

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

**Kính gửi: Đại hội đồng cổ đông Công ty CP VLXD và Chất đốt ĐN**

Hội đồng quản trị Công ty xin báo cáo và đề xuất ý kiến đầu tư mua cổ phần tại Công ty cổ phần Thương mại Long Thành như sau:

**I. TÌNH HÌNH CHUNG VỀ CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI LONG THÀNH**

**1. Sơ lược về Công ty:**

Công ty CP TM Long Thành có vốn điều lệ là 9.927 triệu đồng (tương ứng 992.700 Cổ phần phổ thông). Bao gồm các cổ đông:

- Bà Nguyễn Thị Thắm sở hữu 30% vốn điều lệ (tương ứng 297.810 CP) từ việc trúng đấu giá đợt thoái vốn của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bửu Long (là công ty con của Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai - Cty 100% vốn nhà nước thuộc UBND tỉnh Đồng Nai) với giá là 140.000 VNĐ/1 cổ phần;

- Công ty cổ phần Dầu khí Đồng Tháp sở hữu 17,38% vốn điều lệ (tương ứng 172.531 CP);

- Các cổ đông khác sở hữu 52,62% (tương ứng 522.359 CP).

**2. Tình hình kinh doanh**

\* Lĩnh vực kinh doanh

- Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, Công ty cổ phần Thương mại Long Thành hoạt động đa ngành nghề. Tuy nhiên, hoạt động sản xuất kinh doanh chính là bán lẻ xăng, dầu (bao gồm 30 đại lý và 5 cửa hàng trực thuộc)/

\* Kết quả sản xuất kinh doanh và các chỉ tiêu tài chính cơ bản

- Theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016, 2017, 2018 và báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2019, kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty được tóm tắt như sau:

| <b>11</b> | <b>Trích yếu</b>                    | <b>2016</b> | <b>2017</b> | <b>2018</b> | <b>06 tháng<br/>2019</b> |
|-----------|-------------------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------------------|
| 1         | Sản lượng (xăng, dầu các loại- lít) | 54.554.385  | 55.741.000  |             |                          |
| 2         | Doanh thu (triệu đồng)              | 683.737     | 809.018     | 1.000.021   | 473.272                  |

|   |                                      |        |        |        |       |
|---|--------------------------------------|--------|--------|--------|-------|
| 3 | Lợi nhuận từ kinh doanh (triệu đồng) | 12.882 | 9.829  | 11.367 | 2.686 |
| 4 | Lợi nhuận khác (triệu đồng)          | 350    | 293    | 311    | 74    |
| 5 | Lợi nhuận trước thuế (triệu đồng)    | 13.232 | 10.122 | 11.679 | 2.760 |
| 6 | Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)      | 10.586 | 8.098  | 9.343  | 2.208 |
| 7 | Thu nhập/cổ phần (đồng)              | 10.664 | 8.157  | 9.411  | -     |

- Trên cơ sở kết quả hoạt động kinh doanh, một số chỉ tiêu tài chính cơ bản của năm 2016, 2017, 2018 và 06 tháng đầu năm 2019, như sau:

| TT | Các chỉ tiêu                        | 2016  | 2017  | 2018  | 06 tháng 2019 |
|----|-------------------------------------|-------|-------|-------|---------------|
| 1  | Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)     | 2,86  | 1,59  | 2,17  | 3,12          |
| 2  | Hệ số thanh toán nhanh (lần)        | 1,06  | 0,54  | 1,51  | 2,06          |
| 3  | Nợ phải trả/Tổng số vốn (lần)       | 0,34  | 0,61  | 0,44  | 0,30          |
| 4  | Hệ số nợ/Vốn Chủ sở hữu (lần)       | 0,52  | 1,56  | 0,78  | 0,43          |
| 5  | Tỷ suất lợi nhuận/Doanh thu (%)     | 1,55  | 1,00  | 0,93  | 0,47          |
| 6  | Tỷ suất lợi nhuận/Tổng tài sản (%)  | 23,97 | 19,39 | 24,73 | 7,69          |
| 7  | Tỷ suất lợi nhuận/Vốn chủ sở hữu(%) | 36,35 | 49,59 | 43,93 | 11,03         |

