



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN PHÁT HÀNH RIÊNG LẺ  
TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI**  
CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH

SSI

Tháng 11/2012

# CÔNG BỐ THÔNG TIN CHÀO BÁN RIÊNG LẺ TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

(Bản Công bố Thông tin này được ban hành ngày 15 tháng 11 năm 2012)

## TỔ CHỨC CHÀO BÁN



### CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH (REE)

Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp. HCM

Điện thoại: (84.8) 3 810 0017 Fax: (84.8) 3 810 0337

## TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH



### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN (SSI)

Địa chỉ: 72 Nguyễn Huệ, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84-8) 3 824 2897 Fax: (84-8) 3 824 2997

## TỔ CHỨC KIỂM TOÁN



### CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Saigon Riverside Office Center

2A-4A Tôn Đức Thắng, Q.1, Tp. Hồ Chí Minh

ĐT: (84-8) 3 824 5282 Fax: (84.8) 3 824 5250

## CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH



*(Giấy chứng nhận ĐKKD số 059082 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 29 tháng 12 năm 1993 và thay đổi lần thứ 20 theo số 0300741143 ngày 25 tháng 6 năm 2011)*

### TÓM TẮT PHƯƠNG ÁN CHÀO BÁN RIÊNG LẺ TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

<b>Tổ chức chào bán</b>	Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE)
<b>Ngành nghề kinh doanh chính</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Hoạt động dịch vụ cơ điện công trình (M&amp;E);</li><li>- Hoạt động sản xuất, lắp ráp và kinh doanh các sản phẩm mang thương hiệu Reetech;</li><li>- Hoạt động phát triển, quản lý, kinh doanh và khai thác bất động sản;</li><li>- Hoạt động đầu tư chiến lược.</li></ul>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	Xem Báo cáo Tài chính được kiểm toán năm 2011
<b>Tên trái phiếu</b>	Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh
<b>Loại trái phiếu</b>	Trái phiếu chuyển đổi
<b>Mã trái phiếu</b>	REE-CB2012
<b>Hình thức trái phiếu</b>	Ghi sổ
<b>Phương thức chào bán</b>	Chào bán riêng lẻ thông qua đại lý phát hành (Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – SSI)
<b>Đối tượng chào bán</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>❖ Nhà đầu tư chiến lược nước ngoài (dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp).</li><li>❖ Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán Trái phiếu:<ul style="list-style-type: none"><li>• Là tổ chức nước ngoài có tiềm năng về tài chính và lĩnh vực hoạt động tương đồng với REE.</li></ul></li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>Có tỷ lệ sở hữu sau khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phù hợp với quy định của pháp luật.</li> </ul>
<b>Tổng giá trị trái phiếu chào bán</b>	557.846.000.000 đồng
<b>Đồng tiền phát hành</b>	Đồng Việt Nam
<b>Mệnh giá một trái phiếu</b>	1.000.000 đồng (Một triệu đồng)
<b>Số lượng trái phiếu chào bán dự kiến</b>	557.846 trái phiếu
<b>Giá chào bán</b>	Bằng 100% mệnh giá
<b>Thời điểm phát hành dự kiến</b>	Quý 4/2012
<b>Khối lượng mua tối thiểu của 1 nhà đầu tư</b>	557,846 trái phiếu
<b>Kỳ hạn</b>	3 năm kể từ ngày phát hành trừ khi có thoả thuận gia hạn giữa công ty và nhà đầu tư trái phiếu.
<b>Quyền chuyển đổi</b>	Trái phiếu sẽ được tự động chuyển đổi thành cổ phiếu khi còn tỷ lệ sở hữu ("room") của nhà đầu tư nước ngoài của cổ phiếu REE tại thời điểm chuyển đổi.
<b>Thời điểm chuyển đổi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Chuyển đổi cuối mỗi 12 tháng. Số cổ phiếu phát hành mới từ việc chuyển đổi phụ thuộc vào tỷ lệ sở hữu ("room") của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) của cổ phiếu REE tại thời điểm chuyển đổi</li> <li>Việc chuyển đổi bất kỳ trái phiếu nào thành cổ phiếu sẽ không được thực hiện tự động nếu, ngay sau khi chuyển đổi trái phiếu đó:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN vượt quá giới hạn pháp luật Việt Nam cho phép; hoặc</li> <li>Nhà đầu tư trái phiếu và các công ty liên quan (nếu có) phải thực hiện chào mua công khai theo quy định của pháp luật Việt Nam do tỷ lệ sở hữu gộp của nhà đầu tư trái phiếu và các công ty liên quan (nếu có) tại REE vượt quá 25% vốn điều lệ công ty tại thời điểm chuyển đổi.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Phương thức trả gốc và lãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Trả gốc: vào cuối kỳ hạn của trái phiếu. Bất kỳ phần giá trị mệnh giá trái phiếu nào không được chuyển đổi thành cổ phiếu vào cuối kỳ hạn sẽ được thanh toán cho nhà đầu tư trái phiếu. Nhà đầu tư trái phiếu có quyền yêu cầu trả một phần hoặc toàn bộ trái phiếu chưa chuyển đổi trong trường hợp xảy ra Sự kiện Vi phạm ("Event of Default")</li> <li>Trả lãi: cuối mỗi 12 tháng. Lãi phải trả được điều chỉnh</li> </ul>

	theo số dư mệnh giá trái phiếu còn lại sau mỗi lần chuyển đổi trái phiếu.
<b>Lãi Trái phiếu</b>	6%/năm
<b>Giá chuyển đổi</b>	22.000 đồng/cổ phiếu. Giá chuyển đổi sẽ được điều chỉnh theo điều khoản chống pha loãng dưới đây.
<b>Điều khoản chống pha loãng</b>	Giá chuyển đổi trái phiếu sẽ được điều chỉnh trong những trường hợp như sau: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chia tách, gộp, phân loại cổ phiếu;</li> <li>- Phát hành thêm cổ phiếu mới từ các nguồn là lợi nhuận, các quỹ, và vốn thặng dư cổ phần;</li> <li>- Thực hiện việc phân chia (bằng tiền hoặc tài sản, kể cả chia cổ tức bằng tiền) cho cổ đông nếu giá trị phân chia/cổ phiếu vượt mức 16% mệnh giá cổ phiếu trong một năm tài chính. Nếu lớn hơn 16%, giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng đúng chênh lệch giữa tỷ lệ phân chia thực tế và 16%. Nếu nhỏ hơn 16%, giá chuyển đổi sẽ không điều chỉnh và phần chênh lệch giữa tỷ lệ phân chia thực tế và 16% sẽ được cộng dồn vào mức 16% để áp dụng cho năm tài chính kế tiếp;</li> <li>- Phát hành cho cổ đông hiện hữu cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu ở mức giá thấp hơn thị giá tại thời điểm công bố phát hành;</li> <li>- Phát hành riêng lẻ cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu ở mức giá thấp hơn giá chuyển đổi; và</li> <li>- Trường hợp thực hiện chia tách công ty.</li> </ul>
<b>Nguyên tắc làm tròn số cổ phần được chuyển đổi</b>	Khi tính số cổ phiếu mà nhà đầu tư trái phiếu được chuyển đổi, nếu kết quả là số lẻ thập phân thì sẽ được làm tròn lên hàng đơn vị kế tiếp.
<b>Chuyển nhượng trái phiếu</b>	Trái phiếu hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn một (01) năm kể từ ngày phát hành trái phiếu.
<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	Đầu tư vào các ngành cơ sở hạ tầng chiến lược trong lĩnh vực điện, nước và phát triển các dự án bất động sản nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn của công ty.
<b>Kế hoạch bố trí nguồn vốn để thanh toán gốc và lãi trái phiếu</b>	Nguồn trả gốc và lãi trái phiếu sẽ có thể được lấy từ các nguồn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguồn tiền mặt trên BCTC các năm tại các thời điểm đáo hạn trái phiếu;</li> <li>- Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh</li> </ul>

---

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Nguồn thu từ các dự án đầu tư đang triển khai và;</li><li>- Các nguồn khác.</li></ul>
<b>Thực hiện tăng vốn phục vụ cho việc chuyển đổi (nếu có)</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, Công ty sẽ phát hành một số lượng cổ phiếu tương ứng với số lượng trái phiếu được chuyển đổi và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số cổ phiếu được phát hành cho mục đích chuyển đổi với số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến là 25.356.615 cổ phiếu.</li><li>- Đồng thời, Công ty sẽ thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm này trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.</li></ul>
<b>Địa điểm phát hành</b>	Trụ sở Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ("SSI")
<b>Đại lý phát hành</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ("SSI")
<b>Tổ chức thanh toán gốc, lãi trái phiếu</b>	Trụ sở Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh ("REE")

---

## MỤC LỤC

I.	THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	9
1.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2.	Cơ cấu tổ chức Công ty	12
3.	Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	12
II.	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TRƯỚC THỜI ĐIỂM CHÀO BÁN	19
1.	Tình hình hoạt động kinh doanh	19
2.	Nguyên vật liệu, các yếu tố đầu vào	21
3.	Chi phí sản xuất	21
4.	Trình độ công nghệ	22
5.	Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ	22
6.	Hoạt động Marketing	22
7.	Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền	22
8.	Tình hình hoạt động tài chính	23
III.	NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY	
1.	Rủi ro kinh tế	28
2.	Rủi ro về luật pháp	28
3.	Rủi ro đặc thù ngành	29
4.	Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán	29
5.	Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu sau thời điểm chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu	29
6.	Rủi ro khác	30
IV.	VỊ THẾ CỦA CÔNG TY VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH	31
1.	Vị thế của Công ty trong ngành	31
2.	Triển vọng phát triển của ngành	31
V.	MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN VÀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN 2012-2014	32
1.	Mục tiêu phát triển năm 2012 – 2014	32
2.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận 2012 - 2014	32
VI.	KẾ HOẠCH CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM TỚI	33
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI	33
1.	Thông tin về đợt chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi	33
2.	Thời gian thực hiện	36
3.	Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán	36
4.	Kế hoạch trả nợ số tiền thu được từ đợt chào bán:	37
5.	Tài khoản phong tỏa mua trái phiếu chuyển đổi	37

6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	37
7. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng trái phiếu	38
VIII. PHỤ LỤC	39



## I. THÔNG TIN CHUNG CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

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

#### 1.1 Lịch sử hình thành và phát triển

##### *Xây dựng nền tảng và hướng tới đổi mới (1977 - 1999)*

- Năm 1977, công ty được thành lập trên cơ sở là một đơn vị nhà nước mà sau này được đổi tên thành Công ty Cơ Điện Lạnh REE.
- Năm 1993, REE là một trong những đơn vị đầu tiên thực hiện cổ phần hóa, mở đường cho việc nâng cao năng lực cạnh tranh.
- Năm 1996, công ty cho ra đời các sản phẩm cơ điện lạnh mang thương hiệu Reetech.
- Năm 1997, REE là công ty đầu tiên phát hành trái phiếu chuyển đổi cho nhà đầu tư nước ngoài.

