

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành khuyến cáo các nhà đầu tư nên đọc kỹ các thông tin trong tài liệu này và Quy chế chào bán cạnh tranh trước khi tham dự chào mua. Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu Bản công bố thông tin này, đồng thời tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ BẾN THÀNH ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG



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

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Số 2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84 - 28) 38 223 390

Fax: (84 - 28) 38 291 389

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG

Số 9 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam

Điện thoại : 0254 351 3267

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT – CN HỒ CHÍ MINH

Tầng 8, Tòa nhà Bảo Việt, số 233 Đồng Khởi, Phường Bến Nghé, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Tháng 02 năm 2024

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng thông qua chào bán cạnh tranh

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020.
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI).
- Căn cứ Căn cứ Quyết định số 24/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
- Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 16/02/2024 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành.
- Phương thức chào bán vốn cổ phần: chào bán cho dưới 100 nhà đầu tư có sự cạnh tranh về giá.
- Thông tin về vốn cổ phần chào bán:
 - + Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI)
 - + Giá khởi điểm chào bán: **4.387 đồng/cổ phần**
 - + Số lượng cổ phần chào bán: 6.100.000 cổ phần



MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	4
1. Tổ chức chào bán	4
2. Tổ chức thực hiện chào bán	4
II. CÁC KHÁI NIỆM	4
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN	5
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	5
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	5
3. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phần được thoái vốn	6
4. Phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng	6
5. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/ vốn điều lệ	6
6. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/vốn cổ phần đang sở hữu	6
7. Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn	6
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	8
3. Cơ cấu thành viên góp vốn của Công ty	8
4. Danh sách Công ty mẹ và các Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức có phần vốn được chào bán	9
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/09/2023	9
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	12
7. Tình hình tài sản của Công ty	13
8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	14
9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TVI	15
10. Các thông tin - các tranh chấp kiện tụng liên quan tới TVI mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chào bán	16
V. THÔNG TIN VỀ PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	16

1. Tên cổ phần	16
2. Tổng số vốn cổ phần dự kiến thoái	16
3. Loại cổ phần	17
4. Mệnh giá.....	17
5. Giá khởi điểm	17
6. Phương pháp tính giá	17
7. Phương thức chuyển nhượng vốn	17
8. Tổ chức thực hiện chào bán	17
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	17
10. Đăng ký mua	17
11. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	17
12. Về các quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài	18
13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng	18
14. Các loại thuế có liên quan	18
15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn	18
VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	18
1. Tổ chức thực hiện chào bán	18
2. Tổ chức thẩm định giá.....	18
3. Tổ chức kiểm toán.....	18
VII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	19

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức chào bán

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Ông Trần Hữu Hoàng Vũ Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp 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.

2. Tổ chức thực hiện chào bán

CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT – CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Ông Nguyễn Văn Khánh Chức vụ: Giám đốc Tư vấn Tài chính Doanh nghiệp

(Theo Giấy ủy quyền số 11/2024/UQ-BVSC do Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày 02/01/2024)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán vốn cổ phần do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn tổ chức chào bán cạnh tranh cổ phần do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin 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 Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

+	BTT:	Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
+	Tổ chức chào bán:	Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.
+	BVSC:	Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh.
+	ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông.
+	HĐQT:	Hội đồng quản trị.
+	BKS:	Ban kiểm soát.

06
TY
IN
DỊCH
IN
CH

- + BCTC: Báo cáo tài chính.
- + Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.
- + Tổ chức có phần vốn được chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.
- + TVI: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.

Những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2020 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Trụ sở chính: 2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 28) 38 223 390

Fax: (84 - 28) 38 291 389

Website: <https://benthanhtsc.com/>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/04/2004, và Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301164065 cấp thay đổi lần thứ 24 ngày 09/08/2023.

