

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TNHH**



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA**  
**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**  
**ĐẦU TƯ TẠI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC**

*Bản công bố thông tin chuyển nhượng vốn này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:*

**Tổ chức chào bán cổ phần: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

- Địa chỉ : Toà nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84 4)3773 8600 Fax: (84 4)3773 8640.
- Website : [www.hud.com.vn](http://www.hud.com.vn)

**Tổ chức tư vấn: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB (ACBS)**

- Địa chỉ : 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM.
- Điện thoại : +84 (28) 38234159 Fax: +84 (28) 38235060
- Website : [www.acbs.com.vn](http://www.acbs.com.vn)

**HÀ NỘI, THÁNG 11 NĂM 2020**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ - CÔNG TY TNHH**

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0100106144, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội  
cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 7 ngày 19/04/2018)

**THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN:**

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần.
- Số lượng cổ phần chào bán : 280.000 cổ phần.
- Tổng giá trị chào bán theo mệnh giá : 2.800.000.000 đồng.
- Phương thức chào bán : Bán đấu giá công khai theo hình thức thông thường ra công chúng
- Giá khởi điểm : 14.400 đồng/cổ phần.
- Thời gian thực hiện : Tháng 12 năm 2020
- Địa điểm tổ chức thực hiện : Sở giao dịch Chứng khoán T.P Hồ Chí Minh

**TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ:****CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ CPA (CPA VALUATION).**

Địa chỉ: Tầng 5, Cao ốc văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024.320 55 686 Fax: 024. 320 55 686

**TỔ CHỨC TƯ VẤN:****CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB (ACBS)**

Địa chỉ : 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM.

Điện thoại: 028 38234159 Fax: 028 38235060

## MỤC LỤC

<i>CƠ SỞ PHÁP LÝ</i> .....	5
<b>PHẦN I NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN</b> .....	<b>6</b>
1.1. Đại diện tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn.....	6
1.2. Tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng.....	6
1.3. Tổ chức tư vấn.....	6
<b>PHẦN II CÁC KHÁI NIỆM</b> .....	<b>7</b>
<b>PHẦN III GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG</b> .....	<b>8</b>
3.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	8
3.2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng vốn.....	9
3.3. Số cổ phần sở hữu.....	9
<b>PHẦN IV TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHỤ QUỐC</b> .....	<b>10</b>
4.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	10
4.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	12
4.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ.....	13
4.4. Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết.....	13
4.5. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần.....	13
4.6. Tình hình lao động và sử dụng lao động.....	13
4.7. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020.....	15
4.8. Tình hình tài sản tại thời điểm 30/09/2020.....	15
4.9. Tình hình công nợ tại thời điểm 30/09/2020.....	17
4.10. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020.....	18
4.11. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	18
4.12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.....	19
4.13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chuyển nhượng vốn.....	19
<b>PHẦN V THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN</b> .....	<b>20</b>
5.1. Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn.....	20

5.2.	<i>Hồ sơ đấu giá:</i> .....	21
5.3.	<i>Phương tiện công bố thông tin:</i> .....	22
<b>PHẦN VI MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....</b>		<b>23</b>
<b>PHẦN VII CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....</b>		<b>23</b>
1.	<i>Tổ chức tư vấn:</i> .....	23
2.	<i>Tổ chức thẩm định giá:</i> .....	23
3.	<i>Tổ chức thực hiện bán đấu giá:</i> .....	23
<b>PHẦN VIII BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....</b>		<b>24</b>

## CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 về Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 ngày 26/11/2014 quy định về hoạt động đầu tư kinh doanh tại Việt Nam và hoạt động đầu tư kinh doanh từ Việt Nam ra nước ngoài;
- Thông tư 219/2015/TT-BTC về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 91/2015 ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;
- Nghị định 91/2015 ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015 ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Quyết định số 806/QĐ-BXD ngày 29/8/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2013-2015, có tính đến năm 2020;
- Quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23/05/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị ban hành theo Quyết định số 706/QĐ-BXD ngày 21/8/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng;
- Nghị quyết số 953/NQ-HĐTV ngày 22/11/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc thông qua phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Công văn số 908/BXD-QLDN ngày 04/3/2020 của Bộ Xây dựng về việc thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Công văn số 2621/BXD-QLDN ngày 02/06/2020 của Bộ Xây dựng về chủ trương thoái vốn của HUD tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Nghị quyết số 918/NQ-HĐTV ngày 13/11/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc tiếp tục thực hiện chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Nghị quyết số 962/NQ-HĐTV ngày 30/11/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc Phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty HUD tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc và thông qua nội dung Bản Công bố thông tin.

## PHẦN I

### NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

#### 1.1. Đại diện tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn.

##### TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

Ông NGUYỄN VIỆT HÙNG

Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

Ông ĐỖ HOÀI ĐÔNG

Chức vụ: Tổng giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

#### 1.2. Tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng

##### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

Ông NGUYỄN TỬ THIỆN

Chức vụ: Tổng giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

#### 1.3. Tổ chức tư vấn

##### CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB

Ông PHẠM TUẤN LONG

Chức vụ: Giám đốc Chi nhánh Hà Nội.

Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần do Công ty TNHH Chứng khoán ACB lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 09/HDDV.19 ngày 28/08/2019 và Phụ lục hợp đồng số PL01/09/HDDV.19 ký ngày 13/11/2020 giữa Công ty TNHH Chứng khoán ACB và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc và Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị cung cấp.

## PHẦN II

### CÁC KHÁI NIỆM

TỪ, NHÓM TỪ	DIỄN GIẢI
<b>Công bố thông tin</b>	Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc; thuyết minh về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
<b>Cổ phần</b>	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
<b>Cổ phiếu</b>	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
<b>Cổ đông</b>	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
<b>Cổ tức</b>	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính.
<b>Vốn điều lệ</b>	Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.
<b>Tổng công ty, HUD, Tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn.</b>	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.
<b>Tổ chức được chuyển nhượng vốn</b>	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
<b>Công ty</b>	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
<b>Tổ chức tư vấn, ACBS</b>	Công ty TNHH Chứng khoán ACB.
<b>UBCKNN</b>	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
<b>ĐHĐCĐ</b>	Đại hội đồng cổ đông.
<b>HĐQT</b>	Hội đồng quản trị.
<b>BKS</b>	Ban Kiểm soát.
<b>CTCP</b>	Công ty cổ phần.
<b>ĐKKD</b>	Đăng ký kinh doanh.
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>CP</b>	Cổ phần
<b>TP.HCM</b>	Thành phố Hồ Chí Minh

### PHẦN III

## GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

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

#### ❖ Giới thiệu chung:

- Tên tổ chức: TÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
- Trụ sở chính: Toà nhà Văn phòng Thương mại HUDTOWER, số 37 đường Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
- Điện thoại (84 4)3773 8600
- Fax (84 4)3773 8640

- Logo



#### ❖ Ngành nghề kinh doanh:

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị có hoạt động kinh doanh đa ngành, trong đó lĩnh vực trọng tâm là phát triển đô thị và nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật, sản xuất vật liệu xây dựng.

Theo quyết định 896/QĐ-BXD ngày 10 tháng 10 năm 2012 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thực hiện sản xuất kinh doanh và đầu tư tài chính vào các ngành nghề sau:

Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế; Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Quản lý, khai thác dịch vụ tổng hợp các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Sản xuất, kinh doanh và xuất nhập khẩu các loại vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng.