##### *Đại chúng hóa và mở rộng hoạt động (2000 - 2010)*

- Năm 2000, REE trở thành công ty đầu tiên niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán Việt Nam.
- Năm 2002 - 2003, công ty cấu trúc hoạt động sản xuất và dịch vụ cơ điện công trình thành 2 công ty trực thuộc là REEME và REETECH nhằm phát triển mạnh hơn nữa.
- Năm 2008, khu văn phòng cho thuê e.town đạt tổng diện tích cho thuê là 80,000m<sup>2</sup> là bước đi của REE vào lĩnh vực phát triển bất động sản.
- Năm 2010, REE mở rộng đầu tư vào các ngành cơ sở hạ tầng điện, nước với mong muốn đáp ứng các nhu cầu xã hội thiết yếu này.

##### *Phát triển và tăng trưởng bền vững (2011 - 2015)*

- Năm 2011, REE tiếp tục mở rộng danh mục văn phòng cho thuê mới, đầu tư nâng tỷ lệ sở hữu trong ngành cơ sở hạ tầng điện, nước.
- Năm 2012, REE củng cố năng lực quản trị, áp dụng hiệu quả hệ thống quản trị nguồn lực doanh nghiệp (ERP) sẽ được đưa vào triển khai tháng 04/2012, nuôi dưỡng tham vọng thành công trong các lĩnh vực hoạt động để tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận bền vững.
- Hướng tới duy trì tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) tối thiểu 15% hàng năm trong giai đoạn này.

#### ❖ Tóm tắt quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty

Thời gian	Vốn điều lệ (tr đồng)	Giá trị tăng thêm (tr đồng)	Phương thức tăng vốn điều lệ
Khi cổ phần hoá	16.000		
Lần 1:	150.000	134.000	Chuyển đổi trái phiếu, cổ phiếu thường
Lần 2: (Theo NQ ĐHCĐ 27/03/2002)	225.000	75.000	Phát hành cổ phiếu thường được lấy từ lợi nhuận chưa phân phối.

Thời gian	Vốn điều lệ (tr đồng)	Giá trị tăng thêm (tr đồng)	Phương thức tăng vốn điều lệ
<b>Lần 3:</b> (Theo NQ ĐHCĐ số 10/2005/NQ-ĐHCĐ ngày 30/05/2005)	282.000	57.000	- Chi trả cổ tức cho cổ đông; - Phát hành cổ phiếu ưu đãi ESOP.
<b>Lần 4:</b> (Theo NQ ĐHCĐBT số 01/2006/NQ-ĐHCĐ ngày 30/03/2006)	338.000	56.000	- Chi trả cổ tức cho cổ đông; - Phát hành cổ phiếu ưu đãi ESOP.
<b>Lần 5:</b> (Theo NQ ĐHCĐ số 01/2007/NQ-ĐHCĐ ngày 30/03/2007)	575.000	237.000	- Phát hành cổ phiếu thưởng
<b>Lần 6:</b> (Theo NQ ĐHCĐ số 01/2008/NQ-ĐHCĐ ngày 29/03/2008)	810.000	235.000	- Trả cổ tức bằng cổ phiếu
<b>Lần 7:</b> (Theo NQ ĐHCĐ số 01/2010/NQ-ĐHCĐ ngày 30/03/2010)	1.862.000	1.052.000	- Phát hành cổ phiếu thưởng; - Trả cổ tức bằng cổ phiếu; - Phát hành cổ phiếu cho CBCNV
<b>Lần 8:</b> (Theo NQ ĐHCĐ số 01/2011/NQ-ĐHCĐ ngày 31/03/2011)	2.446.000	584.000	- Chuyển đổi 810.418 trái phiếu chuyển đổi sang 58.350.096 cổ phiếu.

Tổng số lao động bình quân trong năm 2011 của toàn nhóm Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh là 1.196 nhân viên. Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc là Bà Nguyễn Thị Mai Thanh.

## 1.2 Giới thiệu Công ty

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh
- Tên tiếng Anh: Refrigeration Electrical Engineering Corporation
- Tên viết tắt: REE
- Vốn điều lệ: 2.446.433.850.000 VNĐ (Hai ngàn bốn trăm bốn mươi sáu tỷ bốn trăm ba mươi ba triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng);
- Tương ứng với: 244.643.385 cổ phiếu;
- Trụ sở chính: 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: (84-8) 38100 350 - 38100 017
- Fax: (84-8) 38100 337
- Website: [www.reecorp.com](http://www.reecorp.com)

- Logo:



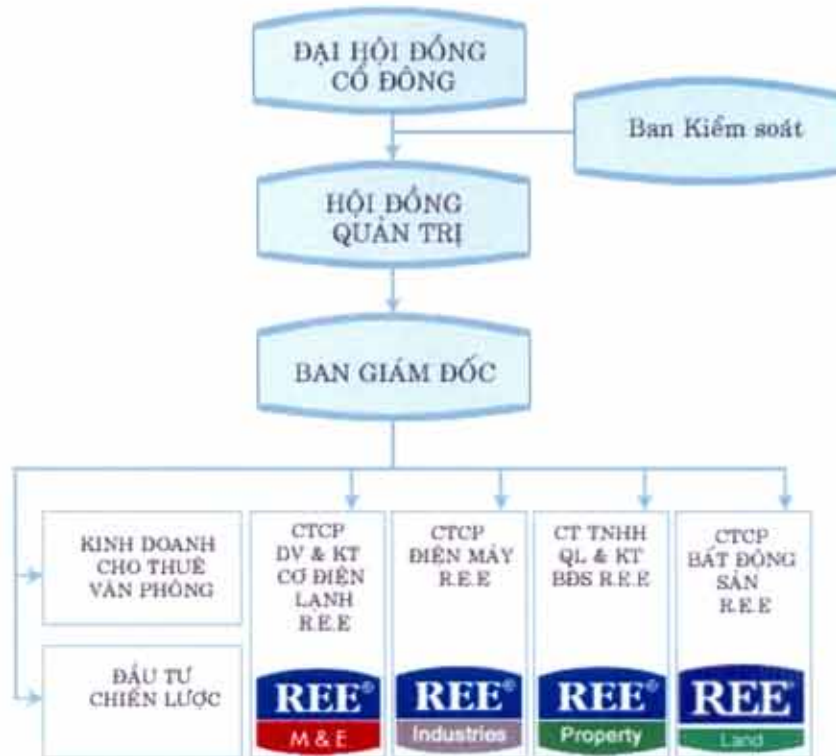
Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh được thành lập từ năm 1977 với tên gọi ban đầu là Xí nghiệp Quốc doanh Cơ Điện Lạnh thuộc sở hữu Nhà nước. Năm 1993, Xí nghiệp được cổ phần hóa chuyển thành Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE). Công ty đã được niêm yết tại Sở giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh theo giấy phép số 01/GPPH ngày 2 tháng 6 năm 2000 do UBCKNN cấp.

**Ngành nghề kinh doanh của Công ty:**

- Sản xuất, lắp ráp, thiết kế, lắp đặt, sửa chữa và các dịch vụ về ngành điện, điện tử, cơ khí và điện lạnh.
- Kinh doanh thương mại, xuất nhập khẩu các loại hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, các thiết bị lẻ, thiết bị hoàn chỉnh của ngành cơ điện lạnh.
- Đầu tư trực tiếp và gián tiếp theo đề án đã được UBND Thành phố phê duyệt.
- Mua bán và dịch vụ bảo trì máy móc cơ giới công nông nghiệp gồm: xe máy thiết bị làm đường, thiết bị đào san lấp, thiết bị xây dựng, thiết bị công nông lâm nghiệp, máy phát điện và động cơ điện.
- Đại lý kỹ gởi hàng hoá.
- Xây dựng dân dụng và công nghiệp.
- Kinh doanh nhà ở (xây dựng, sửa chữa nhà để bán hoặc cho thuê).
- Cho thuê văn phòng, kho bãi, nhà xưởng.
- Thi công các công trình xây dựng điện đến 35KV.
- Mua bán, thiết kế, lắp đặt, bảo hành, bảo trì thiết bị thông tin, viễn thông: máy liên lạc vô tuyến, máy bộ đàm vô tuyến, tổng đài nội bộ, điện thoại; hệ thống truyền hình vệ tinh và parabol; hệ thống camera quan sát, chống trộm; hệ thống phòng cháy chữa cháy, báo cháy tự động.
- Đầu tư, ứng dụng và kinh doanh cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin, máy móc thiết bị và dịch vụ công nghệ thông tin.
- Mua bán trang thiết bị, máy móc, vật tư, phần mềm ngành tin học. Sản xuất phần mềm tin học. Dịch vụ phần mềm tin học.
- Sản xuất, lắp ráp phần cứng tin học.
- Môi giới bất động sản. Kinh doanh nhà cao tầng, chung cư, căn hộ, nhà xưởng, kho.
- Kinh doanh bất động sản.
- Nuôi trồng hoa các loại, cây kiểng, cá cảnh.
- Dịch vụ nghiên cứu thị trường.

