

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



PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN
TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

Phương án 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

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

HÀ NỘI, THÁNG 03 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)

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC

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 ra công chúng
- Giá khởi điểm : **14.300** đồng/cổ phần.
- Thời gian dự kiến thực hiện : Quý II năm 2020
- Địa điểm dự kiến thực hiện : Sở giao dịch Chứng khoán T.P Hồ Chí Minh

TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐỊNH GIÁ CPA VIỆT NAM.

Địa chỉ: số 17 Lô 2C, Khu đô thị Trung Yên, phố Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: 0243 783 2121 Fax: 0243 783 2122

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN- DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN- BẤT ĐỘNG SẢN DATC.

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Kim Khí Thăng Long, số 1 Lương Yên, phường Bạch Đằng, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 0243 9722218 Fax: 0243 9722217

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

PHẦN I NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	5
1.1. Đại diện tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn.	5
1.2. Tổ chức tư vấn.....	5
PHẦN II CÁC KHÁI NIỆM	6
PHẦN III GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	7
3.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	7
3.2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng vốn.....	8
3.3. Đánh giá tình hình đầu tư vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.....	8
PHẦN IV TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC.....	10
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. Tình hình lao động và sử dụng lao động.....	13
4.6. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017, 2018 và 6 tháng đầu năm 2019	14
4.7. Tình hình tài sản tại thời điểm 30/06/2019.....	15
4.8. Tình hình công nợ tại thời điểm 30/06/2019.....	15
4.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2017, 2018 và 6 tháng đầu năm 2019	16
4.10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	17
4.11. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.....	17
4.12. 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.....	17
PHẦN V PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	18
5.1. Cơ sở pháp lý.....	18
5.2. Mục đích, lợi ích của việc chuyển nhượng vốn	19
5.3. Đánh giá nhu cầu đầu tư vốn của thị trường.....	19

5.4.	<i>Đề xuất phương án chuyển nhượng vốn</i>	20
5.5.	<i>Lộ trình thực hiện</i>	25
PHẦN VI CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN		26
1.	<i>Tổ chức tư vấn</i>	26
2.	<i>Tổ chức thẩm định giá</i>	26
3.	<i>Tổ chức thực hiện bán đấu giá</i>	26

PHẦN I
NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH
ĐỐI VỚI NỘI DUNG PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

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 Phương án 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 tư vấn

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB

Ông **PHẠM TUẤN LONG**

Chức vụ: **Giám đốc Chi nhánh Hà Nội.**

Phương án 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 ký ngày 28 tháng 8 năm 2019 giữa Công ty TNHH Chứng khoán ACB với 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 Phương án 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 CP 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
Phương án chuyển nhượng vốn	Bản phương án chuyển nhượng vốn của 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 thông tin cho các cấp có thẩm quyền đưa ra quyết định chuyển nhượng vốn.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	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.
Vốn điều lệ	Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.
Tổng công ty, HUD, Tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn.	Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.
Tổ chức được chuyển nhượng vốn	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
Công ty	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
Tổ chức tư vấn, ACBS	Công ty TNHH Chứng khoán ACB.
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông.
HĐQT	Hội đồng quản trị.
BKS	Ban Kiểm soát.
CTCP	Công ty cổ phần.
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.

PHẦN III

GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYÊN NHƯỢNG VỐN

3.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ Giới thiệu chung:

- Tên tổ chức: TỔNG 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 CP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, sở hữu 280.000 cổ phiếu, tương đương với 13,31% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

3.3. Đánh giá tình hình đầu tư vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trong giai đoạn đầu những năm 2007 đã nhận thấy tiềm năng phát triển tại khu vực Phú Quốc, định hướng tham gia đồng hành cùng sự phát triển của khu vực. Tổng công ty đánh giá huyện đảo Phú Quốc là nơi có nhiều cơ hội tốt để

tham gia đầu tư, nghiên cứu phát triển những dự án hạ tầng và kinh doanh các sản phẩm bất động sản vào thời điểm đó. Tổng công ty đã cùng các cổ đông khác có tiềm lực tài chính và kinh nghiệm đầu tư, cùng tham gia góp vốn để thành lập Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.

Trải qua một số năm, do thay đổi quy hoạch và tốc độ phát triển của huyện đảo, các dự án của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc đã bị những ảnh hưởng khách quan. Công tác hoạt động kinh doanh của Công ty cũng gặp nhiều khó khăn khi quy mô của huyện đảo phát triển không phù hợp với quy hoạch của tỉnh. Tổng công ty HUD đã không nhận được cổ tức trong các năm qua khi đầu tư tại Công ty.