Ngành nghề kinh doanh liên quan: Cho thuê văn phòng làm việc; kinh doanh kho, bãi; Kinh doanh dịch bất động sản bao gồm môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý, sàn giao dịch bất động sản; Tổ chức nghiên cứu khoa học, ứng dụng và chuyển giao công nghệ; đào tạo phát triển nguồn nhân lực chuyên ngành về bất động sản và xây dựng; Xuất nhập khẩu lao động; Dịch vụ tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, du lịch, khách sạn.

Các ngành nghề kinh doanh khác theo quy định của Pháp luật.

#### ❖ Quá trình hình thành và phát triển:

Cuối năm 1989, Bộ Xây dựng quyết định thành lập Công ty Phát triển nhà và đô thị trên cơ sở chuyển hoá Ban quản lý nhà ở đường 1A để triển khai ngay một số dự án nhà ở tại phía Nam thành phố Hà Nội.

Sau hơn 10 năm hoạt động, đến năm 2000, vốn chủ sở hữu của Công ty Phát triển nhà và đô thị đã tăng hơn 50 lần, đội ngũ cán bộ công nhân viên bắt đầu trưởng thành với khả năng tích lũy kiến thức và kinh nghiệm của nhà đầu tư thực thụ. Đó cũng là tiền đề vững chắc để Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02/6/2000 thành lập Tổng công ty Đầu



tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở bộ máy tổ chức của Công ty Phát triển nhà và đô thị và một số doanh nghiệp Nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân các địa phương với chức năng chủ yếu là đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập đã khởi đầu mô hình Tổng công ty Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị theo các chủ trương của Đảng và Nhà nước, các chương trình, quy hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.

Ngày 30/3/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký Quyết định số 595/QĐ-BXD chuyển Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đánh dấu một bước thay đổi về chất trong công tác quản trị doanh nghiệp. Phát huy tính ưu việt của mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã đẩy mạnh triển khai nhân rộng mô hình khu đô thị mới đồng bộ hiện đại ra các địa phương trong cả nước đồng thời tăng cường năng lực của các công ty con. Đến cuối năm 2009, sau 4 năm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã có bước phát triển đột phá về các lĩnh vực: tích lũy vốn Nhà nước, mở rộng địa bàn phát triển đô thị và nhà ở sang các địa bàn, các vùng Bắc, Trung, Nam tại các đô thị, thành phố và các vùng kinh tế trọng điểm.

Năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 54/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm thành lập Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm nòng cốt, cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (HANCORP), Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (VIGLACERA), Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng, Tổng công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Cùng ngày, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 55/QĐ-TTg thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các ban quản lý, điều hành dự án; các đơn vị phụ thuộc và đơn vị sự nghiệp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.

Ngày 10/10/2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký ban hành Quyết định 896/QĐ-BXD thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị và các đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trước đây.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con hình thành trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Ban quản lý dự án, Ban điều hành dự án và các đơn vị phụ thuộc khác của Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (thành lập theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ).

### **3.2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng vốn**

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị là cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.

### **3.3. Số cổ phần sở hữu**

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sở hữu 280.000 cổ phần, tương đương với 13,31% tổng số lượng cổ phần đang lưu hành của Công ty tính đến thời điểm 30/09/2020.

## PHẦN IV


### TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA

### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

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

##### ❖ Giới thiệu về Công ty:

Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, đăng ký kinh doanh lần đầu theo Giấy Chứng nhận ĐKKD số 56.03.000164, ngày 09/10/2008; thay đổi lần 1 ngày 04/05/2009 theo Giấy ĐKKD số 1700593621 do Ban Quản lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc cấp.

Tên Công ty:	Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc
Tên Tiếng Anh:	Phu Quoc Investment Development Infrastructure Corporation
Tên giao dịch:	Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc
Trụ sở chính:	143-Nguyễn Trung Trực, Thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang.
Số điện thoại:	0773.993939
Số fax:	0773.993940
Vốn điều lệ:	500.000.000.000 (Năm trăm tỷ đồng)
Vốn góp thực tế	21.040.000.000 (Hai mươi một tỷ, bốn mươi triệu đồng)
Logo:	
Người đại diện:	Nguyễn Từ Thiện
Chức vụ:	Tổng giám đốc

##### ❖ Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu:

Tư vấn lập dự án đầu tư, quy hoạch, thiết kế công trình; tư vấn đấu thầu, giám sát kỹ thuật xây dựng;

Thi công san lấp mặt bằng, xây dựng các công trình nhà ở dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, cơ sở hạ tầng, cầu cảng khu công nghiệp, khu dân cư, khu thương mại, khu du lịch, hệ thống xử lý nước thải;

Kinh doanh địa ốc, đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, chợ đầu mối, khu du lịch, nghỉ dưỡng, khu công nghiệp;

Dịch vụ Đăng ký kinh doanh, xin cấp phép chứng nhận ưu đãi đầu tư các dự án trên đảo Phú Quốc, Dịch vụ pháp lý, định giá, tư vấn và môi giới bất động sản;

Hoạt động khác: thực hiện bồi thường giải tỏa mặt bằng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, khách sạn du lịch.

❖ **Quá trình hình thành và phát triển:**

Năm 2004, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án phát triển tổng thể đảo Phú Quốc đến năm 2010 và tầm nhìn cho năm 2020. Trong đó Chính phủ đã định hướng phát triển đảo Phú Quốc thành trung tâm giải trí du lịch và trung tâm trao đổi thương mại quốc tế lớn của khu vực. Tuy nhiên một số trở ngại cho các nhà đầu tư đến tham gia đầu tư tại đảo Phú Quốc là công tác đền bù giải phóng mặt bằng chậm, cơ sở hạ tầng công cộng còn nghèo nàn, thiếu quỹ đầu tư cho cơ sở hạ tầng, thủ tục quản lý hành chính chưa hoàn thiện, nguồn nhân lực tại địa phương chất lượng chưa cao... Trong đó, mối quan tâm chủ yếu của các nhà đầu tư khi lựa chọn Phú Quốc là sự cam kết của chính quyền địa phương trong việc giải quyết những vấn đề về cơ sở hạ tầng.

Trước những yêu cầu đó nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành của chính quyền địa phương, thực hiện cam kết về việc đẩy nhanh tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tiến độ đầu tư xây dựng, năm 2007, Thủ tướng Chính phủ ra quyết định thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc. Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc có chức năng và nhiệm vụ chính là tổ chức quản lý tập trung, thống nhất các hoạt động đầu tư, phát triển kinh tế trên đảo Phú Quốc theo các quyết định phê duyệt quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời đẩy nhanh tiến độ đầu tư xây dựng, nhất là xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm đảm bảo theo yêu cầu phát triển của Phú Quốc.

Để thực hiện được điều đó, trong cơ cấu tổ chức và biên chế của Ban Quản lý, Thủ tướng Chính phủ đã cho phép thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc trực thuộc Ban Quản lý. Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc (trong đó vốn Nhà Nước chiếm từ 45% - 50% vốn điều lệ) có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ kinh tế xã hội; triển khai thực hiện các quy hoạch, kế hoạch được duyệt trên đảo theo định hướng của Chính phủ, UBND tỉnh Kiên Giang; thay mặt cho Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc trong công tác bồi hoàn giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư; điều hành, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng trên đảo; đồng thời huy động các nguồn vốn để thực hiện, trực tiếp đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư trong và ngoài nước... Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc chính thức được thành lập từ năm 2008.