- Tư vấn về chuyển giao công nghệ.
- Xây dựng công trình công ích.
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước. Khai thác, xử lý và cung cấp nước.
- Sản xuất điện.
- Tư vấn đầu giá bất động sản.

## 2. Cơ cấu tổ chức Công ty



**Hình 3:** Cơ cấu tổ chức của REE

## 3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

### **Đại hội đồng cổ đông:**

- Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực có thẩm quyền cao nhất của Công ty và tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu đều được tham dự. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần và thời gian cách nhau không quá 15 tháng giữa hai kỳ Đại hội cổ đông thường niên.

### **Hội đồng Quản trị:**

- Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội

cổ đông. Số thành viên của Hội đồng quản trị không ít hơn 5 người và không nhiều hơn 11 người. Hiện tại Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh có 5 thành viên, nhiệm kỳ tối đa của mỗi thành viên là 5 năm.

**Ban Kiểm soát:**

- Ban Kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Hiện tại Ban kiểm soát Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh gồm 3 thành viên, mỗi thành viên có nhiệm kỳ 5 năm. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty.

**Tổng Giám đốc:**

- Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Nhiệm kỳ của Tổng Giám đốc là 3 năm trừ khi Hội đồng quản trị có quy định khác.

**4. Danh sách những công ty con của tổ chức chào bán, những công ty mà tổ chức chào bán đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối**

**Bảng 1:** Danh sách công ty con

STT	Công ty thành viên	Vốn điều lệ (tỷ đồng)	Tỷ lệ nắm giữ
1.	Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E	150	99,9%
2.	Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E	150	99,9%
3.	Công ty Cổ phần Bất động sản REE	400	99,9%
4.	Công ty Cổ phần Vinh Thịnh	5	99,9%
5.	Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất động sản REE	6	100%
6.	Trans Orient Pte. Ltd.	5,5	100%

*Nguồn: REE*

**Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Dịch vụ và Kỹ thuật Cơ điện lạnh R.E.E
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 3810 0017
- Fax: (84-8) 3810 0337
- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0302660700 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 3/10/2011.
- Ngành nghề kinh doanh: Sản xuất, mua bán, lắp ráp, lắp đặt, sửa chữa và các dịch vụ có liên quan đến ngành: điện, điện tử, điện lạnh, đông lạnh, cơ khí, nước - xử lý nước và chế

biến thực phẩm. Mua bán, bảo trì, sửa chữa thiết bị xây dựng, thiết bị công nghiệp, máy phát điện, động cơ điện. Thi công lắp đặt công trình điện đến 35KV. Mua bán, lắp đặt, bảo hành, bảo trì thiết bị thông tin - viễn thông: máy liên lạc và máy bộ đàm vô tuyến, tổng đài nội bộ, điện thoại, hệ thống truyền hình vệ tinh parabol; hệ thống camera quan sát, chống trộm; hệ thống phòng chữa và báo cháy tự động. Thiết kế hệ thống điện công trình dân dụng và công nghiệp. Thiết kế xây dựng công trình cấp thoát nước. Thiết kế xây dựng công trình xử lý nước thải. Thiết kế hệ thống thiết bị, công nghệ phòng cháy, chữa cháy công trình xây dựng.

- Tỷ lệ vốn do Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh nắm giữ: 99,9%.

#### **Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E**

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Điện máy R.E.E
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 38497 227
- Fax: (84-8) 38104 468
- Vốn điều lệ: 150.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0304138049 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 19 tháng 10 năm 2011.
- Ngành nghề kinh doanh: Thiết kế, sản xuất, mua bán, lắp ráp, lắp đặt, sửa chữa dịch vụ máy móc thiết bị ngành điện, điện tử, cơ khí và điện lạnh (trừ thiết kế hệ thống điện, thiết kế phương tiện vận tải).
- Tỷ lệ vốn do Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh nắm giữ: 99,9%.

#### **Công ty Cổ phần Bất động sản REE**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Bất động sản REE
- Địa chỉ: Tầng trệt, Toà nhà Etown 2, 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp.HCM
- Điện thoại: (84-8) 3813 0151
- Fax: (84-8) 3813 0161
- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0304435556 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 13/09/2010.
- Ngành nghề kinh doanh: Đầu tư xây dựng, kinh doanh, quản lý, cho thuê: nhà, nhà cao tầng, chung cư, căn hộ, cao ốc văn phòng, nhà xưởng, nhà kho. Dịch vụ nhà đất, môi giới bất động sản. Dịch vụ nghiên cứu thị trường. Tư vấn lập dự án đầu tư. Kinh doanh nhà hàng, khách sạn, khu nghỉ dưỡng, làng du lịch, khu du lịch, khu vui chơi giải trí (không kinh doanh tại trụ sở).
- Tỷ lệ vốn do Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh nắm giữ: 99,9%.

#### **Công ty Cổ phần Vĩnh Thịnh**

- Tên công ty: Công ty Cổ phần Vĩnh Thịnh
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 3810 0017
- Fax: (84-8) 3810 0337
- Vốn điều lệ: 5.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 064092 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 06/05/2008.
- Ngành nghề kinh doanh: Mua bán máy móc, thiết bị ngành cơ khí, điện, nước và ngành xây dựng. Dịch vụ lắp đặt, sửa chữa, bảo trì máy móc ngành nước và sản phẩm do Công ty bán ra. Cho thuê máy móc thiết bị.
- Tỷ lệ vốn do Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh nắm giữ: 99,9%.

#### **Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất động sản REE**

- Tên công ty: Công ty TNHH Quản lý và Khai thác Bất động sản REE
- Địa chỉ: 364 Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-8) 3810 4462
- Fax: (84-8) 3810 6816
- Vốn điều lệ: 6.000.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 0302714836 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp. Hồ Chí Minh cấp ngày 29/06/2012.
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh nhà, dịch vụ nhà đất, môi giới bất động sản. Kinh doanh, cho thuê cao ốc văn phòng và các dịch vụ có liên quan; cho thuê nhà xưởng, kho bãi.
- Tỷ lệ vốn do Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh nắm giữ: 100%.

#### **Trans Orient Pte. Ltd.**

- Tên công ty: Trans Orient Pte. Ltd.
- Địa chỉ: 120 Telok Ayer Street, Singapore 068589
- Vốn điều lệ: 5.500.000.000 đồng
- Giấy CNĐKKD số: 200917701R
- Ngành nghề kinh doanh: Trading and Logistics Services (thương mại và dịch vụ hậu cần)
- Tỷ lệ vốn do Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh nắm giữ: 100%

### **5. Hoạt động kinh doanh**

Hiện tại, REE tham gia chủ yếu 4 hoạt động kinh doanh chính là: Hoạt động dịch vụ cơ điện công trình (M&E); Sản xuất, lắp ráp và kinh doanh các sản phẩm mang thương hiệu Reetech; Phát triển, quản lý, kinh doanh và khai thác Bất động sản và Hoạt động đầu tư tài chính.

#### **a. Hoạt động dịch vụ cơ điện công trình (M&E)**

- Năm 2011, doanh thu và lợi nhuận sau thuế của hoạt động M&E tăng lần lượt là 12,6% và 6,6% so với năm 2010 với phần lớn doanh thu ghi nhận dựa trên giá trị dự án năm 2010 chuyển sang năm 2011. Tình hình triển khai dự án và quá trình thanh toán của khách hàng luôn là mối quan tâm hàng đầu của REE M&E. Hoạt động cơ điện công trình tiếp tục tìm kiếm các dự án mới với quy mô, yêu cầu kỹ thuật tận dụng thế mạnh của REE M&E.
- Những hợp đồng ký mới trong năm 2011 chủ yếu là các dự án trong lĩnh vực kinh tế tư nhân với nguồn tài chính khả thi, phần nào cho thấy ảnh hưởng của sự thắt chặt đầu tư công và tác động của chi phí vốn cao đến khả năng triển khai dự án.
- Hướng tới năm 2012, REE M&E nhận thấy có đủ cơ sở để phấn đấu vượt tổng giá trị hợp đồng đã ký trong năm 2011 qua việc phát triển các mối quan hệ khách hàng lâu dài và tạo dựng ở khách hàng sự tin tưởng cao vào trình độ kỹ thuật và chất lượng dịch vụ. Trong năm 2012, REE M&E đặt kế hoạch doanh thu 1.100 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 80 tỷ đồng.

***b. Sản xuất, lắp ráp và kinh doanh các sản phẩm mang thương hiệu Reetech***

- Mảng kinh doanh sản phẩm điện máy mang thương hiệu Reetech đạt doanh thu 586 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 32 tỷ đồng trong năm 2011. Số lượng máy điều hòa Reetech tiêu thụ giảm 12,4% cùng với chi phí lãi vay tăng dẫn đến lợi nhuận giảm 11,1% so với năm 2010. Công tác dự báo và quản lý dòng vốn ngắn hạn đã không theo kịp để thích ứng kịp thời với nhu cầu thị trường sụt giảm.

Với kết quả hoạt động đạt được thấp hơn mục tiêu đặt ra trong bối cảnh thị trường luôn cạnh tranh gay gắt đồng thời chịu tác động của sức mua giảm và chi phí đầu vào tăng, nhiệm vụ đặt ra cho Reetech là duy trì bộ máy hoạt động tinh gọn, hiệu quả để có cơ cấu chi phí cạnh tranh. Ngoài ra, công tác dự toán trong mảng kinh doanh dự án cần được chú trọng để quản lý các rủi ro về giá cả, tỷ giá trong quá trình thực hiện.

- Trong năm 2012, Reetech đặt kế hoạch doanh thu 750 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 45 tỷ đồng.