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:***

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/10/2008 số ĐKKD gốc: 56.03.000164.và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 số: 1700593621 do Ban Quản lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc cấp ngày 04/05/2009. Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc có những thông tin chính như sau:

- 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 thực góp 21.040.000.000 (Hai mươi một tỷ bốn mươi triệu đồng)

- Logo:



❖ ***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:*

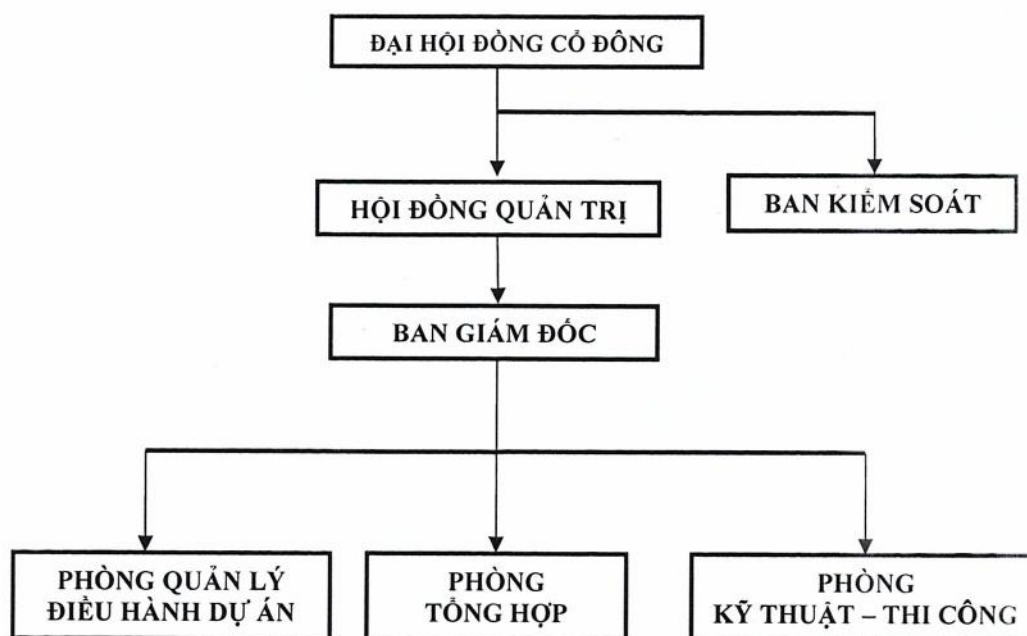
Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc tại thời điểm 30/6/2019 có năm cổ đông với số vốn thực góp là 21.040.000.000 đồng. Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty như sau:

STT	Đơn vị	Số CP	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty CP 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 Tân Sơn Nhất	280.000	2.800.000.000	13,31%
3	Công ty CP 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%
TỔNG CỘNG		2.104.000	21.040.000.000	100%

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 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 đồ ...

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: Không có.
- Công ty con và công ty liên kết: Không có.

4.5. Tình hình lao động và sử dụng lao động

❖ Phân loại lao động:

Tại thời điểm ngày 30/06/2019, Công ty có 9 lao động, chi tiết phân loại như sau:

– Phân theo trình độ:

- + Lao động có trình độ đại học, cao đẳng: 08 người.
- + Lao động phổ thông: 01 người.

– Phân theo loại hợp đồng lao động:

- + Lao động không xác định thời hạn: 08 người.
- + Lao động có thời hạn từ 12 đến 36 tháng: 01 người.

– Phân theo giới tính:

- + Lao động Nam: 06 người.
- + Lao động Nữ: 03 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 thỏa 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 Thỏa 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.