❖ **Cơ cấu cổ đông:**

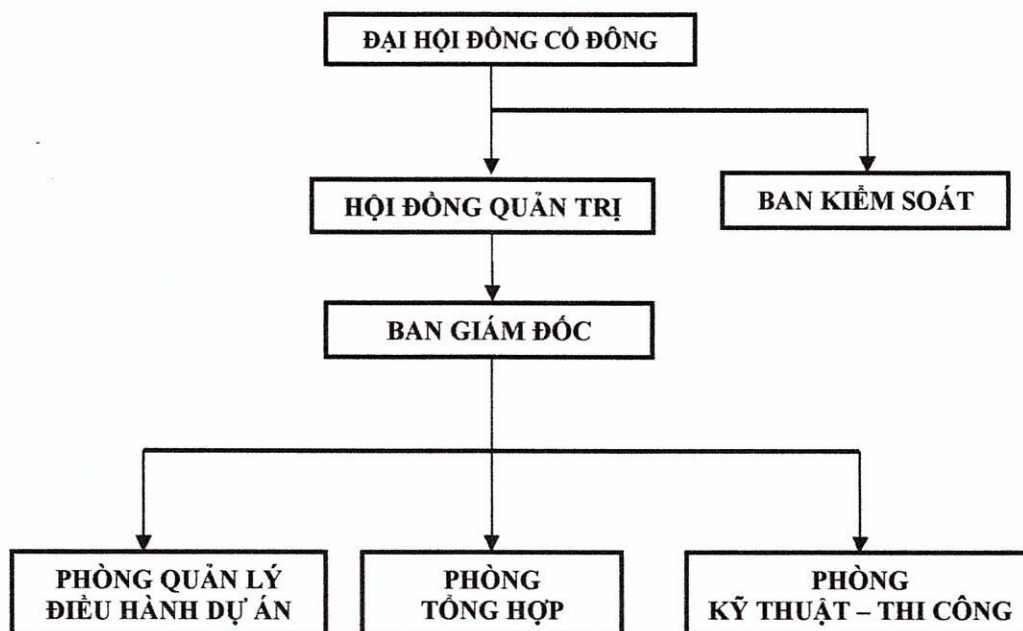
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc hiện có 05 (năm) cổ đông với số vốn thực góp là 21.040.000.000 đồng. Danh sách cổ đông của Công ty đến ngày 30/9/2020 như sau:

STT	Đơn vị	Số CP	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty cổ phần Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	1.180.000	11.800.000.000	56,10%
2	Công ty Dịch vụ hàng không sân bay TNS	280.000	2.800.000.000	13,31%
3	Công ty cổ phần dịch vụ du lịch thương mại Đại Cát Hoàng Long	280.000	2.800.000.000	13,31%
4	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	280.000	2.800.000.000	13,31%
5	Công ty TNHH Kiến trúc A.T.A	84.000	840.000.000	3,99%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.104.000</b>	<b>21.040.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc

## 4.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.

Sơ đồ: Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Đầu Tư phát triển hạ tầng Phú Quốc



### Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ Công ty quy định. Các cổ đông sẽ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và Ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần.

### Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có quyền và nhiệm vụ quy định theo điều lệ của công ty.

### Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thay mặt cổ đông để kiểm soát tính hợp lý, hợp pháp, minh bạch trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

### Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

**Phòng Quản lý điều hành dự án:** Quản lý các dự án đầu tư của Công ty và các hợp đồng về quản lý dự án, khảo sát, lập phương án bồi hoàn giải tỏa, đo đạc lập bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

**Phòng Tổng hợp:** Quản lý bộ phận Hành chính – Tổ chức, Kế hoạch - Kinh doanh và Kế toán- Tài vụ, Đầu tư kinh doanh dự án, công tác khai thác kinh doanh sỏi đỏ ...

**Phòng Kỹ thuật – Thi công:** Quản lý kỹ thuật xây dựng, thiết kế quy hoạch, xây dựng, công tác thi công xây lắp, quản lý giám sát các công trình xây dựng trong và ngoài Công ty.

#### 4.3. Quá trình thay đổi vốn điều lệ

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 56.03.000164, đăng ký lần đầu vào ngày 09/10/2008 với số vốn điều lệ đăng ký là 500.000.000.000 đồng (Năm trăm tỷ đồng).

Kể từ khi thành lập Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc đến nay, Công ty chưa thực hiện thay đổi vốn điều lệ dưới bất kỳ hình thức nào.

#### 4.4. Công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết

- Công ty mẹ: Công Ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang.
- Công ty con và công ty liên kết: Không có.

#### 4.5. Cơ cấu cổ đông, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần

Tại thời điểm công bố thông tin, các cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc như sau:

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Công Ty CP Tập đoàn Tư vấn Đầu tư Xây dựng Kiên Giang	1.180.000	56,10%
2	Công ty Dịch vụ hàng không sân bay TNS	280.000	13,31%
3	Công ty cổ phần dịch vụ du lịch thương mại Đại Cát Hoàng Long	280.000	13,31%
4	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	280.000	13,31%

Nguồn: CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc

#### 4.6. Tình hình lao động và sử dụng lao động

##### ❖ Phân loại lao động:

Tại thời điểm ngày 30/9/2020, Công ty có 05 lao động, chi tiết phân loại như sau:

– Phân theo trình độ:

+ Lao động có trình độ đại học, cao đẳng: 05 người.

Phân theo loại hợp đồng lao động:

+ Lao động không xác định thời hạn: 04 người.

+ Lao động có thời hạn từ 12 đến 36 tháng: 01 người.

– *Phân theo giới tính:*

+ Lao động Nam: 04 người.

+ Lao động Nữ: 01 người.

❖ **Chính sách lao động của Công ty đối với CBCNV:**

– *Chế độ làm việc:*

+ Thời gian làm việc: Công ty tổ chức làm việc 8h/ngày; 5,5 ngày/tuần.

+ Khi có yêu cầu đột xuất về tiến độ sản xuất, kinh doanh các nhân viên Công ty có trách nhiệm làm thêm giờ. Công ty đảm bảo quyền lợi cho người lao động theo quy định của nhà nước và có đãi ngộ thoả đáng cho người lao động.

+ Thời gian nghỉ phép, nghỉ lễ, tết, nghỉ ốm thai sản được bảo đảm theo đúng quy định của Bộ luật lao động.

+ Môi trường làm việc: Công ty luôn trang bị đầy đủ các phương tiện làm việc nhằm tạo điều kiện tối đa cho các nhân viên, vệ sinh lao động và các nguyên tắc an toàn lao động được tuân thủ nghiêm ngặt.

– *Chính sách tuyển dụng, đào tạo:*

+ Tuyển dụng: mục tiêu tuyển dụng của Công ty là thu hút nhân tài, ưu tiên người lao động có kinh nghiệm, đáp ứng được yêu cầu công việc và có năng lực.

+ Đào tạo: Công ty chú trọng đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, nâng cao năng lực làm việc của CBCNV. Công ty thường xuyên cử các cán bộ đi đào tạo, nâng cao nghiệp vụ chuyên môn.