***c. Phát triển, quản lý, kinh doanh và khai thác Bất động sản***

- Hoạt động văn phòng cho thuê đạt doanh thu 368 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 178 tỷ đồng trong năm 2011, tiếp tục đóng góp một tỷ trọng quan trọng trong thu nhập của toàn nhóm công ty.
- Tỷ lệ lấp đầy khu văn phòng E.town luôn được duy trì ở mức cao (trên 90%). Giá thuê tiếp tục có xu hướng giảm và hoạt động cho thuê luôn phải sẵn sàng với sự cạnh tranh tiềm ẩn từ các dự án văn phòng cho thuê trong khu vực lân cận.
- Trong năm 2012, hoạt động văn phòng cho thuê đặt kế hoạch doanh thu 434 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 195 tỷ đồng.

***d. Hoạt động đầu tư***

- Hoạt động đầu tư chiến lược ghi nhận mức lợi nhuận sau thuế là 216 tỷ đồng trong năm 2011, tăng hơn gấp 2 lần so với kết quả đạt được năm 2010.
- Trong năm 2011, REE tiếp tục đầu tư vào các dự án điện nước như Nhà máy nước B.O.O Thủ Đức (công suất 300.000m<sup>3</sup>/ngày đêm), Nhà máy Thủy điện Thác Bà (công suất 120 MW), Nhà máy Thủy điện Thác Mơ (công suất 150 MW) và Nhà máy Nhiệt điện Ninh Bình (công suất 100 MW).



Ngoài ra, REE đã cơ cấu một khoản đầu tư trong ngành điện, mang về một khoản doanh thu 153 tỷ đồng.

- Trong năm 2012, hoạt động đầu tư chiến lược đạt kế hoạch lợi nhuận sau thuế 272 tỷ đồng.

## 6. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

### 6.1 Giá trị tài sản cố định tại thời điểm 30/09/2012

**Bảng 2:** Giá trị tài sản cố định tại thời điểm 30/09/2012

Đvt: Triệu VND

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>49.412</b>	<b>31.997</b>	<b>17.414</b>
1.	Nhà cửa và vật kiến trúc	16.450	10.147	6.302
2.	Máy móc thiết bị	9.490	6.448	3.042
3.	Phương tiện vận tải	12.202	7.487	4.714
4.	Thiết bị văn phòng	10.693	7.388	3.355
5.	TSCĐ khác	576	576	-
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>16.237</b>	<b>4.232</b>	<b>12.005</b>
1.	Quyền sử dụng đất	11.592	1.481	10.110
2.	Phần mềm Vi tính	4.645	2.750	1.894
	<b>Cộng</b>	<b>65.649</b>	<b>36.229</b>	<b>29.419</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

### 6.2 Giá trị bất động sản đầu tư tại thời điểm 30/09/2012

**Bảng 3:** Giá trị bất động sản đầu tư tại thời điểm 30/09/2012

Đvt: Triệu VND

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Nhà cửa và vật kiến trúc	774.201	171.997	602.203
2.	Nhà xưởng và máy móc thiết bị	237.916	85.407	152.509
3.	Thiết bị văn phòng	216	216	-
4.	Khác	565	565	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.012.898</b>	<b>258.186</b>	<b>754.711</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

### 6.3 Đất đai

**Bảng 4:** Danh sách đất đai nằm trong danh mục tài sản của Công ty

STT	Địa chỉ	Diện tích đất	Hiện trạng sử dụng
1.	364 Cộng Hòa, P.12, Q Tân Bình, Tp. HCM	36.742 m <sup>2</sup>	Trụ sở chính công ty, E.Town 1, E.Town 2, E.Town 3, E.Town 4 & E.Town – ew
2.	9 Đoàn Văn Bơ, P.12, Q.4, Tp. HCM	2.690 m <sup>2</sup>	Cao ốc văn phòng cho thuê
3.	180 Pasteur, P. Bến Nghé, Q.1, Tp. HCM	440 m <sup>2</sup>	Cao ốc văn phòng cho thuê
4.	163 Hai Bà Trưng, Q.3, Tp. HCM	802 m <sup>2</sup>	Cao ốc văn phòng cho thuê
5.	61-63 Bà Hom, P.13, Q.6, Tp. HCM	708 m <sup>2</sup>	Cao ốc văn phòng cho thuê
6.	366 Nguyễn Trãi, P.8, Q.5, Tp. HCM	606 m <sup>2</sup>	Cao ốc văn phòng cho thuê
7.	384 Trần Phú, P.7, Q.5, Tp. HCM	196 m <sup>2</sup>	Văn phòng cho thuê

Nguồn: REE

## II. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH VÀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH TRƯỚC THỜI ĐIỂM CHÀO BÁN

### 1. Tình hình hoạt động kinh doanh

**Bảng 5:** Kết quả hoạt động kinh doanh trong 2 năm và quý gần nhất

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	2010	2011	% tăng/ (giảm)	9 tháng/ 2012
1. Tổng giá trị tài sản	4.961.927	5.297.325	6,76%	5.277.385
2. Tổng doanh thu	1.808.254	1.810.596	0,14%	1.736.214
3. Doanh thu thuần	1.807.852	1.810.439	0,14%	1.735.705
4. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	443.440	587.296	32,44%	626.119
5. Lợi nhuận khác	10.473	6.541	(37,54%)	1.989
6. Lợi nhuận trước thuế	467.839	631.831	35,05%	620.155
7. Lợi nhuận sau thuế thuộc về cổ đông của công ty mẹ	362.313	513.636	41,77%	481.086
8. Tỷ lệ lợi nhuận chia hoặc trả cổ tức	82%	76%	(7,37%)	

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010 và 2011 và BCTC hợp nhất 9T/2012

- Năm 2011 là năm Công ty đạt được kết quả kinh doanh cao nhất từ trước đến nay tính về lợi nhuận sau thuế, bất chấp khó khăn của nền kinh tế Việt Nam. Mặc dù doanh thu các hoạt động kinh doanh chính chỉ tăng 0,14% so với năm 2010, nhưng với doanh thu tài chính tăng gấp 2 lần so với năm 2010 do Công ty gia tăng tỷ lệ sở hữu tại các công ty liên kết và tiếp tục cơ cấu lại danh mục đầu tư đã đóng góp phần lớn vào mức tăng trưởng 41,7% của lợi nhuận toàn Công ty.
- 9 tháng đầu năm 2012, tình hình kinh tế Việt Nam vẫn còn khó khăn do ảnh hưởng của chính sách thắt chặt tiền tệ để chống lạm phát của Chính phủ đã làm cho các doanh nghiệp khó tiếp cận được với các nguồn vốn tín dụng. Ngoài ra, nhu cầu tiêu thụ hàng hóa giảm, hàng tồn kho tăng cũng gây ảnh hưởng trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh chính của REE. Tuy nhiên, nhờ hoạt động tài chính có sự đột biến từ việc cơ cấu danh mục đầu tư cũng như Hoạt động M&E và Bất động sản cho thuê tăng trưởng nên lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt 481 tỷ đồng, tăng 51,3% so với cùng kỳ năm 2011.

Trong đó, doanh thu và lợi nhuận trước thuế của từng nhóm sản phẩm như sau:

**Bảng 6:** Doanh thu theo từng nhóm sản phẩm, dịch vụ từ năm 2010 – tháng 9 /2012

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Dịch vụ cơ điện cho các công trình công nghiệp, thương mại và dân dụng	759.140	42,0%	855.181	47,2%	807.200	46,5%
2. Sản xuất máy điều hòa không khí Reetech, sản phẩm gia dụng, tủ điện và sản phẩm cơ khí công nghiệp	709.660	39,2%	586.730	32,4%	564.553	32,5%
3. Cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan và dịch vụ khác	339.454	18,8%	368.685	20,4%	364.461	21,0%
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>1.808.254</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.810.596</b>	<b>100,0%</b>	<b>1.736.214</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010 và 2011 và BCTC hợp nhất 9T/2012

**Bảng 7:** Lợi nhuận trước thuế theo từng nhóm sản phẩm, dịch vụ từ năm 2010 – tháng 9/2012

Đvt: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng 2012	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Dịch vụ cơ điện cho các công trình công nghiệp, thương mại và dân dụng	86.888	18,6%	113.359	17,9%	98.276	15,9%
2. Sản xuất máy điều hòa không khí Reetech, sản phẩm gia dụng, tủ điện và sản phẩm cơ khí công nghiệp	51.538	11,0%	55.494	8,8%	33.976	5,5%
3. Cho thuê văn phòng và các dịch vụ có liên quan	199.605	42,7%	216.004	34,2%	183.853	29,7%
4. Đầu tư & khác	129.808	27,7%	246.974	39,1%	304.050	48,9%
<b>Tổng lợi nhuận trước thuế</b>	<b>467.839</b>	<b>100,0%</b>	<b>631.831</b>	<b>100,0%</b>	<b>620.155</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010 và 2011 và BCTC hợp nhất 9T/2012

## 2. Nguyên vật liệu, các yếu tố đầu vào

- ❖ **Đối với hoạt động Dịch vụ cơ điện cho các công trình công nghiệp, thương mại và dân dụng và Sản xuất máy điều hòa không khí Reetech, sản phẩm gia dụng, tủ điện và sản phẩm cơ khí công nghiệp:** Trong những năm gần đây, dù nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng đang trong giai đoạn tăng trưởng chậm, nhu cầu tiêu thụ bị sụt giảm, giá nguyên liệu đầu vào vẫn có xu hướng gia tăng ở nhiều mặt hàng. Trong 6 tháng đầu năm 2012, một số nguyên vật liệu đầu vào của REE đã tăng từ 5% - 10% so với mức giá cuối năm 2011. Do vậy, để hạn chế ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty, REE đã đưa ra những giải pháp: Hợp tác với nhiều nhà cung cấp để có thể lựa chọn giá tốt nhất; đặt mua nguyên vật liệu ngay khi ký kết hợp đồng; tăng giá hàng hóa bán/ dịch vụ cung cấp một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ tăng chi phí.
- ❖ **Đối với dịch vụ cho thuê văn phòng:** Chi phí đầu vào không biến động và ảnh hưởng nhiều do phần lớn chi phí là chi phí cố định như khấu hao tài sản.