4.6. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2017, 2018 và 6 tháng đầu năm 2019

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	% tăng/ giảm 2018 so với 2017	6 tháng đầu năm 2019
Tổng tài sản	48.488	48.348	(0,29)	48.571
Doanh thu thuần	3.023	1.042	(66,12)	398
Doanh thu từ hoạt động tài chính	8,89	0,686	(92,28)	0,116
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(2.028)	(2.362)	(16,47)	-
Lợi nhuận khác	-	(4,8)		45
Lợi nhuận trước thuế	(2.028)	(2.367)	(16,47)	(489)
Lợi nhuận sau thuế	(2.028)	(2.367)	(16,47)	(489)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (đồng)	(964)	(1.125)	(16,7)	(233)

(Nguồn BCTC kiểm toán năm 2017- 2018 và 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc)

4.7. Tình hình tài sản tại thời điểm 30/06/2019

❖ *Tiền và các khoản tương đương tiền*

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Giá trị
Tiền mặt	207.669.887
Tổng cộng	207.669.887

(Nguồn BCTC kiểm toán 6 tháng đầu năm 2019 của Công ty cổ phần 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	107.253.949	16%
	Tổng cộng	677.698.909	107.253.949	16%

(Nguồn BCDG số Số:87/2019/BCKQTDG – CPAVIETNAM C&V của CTCP tư vấn và định giá CPA Việt Nam)

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

Công ty hiện không sở hữu, quản lý các tài sản là bất động sản.

4.8. Tình hình công nợ tại thời điểm 30/06/2019

❖ *Công nợ phải thu*

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	30/06/2019
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	17.524	19.088	19.223
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	3.827	3.596	3.616
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	873	393	393
3	Phải thu ngắn hạn khác	12.823	15.098	15.213
II	Các khoản phải thu dài hạn			
	Tổng cộng	17.524	19.088	19.223

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2017, 2018 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 đã được soát xét)

❖ Công nợ phải trả

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	30/06/2019
I.	Nợ ngắn hạn	17.069	18.797	19.510
1	Phải trả cho người bán ngắn hạn	34	38	75
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	3.194	4.327	4.639
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	13	1	1
4	Phải trả Người lao động	494	494	494
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	8.938	8.973	8.833
6	Phải trả ngắn hạn khác	4.393	4.961	5.465
II.	Nợ dài hạn	14.700	15.200	15.200
1	Phải trả dài hạn khác	14.700	15.200	15.200
	Tổng cộng:	31.769	33.997	34.710

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2017, 2018 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 đã được soát xét)

4.9. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu năm 2017, 2018 và 6 tháng đầu năm 2019

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	30/06/2019
1. Khả năng thanh toán				
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,112	0,003	0,01
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
• Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	0,655	0,703	0,714
• Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	1,9	2,369	2,504

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	30/06/2019
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
• Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	vòng	0,0624	0,021	0,008
4. Tỷ suất sinh lời				
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	(67,08)	(227,06)	(122,99)
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	(12,13)	(16,49)	(3,53)
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	(4,18)	(4,9)	(1,01)
• Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng /CP	(963)	(1125)	(232)

(Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2017, 2018 đã được kiểm toán và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 6 tháng kết thúc ngày 30/06/2019 đã được soát xét)

4.10. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.

- Tình hình tài chính của Công ty gặp một số khó khăn, vướng mắc khi thị trường bất động sản của huyện đảo Phú Quốc đang trầm lắng, việc chuyển đổi mục đích sử dụng quyền sử dụng đất tại huyện đảo đang tạm ngưng chờ chỉ đạo của Chính phủ.

- Dự báo của Ban Tổng giám đốc Công ty về tình hình triển khai dự án của Công ty không khả thi do không phù hợp với quy hoạch. Công ty có nhiều khoản công nợ bị đánh giá khó đòi. Công ty dự kiến thu hẹp quy mô hoạt động kinh doanh.

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

Không có

4.12. 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

Không có

PHẦN V

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

5.1. 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
- 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 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;
- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26 tháng 06 năm 2015 về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20 tháng 07 năm 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;
- Luật Đầu tư số 67/2014/QH13 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;
- Căn cứ 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 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”.
- Căn cứ 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;
- Căn cứ Nghị quyết số 428/NQ-HĐTV ngày 14/6/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về điều chỉnh kế hoạch thoái vốn của Tổng công ty tại công ty con, công ty liên kết.
- Căn cứ Nghị quyết số 528/NQ-HĐTV ngày 28/6/2019 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về chủ trương thuê đơn vị tư vấn thẩm định giá khởi điểm khi thoái vốn và đơn vị tư vấn lập phương án thoái vốn của Công ty mẹ TCT tại công ty: HUD10, CP Sài Gòn Rạch Giá và CP đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Căn cứ 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 tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc để xin ý kiến Bộ Xây dựng;
- Căn cứ công văn số 908/BXD-QLDN ngày 04 tháng 03 năm 2020 của Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương thoái vốn 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.