### 3. Xác định giá trị cổ phần tại Công ty cổ phần Thương mại Long Thành

- Theo báo cáo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam ngày 28/06/2018, giá trị Công ty cổ phần Thương mại Long Thành tại thời điểm 31/12/2017, được định giá như sau:

| Chỉ tiêu                               | Số liệu sổ sách kế toán | Số liệu xác định lại  | Chênh lệch            |
|--|-------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Tài sản đang dùng (I+II+III)</b> | <b>41.762.756.842</b>   | <b>78.823.508.991</b> | <b>37.060.752.149</b> |
| I.TSCĐ và Đầu tư dài hạn               | 1.589.739.472           | 2.501.952.288         | 912.212.816           |

|  |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| II. TSLĐ và Đầu tư ngắn hạn                                  | 40.173.017.370        | 40.173.017.397        |                       |
| III. Giá trị vô hình, lợi thế quyền thuê đất                 | 0                     | 36.148.539.306        | 36.148.539.306        |
| -Giá trị vô hình   | 0                     | 23.596.203.126        | 23.596.203.126        |
| -Giá trị lợi thế quyền thuê đất                              | 0                     | 12.552.336.180        | 12.552.336.180        |
| <b>B. Nợ thực tế phải trả</b>                                | <b>25.431.673.107</b> | <b>25.431.673.107</b> |                       |
| <b>C. Tổng giá trị Vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp (A-B)</b> | <b>16.331.083.735</b> | <b>53.391.835.884</b> | <b>37.060.752.149</b> |
| Số cổ phần   | 992.700               | 992.700               | 992.700               |
| <b>Giá trị mỗi cổ phiếu của Cty</b>                          | <b>16.451</b>         | <b>53.784</b>         | <b>37.333</b>         |

- Căn cứ vào báo cáo kết quả xác định giá trị doanh nghiệp, Công ty cổ phần Thương mại Long Thành quyết định giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần của Công ty không thấp hơn 54.200 đồng/cổ phần. Thời gian thực hiện dự kiến trong tháng 10/2018, theo phương thức bán đấu giá công khai thông thường, trên sàn đấu giá của Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

Căn cứ kết quả đấu giá phần vốn của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bửu Long tại Công ty cổ phần Thương mại Long Thành thì giá trúng đấu giá được xác lập là 140.000 đồng/cổ phần. Đây là mức giá đấu cao thứ 3 sau khi 2 nhà đầu tư có mức giá cao hơn không thực hiện quyền mua.

## **II. ĐỀ XUẤT**

### **1. Sự cần thiết phải mua cổ phần tại Công ty CP Thương mại Long Thành**

Công ty Công ty cổ phần Thương mại Long Thành là một trong những công ty chuyên kinh doanh xăng dầu ở Đồng Nai được xem như một thị trường có vị trí chiến lược quan trọng, với tiềm năng và lợi thế phát triển là rất lớn. Do đó, việc liên kết được với Công ty cổ phần Thương mại Long Thành thông qua việc sở hữu sẽ tạo được quy mô cho Công ty và đáp ứng được yêu cầu mở rộng sản xuất cũng như tăng cường vị thế của Công ty trong hoạt động kinh doanh xăng dầu ở Đồng Nai.