## 3. Chi phí sản xuất

**Bảng 8:** Cơ cấu chi phí từ năm 2010 – tháng 9/2012

*Đvt: triệu đồng*

Khoản mục	Năm 2010		Năm 2011		9 tháng 2012	
	Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu	Giá trị	% Doanh thu
Giá vốn hàng bán	1.312.897	72,6%	1.269.409	70,2%	1.311.717	75,57%
Chi phí tài chính	54.806	3,0%	143.429	7,9%	140.996	8,12%
Chi phí bán hàng	56.307	3,1%	57.380	3,2%	33.164	1,91%
Chi phí quản lý	103.904	5,7%	98.790	5,5%	73.823	4,25%
Chi phí khác	891	0,0%	-	0,0%	463	0,0%
<b>Tổng chi phí</b>	<b>1.528.805</b>	<b>84,6%</b>	<b>1.569.008</b>	<b>86,8%</b>	<b>1.560.163</b>	<b>89,93%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2010 và 2011 và BCTC hợp nhất 9T/2012*

- Tỷ trọng chi phí trên tổng doanh thu năm 2011 là 86,8%, tăng 2,2% so với năm 2010. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí tài chính năm 2011 tăng 162% so với năm 2010, hay tỷ lệ chi phí tài chính trên doanh thu tăng từ 3% năm 2010 lên 7,9% trong năm 2011. Tỷ lệ chi phí giá vốn hàng bán năm 2011 là 70,2%, giảm 2,4% so với năm 2010. Tỷ lệ chi phí bán hàng và quản lý duy trì ở mức ổn định.
- Tỷ lệ tổng chi phí trên doanh thu 9 tháng đầu năm 2012 là 89,9%, trong đó tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu là 75,57%, tăng 5,5% so với năm 2011. Nguyên nhân chủ yếu là do

Công ty mới đưa tòa nhà Reetower vào vận hành từ nửa cuối năm 2011, doanh thu chưa cao nhưng chi phí khấu hao đã trích đủ nên giá vốn hàng bán của Công ty gia tăng.

#### **4. Trình độ công nghệ**

Do tình hình kinh tế Việt Nam ngày càng phát triển, nhu cầu tiêu dùng của người dân được nâng cao và đồng thời người tiêu dùng cũng đưa ra những đòi hỏi khắt khe hơn đối với chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Do vậy, ngoài việc duy trì và cải thiện chất lượng sản phẩm và dịch vụ cho khách hàng, REE luôn quan tâm đến việc cải tiến công nghệ nhằm đảm bảo các sản phẩm của Công ty luôn đạt chất lượng tương đương với các sản phẩm nhập khẩu.

Bên cạnh đó, để tăng cường giám sát và quản lý nhằm tạo hiệu quả và tăng tính cạnh tranh cho REE, Công ty đã đưa vào vận hành hệ thống ERP bắt đầu từ năm 2012.

#### **5. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm dịch vụ**

Chất lượng sản phẩm và dịch vụ của Công ty luôn đạt lên hàng đầu, do vậy, toàn bộ sản phẩm và dịch vụ của REE đều được kiểm tra một cách nghiêm ngặt bởi bộ phận kiểm tra chất lượng trước khi sản phẩm được chuyển đến khách hàng.

#### **6. Hoạt động Marketing**

Từng mảng hoạt động của Công ty đều có các bộ phận Marketing chuyên trách. Thông tin về các sản phẩm và dịch vụ của Công ty được chuyển đến khách hàng thông qua việc truyền bá giữa các khách hàng với nhau, thông qua các dự án có quy mô lớn và thông qua các phương tiện truyền thông truyền thống như báo và đài.

#### **7. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền**

Nhãn hiệu Công ty:



Nhãn hiệu Reetech:



Nhãn hiệu Ree và Reetech đã được đăng ký và bảo hộ tại Cục sở hữu Công nghiệp.

## 8. Tình hình hoạt động tài chính

### 8.1 Các chỉ tiêu cơ bản

#### a. Các khoản phải nộp theo luật định:

**Bảng 9:** Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
1. Thuế GTGT	10.849
2. Thuế thu nhập doanh nghiệp	22.109
3. Thuế thu nhập cá nhân	772
4. Các loại thuế khác	85
<b>Tổng cộng</b>	<b>33.815</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

Công ty luôn thực hiện tốt các nghĩa vụ nộp thuế, phí, lệ phí và các khoản phải nộp theo luật định.

#### b. Trích lập các quỹ theo luật định

Việc trích lập các quỹ hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và do ĐHĐCĐ quyết định trên cơ sở tuân thủ các chế độ chính sách của Nhà nước.

Hàng năm, Công ty trích 5% lợi nhuận sau thuế vào Quỹ dự phòng tài chính và được trích cho đến khi Quỹ này bằng 10% vốn điều lệ của Công ty.

Quỹ đầu tư phát triển và Quỹ khen thưởng, phúc lợi được Công ty trích theo quy định của pháp luật.

**Bảng 10:** Số dư các Quỹ

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
1. Quỹ dự phòng tài chính	98.765
2. Quỹ đầu tư phát triển	70.417
3. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>169.182</b>

Nguồn: BCTC soát xét hợp nhất 9T/2012

c. Tổng dư nợ vay:

**Bảng 11:** Tổng dư nợ vay

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
1. Vay ngắn hạn	142.002
2. Vay dài hạn	169.608
Trong đó: Nợ quá hạn	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>311.610</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

**Bảng 12:** Tình hình dư nợ ngắn hạn

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
1. Ngân hàng TMCP Quốc tế VN	13.806
2. Ngân hàng TNHH Một Thành Viên HSBC (VN)	63.891
3. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	57.917
4. Nợ dài hạn đến hạn trả	6.388
<b>Tổng cộng</b>	<b>142.002</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

**Bảng 13:** Tình hình dư nợ dài hạn

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
1. Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	96.608
2. Ngân hàng Commonwealth Bank of Australia	73.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>169.608</b>

Nguồn: BCTC soát xét hợp nhất 9T/2012



**d. Tình hình công nợ hiện nay**

**Bảng 14:** Tình hình các khoản phải thu

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
1. Phải thu của khách hàng	372.495
2. Trả trước cho người bán	99.692
3. Phải thu theo tiến độ	340.925
4. Các khoản phải thu khác	42.009
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(48.580)
<b>Tổng cộng</b>	<b>806.542</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

**Bảng 15:** Tình hình các khoản phải trả

Đvt: triệu đồng

Chỉ tiêu	30/09/2012
<b><u>Nợ ngắn hạn</u></b>	<b>969.725</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	142.002
2. Phải trả cho người bán	158.514
3. Người mua trả tiền trước	391.504
4. Thuế và các khoản phải nộp NN	33.815
5. Phải trả công nhân viên	71
6. Chi phí phải trả	36.130
7. Phải trả theo tiến độ xây dựng	15.929
8. Các khoản phải trả, phải nộp khác	177.247
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	13.114
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.399
<b><u>Nợ dài hạn</u></b>	<b>266.905</b>
1. Phải trả dài hạn khác	96.638
2. Vay và nợ dài hạn	169.608
3. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	58
4. Doanh thu chưa thực hiện	601

Chỉ tiêu	30/09/2012
Tổng cộng	1.236.630

Nguồn: BCTC hợp nhất 9T/2012

## 8.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

**Bảng 16:** Các chỉ tiêu tài chính của Công ty 2010 - 2011

Các chỉ tiêu	Đvt	2010	2011
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
▪ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	1,4	2,0
▪ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,1	1,4
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn *</b>			
• Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,41	0,27
• Hệ số Nợ/Vốn của các nhà đầu tư **	Lần	0,70	0,37
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
• Vòng quay tài sản	Lần	0,36	0,34
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
• Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	%	20,0	28,4
• Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	20,0	28,4
• Lợi nhuận sau thuế/Vốn của các nhà đầu tư **	%	12,5	13,3
• Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	7,3	9,7
• Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	24,5	32,4
• Lợi nhuận từ HĐKD/Tổng tài sản	%	8,9	11,1

Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2010 và 2011

\* Chỉ tiêu Nợ để tính toán các hệ số trên là Tổng nợ ngắn hạn và dài hạn.

\*\* Chỉ tiêu Vốn của các nhà đầu tư áp dụng theo quy định trong Hệ thống Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành.

## 8.3 Chính sách chia lợi nhuận hoặc cổ tức

Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua các năm, chính sách phân phối cổ tức của Công ty như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;
- Nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, Hội đồng quản trị có thể quyết định trả cổ tức bằng cổ phần phổ thông thay cho tiền mặt;

- Hội đồng quản trị có thể thanh toán cổ tức giữa kỳ nếu xét thấy việc chi trả này phù hợp với khả năng sinh lời của Công ty.

Tình hình phân phối cổ tức 2 năm gần nhất:

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2010	2011
1.	Vốn điều lệ	Triệu đồng	1.862.933	2.446.434
2.	Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	Cổ phiếu	186.293.289	244.643.385
3.	Tỷ lệ cổ tức	%	16	16

*Nguồn: Báo cáo tài chính kiểm toán hợp nhất năm 2010 và 2011*

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa năm 2011 được tổ chức vào ngày 30/03/2012, tỷ lệ chi trả cổ tức năm 2012 dự kiến là 16% (bằng tiền mặt) trên vốn điều lệ.

### **III. NHỮNG NHÂN TỐ ẢNH HƯỞNG ĐẾN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY**

Nền kinh tế Việt Nam đã và đang ngày một hòa nhập vào nền kinh tế thế giới, do vậy, những diễn biến về nền kinh tế thế giới cũng sẽ ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là lĩnh vực tài chính và bất động sản. Trong một vài năm trở lại đây, tình hình kinh tế thế giới và Việt Nam đã và đang diễn biến một cách phức tạp, tình hình nợ Châu Âu ngày một căng thẳng và lan rộng làm cho các nhà hoạch định chính sách nói chung và Ban lãnh đạo Công ty nói riêng không thể đưa ra một kế hoạch kinh doanh dài hạn mà chỉ đưa ra những kế hoạch mang tính chất ngắn hạn nhằm đối ứng với các diễn biến bất thường của nền kinh tế. Bên cạnh đó, doanh nghiệp còn đối diện với một số rủi ro sau:

#### **1. Rủi ro kinh tế**

Các biến động của nền kinh tế có tác động trực tiếp đến hoạt động đầu tư, xây dựng cơ bản, nhu cầu tiêu dùng từ đó ảnh hưởng đến hoạt động của Công ty.