Vốn điều lệ: 135.000.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

+ Kinh doanh thương mại: Vải sợi, hàng may mặc, hàng lưu niệm; Hàng điện lạnh – điện gia dụng; thiết bị nâng, dụng cụ, phụ tùng...

+ Kinh doanh dịch vụ: Cho thuê văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn...

+ Đầu tư tài chính: Đầu tư tài chính vào các ngành có liên quan đến hoạt động của Công ty; Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực du lịch, khách sạn, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê, cơ sở giáo dục...

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thành lập ngày 21/04/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274, tiền thân là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành.

Năm 1992, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành được thành lập theo quyết định số 22/QĐ-UB ngày 29/09/1992 trên cơ sở sáp nhập 3 đơn vị thương nghiệp quốc doanh: Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Quận 1, Công ty Thương nghiệp

Tổng hợp chợ Bến Thành, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Dân Sinh.

Năm 1997, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/12/2003, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5435/QĐ-UB chuyển Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành hoạch toán kinh tế độc lập.

Ngày 21/04/2004, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chính thức đi vào hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/04/2004.

Các lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là: Dịch vụ thương mại, Dịch vụ bất động sản, Đầu tư tài chính; trong đó dịch vụ bán lẻ tại chợ Bến Thành – chợ Dân Sinh, nhập khẩu tổng hợp các ngành hàng, xây dựng và khai thác khách sạn – văn phòng cho thuê là những lĩnh vực mũi nhọn của Công ty.

Năm 2007, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và chính thức đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 06/2007.

Ngày 14/04/2010, Công ty niêm yết cổ phiếu lần đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phần được thoái vốn

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI).

4. Phân vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành sở hữu 46,21% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI).

5. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/ vốn điều lệ

Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/ vốn điều lệ là 46,21%.

6. Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/vốn cổ phần đang sở hữu

Tỷ lệ vốn cổ phần chào bán/vốn cổ phần đang sở hữu là 100%.

7. Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn

Tỷ lệ sở hữu vốn cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn là 0%.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

a. Giới thiệu chung

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG**
Tên tiếng Anh: **THINH VUONG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**
Trụ sở chính: Số 09 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam
Điện thoại: 0254 351 3267

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3500813640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 23/08/2007 và thay đổi lần thứ 11 ngày 05/11/2021.

Vốn điều lệ: 132.000.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi hai tỷ đồng*)

Nghề nghiệp - Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động.