### **2. Tình hình kinh doanh và các chỉ tiêu tài chính cơ bản**

- Căn cứ theo báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2016, 2017, 2018 và báo cáo tài chính 06 tháng đầu năm 2019, cho thấy, kết quả sản xuất kinh doanh (nội dung 2.2 Mục 2 Phần I) của Công ty cổ phần Thương mại Long Thành đạt hiệu quả rất cao và hiện tại vẫn còn tiềm năng rất lớn để phát triển (thể hiện qua chỉ tiêu lợi nhuận sau

thuế trong 3 năm 2016, 2017, 2018 và 06 tháng đầu năm 2019 lần lượt là 10.586 triệu đồng (thu nhập/cổ phần là 10.664 đồng); 8.098 triệu đồng (thu nhập /cổ phần là 8.157 đồng); 9.343 triệu đồng (thu nhập /cổ phần là 9.411 đồng) và 2.208 triệu đồng.

- Trên cơ sở kết quả sản xuất kinh doanh, chỉ tiêu tài chính cơ bản (dùng để phân tích đánh giá việc đầu tư) cho thấy, các chỉ tiêu này đều dương (nội dung 2.2 Mục 2 Phần I), về cơ bản đảm bảo tính hiệu quả và lành mạnh của doanh nghiệp theo lý thuyết tài chính thông thường.

### 3. Về giá cổ phần

- Căn cứ vào báo cáo xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam thì giá trị thực tế Công ty cổ phần Thương mại Long Thành tại thời điểm 31/12/2017 là 53.391 triệu đồng, tương ứng giá trị mỗi cổ phần là 53.784 đồng. Giá đề xuất bán không thấp hơn 54.200 đồng/cổ phần.

- Căn cứ kết quả đấu giá phần vốn của Công ty TNHH MTV Đầu tư Phát triển Bửu Long tại Công ty cổ phần Thương mại Long Thành thì giá trúng đấu giá được xác lập là 140.000 đồng/cổ phần. Đây là mức giá đấu cao thứ 3 sau khi 2 nhà đầu tư có mức giá cao hơn không thực hiện quyền mua.

- Theo đó, giá trị thực tế của Công ty cổ phần Thương mại Long Thành tăng khoảng 260% so với giá khởi điểm. Giá trị doanh nghiệp tăng, phần lớn là do xác định lại giá trị lợi thế quyền sử dụng đất (tăng 12.552 triệu đồng) và giá trị vô hình của doanh nghiệp (thương hiệu, hiệu quả và tiềm năng kinh doanh... khoảng 23.596 triệu đồng). Trong đó, giá trị vô hình của doanh nghiệp được định giá rất cao.

- Định giá theo phương pháp so sánh hệ số P/E

- Thông tin được tổng hợp từ Báo cáo tài chính năm gần nhất của các công ty được công bố trên website của Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh và giá cổ phiếu tham chiếu chi tiết như sau:

| Mã CK | Tên                                       | Vốn điều lệ<br>( triệu đồng) | Giá BQ 5 phiên gần nhất<br>(đồng) | EPS Cơ bản<br>(đồng) | P/E<br>(lần) |
|-------|---|------------------------------|-----------------------------------|----------------------|--------------|
| SFC   | Công ty Cổ phần Nhiên liệu Sài Gòn        | 112.914.590.000              | 22.800                            | 2.821                | 8,08         |
| POV   | Công ty Cổ phần Xăng dầu Dầu khí Vũng Áng | 100.000.000.000              | 8.500                             | 1.669                | 5,09         |

| Mã CK            | Tên   | Vốn điều lệ<br>( triệu đồng) | Giá<br>BQ 5 phiên<br>gần nhất<br>(đồng) | EPS<br>Cơ bản<br>(đồng) | P/E<br>(lần) |
|------------------|---|------------------------------|---|-------------------------|--------------|
| APP              | Công ty Cổ phần Phát triển Phụ gia và Sản phẩm Dầu mỡ | 46.321.170.000               | 6.860                                   | 138                     | 49,82        |
| HFC              | Công ty Cổ phần Xăng dầu HFC                          | 60.899.990.000               | 36.800                                  | 884                     | 41,64        |
| Trung bình ngành |   |                              |   |                         | 32,18        |