##### ***Tốc độ phát triển kinh tế***

Tốc độ phát triển của nền kinh tế có ảnh hưởng lớn đến tốc độ tăng trưởng của ngành kinh doanh bất động sản, xây dựng và sản xuất sản phẩm gia dụng. Khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh và ổn định sẽ kéo theo nhu cầu về xây dựng các công trình, thuê văn phòng, cao ốc, nhu cầu tiêu thụ sản phẩm gia dụng sẽ tăng...; và ngược lại, khi nền kinh tế chậm phát triển hoặc rơi vào tình trạng suy thoái sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến sự phát triển của ngành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

##### ***Lãi suất***

Nhu cầu về vốn của Công ty cho hoạt động kinh doanh Công ty tương đối lớn, do vậy, nguồn vốn tín dụng có vai trò quan trọng. Lãi suất tín dụng trong năm 2011 ở mức quá cao cũng như chính sách thắt chặt tiền tệ là yếu tố gây khó khăn cho Công ty trong việc tiếp cận vốn vay và chịu chi phí lãi vay cao. Trong năm 2012, lãi suất cho vay đang có xu hướng giảm phù hợp với diễn biến lạm phát, kinh tế vĩ mô và thị trường tiền tệ. Với tổng mức lãi suất đã giảm từ 4-5% so với thời điểm cuối năm 2011 đã và đang giảm bớt gánh nặng chi phí tài chính cho Công ty trong năm nay.

##### ***Lạm phát***

Sau 8 tháng đầu năm 2012, lạm phát tăng 5,04% so với cùng kỳ năm 2011 và tăng 2,86% so với tháng 12/2011. Năm 2012, kỳ vọng về lạm phát được kiểm chế về mức dưới 10%, góp phần ổn định giá cả hàng hóa, từ đó tạo thuận lợi cho hoạt động kinh doanh của Công ty. Tuy nhiên, nếu những tháng cuối năm 2012 và đầu năm 2013, lạm phát không được kiểm soát trong phạm vi mục tiêu sẽ gây tác động tâm lý và gây hiệu ứng lạm phát kỳ vọng, ảnh hưởng tiêu cực đến các ngành Công ty đang hoạt động.

#### **2. Rủi ro về luật pháp**

Hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty hiện nay chủ yếu liên quan đến xây dựng cơ sở hạ tầng và bất động sản. Do vậy, những thay đổi về luật liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản và hạ tầng đều ảnh hưởng trực tiếp đến doanh nghiệp như thời gian được phép bán sản phẩm, giá bán sản phẩm v.v.

Bên cạnh đó, hoạt động cơ điện lạnh hiện nay rất cạnh tranh, đặc biệt là cạnh tranh với các sản phẩm nhập khẩu. Do vậy, việc thực hiện biểu thuế theo lộ trình WTO và những quy định liên quan khác cũng sẽ đem đến những thách thức không nhỏ đối với doanh nghiệp.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty luôn luôn cập nhật những thay đổi trong môi trường luật pháp liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

### 3. Rủi ro đặc thù ngành

Do hầu hết máy móc thiết bị, nguyên vật liệu của Công ty được nhập khẩu từ nước ngoài, chiếm khoảng 40% giá trị nguyên vật liệu đầu vào nên các biến động tỷ giá hối đoái giữa VNĐ và các ngoại tệ khác có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đặc biệt, các mảng hoạt động chính của Công ty hiện nay đều liên quan đến lĩnh vực bất động sản như: Dịch vụ cung cấp thiết bị và lắp đặt cơ điện lạnh, bất động sản cho thuê. Do vậy, việc thị trường bất động sản đóng băng sẽ ảnh hưởng không nhỏ đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên, để giảm thiểu ảnh hưởng từ lĩnh vực này, Ban lãnh đạo Công ty đã luôn chỉ đạo sát sao các đơn vị của mình phải nâng cao chất lượng sản phẩm, giảm chi phí đầu vào để có giá thành cạnh tranh nhằm duy trì doanh thu và lợi nhuận cũng như tốc độ tăng trưởng của Công ty.

### 4. Rủi ro của đợt chào bán, của dự án sử dụng vốn từ đợt chào bán

Mục đích của đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi lần này nhằm để phát triển dự án điện và dự án ngành nước. Trong trường hợp đợt phát hành không thành công sẽ ảnh hưởng đến kế hoạch phát triển các dự án của Công ty.

### 5. Rủi ro pha loãng giá cổ phiếu sau thời điểm chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu

Trong trường hợp phát hành thành công, tổng lượng cổ phiếu của Công ty sẽ tăng thêm 25.356.615 cổ phiếu (giả sử giá chuyển đổi là 22.000 đồng/cổ phần), nâng số cổ phiếu hiện nay từ 244.643.385 cổ phiếu lên 270.000.000 cổ phiếu. Điều này có thể ảnh hưởng đến thu nhập trên mỗi cổ phiếu.

Nhà đầu tư nên lưu ý một số vấn đề liên quan đến rủi ro pha loãng giá cổ phiếu như sau:

- (a) **Thu nhập cơ bản trên mỗi cổ phiếu (EPS) có thể suy giảm do thu nhập được chia cho số lượng cổ phiếu lớn hơn.** (Tuy nhiên điều này còn phụ thuộc vào số tiền mà công ty nhận được từ việc sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt phát hành để đầu tư mở rộng kinh doanh.)

$$\text{EPS} = \frac{\text{Lợi nhuận sau thuế - Cổ tức cổ phiếu ưu đãi}}{\text{Số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân}}$$

- Giả sử trái phiếu chuyển đổi được phát hành ngày vào 01/11/2012, chuyển đổi lần đầu tiên sau 1 năm kể từ ngày phát hành. Giả sử năm thứ nhất nhà đầu tư chuyển đổi 30%, năm thứ 2 chuyển đổi 30% và 40% còn lại sẽ được chuyển đổi vào cuối kỳ. Như vậy, EPS 2012 của

Công ty không bị pha loãng do Công ty chưa chuyển đổi phần nào trong năm 2012. Từ năm 2013, EPS của Công ty sẽ bị pha loãng.

▪ EPS 2013 sau khi 30% trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu được tính như sau:

Ngày phát hành trái phiếu chuyển đổi *giả định* là 01/11/2012

Ngày chuyển đổi dự kiến: 01/11/2013

SLCP lưu hành tại 01/01/2013		Số ngày lưu hành đến 31/12/2013	Tổng SLCP dự kiến lưu hành trong 12 tháng
244.640.638 <sup>(1)</sup> (không bao gồm 2.747 cổ phiếu quỹ)		365	89.293.832.870
SLCP được chuyển đổi từ trái phiếu (*)	Thời điểm chuyển đổi		
7.606.985	01/11/2013	60	456.419.070
		<b>SLCP lưu hành bình quân 12 tháng</b>	<b>245.891.101</b>

<sup>(1)</sup>: giá sử từ nay đến 01/01/2013, Công ty không phát hành thêm cổ phần tăng vốn và giữ nguyên mức cổ phiếu quỹ hiện tại.

Lợi nhuận sau thuế năm 2013 của REE dự kiến: 614 tỷ đồng (Nguồn: REE)

Theo đó, EPS năm 2013 của Công ty dự kiến là: 614 tỷ đồng /245.891.101 cổ phiếu = **2.497 đồng/CP**

## 6. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn là những rủi ro bất khả kháng, nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động của Công ty. Để hạn chế tối đa thiệt hại, Công ty luôn tham gia đóng phí bảo hiểm tài sản mọi rủi ro và bảo hiểm trách nhiệm công cộng.

## **IV. VỊ THẾ CỦA CÔNG TY VÀ TRIỂN VỌNG PHÁT TRIỂN CỦA NGÀNH**

### **1. Vị thế của Công ty trong ngành**

- *Hoạt động Dịch vụ cơ điện công trình (M&E):* Với bề dày kinh nghiệm hơn 35 năm, REE được đánh giá là Công ty hàng đầu trong lĩnh vực cơ điện lạnh tại Việt Nam. Tên tuổi của REE gắn liền với các dự án của Công ty mang tầm cỡ Quốc Tế như Nhà ga Tân Sơn Nhất, Nhà ga Nội Bài. Với năng lực tài chính dồi dào, khả năng cạnh tranh so với các nhà thầu xây dựng nước ngoài, REE dễ dàng tiếp cận các công trình xây dựng lớn.
- *Sản xuất, lắp ráp và kinh doanh các sản phẩm mang thương hiệu Reetech:* Hiện REE đang chiếm khoảng 8% thị phần máy điều hòa và thiết bị điện tử cả nước. Tuy nhãn hiệu máy điều hòa Reetech chưa đủ sức cạnh tranh với các thương hiệu nước ngoài lớn như Panasonic, Toshiba, Sanyo. Nhưng tiềm năng tăng trưởng trong lĩnh vực này vẫn còn rất lớn do nhu cầu sử dụng máy điều hòa và các thiết bị điện tử ngày càng trở nên thiết yếu đối với các hộ gia đình. Hiện nay, thương hiệu Reetech chủ yếu tiêu thụ ở khu vực phía Nam, trong khi các thương hiệu nước ngoài lớn đã chiếm lĩnh thị trường miền Bắc, gây khó khăn cho REE trong việc thâm nhập thị trường miền Bắc.
- *Phát triển, quản lý, kinh doanh và khai thác Bất động sản:* Với kinh nghiệm và khả năng vận hành hiệu quả khu văn phòng cho thuê Etown trong nhiều năm qua, cuối năm 2011, REE tiếp tục đưa vào khai thác tòa nhà Reetower trong bối cảnh thị trường bất động sản nói chung và thị trường văn phòng cho thuê nói riêng hết sức trầm lắng do ảnh hưởng chung của nền kinh tế, năng tổng diện tích văn phòng cho thuê của REE lên 110.000 m<sup>2</sup>. Đến giữa tháng 9/2012, Reetower đạt tỷ lệ lấp đầy 95%, trong khi đó, Etown đã đạt tỷ lệ lấp đầy trên 97%.