– *Chính sách lương và thưởng:*

+ Công ty xây dựng Quy chế trả lương, Quy chế khen thưởng phù hợp với tình hình thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh, đặc điểm lao động của Công ty và xây dựng các tiêu chí, điều kiện xét khen thưởng đối với người lao động giỏi, trình độ cao có đóng góp cho Công ty. Chế độ trả lương đảm bảo công bằng, minh bạch và tính khuyến khích lao động trên cơ sở thiết lập các tiêu chí trả lương gắn với năng suất, chất lượng, hiệu quả và mức đóng góp của từng người lao động, kết quả doanh thu và phù hợp với các quy định của pháp luật về tiền lương.

+ Công ty thực hiện các chế độ cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động và Thoả ước lao động tập thể, phát huy tốt vai trò và hoạt động của các tổ chức đoàn thể: Đảng, Công đoàn.

+ Việc trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế được Công ty trích nộp đúng theo quy định của pháp luật.

#### 4.7. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% tăng/ giảm 2019 so với 2018	9 tháng đầu năm 2020
Tổng tài sản	48.348	50.462	4,3	50.517
Doanh thu thuần	1.042	1.877	80,1	335
Doanh thu từ hoạt động tài chính	0,686	0,284	(58,6)	0,148
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2.362)	(735)	68,8	(665)
Lợi nhuận khác	-	50	-	-
Lợi nhuận trước thuế	(2.367)	(693)	70,7	(667)
Lợi nhuận sau thuế	(2.367)	(693)	70,7	(667)
Lãi cơ bản trên cổ phần (đồng)	(1.125)	(329)	70,7	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

#### 4.8. Tình hình tài sản tại thời điểm 30/09/2020

##### ❖ Tiền và các khoản tương đương tiền

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Giá trị
Tiền mặt	188.267.811
<b>Tổng cộng</b>	<b>188.267.811</b>

(Nguồn: BCTC 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

##### ❖ Tài sản cố định

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ GTCL/NG
1	Máy móc, thiết bị	677.698.909	66.736.083	9,8%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>677.698.909</b>	<b>66.736.083</b>	<b>9,8%</b>

(Nguồn: BCTC 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

❖ **Đất đai, bất động sản thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty**

Căn cứ hồ sơ Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc cung cấp, tình hình quản lý, sử dụng đất đai của Công ty như sau:

- Năm 2009, căn cứ phê duyệt số 684/D-UBND ngày 04/09/2009 của UBND tỉnh Kiên Giang, về việc chấp thuận chủ trương cho Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc đầu tư “Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc với diện tích khoảng 37,6 ha” trên tờ trình số 73/TTr-BQLTPQ ngày 28/08/2009. Trong đó có nội dung: “Do khu đất không thuộc diện nhà nước bồi thường giải phóng mặt bằng, do vậy trước khi thực hiện đầu tư, công ty phải tự thỏa thuận để có quyền sử dụng đất hợp pháp”.

- Theo đó, Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc có ký hợp đồng nguyên tắc số 06/2009/HĐNT ngày 24/09/2009 với Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang cùng hợp tác đầu tư dự án này với phương thức góp vốn và tỷ lệ phân chia lợi nhuận của mỗi bên là 50%.

- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc ủy quyền cho các cá nhân mua đất của các hộ gia đình có đất nông nghiệp nằm trong dự án nghiên cứu. Công ty sẽ thực hiện mua lại của các cá nhân được ủy quyền khi hoàn thành các thủ tục về đất đai, các thủ tục đầu tư.

- Diện tích đất các cá nhân được công ty ủy quyền mua được và Công ty đã mua lại theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 08 thửa, không liền kề hoàn toàn với nhau (bị xen kẹt bởi các ô đất khác dân chưa bán), tổng diện tích đất mua theo hợp đồng chuyển nhượng là 92.954,3 m<sup>2</sup>, trong đó có 36.242,4 m<sup>2</sup> được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, cây công nghiệp.

- Toàn bộ diện tích đất Công ty đang quản lý, sử dụng tại Khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc là diện tích đất trồng cây lâu năm, mua lại của các cá nhân để thực hiện chủ trương đầu tư dự án “Khu biệt thự nghỉ dưỡng tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc”.

- Tại công văn số 5030/VP-KTTH ngày 28/10/2015, Văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh Kiên Giang thông báo về việc hủy bỏ chủ trương đầu tư dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5, Dương Đông, huyện Phú Quốc của Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc.

- Theo công văn 288/BQLKKTTPQ-ĐT ngày 17/12/2015 trả lời tờ trình số 06/TTr-HTPQ ngày 30/11/2015 của Công ty về việc xin triển khai thực hiện dự án, Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc thông báo toàn bộ dự án của Công ty nằm trong quy hoạch phân khu Đô thị Dương Đông có chức năng là hồ nước; Công văn 289/BQLKKTTPQ-ĐT ngày 17/12/2015 Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc thông báo hủy bỏ chủ trương đầu tư dự án khu biệt thự nghỉ dưỡng tại Khu phố 5, Dương Đông, huyện Phú Quốc của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc.

- Do chủ trương đầu tư của dự án bị hủy bỏ nên Công ty chưa hoàn thiện được hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất về Công ty; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên các cá nhân. Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất với các cá nhân.



## 4.9. Tình hình công nợ tại thời điểm 30/09/2020

## ❖ Công nợ phải thu

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	30/09/2020
<b>I</b>	<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>19.088</b>	<b>19.526</b>	<b>19.619</b>
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.596	3.581	3.511
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	393	465	600
3	Phải thu ngắn hạn khác	15.098	15.479	15.508
<b>II</b>	<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>			
	<b>Tổng cộng</b>	<b>19.088</b>	<b>19.526</b>	<b>19.619</b>

(Nguồn BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

## ❖ Công nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	30/09/2020
<b>I.</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>18.797</b>	<b>20.415</b>	<b>20.473</b>
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	38	530	207
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.327	4.175	4.250
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	1	8	-
4	Phải trả Người lao động	494	884	1.146
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	8.973	8.673	8.724
6	Phải trả ngắn hạn khác	4.961	6.143	6.143
<b>II.</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>15.200</b>	<b>16.390</b>	<b>17.054</b>
1	Phải trả dài hạn khác	15.200	16.390	17.054
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>33.997</b>	<b>36.805</b>	<b>37.527</b>

(Nguồn BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

#### 4.10. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019	30/09/2020
<b><u>1. Khả năng thanh toán</u></b>				
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,003	0,019	0,01
<b><u>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</u></b>				
• Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,703	0,729	0,742
• Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	2,369	2,694	2,889
<b><u>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</u></b>				
• Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	Vòng	0,021	0,037	0,006
<b><u>4. Tỷ suất sinh lời</u></b>				
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	(227,06)	(36,95)	(199,33)
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	(16,50)	(5,08)	(5,14)
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	(4,9)	(1,37)	(1,32)
• Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng /CP	(1125)	(329)	

(Nguồn BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC 9 tháng đầu năm 2020 của CTCP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

#### 4.11. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.

- Từ khi thành lập Công ty chi hoạt động trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế thi công và liên tục thua lỗ. Tình hình tài chính của Công ty gặp một số khó khăn, Công ty có nhiều khoản công nợ được Ban giám đốc đánh giá khả năng thu hồi thấp.

- Dự báo của Ban giám đốc Công ty về tình hình triển khai dự án của Công ty không khả thi, do không phù hợp với quy hoạch và đã bị thu hồi. Công ty dự kiến thu hẹp quy mô hoạt động kinh doanh.