5.2. Mục đích, lợi ích của việc chuyển nhượng vốn

❖ 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 “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” đã được Bộ Xây dựng phê duyệt tại quyết định số 403/QĐ-BXD ngày 23 tháng 05 năm 2019. 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.

❖ Lợi ích của việc chuyển nhượng vốn:

Hiện nay, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đang chịu nhiều áp lực về vốn phục vụ sản xuất kinh doanh, thiếu vốn để tập trung các dự án trọng điểm phát triển dự án nhà ở và khu đô thị. Với việc chuyển nhượng vốn của HUD góp tại Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc sẽ góp phần cải thiện năng lực tài chính, bổ sung nguồn vốn cho hoạt động đầu tư, sản xuất kinh doanh và hoàn thành công tác tái cơ cấu doanh nghiệp.

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.

Ngoài ra, việc chuyển nhượng vốn tại Công ty sẽ tạo điều kiện cho nhà đầu tư có năng lực tài chính, năng lực quản trị tham gia vào hoạt động của Công ty góp phần nâng cao chất lượng quản trị, đổi mới công nghệ, đổi mới phương thức quản lý, nâng cao hiệu quả hoạt động và sức cạnh tranh của Công ty.

5.3. Đánh giá nhu cầu đầu tư vốn của thị trường

❖ Triển vọng phát triển của ngành

Trong thời gian qua, thị trường bất động sản và thị trường chứng khoán phát triển mạnh mẽ, các doanh nghiệp trong nước đã có cơ hội tiếp cận được với nguồn vốn rẻ, tăng trưởng vượt bậc tương đối dễ dàng, nhanh chóng và sinh lời cao. Các doanh nghiệp đã tận dụng điều kiện thuận lợi của thị trường để mở rộng cơ hội đầu tư, tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận.

Năm 2018, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào ngành bất động sản Việt Nam đạt 6,6 tỷ USD, chiếm tỷ trọng 18,6%, đứng thứ hai sau ngành công nghiệp, chế biến chế tạo.

❖ Kết quả đấu giá một số doanh nghiệp cùng ngành

Trong 5 tháng đầu năm 2019, các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng – hạ tầng kỹ thuật, kinh doanh bất động sản thực hiện chuyển nhượng vốn bằng hình thức đấu giá có tỷ lệ chào bán thành công với tỷ lệ cao. Nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ có tỷ lệ thành công chuyển nhượng lên đến 100%, đặc biệt công ty quy lớn như Tổng công ty Viglacera, có sức hấp dẫn lớn với nhà đầu tư, hấp thụ lên tới hơn 1.500 tỷ đồng.

Doanh nghiệp	Ngày đấu giá	Số lượng cổ phần đấu giá	Số lượng cổ phần mua hợp lệ	Tổng số NDT tham gia đấu giá	Tỷ lệ trúng đấu giá	Giá trị cổ phần bán được (tỷ đồng)

CTCP Lilama 10	26/02/2019	1.488.600	1.489.000	3	100%	61,7
CTCP Lilama 69-3	26/02/2019	2.524.700	2.524.700	33	100%	49,5
CTCP Lilama 69-1	08/03/2019	1.136.430	750.000	2	66%	23,8
CTCP Lilama 18	08/03/2019	1.408.800	1.408.800	3	100%	59,6
Tổng công ty Viglacera	29/03/2019	80.579.262	69.000.000	3	85,6%	1.578

Sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới. Thông qua chuyển nhượng phần vốn 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, Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc sẽ huy động được các nguồn lực trong xã hội cả về vốn lẫn nhân lực trong mọi tổ chức kinh tế, cá nhân trong và ngoài nước. Các pháp nhân, cá nhân tham gia vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp giúp đổi mới và phát triển doanh nghiệp, tạo việc làm cho người lao động, tăng nguồn thu cho ngân sách địa phương, thay đổi phương thức quản lý doanh nghiệp, tạo động lực phát triển, nâng cao hiệu quả và năng lực cạnh tranh của doanh nghiệp trong nền kinh tế thị trường.