Kinh doanh: - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

b. Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển

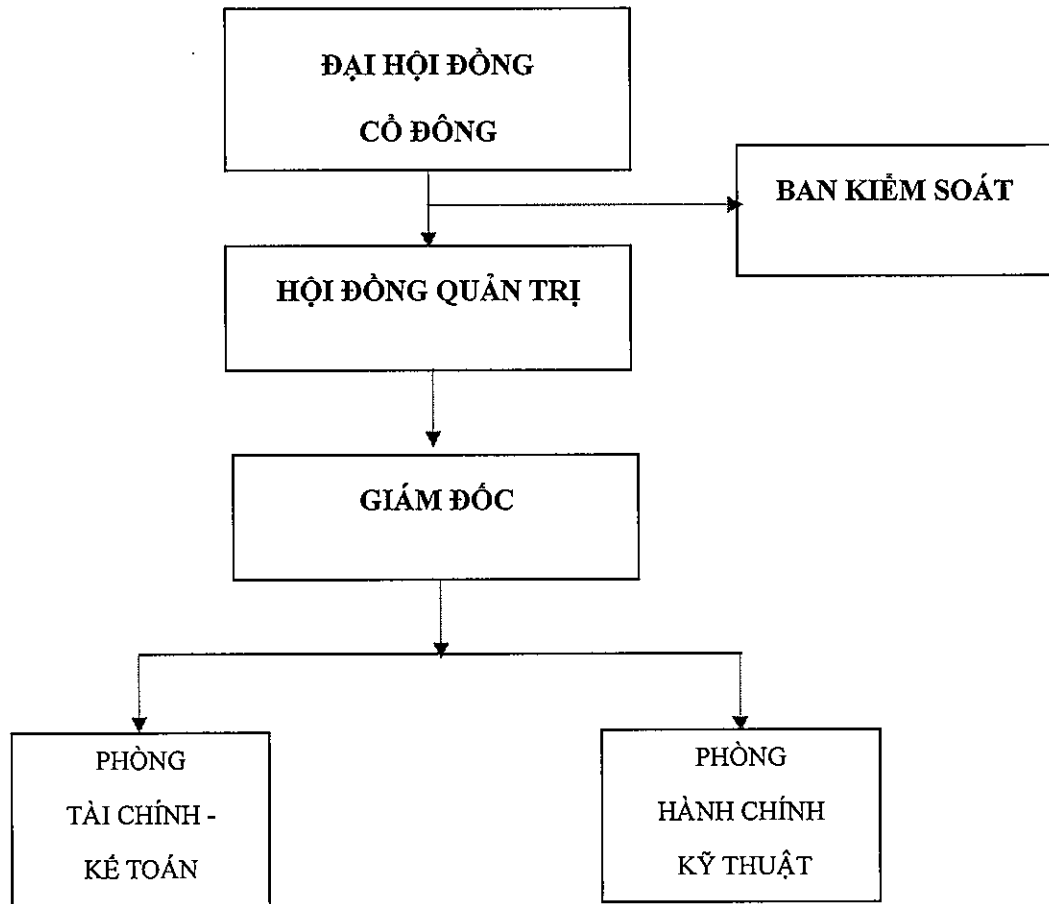
Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3500813640 ngày 23/08/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 05/11/2021 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Hoạt động chính của Công ty: Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Dịch vụ lưu trú ngắn ngày.

01
CÔNG
CỔ
NGH
N
TP

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty:



Nguồn: CTCP Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI) hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị và Giám đốc sẽ quản trị, giám sát và điều hành doanh nghiệp.

- Hội đồng quản trị : 03 người
- Ban kiểm soát : 01 người
- Giám đốc : 01 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ : 07 người
 - Hành chính – Kỹ thuật : 04 người
 - Tài chính – Kế toán : 03 người

3. Cơ cấu thành viên góp vốn của Công ty

Stt	Tên thành viên	Địa chỉ	Giá trị vốn cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ
-----	----------------	---------	---------------------------	-------

Stt	Tên thành viên	Địa chỉ	Giá trị vốn cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành	2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh	61.000.000.000	46,21%
2	Ông Huỳnh Trung Tấn	Số 1 Đồng Tiến, P. Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM	35.672.880.000	27,02%
3	Bà Lê Mỹ Trúc Liên	Số 1 Đồng Tiến, P. Bình Thọ, Q. Thủ Đức, TP.HCM	25.327.120.000	19,19%
2	Ông Trần Cảnh Thông	351/53 Lê Văn Sỹ, P.13, Q. 3, TP.HCM	10.000.000.000	7,58%
	Tổng		132.000.000.000	100%

Nguồn: CTCP Đầu tư Thịnh Vượng

4. Danh sách Công ty mẹ và các Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức có phần vốn được chào bán

- a. Công ty mẹ: Không có.
- b. Công ty con: Không có.
- c. Công ty liên kết: Không có.