- Tại Nghị quyết đại hội cổ đông bất thường số 01/NQ-ĐHĐCĐ ngày 30/10/2019, các Cổ đông của Công ty thống nhất cơ cấu lại bộ máy hoạt động của công ty, tối đa là 4 nhân sự để xử lý các vấn đề tồn đọng về công nợ, tài sản, tài chính. Phương hướng trong năm tiếp theo là Ban điều hành Công ty sẽ thực hiện rà soát, hoàn tất các thủ tục pháp lý để nhận chuyển nhượng lại các thửa đất đang được Công ty ủy quyền dưới tên cá nhân. Làm cơ sở giải quyết tài sản, tài chính của Công ty trước khi trình phương án giải thể doanh nghiệp.

#### 4.12. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc

- Đến thời điểm công bố thông tin: không có.

#### 4.13. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu chuyển nhượng vốn

- Đến thời điểm công bố thông tin: không có.

- Thông tin bổ sung:

+ Diện tích đất Công ty nhận chuyển nhượng theo hợp đồng là: 92.954,3 m<sup>2</sup>, trong đó có 36.242,4 m<sup>2</sup> đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm, cây công nghiệp. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này vẫn đứng tên các cá nhân là chủ sử dụng đất cũ, chưa chuyển về công ty.

+ Diện tích đất chênh lệch giữa hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là:  $(92.954,3 \text{ m}^2 - 36.242,4 \text{ m}^2) = 56.711,9 \text{ m}^2$  chưa được các cơ quan có thẩm quyền chứng nhận. Diện tích đất thực tế của công ty quản lý, sử dụng có thể chênh lệch sau khi được các cơ quan có thẩm quyền xem xét, chứng nhận theo bản đồ địa chính, mốc giới thực tế và hồ sơ về đất đai theo quy định của pháp luật.

+ *Nhà đầu tư cần xem xét kỹ càng, cẩn trọng thông tin chi tiết về 08 (tám) thửa đất của Công ty, mua của các hộ dân nhưng chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý tại Phụ lục đính kèm Bản công bố thông tin này.*

## PHẦN V

### THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

#### 5.1. Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn

- 1 Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- 2 Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng;
- 3 Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần;
- 4 Tổng số cổ phần chuyển nhượng: 280.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 13,31% tổng số cổ phần đang lưu hành);
- 5 Giá khởi điểm đề xuất một cổ phần chào bán: **14.400 đồng**;
- 6 Cơ sở tính giá khởi điểm:

- Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 100/2020/CT-CPA VALUATION ngày 25/11/2020 của Công ty cổ phần định giá CPA về việc Thẩm định giá trị doanh nghiệp và định giá cổ phần Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc tại thời điểm ngày 30/9/2020. Công ty cổ phần định giá CPA đưa ra kết quả:

+ Giá cổ phần theo phương pháp giá giao dịch là: 14.400 đồng/cổ phần  
 + Giá cổ phần theo phương pháp tài sản là: 10.982 đồng/cổ phần  
 + **Kết luận:** Giá trị của một cổ phần bằng bình quân của 2 phương pháp là: 12.691 đồng/cổ phần, Làm tròn là: **12.700 đồng/cổ phần**.

- Tham khảo giá chuyên nhượng cổ phần của một Cổ đông sáng lập Công ty là Ban Quản lý Khu kinh tế Phú Quốc, đã đấu giá bán cổ phần tại phiên đấu giá ngày 23/05/2019 do Công ty CP Bất động sản Kiên Giang tổ chức, giá trúng cao nhất và giao dịch thành công là 14.300 đồng/cổ phần.

- Tham khảo giá chuyên nhượng cổ phần gần đây của một Cổ đông sáng lập Công ty là Công ty CP dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất, đã đấu giá bán cổ phần tại phiên đấu giá ngày 18/11/2020 do Công ty Đấu giá Hợp danh Bắc Trung Nam - Chi nhánh tại TP Hồ Chí Minh tổ chức, giá khởi điểm đưa ra đấu giá là: 14.300 đồng/cổ phần, giá trúng cao nhất và giao dịch thành công là 14.400 đồng/cổ phần.

- Căn cứ Công văn số 908/BXD-QLDN ngày 04/3/2020 của Bộ Xây dựng về việc thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, Bộ Xây dựng đã thông qua mức giá khởi điểm để đấu giá không thấp hơn 14.300 đồng/cổ phần.

- Căn cứ công văn số 2621/BXD-QLDN ngày 02/6/2020 của Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương để HUD tiếp tục thực hiện thoái toàn bộ vốn tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, Hội đồng thành viên HUD quyết định mức giá khởi điểm:

+ Không thấp hơn mức giá đã phê duyệt tại văn bản số 908/BXD-QLDN ngày 04/3/2020 của Bộ Xây dựng.

+ Không thấp hơn mức giá cao nhất trong các phương pháp thẩm định giá cổ phần của tổ chức có chức năng thẩm định giá được xác định trong Chứng thư thẩm định giá còn hiệu lực.

• Từ những căn cứ trên và xem xét đề xuất của Đơn vị tư vấn lập phương án chuyên nhượng vốn, Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị phê duyệt mức giá khởi điểm đấu giá chuyên nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc là: **14.400 đồng/cổ phần** (Mười bốn nghìn bốn trăm đồng).

- 7 Phương thức chuyển nhượng vốn: Bán đấu giá công khai thông thường ra công chúng;
- 8 Tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM;
- 9 Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: Tháng 12/2020;
- 10 Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến: Theo quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần của Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc do Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM ban hành.
- 11 Đối tượng tham gia mua cổ phần: Nhà đầu tư trong và ngoài nước đáp ứng quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và phù hợp với tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư tham gia đấu giá trong Bản Công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn này.
- 12 Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn: không có;
- 13 Giới hạn nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài:

Theo các quy định hiện hành được tham khảo tại Công thông tin quốc gia về đầu tư nước ngoài, các ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty không có quy định điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Hiện nay, điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc hiện không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại. Đến thời điểm công bố thông tin, tỷ lệ nắm giữ cổ phần của cổ đông nước ngoài tại Công ty là 0%. Do đó, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong đợt chuyển nhượng này: không bị giới hạn

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị khuyến cáo nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ các quy định pháp luật Việt Nam về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc khi tham gia đấu giá cổ phần.

- 14 Các loại thuế liên quan: Nhà đầu tư đấu giá thành công phần vốn chuyển nhượng tự chịu trách nhiệm chi trả các khoản tiền liên quan đến phần vốn trúng đấu giá, cụ thể: Các loại thuế và lệ phí liên quan đến số cổ phần trúng đấu giá (nếu có); Chi phí thủ tục chuyển quyền sở hữu, các loại thuế và lệ phí khác (nếu có);

## 5.2. Hồ sơ đấu giá:

Hồ sơ bán đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc bao gồm:

- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Tổng công ty HUD và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Quyết định số 806/QĐ-BXD ngày 29/8/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2013-2015, có tính đến năm 2020;
- Quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23 tháng 05 năm 2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt “Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025” của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị;

- Văn bản số 908/BXD-QLDN ngày 04/3/2020 của Bộ Xây dựng về việc thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc,
- Văn bản số 2621/BXD-QLDN ngày 02/06/2020 của Bộ Xây dựng về việc chủ trương tiếp tục thoái toàn bộ vốn của HUD tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Nghị quyết số 962 /NQ-HĐTV ngày 30/11/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc và thông qua nội dung Bản Công bố thông tin;
- Văn bản xác nhận sở hữu cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Bản Công bố thông tin;
- Báo cáo tài chính các năm 2018, 2019 và 9 tháng đầu năm 2020;
- Quy chế đấu giá cổ phần;
- Tài liệu khác theo yêu cầu (nếu có).