5.4. Đề xuất phương án chuyển nhượng vốn

❖ Số lượng cổ phần chào bán

- Tên cổ phiếu chào bán: Cổ phiếu Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Phú Quốc;
- Loại cổ phần: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng;
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/ cổ phần;
- Số lượng cổ phần Tổng công ty HUD hiện đang nắm giữ: 280.000 cổ phần (chiếm 13,31% số cổ phần đang lưu hành);
- Số lượng cổ phần đăng ký bán qua đấu giá: 280.000 cổ phần;
- Phương thức chuyển nhượng vốn: Đấu giá công khai ra công chúng.
- Giá khởi điểm của 01 cổ phần: 14.300 đồng/ cổ phần.
- Tổ chức xây dựng hồ sơ đấu giá: Công ty TNHH Chứng khoán ACB;
- Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thời gian dự kiến thực hiện: Quý II/2020.
- 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.
- Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến: Được quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị tại Công ty CP đầu tư

phát triển hạ tầng Phú Quốc do Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

❖ **Phương thức chuyển nhượng vốn:**

Căn cứ mục 2, khoản 16, điều 1, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định như sau:

“Việc chuyển nhượng vốn tại công ty cổ phần chưa niêm yết (hoặc đã niêm yết, đăng ký giao dịch trên thị trường chứng khoán nhưng không thực hiện giao dịch trên sàn giao dịch chứng khoán) theo phương thức đấu giá công khai; trường hợp đấu giá công khai không thành công thì thực hiện chào bán cạnh tranh; trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện theo phương thức thỏa thuận”.

Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc chưa đăng ký niêm yết cổ phiếu và cũng chưa đăng ký giao dịch cổ phiếu trên sàn giao dịch Upcom, giá trị chuyển nhượng vốn tính theo mệnh giá dưới 10 tỷ đồng.

Do đó, để phù hợp với các quy định hiện hành, ACBS khuyến nghị Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đề xuất việc chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc thực hiện lần lượt theo các phương thức:

1. Bán đấu giá công khai thông qua tổ chức tài chính trung gian là Sở giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh.
2. Thực hiện chào bán cạnh tranh trong trường hợp bán đấu giá công khai không thành công.
3. Thực hiện bán thỏa thuận trong trường hợp chỉ có 01 nhà đầu tư là đối tượng tham gia đã nộp hồ sơ hợp lệ và thực hiện đầy đủ các thủ tục tham dự phiên chào bán cạnh tranh.

❖ **Giá khởi điểm chào bán chuyển nhượng vốn:**

Căn cứ điểm c, khoản 15, điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp, quy định việc xác định giá khởi điểm khi đấu giá chuyển nhượng vốn nhà nước như sau:

“Cơ quan đại diện chủ sở hữu hoặc cơ quan chức năng được cơ quan đại diện chủ sở hữu ủy quyền, giao nhiệm vụ bằng văn bản lựa chọn và ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm định giá; xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn nhà nước đầu tư bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm), giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm các giá trị văn hóa, lịch sử khác, nhãn hiệu, tên thương mại (nếu có) theo quy định của pháp luật”

Thực hiện theo quy định trên, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đã ký hợp đồng với Công ty cổ phần tư vấn và định giá CPA Việt Nam và Công ty cổ phần Tư vấn- Dịch vụ về tài sản-Bất động sản DATC về việc tư vấn xác định giá khởi điểm khi đấu giá chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc. Kết quả thẩm định giá như sau:

- Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 87/2019/CT-CPAVIETNAM C&V ngày 05/11/2019 của Công ty cổ phần tư vấn và định giá CPA Việt Nam về việc xác định giá khởi điểm cổ phần khi chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc tại thời điểm

thẩm định giá ngày 30/6/2019. Công ty cổ phần tư vấn và định giá CPA Việt Nam đưa ra giá trị thực tế của một cổ phiếu là 13.012 VND/cổ phần. Làm tròn là 13.100 đồng/cổ phần.

– Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 737/CT-DCSC ngày 07/11/2019 của Công ty cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về tài sản – Bất động sản DATC về việc xác định giá khởi điểm cổ phần khi chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc tại thời điểm thẩm định giá ngày 30/6/2019. Công ty cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về tài sản – Bất động sản DATC đưa ra giá trị thực tế của một cổ phiếu là 13.028 VND/cổ phần. Làm tròn là 13.100 đồng/cổ phần.

– Căn cứ báo cáo kết quả thẩm định giá cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc do Công ty cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về tài sản – Bất động sản DATC và Công ty Cổ phần tư vấn và định giá CPA Việt Nam cung cấp và kinh nghiệm giao dịch trên thị trường chứng khoán, Công ty TNHH Chứng khoán ACB khuyến nghị mức giá khởi điểm đầu giá chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc là 13.100 đồng/cổ phần (Bằng chữ: Mười ba nghìn một trăm đồng).