### **2. Triển vọng phát triển của ngành**

- Giá trị hệ thống M&E thường chiếm khoảng 30% tổng giá trị các công trình xây dựng. Nền kinh tế Việt Nam đang trong giai đoạn khó khăn gây ảnh hưởng chung đến thị trường bất động sản và xây dựng, do đó ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động M&E của REE. Hy vọng trong thời gian sắp tới, khi nền kinh tế phục hồi, thị trường bất động sản và xây dựng phát triển trở lại sẽ kéo theo sự tăng trưởng sôi động trở lại của lĩnh vực này.
- Tiềm năng phát triển của mảng kinh doanh máy điều hòa và các thiết bị điện tử mang thương hiệu Reetech được đánh giá còn rất tiềm năng do thu nhập bình quân đầu người của người dân ngày càng cải thiện và nhu cầu tiêu thụ các sản phẩm tiện ích phục vụ cho sinh hoạt của người dân ngày càng gia tăng.
- Đối với mảng cho thuê văn phòng, REE đưa ra mục tiêu tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy các tòa nhà Ree tower và Etown ở mức tối thiểu như hiện tại.

## V. MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN VÀ KẾ HOẠCH LỢI NHUẬN 2012-2014

### 1. Mục tiêu phát triển năm 2012 – 2014

#### *a. Hoạt động dịch vụ cơ điện công trình (M&E):*

Trong năm 2012, REE M&E chú trọng theo đuổi các dự án nằm trong lĩnh vực thương mại, bán lẻ, du lịch & khách sạn, công trình cơ sở hạ tầng có yêu cầu kỹ thuật cao. Nguồn lực của REE M&E có thể mở rộng để phát triển cơ hội mới nhưng không sử dụng dàn trải để đảm bảo hiệu quả công việc. Bên cạnh khách hàng truyền thống, REE M&E nâng cao năng lực cạnh tranh để tiếp tục tham gia những dự án mới và phấn đấu mức tăng trưởng doanh thu khoảng 15% - 20%/năm.

#### *b. Sản xuất, lắp ráp và kinh doanh các sản phẩm mang thương hiệu Reetech:*

Đối với hoạt động kinh doanh sản phẩm điện máy, Reetech tiếp tục triển khai chọn lọc các kênh phân phối mới, chú trọng thị trường phía Bắc, đồng thời tích cực phát triển mối quan hệ với nhà cung cấp để đưa sản phẩm có chất lượng với chi phí hợp lý đến người tiêu dùng. Trong phân khúc thị trường dự án, Reetech sẽ tham gia những dự án phù hợp với năng lực và khẩu vị kinh doanh của mình nhằm đạt được mức tăng trưởng doanh thu khoảng từ 15% - 20% cho những năm tới.

#### *c. Phát triển, quản lý, kinh doanh và khai thác bất động sản:*

Trong năm 2012, hoạt động cho thuê văn phòng nhằm tới lấp đầy diện tích cho thuê của toà nhà REE Tower cùng với việc duy trì tỷ lệ lấp đầy tối thiểu ở mức của năm 2011 cho các toà nhà còn lại trong danh mục văn phòng cho thuê. Song song với mục tiêu lấp đầy chung là việc thực hiện chỉ tiêu thu tiền thuê một cách đầy đủ, đúng hạn. Tính đến thời điểm 31/07/2012, tỷ lệ lấp đầy đạt 97% trên tổng diện tích cho thuê của toàn Công ty. Chiến lược phát triển dài hạn của Công ty là sẽ đầu tư, xây dựng và đưa vào vận hành khoảng 20.000m<sup>2</sup> sản cho thuê/năm trong những năm tới.

#### *d. Hoạt động đầu tư tài chính:*

Hoạt động đầu tư chiến lược đã xác định các khoản đầu tư trong danh mục sẽ được tái cơ cấu nhằm thoái vốn hiệu quả, hoặc chuyển đổi cổ phần để tăng tỷ lệ sở hữu trong những khoản đầu tư mục tiêu dài hạn khác. REE luôn mong muốn là nhà đầu tư chiến lược dài hạn cùng đồng hành với các công ty REE đã và đang đầu tư để xây dựng những giá trị tốt đẹp cho công ty, đội ngũ nhân lực và các cổ đông.

### 2. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận 2012 - 2014

Toàn nhóm công ty REE đặt ra kế hoạch doanh thu và lợi nhuận sau thuế cho 2012 – 2014 lần lượt như sau:

- Mạng M&E với doanh thu năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 1.100 tỷ; 1.265 tỷ và 1.455 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 80 tỷ; 95 tỷ và 109 tỷ đồng.
- Điện máy Reetech với doanh thu năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 750 tỷ; 795 tỷ và 843 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 30 tỷ; 32 tỷ và 34 tỷ đồng.
- Hoạt động khai thác văn phòng cho thuê với doanh thu năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 400 tỷ; 440 tỷ và 440 tỷ đồng; Lợi nhuận sau thuế năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 186 tỷ; 186 tỷ và 186 tỷ đồng;





- Mạng đầu tư với lợi nhuận sau thuế năm 2012, 2013, 2014 lần lượt là: 272 tỷ; 300 tỷ và 345 tỷ đồng.

**Bảng 17:** Chỉ tiêu doanh thu lợi nhuận và suất sinh lợi của REE năm 2012 - 2014 như sau:

Đvt: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2012	2013	2014
Doanh thu thuần	2.284	2.500	2.737
Lợi nhuận sau thuế	592	614	675
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	25,9%	24,6%	24,7%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	14,5%	14,7%	15,1%

Nguồn:

REE

Do tình hình kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam trong năm 2012 nói riêng vẫn chưa ổn định và tăng trưởng thấp, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản vẫn trong tình trạng đóng băng. Do vậy, REE đặt mục tiêu tổng doanh thu và lợi nhuận sau thuế năm 2012 là 2.284 tỷ đồng và 592 tỷ đồng. Doanh thu và lợi nhuận sau thuế kế hoạch năm 2012 tăng trưởng so với năm 2011 là 26,1% và 15,3%.

## VI. KẾ HOẠCH CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU TRONG 3 NĂM TỚI

Ngoài kế hoạch phát hành 557,8 tỷ đồng trái phiếu chuyển đổi cho đối tác chiến lược của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thường niên tài khóa 2011 thông qua vào ngày 30/03/2012 thì Công ty chưa có kế hoạch phát hành trái phiếu trong ba năm tới.

## VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN TRÁI PHIẾU CHUYỂN ĐỔI

### 1. Thông tin về đợt chào bán riêng lẻ trái phiếu chuyển đổi

<b>Tổ chức chào bán</b>	Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh (REE)
<b>Ngành nghề kinh doanh chính</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hoạt động dịch vụ cơ điện công trình (M&amp;E);</li> <li>- Hoạt động sản xuất, lắp ráp và kinh doanh các sản phẩm mang thương hiệu Reetech;</li> <li>- Hoạt động phát triển, quản lý, kinh doanh và khai thác bất động sản;</li> <li>- Hoạt động đầu tư chiến lược.</li> </ul>
<b>Kết quả hoạt động kinh doanh</b>	Xem Báo cáo Tài chính được kiểm toán năm 2011

<b>Tên trái phiếu</b>	Trái phiếu chuyển đổi Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh
<b>Loại trái phiếu</b>	Trái phiếu chuyển đổi
<b>Mã trái phiếu</b>	REE-CB2012
<b>Hình thức trái phiếu</b>	Ghi sổ
<b>Phương thức chào bán</b>	Chào bán riêng lẻ thông qua đại lý phát hành (Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – SSI)
<b>Đối tượng chào bán</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Nhà đầu tư chiến lược nước ngoài (dưới 100 nhà đầu tư không kể nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp).</li> <li>❖ Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư để chào bán Trái phiếu:                     <ul style="list-style-type: none"> <li>• Là tổ chức nước ngoài có tiềm năng về tài chính và lĩnh vực hoạt động tương đồng với REE.</li> <li>• Có tỷ lệ sở hữu sau khi chuyển đổi trái phiếu thành cổ phần phù hợp với quy định của pháp luật.</li> </ul> </li> </ul>
<b>Tổng giá trị trái phiếu chào bán</b>	557.846.000.000 đồng
<b>Đồng tiền phát hành</b>	Đồng Việt Nam
<b>Mệnh giá một trái phiếu</b>	1.000.000 đồng (Một triệu đồng)
<b>Số lượng trái phiếu chào bán dự kiến</b>	557.846 trái phiếu
<b>Giá chào bán</b>	Bằng 100% mệnh giá
<b>Thời điểm phát hành dự kiến</b>	Quý 4/2012
<b>Khối lượng mua tối thiểu của 1 nhà đầu tư</b>	557.846 trái phiếu
<b>Kỳ hạn</b>	3 năm kể từ ngày phát hành trừ khi có thoả thuận gia hạn giữa công ty và nhà đầu tư trái phiếu.
<b>Quyền chuyển đổi</b>	Trái phiếu sẽ được tự động chuyển đổi thành cổ phiếu khi còn tỷ lệ sở hữu ("room") của nhà đầu tư nước ngoài của cổ phiếu REE tại thời điểm chuyển đổi.
<b>Thời điểm chuyển đổi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Chuyển đổi cuối mỗi 12 tháng. Số cổ phiếu phát hành mới từ việc chuyển đổi phụ thuộc vào tỷ lệ sở hữu ("room") của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) của cổ phiếu REE tại thời điểm chuyển đổi</li> <li>- Việc chuyển đổi bất kỳ trái phiếu nào thành cổ phiếu sẽ không được thực hiện tự động nếu, ngay sau khi chuyển</li> </ul>