### 5.3. Phương tiện công bố thông tin

Các phương tiện công bố thông tin của đợt đấu giá bao gồm:

- Trang thông tin điện tử của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị (Website: hud.com.vn)
- Trang thông tin điện tử của Sở Giao dịch Chứng Khoán TP.HCM (Website: hsx.vn)
- Trang thông tin điện tử của Công ty TNHH Chứng khoán ACB (Website: acbs.com.vn)
- Phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định Pháp luật ( ba số báo liên tiếp của một tờ báo phát hành trong toàn quốc và một tờ báo địa phương nơi Tổng Công ty HUD có trụ sở chính và một tờ báo địa phương của tỉnh Kiên Giang nơi Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc đặt trụ sở chính).

## PHẦN VI

### MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Mục đích của việc chuyển nhượng phần vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sở hữu tại Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc nhằm thực hiện Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2013-2015, có tính đến năm 2020 ban hành kèm theo Quyết định số 806/QĐ-BXD ngày 29/8/2013 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng; Phương án sắp xếp, đổi mới, nâng cao hiệu quả hoạt động của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đến năm 2020, định hướng đến năm 2025 kèm theo Quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23/05/2019 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Việc chuyển nhượng cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc chỉ làm thay đổi chủ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

Việc chuyển nhượng vốn sẽ tạo điều kiện cho Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc chủ động trong việc quản trị công ty cũng như thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư tiềm năng và góp phần tăng lợi ích của cổ đông tại Công ty, qua đó giúp Công ty phát triển, hoạt động hiệu quả.

## PHẦN VII

### CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. **Tổ chức tư vấn**

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB**

Trụ sở chính: 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, Tp. HCM.

Điện thoại: (08) 38.234.159

Fax: (08) 38.235.060.

Website: [acbs.com.vn](http://acbs.com.vn)

2. **Tổ chức thẩm định giá**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ CPA (CPA VALUATION).**

Địa chỉ: Tầng 5, Cao ốc văn phòng VG Building, số 235 Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: 024.320 55 686 Fax: 024. 320 55 686

3. **Tổ chức thực hiện bán đấu giá**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Số 16, Võ Văn Kiệt, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: 84-28) 38 217 713; Fax: (84-28) 38 217 452

**PHẦN VIII**  
**BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG  
THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ  
HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG**

Bản công bố thông tin này đã được Công ty TNHH Chứng khoán ACB xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc cung cấp.

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để Nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Công ty.

Báo cáo tài chính năm 2018, năm 2019 của Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán & Tư vấn RSM Việt Nam, Báo cáo tài chính 9 tháng đầu năm 2020 do công ty lập. Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá. Các nhà đầu tư tham dự đấu giá có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty TNHH Chứng khoán ACB được miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.



Hà nội, ngày 30 tháng 11 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN  
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN TỬ THIÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐỖ HOÀI ĐÔNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB  
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH HÀ NỘI



PHẠM TUẤN LONG



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC**

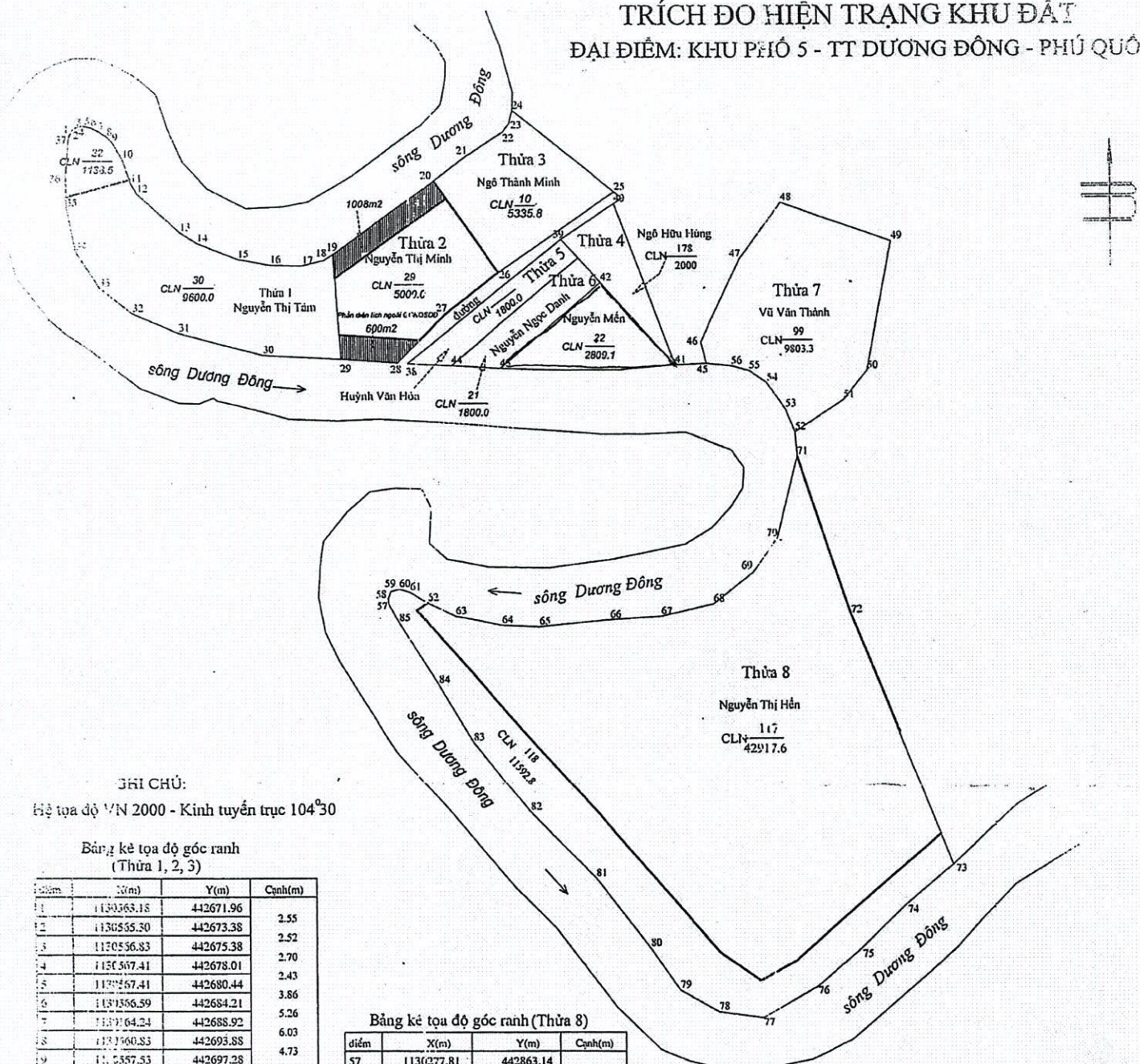
**PHỤ LỤC- BẢNG KÊ ĐẤT ĐAI DOANH NGHIỆP ĐANG QUẢN LÝ SỬ DỤNG**