– Căn cứ công văn số 908/BXD-QLDN ngày 04 tháng 03 năm 2020 của Bộ Xây dựng chấp thuận chủ trương thoái vốn 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 với mức giá khởi điểm không thấp hơn 14.300 đồng.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị đề xuất mức giá khởi điểm đầu giá chuyển nhượng vốn tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc là 14.300 đồng/cổ phần (Mười bốn nghìn ba trăm đồng).

❖ **Đơn vị tổ chức bán đấu giá:**

Tổ chức tư vấn đánh giá việc lựa chọn đơn vị thực hiện bán đấu giá cổ phần chuyển nhượng vốn dựa trên các yếu tố sau:

– Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc có trụ sở chính tại Kiên Giang.

Dựa trên đánh giá về vị trí nêu trên, để thuận tiện, tiết kiệm thời gian và chi phí trong việc tổ chức bán đấu giá chuyển nhượng vốn và thu hút tốt hơn sự quan tâm của nhà đầu tư tiềm năng, Công ty TNHH Chứng khoán ACB đề xuất Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thực hiện bán đấu giá công khai thông qua tổ chức tài chính trung gian là Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, thông tin chi tiết như sau:

- **Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**
- Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84-28) 38 217 713
- Fax : (84-28) 38 217 452

❖ **Đơn vị tư vấn xây dựng hồ sơ chào bán:**

Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) thực hiện tư vấn xây dựng hồ sơ chào bán theo hợp đồng dịch vụ tư vấn số 09/HĐDV.2019 ký ngày 28/08/2019, thông tin chi tiết như sau:

- **Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS)**
- 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

❖ **Công bố thông tin về đợt chào bán cổ phần:**

Đơn vị tư vấn - Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) sẽ phối hợp với Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc thực hiện xây dựng hồ sơ chuyển nhượng vốn, hồ sơ công bố thông tin về việc chào bán 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 theo quy định của pháp luật cho đợt chào bán.

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sẽ phối hợp với đơn vị tư vấn chào bán cổ phần thực hiện công bố thông tin về việc chào bán cổ phần thuộc sở hữu 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 theo quy định của Pháp luật.

Đơn vị tư vấn - Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) sẽ thực hiện công bố thông tin về việc chào bán 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 trên 03 số liên tiếp của 01 tờ báo trung ương và 01 tờ báo địa phương của thành phố Kiên Giang tối thiểu 20 (hai mươi) ngày trước khi thực hiện tổ chức bán đấu giá.

Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) sẽ lựa chọn các tòa soạn báo phù hợp các quy định của Pháp luật để đợt đấu giá đạt được hiệu quả cao. Chi phí thực hiện công bố thông tin trên phương tiện báo sẽ do ACBS thanh toán theo quy định tại hợp đồng tư vấn.

Các thông tin liên quan đến việc chào bán cổ phần cũng sẽ được đăng tại trụ sở chính và trên website của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD (www.hud.com.vn), Công ty TNHH Chứng khoán ACB (ACBS) (www.acbs.com.vn).

❖ **Phương án xử lý khi đấu giá công khai không thành công:**

Trường hợp đấu giá công khai không thành công, Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD đề xuất Hội đồng thành viên chấp thuận cho Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD tiếp tục thực hiện chuyển nhượng vốn theo các phương thức và thứ tự thực hiện các phương thức giao dịch quy định tại Nghị định 91/2015/NĐ-CP và Nghị định 32/2018/NĐ-CP với mức giá không thấp hơn mức giá khởi điểm thực hiện đấu giá.

❖ **Chi phí chuyển nhượng vốn :**

Chi phí hợp lý phát sinh trong quá trình thực hiện chuyển nhượng vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị HUD tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc sẽ được hạch toán theo quy định của Pháp luật và chuẩn mực kế toán.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 09/HĐDV.2019 ký ngày 28/8/2019 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty TNHH Chứng khoán ACB về việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, chi phí tư vấn chào bán đã bao gồm thuế là 110.000.000 đồng (Một trăm mười triệu đồng).

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 87/2019/HĐ-ĐGCP-CPA VIETNAM C&V ký ngày 10 tháng 07 năm 2019 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty cổ phần tư vấn và định giá CPA VIỆT NAM về việc tư vấn xác định giá cổ phần, Chi phí tư vấn đã bao gồm thuế là 71.500.000 đồng (Bảy mươi một triệu năm trăm nghìn đồng).