	<p>đổi trái phiếu đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Tỷ lệ sở hữu của NĐTNN vượt quá giới hạn pháp luật Việt Nam cho phép; hoặc</li> <li>• Nhà đầu tư trái phiếu và các công ty liên quan (nếu có) phải thực hiện chào mua công khai theo quy định của pháp luật Việt Nam do tỷ lệ sở hữu gộp của nhà đầu tư trái phiếu và các công ty liên quan (nếu có) tại REE vượt quá 25% vốn điều lệ công ty tại thời điểm chuyển đổi.</li> </ul>
<b>Phương thức trả gốc và lãi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Trả gốc: vào cuối kỳ hạn của trái phiếu. Bất kỳ phần giá trị mệnh giá trái phiếu nào không được chuyển đổi thành cổ phiếu vào cuối kỳ hạn sẽ được thanh toán cho nhà đầu tư trái phiếu. Nhà đầu tư trái phiếu có quyền yêu cầu trả một phần hoặc toàn bộ trái phiếu chưa chuyển đổi trong trường hợp xảy ra Sự kiện Vi phạm ("Event of Default")</li> <li>- Trả lãi: cuối mỗi 12 tháng. Lãi phải trả được điều chỉnh theo số dư mệnh giá trái phiếu còn lại sau mỗi lần chuyển đổi trái phiếu.</li> </ul>
<b>Lãi Trái phiếu</b>	6%/năm
<b>Giá chuyển đổi</b>	<p>22.000 đồng/cổ phiếu.</p> <p>Giá chuyển đổi sẽ được điều chỉnh theo điều khoản chống pha loãng dưới đây.</p>
<b>Điều khoản chống pha loãng</b>	<p>Giá chuyển đổi trái phiếu sẽ được điều chỉnh trong những trường hợp như sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Chia tách, gộp, phân loại cổ phiếu;</li> <li>- Phát hành thêm cổ phiếu mới từ các nguồn là lợi nhuận, các quỹ, và vốn thặng dư cổ phần;</li> <li>- Thực hiện việc phân chia (bằng tiền hoặc tài sản, kể cả chia cổ tức bằng tiền) cho cổ đông nếu giá trị phân chia/cổ phiếu vượt mức 16% mệnh giá cổ phiếu trong một năm tài chính. Nếu lớn hơn 16%, giá chuyển đổi sẽ điều chỉnh bằng đúng chênh lệch giữa tỷ lệ phân chia thực tế và 16%. Nếu nhỏ hơn 16%, giá chuyển đổi sẽ không điều chỉnh và phần chênh lệch giữa tỷ lệ phân chia thực tế và 16% sẽ được cộng dồn vào mức 16% để áp dụng cho năm tài chính kế tiếp;</li> <li>- Phát hành cho cổ đông hiện hữu cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu ở mức giá thấp hơn thị giá tại thời điểm công bố phát hành;</li> <li>- Phát hành riêng lẻ cổ phiếu, quyền mua cổ phiếu ở mức giá thấp hơn giá chuyển đổi; và</li> <li>- Trường hợp thực hiện chia tách công ty.</li> </ul>

<b>Nguyên tắc làm tròn số cổ phần được chuyển đổi</b>	Khi tính số cổ phiếu mà nhà đầu tư trái phiếu được chuyển đổi, nếu kết quả là số lẻ thập phân thì sẽ được làm tròn lên hàng đơn vị kế tiếp.
<b>Chuyển nhượng trái phiếu</b>	Trái phiếu hạn chế chuyển nhượng trong thời hạn một (01) năm kể từ ngày phát hành trái phiếu.
<b>Mục đích sử dụng vốn</b>	Đầu tư vào các ngành cơ sở hạ tầng chiến lược trong lĩnh vực điện, nước và phát triển các dự án bất động sản nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn của công ty.
<b>Kế hoạch bố trí nguồn vốn để thanh toán gốc và lãi trái phiếu</b>	Nguồn trả gốc và lãi trái phiếu sẽ có thể được lấy từ các nguồn: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nguồn tiền mặt trên BCTC các năm tại các thời điểm đáo hạn trái phiếu;</li> <li>- Dòng tiền từ hoạt động kinh doanh;</li> <li>- Nguồn thu từ các dự án đầu tư đang triển khai và;</li> <li>- Các nguồn khác.</li> </ul>
<b>Thực hiện tăng vốn phục vụ cho việc chuyển đổi (nếu có)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Tại thời điểm chuyển đổi trái phiếu thành cổ phiếu, Công ty sẽ phát hành một số lượng cổ phiếu tương ứng với số lượng trái phiếu được chuyển đổi và sẽ tăng vốn điều lệ tương ứng với số cổ phiếu được phát hành cho mục đích chuyển đổi với số lượng cổ phiếu phát hành dự kiến là 25.356.615 cổ phiếu.</li> <li>- Đồng thời, Công ty sẽ thực hiện việc đăng ký, lưu ký và niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm này trên Sở giao dịch Chứng khoán TP.HCM và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam.</li> </ul>
<b>Địa điểm phát hành</b>	Trụ sở Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ("SSI")
<b>Đại lý phát hành</b>	Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn ("SSI")
<b>Tổ chức thanh toán gốc, lãi trái phiếu</b>	Trụ sở Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh ("REE")

## 2. Thời gian thực hiện

Sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận, theo sự ủy quyền của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị sẽ tiến hành các thủ tục cần thiết và triển khai việc phát hành trái phiếu chuyển đổi dựa theo tiêu chí phát hành như trên.

## 3. Phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán

**Kế hoạch sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành:** Tổng vốn huy động dự kiến là 557.846.000.000 đồng nhằm đầu tư vào các ngành cơ sở hạ tầng chiến lược trong lĩnh vực điện, nước và phát triển các dự án bất động sản nhằm thực hiện chiến lược phát triển dài hạn của Công ty.

Kế hoạch sử dụng vốn này đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 số 02/2012/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30 tháng 03 năm 2012 của Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh REE. Việc biểu quyết thông qua phương án phát hành và sử dụng vốn đạt tỷ lệ 95,17%, với số phiếu biểu quyết nhất trí là 152.098.627 cổ phiếu trên 159.815.415 cổ phiếu có quyền biểu quyết tham dự.

#### **4. Kế hoạch trả nợ số tiền thu được từ đợt chào bán:**

Do trái phiếu phát hành là trái phiếu chuyển đổi nên trong kỳ hạn trái phiếu (36 tháng), phần gốc của trái phiếu sẽ được chuyển thành cổ phiếu theo tỷ lệ và mệnh giá quy định tại phương án chào bán nêu trên mà không phải trả lại vốn cho trái chủ, đồng nghĩa trái chủ sẽ trở thành cổ đông của Công ty. Trong trường hợp sau ba (03) năm kể từ ngày phát hành, bất kỳ phần giá trị trái phiếu nào chưa thể chuyển đổi thành cổ phiếu sẽ được Công ty thanh toán lại cho đối tác chiến lược.

#### **5. Tài khoản phong tỏa mua trái phiếu chuyển đổi**

- Chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh (REE)
- Số tài khoản phong tỏa: 007.100.119.3232
- Tại ngân hàng: VCB Chi nhánh Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

#### **6. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài**

Hiện nay, tỷ lệ nắm giữ cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 49%.

Các đối tác chiến lược nước ngoài có thể mua cổ phần của Công ty theo đúng quy định về tỷ lệ sở hữu của người nước ngoài đối với Công ty đại chúng. Cụ thể tỷ lệ nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài là 49% tổng số cổ phiếu của Công ty theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ ngày 15 tháng 4 năm 2009.

Theo Phương án phát hành Trái phiếu chuyển đổi REE-CB2012 được Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2011 thông qua ngày 30/3/2012, mỗi năm, sau mỗi kỳ 12 tháng, trái phiếu sẽ được chuyển đổi thành cổ phiếu ngay sau khi cổ phiếu REE còn tỷ lệ sở hữu ("room") đối với nhà đầu tư nước ngoài. Do đó, số lượng cổ phần phát hành phục vụ cho việc chuyển đổi sẽ không thể xác định trước do việc thực hiện quyền và tỷ lệ chuyển đổi phụ thuộc vào "room" của nhà đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, Nghị quyết ĐHĐCĐ cũng ghi rõ, sau 3 năm kể từ ngày phát hành, bất kỳ phần giá trị mệnh giá trái phiếu nào chưa thể chuyển đổi thành cổ phần sẽ được thanh toán cho đối tác chiến lược.

Sau khi xác định tỷ lệ sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài tại thời điểm phát hành Trái phiếu, Công ty sẽ trình Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Việt Nam phê duyệt việc giảm, phong tỏa tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tương ứng với số cổ phần phát hành khi trái chủ chuyển đổi Trái phiếu thành cổ phần của Công ty, với tỷ lệ dự kiến là 10%, nghĩa là kể từ ngày phát hành và trong thời hạn của Trái phiếu, giới hạn tỷ lệ sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trong Công ty sẽ chỉ còn là 39% thay vì 49% theo quy định hiện hành.

**7. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng trái phiếu**

Trái phiếu chào bán: Hạn chế chuyển nhượng 1 năm.

*Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 11 năm 2012*

**TỔ CHỨC PHÁT HÀNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CƠ ĐIỆN LẠNH**

**CHỨC VỤ ĐÓNG KIỂM TÓNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THỊ MAI THANH**



**Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh**

364 Cộng Hòa, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh, Việt Nam

Điện thoại: (84.8) 3810 0017

Fax: (84.8) 3810 0337

Website: [www.reecorp.com](http://www.reecorp.com)

email: [ree@reecorp.com.vn](mailto:ree@reecorp.com.vn)