- Phương pháp này tính giá cổ phần dựa trên thu nhập trên mỗi cổ phiếu và mức bình quân của hệ số giá thị trường trên thu nhập mỗi cổ phiếu (hệ số P/E) của các Công ty cùng ngành cùng đang niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh và Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Công thức định giá:  $P = EPS * P/E_{bq}$

Trong đó:

+ P: Giá cổ phiếu

+ EPS (Earning per share): Thu nhập trên mỗi cổ phiếu

+ P/E<sub>bq</sub>: Hệ số giá/Thu nhập bình quân ngành

| Chỉ tiêu                    | Giá trị             |
|-----------------------------|---------------------|
| Chỉ số P/E của doanh nghiệp | 32,18               |
| Lợi nhuận sau thuế năm 2018 | 9.343.266.294 đồng  |
| Số lượng cổ phiếu lưu hành  | 992.700 cổ phiếu    |
| Lợi nhuận trên mỗi cổ phần  | 9.412 đồng/ cổ phần |
| Giá cổ phiếu                | 302.922 đồng        |

#### 4. Ưu điểm và hạn chế khi mua cổ phần

\* *Ưu điểm*

- Công ty Công ty cổ phần VLXD và Chất đốt Đồng Nai sẽ trở thành cổ đông lớn của Cty (sở hữu 30% vốn điều lệ), tạo điều kiện thuận lợi trong việc phát triển thị trường xăng dầu tại Miền Đông Nam bộ.

- Mở rộng hệ thống phân phối xăng dầu mà không mất thời gian và nguồn vốn khá lớn ( bình quân 10 tỷ đồng/01 cửa hàng).

- Tình hình sản xuất kinh doanh của Cty CP TM Long Thành thời gian qua có hiệu quả rất cao và tương lai vẫn còn tiềm năng lớn để phát triển. Do đó, việc đầu tư tài chính sẽ mang lại hiệu quả và khả năng thu hồi vốn cao.

- Thị trường Miền Đông Nam bộ được xem như một thị trường có vị trí chiến lược quan trọng, có tiềm năng, lợi thế phát triển rất lớn

**\* Hạn chế**

- Giá trị vô hình của doanh nghiệp (thương hiệu, hiệu quả và tiềm năng kinh doanh...) của Cty CP TM Long Thành được định giá cao (khoảng 23,5 tỷ đồng chiếm 44,2% tổng giá trị doanh nghiệp). Do đó, khi doanh nghiệp kinh doanh không hiệu quả, thì giá trị cổ phần sẽ mất giá rất nhanh.

**5. Đề xuất giải pháp thực hiện**

**\* Thực trạng và căn cứ đề xuất**

- *Giá trị đầu tư*

- Căn cứ vào Điều lệ Công ty cổ phần VLXD và Chất đốt Đồng Nai có hiệu lực từ ngày 2/10/2018, giá trị tối đa (35% tổng giá trị tài sản ghi trong báo cáo gần nhất của Công ty) của dự án đầu tư thuộc thẩm quyền quyết định của HĐQT được tính toán dựa trên Báo cáo tài chính đã kiểm toán năm 2018 và Báo cáo tài chính quý II năm 2019 như sau:

| <b>S<br/>T<br/>T</b> | <b>Tên báo cáo tài chính</b>  | <b>Kỳ kế toán của báo cáo</b> | <b>Tổng giá trị tài sản (Đồng)</b> | <b>35% tổng giá trị tài sản (Đồng)</b> |
|----------------------|---|-------------------------------|------------------------------------|--|
| 1                    | Báo cáo tài chính năm 2018.<br><i>(Đã được kiểm toán và thông qua tại Đại hội đồng Cổ Đông thường niên năm 2019).</i> | 1/1/2018 - 31/12/2018         | 81.666.679.666                     | 28.583.337.883                         |
| 2                    | Báo cáo tài chính Quý II năm 2019.  | 1/1/2018 – 30/6/2019          | 148.630.841.343                    | 52.020.794.471                         |