STT (Thứ)	Địa điểm	ĐVT	Diện tích Hợp đồng (m2)	Diện tích Trên GCN QSDĐ (m2)	Hồ sơ pháp lý	Hình thức sử dụng	Ghi chú
1	Thửa số 30; tờ bản đồ số 119; tổ 20, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nguyễn Thị Tám và Trần Văn Thắng).	m2	10.738,60	9.600,00	- Giấy chứng nhận QSDĐ số BB 740277 ngày 01/10/2010 chứng nhận QSDĐ của bà Nguyễn Thị Tám và ông Trần Văn Thắng đối với 9.600 m2 đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng tháng 10/2043) thuộc thửa đất số 30, tờ bản đồ số 119, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - Hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Đăng Thắng với bà Phạm Thị Cẩm Tiên về việc chuyển nhượng QSDĐ theo Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 10/02/1995 đối với lô đất diện tích 10.738,6 m2 đất trồng cây lâu năm. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Cẩm Tiên với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc thửa đất số 30 diện tích số 10.738,6 m2.	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Cẩm Tiên với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc
2	Thửa số 29; tờ bản đồ số 119; tổ 20, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nguyễn Thị Minh và Võ Văn Thành).	m2	6.600,80	5.000,00	- Giấy chứng nhận QSDĐ số BB 740570 ngày 01/10/2010 chứng nhận QSDĐ của bà Nguyễn Thị Minh và ông Võ Văn Thành đối với 5.000 m2 đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng tháng 10/2043) thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 119, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - HĐ đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BB 740570 giữa Ông Võ Văn Thành và bà Nguyễn Thị Minh với bà Phạm Thị Cẩm Tiên. Diện tích lô đất 6.600,8 m2 đất trồng cây lâu năm. - Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Cẩm Tiên với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng thửa đất số 29 diện tích 6.600,8 m2.	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Cẩm Tiên với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc
3	Thửa số 10; tờ bản đồ số 119; tổ 20, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Đình Thị Thanh Hà và Ngô Thành Minh).	m2	5.335,80		- Hợp đồng đặt cọc giữa ông Ngô Thành Minh và bà Đình Thị Thanh Hà với bà Phạm Thị Cẩm Tiên về việc chuyển nhượng thửa đất theo sơ đồ 15 và quyết định của HĐ cấp đất UBND thị trấn Dương Đông đối với lô đất trồng cây lâu năm diện tích 5.335,8 m2. - Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Cẩm Tiên với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng thửa đất số 10 diện tích 5.335,8 m2. - Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất tại thửa đất số 10, tờ bản đồ số 119 tại địa chỉ khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	Chưa có giấy chứng nhận QSD Đất. HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Phạm Thị Cẩm Tiên với Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc
4	Thửa đất số 178 tờ bản đồ số 120, Đất tọa lạc tại khu	m2	2.000	2.000	- Giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với Đất số BH 903744 ngày 18/10/2011 Chứng nhận Ông Ngô Hữu Hùng và bà Nguyễn Thị Bích Hải được quyền sử dụng 2.000 m2 đất trồng cây lâu năm; thời hạn sử dụng đến tháng 10/2043; thuộc thửa đất số 178 tờ bản đồ số 120, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043,	Hợp đồng đặt cọc ngày

STT (Thửa)	Địa điểm	ĐVT	Diện tích Hợp đồng (m <sup>2</sup> )	Diện tích Trên GCN QSDĐ (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Hình thức sử dụng	Ghi chú
	phố 5, thị trấn Dương Đông, tỉnh Kiên Giang (đất ông Ngô Hữu Hùng và bà Nguyễn Thị Bích Hải).				Quốc, tỉnh Kiên Giang. - HĐ đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ số 01 CN tháng 10//2011 giữa Ông Ngô Hữu Hùng, bà Nguyễn Thị Bích Hải với ông Nguyễn Trường Giang về việc đặt cọc chuyển nhượng lô đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BH 903744 của thửa đất số 178, diện tích 2.000 m <sup>2</sup> tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - Biên nhận giữa ông Ngô Hữu Hùng và bà Nguyễn Thị Bích Hải với Ông Nguyễn Trường Giang về việc nhận đặt cọc số tiền chuyển nhượng QSDĐ số 01 CN tháng 10/2011. - Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2011 giữa ông Nguyễn Trường Giang với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng lô đất 2.000 m <sup>2</sup> thuộc Giấy chứng nhận QSDĐ số BH 903744 ngày 18/10/2011 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 120, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.	Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	25/10/2011 giữa ông Nguyễn Trường Giang với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc
5	Thửa số 122; tờ bản đồ số 04; khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Huỳnh Văn Hóa).	m <sup>2</sup>	2.107,40	1.800,00	- Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 851859 ngày 31/05/2004, chứng nhận quyền SĐĐ của ông Huỳnh Văn Hóa, chứng nhận quyền sử dụng 1.800 m <sup>2</sup> đất cây công nghiệp tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - HĐ chuyển nhượng QSDĐ mẫu số 37/HĐCN ngày 23/05/2009 giữa ông Huỳnh Văn Hóa với bà Nguyễn Thị Xuân Hương về việc chuyển nhượng QSDĐ đối với lô đất diện tích 1.800 m <sup>2</sup> tại thửa đất số 122, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (chứng thực ngày 19/06/2009) - Bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất của ông Huỳnh Văn Hóa tổng diện tích là 2.107,4 m <sup>2</sup> . - HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Xuân Hương với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc vào ngày 03/02/2010 về việc chuyển nhượng QSDĐ đối với lô đất diện tích 2.107,4 m <sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 851859 thuộc thửa đất số 122, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị Xuân Hương với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc ngày 03/02/2010.
6	Thửa số 121; tờ bản đồ số 04; khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (Nguyễn Ngọc Danh).	m <sup>2</sup>	1.858,00	1.800,00	- Giấy chứng nhận QSDĐ số Y851851 ngày 31/05/2004 chứng nhận Quyền SĐĐ của ông Nguyễn Ngọc Danh về thửa đất số 121, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.800 m <sup>2</sup> tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - HĐ chuyển nhượng QSDĐ mẫu số 37/HĐCN ngày 19/06/2009 giữa ông Nguyễn Ngọc Danh với ông Nguyễn Duy Thấu về thửa đất số 121, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.800 m <sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. - HĐ chuyển nhượng QSDĐ tháng 02/2010 giữa ông Nguyễn Duy Thấu với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng thửa đất số Y851851, thửa đất số 121, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.858 m <sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Diện tích tăng là 58 m <sup>2</sup> đã được UBND thị trấn Dương Đông thống nhất cấp bổ sung trong thửa 21. - Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 26/04/2018 về việc đo đạc thửa đất số 21, tờ bản đồ số 119, diện tích 1.858 m <sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, người sử dụng đất: ông Nguyễn Ngọc Danh. Thửa đất tọa lạc tại Khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	- HĐ chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nguyễn Duy Thấu với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc ngày 02/02/2010

