009	Năm 2010	6T2011
1. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	99,189,613,664	217,767,276,189	41,823,025,041
2. Giá vốn hàng bán	55,943,266,455	118,960,674,043	19,478,277,266
3. LN gộp	43,246,347,209	98,806,602,146	22,344,747,775
4. Doanh thu tài chính	198,424,571	2,859,718,922	2,191,897,145
5. Chi phí tài chính	5,585,650,375	3,393,350,255	2,637,920,706
6. Chi phí bán hàng	492,557,476	232,409,914	15,758,181
7. Chi phí QLDN	3,216,096,518	4,002,506,516	2,683,110,836
8. LN thuần từ HĐKD	34,150,467,411	94,038,054,383	19,199,855,197
9. Thu nhập khác	89,171,649	2,762,958,099	2,658,208,187
10. Chi phí khác	563,818,602	512,578,797	801,338,397
11. LN khác	(474,646,953)	2,250,379,302	1,856,869,790
12. LNTT	33,675,820,458	96,288,433,685	21,056,724,987
13. Thuế TNDN	8,411,773,174	24,474,525,797	5,673,961,015
14. LNST	25,264,047,284	71,813,907,888	15,382,763,972
15. Lãi cơ bản trên CP	3,491	7,523	1.170

Nguồn: BCTC VRC

PHỤ LỤC: DANH SÁCH LÔ ĐẤT VRC SỞ HỮU

STT	Địa chỉ	Diện tích	Hình thức sở hữu	Mục đích sử dụng	Tình hình sử dụng
1	145 Phan Chu Trinh	1,124.1 m ²	Được giao đất để đầu tư xây dựng (đất chuyên dùng)	Đã xây dựng Chung cư 16 tầng và thu tiền năm 2008. Công ty giữ lại 2 tầng cho thuê làm KS	Đã khai thác
2	54 Võ Thị Sáu	2,429.9 m ² (đất SXKD)	Giao có thu tiền sử dụng đất	Trụ sở Công ty	Chưa khai thác
3	165 Thùy Vân, P.2, TP.VT	2,236.4m ²	Đầu giá QSDĐ	Xây dựng chung cư 22 tầng	Đã khai thác
4	Bãi biển Thùy Vân	176,641 m ²	Thuê đất	Đầu tư cơ sở hạ tầng	Đang cho thuê
5	172 Hoàng Hoa Thám	4,060 m ² Đất ở: 2,557.7 m ² Đất SXKD: 1,482.3 m ²	Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất	Đang thực hiện dự án Tổ hợp Khách sạn Nghinh Phong và chung cư 23 tầng Gold Sea	Đang khai thác
6	52G P.11, TP.VT	150m ²	Đất thương phẩm	Đất trồng cây lâu năm (trong đó 82,5m ² là đất ở)	Đã khai thác
7	52G P.11, TP.VT	6,402m ²	Nhận chuyển nhượng	Đất trồng cây lâu năm (trong đó 54m ² là đất ở)	Chưa khai thác
8	55G P.11, TP.VT	200 m ²	Đất giao		Đã khai thác
9	Lô đất tại Bãi Sau (P.8, TP.VT)	995 m ²	Hợp đồng chuyển nhượng (20 tỷ)	500 m ² đất ở và 495 m ² đất trồng cây lâu năm	Chưa khai thác
10	Lô C Phú Mỹ, huyện Tân Thành	2,862 m ²	Giao có thu tiền sử dụng đất	Dự kiến xây dựng Nhà liên kế	Chuẩn bị khai thác
11	Lô E2 Thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	2,992.9 m ²	Giao có thu tiền sử dụng đất	Đất cơ sở SXKD	Chưa khai thác
12	Lô D Phú Mỹ, huyện Tân Thành	2,861.8 m ²	Giao có thu tiền sử dụng đất	Dự án Lô D TTTM, huyện Tân Thành	Chuẩn bị khai thác
13	Thị trấn Phú Mỹ, huyện Tân Thành	237,452.3 m ²	Thuê đất trả tiền hàng năm	Kho bãi tổng hợp và khu nhà xưởng cơ khí phục vụ cụm cảng Phú Mỹ	Đã cho thuê 1ha
14	Chợ tươi sống Tân Thành	9,687m ²	Công ty xây dựng	Đang cho thuê	Đã khai thác
15	P.Phú Thuận, Quận 7, TP.HCM	9.8 ha (đã đền bù 4.3ha)	Hợp đồng chuyển nhượng	Dự kiến xây dựng khu nhà ở	Chuẩn bị khai thác

Nguồn: Báo cáo bạch phát hành của VRC tháng 3/2011 và DAS tổng hợp

Về tổ chức thực hiện báo cáo:

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, hiện là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam, và đang đi đầu trong một số dịch vụ tài chính có công nghệ cao. DAS hiện là cổ đông lớn của nhiều công ty, và là chủ sở hữu của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Đông Á. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: môi giới, tự doanh, bảo lãnh phát hành, tư vấn tài chính và tư vấn đầu tư, lưu ký chứng khoán

Hệ thống DAG

- **Trụ sở chính:**
Địa Chỉ : 56-68 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP.HCM
Điện thoại : (848) 38218.666
Fax : (848) 38218.713
- **Chi nhánh Hà Nội:**
Địa Chỉ : 57 Quang Trung, Q.Hai Bà Trưng, Hà Nội
Điện thoại : (844) 3944.5175
Fax : (844) 3944.5178
- **Chi nhánh Chợ Lớn:**
Địa Chỉ : 110C Ngô Quyền, P.8, Q.5, TP.HCM
Điện thoại : (848) 3853.9623
Fax : (848) 3853.9624
- **Chi nhánh Vũng Tàu:**
Địa Chỉ : 26-28 Phạm Hồng Thái, TP.Vũng Tàu
Điện thoại : (8464) 3584.898
Fax : (8464) 3584.899
- **Phòng giao dịch Quận 10:**
Địa Chỉ : Lầu 2, Số 17 Hồ Bá Kiện, P.15, Q.10, TP.HCM
Điện thoại : (848) 3853.9623
Fax : (848) 3853.9624

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.

Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.