Căn cứ Hợp đồng tư vấn số 3484/2019/HĐDV-DCSC ký ngày 10 tháng 07 năm 2019 giữa Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị và Công ty Cổ phần tư vấn – Dịch vụ về tài sản – Bất động sản DATC về việc tư vấn xác định giá cổ phần, Chi phí tư vấn đã bao gồm thuế là 71.500.000 đồng (Bảy mươi một triệu năm trăm nghìn đồng).

Chi phí chuyển nhượng vốn được tổng hợp như sau:

Nội dung	Giá trị (đồng)
Chi phí tư vấn chào bán của Công ty TNHH Chứng khoán ACB	110.000.000
Chi phí tư vấn thẩm định giá của Công ty Cổ phần tư vấn và định giá CPA Việt Nam	71.500.000
Chi phí tư vấn thẩm định giá của Công ty Cổ phần tư vấn – Dịch vụ về tài sản – Bất động sản DATC	71.500.000
Tổng cộng	253.000.000

Chi phí trên chưa bao gồm chi phí thực hiện bán đấu giá thông qua Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và chi phí chuyển nhượng cổ phần cho các nhà đầu tư (nếu có).

❖ *Dự kiến số tiền thu được từ việc chuyển nhượng vốn:*

Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị sở hữu và dự kiến chuyển nhượng 280.000 cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc. Đơn vị tư vấn tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần được bán hết với giá bán bằng mức giá khởi điểm là **14.300 đồng/cổ phần**. Như vậy, dự kiến tổng số tiền thu được chuyển nhượng vốn 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 là **4.004.000.000 đồng**.

Số tiền chuyển nhượng vốn thu được sẽ được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị quản lý và sử dụng theo quy định của pháp luật.

5.5. Lộ trình thực hiện

STT	Nội dung	Thực hiện
Bước 1	Xây dựng Phương án chuyển nhượng vốn.	ACBS thực hiện, HUD hỗ trợ
Bước 2	Trình Bộ Xây dựng, Hội đồng thành viên xem xét và phê duyệt Phương án chuyển nhượng vốn.	HUD thực hiện ACBS hỗ trợ
Bước 3	Thực hiện đăng ký tổ chức đấu giá tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vòng 20 ngày làm việc kể từ khi nhận được phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn của Bộ Xây dựng.	HUD thực hiện ACBS hỗ trợ
Bước 4	Công bố thông tin về đợt chào bán theo quy định	HUD thực hiện ACBS hỗ trợ
Bước 5	Tiếp nhận đơn đăng ký tham gia mua cổ phần, nhận tiền đặt cọc	ACBS thực hiện, HUD hỗ trợ
Bước 6	Tổ chức đấu giá tại Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vòng 30 ngày làm việc kể từ khi hoàn thành Công bố thông tin về đợt chào bán	Sở GDCK Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện. ACBS hỗ trợ, HUD hỗ trợ
Bước 7	Thương thảo và ký hợp đồng mua bán cổ phần	HUD thực hiện ACBS hỗ trợ
Bước 8	Nhận tiền nộp mua cổ phần của nhà đầu tư	ACBS thực hiện, HUD hỗ trợ
Bước 9	Tổng hợp kết quả bán cổ phần và báo cáo về đợt bán cổ phần cho HUD	ACBS thực hiện, HUD hỗ trợ
Bước 10	HUD báo cáo Bộ Xây dựng và Bộ Tài chính về kết quả bán và đề xuất xử lý sau bán cổ phần (nếu có)	HUD thực hiện ACBS hỗ trợ

PHẦN VI

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

2. Tổ chức thẩm định giá

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN VÀ ĐỊNH GIÁ CPA VIỆT NAM

Tầng 8, Tòa nhà VG Building, Số 235 Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, TP. Hà Nội

Điện thoại: + 84 24 3783 2121 Fax: + 84 24 3783 2122

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN- DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN- BẤT ĐỘNG SẢN DATC.

Địa chỉ: Tầng 12, tòa nhà Kim Khí Thăng Long, Số 1 Lương Yên, Phường Bạch Đằng, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: 0243 9722218

Fax: 0243 9722217

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

Hà Nội, ngày 09 tháng 03 năm 2020

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



GIÁM ĐỐC
Phạm Tuấn Long

PHẠM TUẤN LONG