STT (Thửa)	Địa điểm	ĐVT	Diện tích Hợp đồng (m <sup>2</sup> )	Diện tích Trên GCN QSDĐ (m <sup>2</sup> )	Hồ sơ pháp lý	Hình thức sử dụng	Ghi chú
7	Đất tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, tỉnh Kiên Giang (đất ông Vũ Văn Thành).	m <sup>2</sup>	9.803,30	4.839,40	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 389341 ngày 08/06/2015 chứng nhận QSDĐ của ông Vũ Văn Thành đối với 4.839,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm (thời hạn sử dụng tháng 10/2043) tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Vũ Văn Thành ủy quyền cho Trần Đình Hoài Trí và Nguyễn Kim Tuyền theo HĐ ủy quyền số 949 nhưng chưa có HĐ ủy quyền</li> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Đình Hoài Trí và bà Nguyễn Thị Phụng với bà Nguyễn Kim Tuyền về việc chuyển nhượng 4.000 m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 389341 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 08/06/2015.</li> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Đình Hoài Trí và bà Nguyễn Thị Phụng với ông Bùi Văn Dũng về việc chuyển nhượng 839,4 m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 389341 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 08/06/2015.</li> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Kim Tuyền với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng 4.000 m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 389341 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 08/06/2015.</li> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Bùi Văn Dũng với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng 839,4 m<sup>2</sup> tại Giấy chứng nhận QSDĐ số AB 389341 do UBND huyện Phú Quốc cấp ngày 08/06/2015.</li> </ul>	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Kim Tuyền với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc.</li> <li>- Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Bùi Văn Dũng với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc</li> </ul>
8	Thửa đất số 108, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. -Thửa số 117;118, khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang (đất bà Nguyễn Thị Hên).	m <sup>2</sup>	54.510,40	11.203,0	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 851320 ngày 02/02/2004 chứng nhận bà Nguyễn Thị Hên được sử dụng 11.023 m<sup>2</sup> đất cây công nghiệp (thời hạn sử dụng tháng 10/2043) thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.</li> <li>- HĐ đặt cọc ngày 18/01/2010 giữa bà Nguyễn Thị Hên và ông Châu Đức Nghĩa về việc đặt cọc chuyển nhượng Quyền SDD lô đất theo Giấy chứng nhận QSDĐ số Y 851320 được UBND huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 02/02/2004, diện tích 11.203 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 108, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.</li> <li>- HĐ Ủy quyền giữa bà Nguyễn Thị Hên với ông Châu Đức Nghĩa về việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số Y 851320 do UBND huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang cấp ngày 02/02/2004 diện tích 11.203 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm, thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.</li> <li>- HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/01/2010 giữa ông Châu Đức Nghĩa với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc về việc chuyển nhượng lô đất diện tích 11.504,2 m<sup>2</sup> đất cây lâu năm thuộc thửa đất số 108, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu phố 5, thị trấn Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Diện tích tăng 301,2 m<sup>2</sup> so với Giấy Chứng nhận QSDĐ đã được cấp bổ sung trong thửa 108.</li> </ul>	Đất trồng cây lâu năm đến tháng 10/2043, Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất	<ul style="list-style-type: none"> <li>- HĐ chuyển nhượng QSDĐ ngày 19/01/2010 giữa ông Châu Đức Nghĩa với Công ty CP Đầu tư PT Hạ tầng Phú Quốc</li> </ul>
<b>Tổng cộng</b>		<b>m<sup>2</sup></b>	<b>92.954,30</b>	<b>36.242,40</b>			

TRÍCH ĐỒ HIỆN TRẠNG KHU ĐẤT  
 ĐẠI ĐIỂM: KHU PHỐ 5 - TT DƯƠNG ĐÔNG - PHÚ QUỐC



GHỊ CHỦ:

Hệ tọa độ VN 2000 - Kinh tuyến trục 104°30'

Bảng kê tọa độ góc ranh  
(Thửa 1, 2, 3)

điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
1	1130563.18	442671.96	2.55
2	1130555.30	442673.38	2.52
3	1130536.83	442675.38	2.70
4	1130567.41	442678.01	2.43
5	1130567.41	442680.44	3.86
6	1130566.59	442684.21	5.26
7	1130564.24	442688.92	6.03
8	1130560.83	442693.88	4.73
9	1130557.53	442697.28	11.71
10	1130547.42	442703.16	15.72
11	1130532.59	442708.41	7.09
12	1130526.47	442711.99	35.56
13	1130502.46	442738.22	12.15
14	1130495.94	442748.48	26.57
15	1130486.08	442773.14	20.13
16	1130482.51	442792.95	19.42
17	1130488.09	442812.37	13.15
18	1130485.17	442825.16	6.85
19	1130488.84	442830.95	75.58
20	1130483.92	442891.62	24.78
21	1130489.16	442911.15	26.89
22	1130483.82	442933.70	6.61
23	1130489.15	442937.62	8.31
24	1130477.23	442939.53	79.72
25	1130482.18	443001.58	86.65
26	1130477.52	442930.58	40.34
27	1130482.67	442898.80	41.82
28	1130423.00	442869.34	34.04
29	1130425.44	442835.39	47.09
30	1130428.04	442788.38	52.72
31	1130441.38	442737.37	30.66
32	1130453.25	442709.10	25.18
33	1130468.66	442689.19	26.45
34	1130490.81	442674.74	27.19
35	1130517.45	442669.28	19.26
36	1130536.70	442668.96	23.25
37	1130559.89	442670.79	3.50
38	1130563.18	442671.96	

Bảng kê tọa độ góc ranh (Thửa 4)

điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
57	1130277.81	442863.14	
58	1130282.06	442863.14	4.25
59	1130283.75	442864.53	3.94
60	1130287.13	442869.60	5.26
61	1130285.29	442876.06	6.72
62	1130278.91	442886.37	12.12
63	1130270.62	442903.39	18.93
64	1130265.07	442931.60	28.75
65	1130264.15	442954.21	22.63
66	1130268.30	442997.59	43.58
67	1130270.61	443028.51	31.01
68	1130278.44	443060.35	32.79
69	1130297.35	443084.35	30.55
70	1130318.10	443099.12	25.47
71	1130366.42	443111.32	49.84
72	1130271.46	443143.56	100.28
73	1130119.20	443205.28	164.30
74	1130294.54	443175.94	38.32
75	1130068.35	443148.45	37.97
76	1130046.85	443122.89	33.40
77	1130028.02	443089.67	38.19
78	1130031.53	443062.72	27.17
79	1130044.50	443039.13	26.92
80	1130069.25	443021.43	30.43
81	1130110.51	442988.40	52.85
82	1130150.64	442948.52	56.57
83	1130194.44	442913.91	55.83
84	1130219.03	442893.14	40.34
85	1130235.38	442869.60	44.15
86	1130251.37	442863.14	13.62

Bảng kê tọa độ góc ranh  
(Thửa 4, 5, 6)

điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
38	1130422.57	442875.32	
39	1130497.86	442968.67	119.93
40	1130519.78	443001.35	39.35
41	1130421.84	443037.84	104.52
42	1130471.23	442992.89	66.78
43	1130419.58	442931.34	80.35
44	1130421.44	442901.68	29.71
38	1130422.57	442875.32	26.39

Bảng kê tọa độ góc ranh (Thửa 7)

điểm	X(m)	Y(m)	Cạnh(m)
45	1130422.74	443056.71	
46	1130435.63	443053.65	13.25
47	1130486.05	443077.58	55.79
48	1130520.46	443102.28	42.38
49	1130496.44	443169.01	70.92
50	1130417.88	443154.09	79.97
51	1130400.01	443139.94	22.79
52	1130380.84	443110.26	35.34
53	1130394.72	443104.38	15.07
54	1130410.61	443093.21	19.42
55	1130418.27	443082.71	12.98
56	1130421.14	443071.82	11.27
45	1130422.74	443056.71	15.16

Ngày 28 tháng 8 năm 2017  
 Người thực hiện

Nguyễn Văn Tú  
 Phòng kỹ thuật thi công

Mã Hoài Lương