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/09/2023

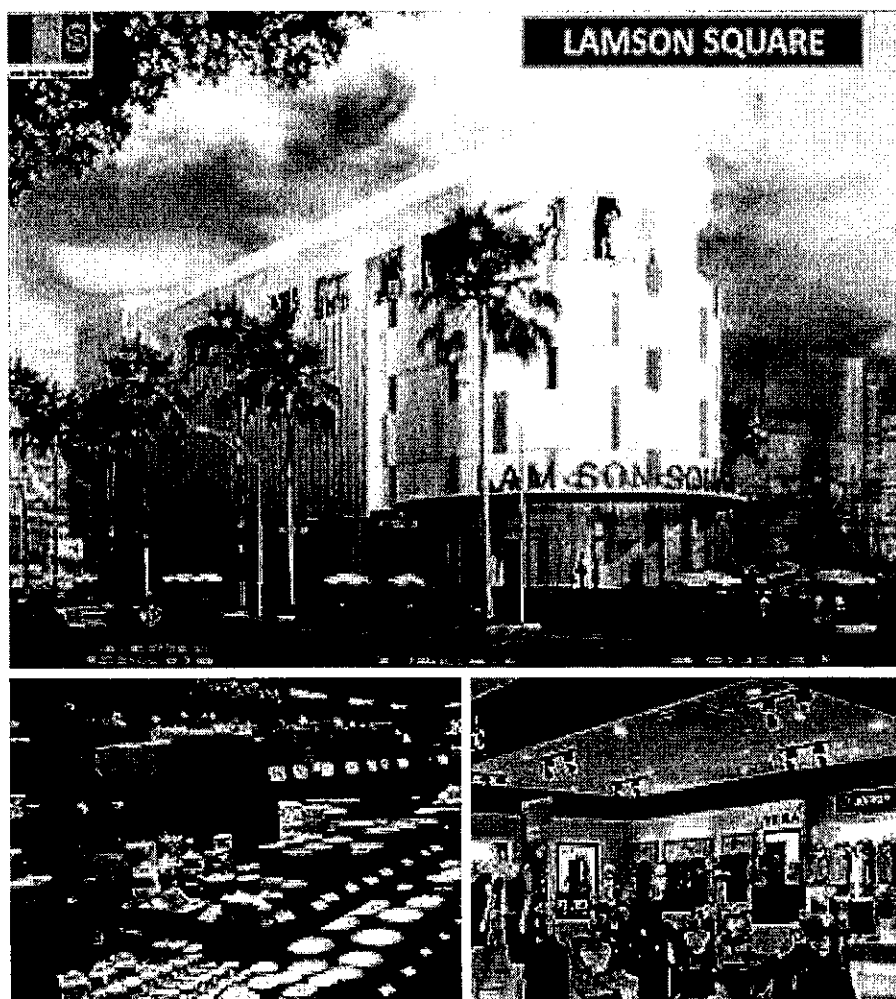
5.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến 30/09/2023:

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023	% tăng, giảm 2022/2021
1	Tổng giá trị TS	92.720.333.477	83.097.400.327	76.944.764.539	-10,38%
2	DT thuần	5.193.781.502	8.743.120.777	7.562.171.716	68,34%
3	LN từ HĐKD	-8.986.893.917	-7.290.097.204	-4.718.857.085	18,88%
4	Lợi nhuận	25.120.615	11.709	10.818.240	-99,95%

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2021	31/12/2022	30/09/2023	% tăng, giảm 2022/2021
	khác				
5	LN trước thuế	-8.961.773.302	-7.290.085.495	-4.708.038.845	18,65%
6	LN sau thuế	-9.021.033.940	-7.290.085.495	-4.708.038.845	19,19%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2022 và BCTC quý III/2023 của TVI



– Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (Công ty Thịnh Vượng) là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực đầu tư cho thuê trung tâm vui chơi giải trí, mua sắm và ẩm thực Lam Son Square (LSS) tại trung tâm Bãi Trước, Thành phố Vũng Tàu .

– LSS được xây dựng trên khu đất 4.920m², thuê của Công ty Du lịch Dịch vụ Dầu khí Việt Nam, thời hạn thuê đến hết ngày 31/5/2037 và chính thức đưa vào sử dụng đầu năm 2014 với tổng diện tích sàn xây dựng 19.244 m² gồm 1 tầng hầm và 5 tầng nổi; diện tích kinh doanh là 13.350 m², chi tiết như sau:

- Tầng hầm: 2.705 m²

- Tầng 1 : 2.300 m² (thương mại)
- Tầng 2 : 2.568 m² (thương mại)
- Tầng 3 : 2.556 m² (Game, bowling, ẩm thực)
- Tầng 4&5: 2.303 m² (cinema)
- Tầng 6 : 608 m² (diện tích trong nhà) và 310m² (diện tích ngoài trời)

Trong năm 2014 Công ty Thịnh Vượng đã ký được hợp đồng cho thuê toàn bộ Trung tâm này, bước đầu đạt được kết quả kinh doanh khả quan. Tuy nhiên, từ quý 3/2015 trước sự xuống dốc của thị trường bán lẻ, đặc biệt là khu vực Vũng Tàu, đối tác thuê gặp khó khăn và thanh lý hợp đồng thuê trước hạn nên Công ty Thịnh Vượng phải trực tiếp vận hành mọi hoạt động kinh doanh khi không có vốn lưu động và mặc dù đã rất nỗ lực tìm kiếm khách thuê nhưng vẫn gặp rất nhiều khó khăn và để trống, không cho thuê được hầu hết tầng 1&2 từ đó đến nay. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên tục thua lỗ từ năm 2016 đến nay, với tổng mức lỗ lũy kết đến 30/09/2023 là gần 79 tỷ đồng.

Một số khách hàng tiêu biểu của TVI từ khi bắt đầu hoạt động đến nay:

- Ngân hàng Thương mại MTV Dầu khí Toàn Cầu – Chi nhánh Vũng Tàu
- Công ty TNHH MTV CJ CGV Vũng Tàu
- CTCP TTTT Mặt trời vàng
- Viettel Bà Rịa Vũng Tàu
- CTCP Power bowl
- Công ty TNHH Botanical Cosmetic
- Công ty TNHH BĐS Vỹ Minh
- CTCP Thời trang Sơn Kim

5.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2023

a. Thuận lợi

- Được hỗ trợ nhiều từ các cơ quan ban ngành trong tỉnh.
- Cán bộ quản lý là những người làm việc lâu năm, nhiều kinh nghiệm, và tâm huyết.

b. Khó khăn

- Lĩnh vực dịch vụ tại trung tâm thương mại tiếp tục gặp nhiều khó khăn và khó để khôi phục trở lại như trước năm 2015, đặc biệt là dịch vụ cho thuê mặt bằng. Sức mua, sức tiêu dùng của khách hàng giảm nghiêm trọng do dịch bệnh kéo dài, kinh tế thế giới khó khăn, kéo theo kinh tế trong nước khó khăn (người dân thắt chặt chi tiêu)

và hình thức mua sắm online trở nên phổ biến hơn.

– Nền kinh tế những năm qua vẫn còn nhiều khó khăn, nợ xấu tăng, đầu tư giảm, tăng trưởng kinh tế thấp.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2021	Năm 2022
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	0,13	0,05
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	0,13	0,05
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	28,61%	29,11%
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	40,07%	41,07%
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,06	0,11
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-173,69	-83,38
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-12,76	-11,65
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản bình quân	%	-9,17	-8,29
+ Tỷ suất Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-173,03	-83,38
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng/cp	-683	-552

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 và 2022 của TVI

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 19.708.100.108 đồng, lũy kế là 74.095.602.224 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả

năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại và các chủ nợ. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

7. Tình hình tài sản của Công ty

7.1 Tài sản cố định

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2022

Đơn vị tính: đồng

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Tài sản cố định hữu hình	162.528.099.187	81.226.487.190	81.301.611.997
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.283.204.933	46.860.058.573	73.423.146.360
1.2	Máy móc thiết bị	41.236.944.104	33.358.478.467	7.878.465.637
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	392.011.887	392.011.887	-
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	615.938.263	615.938.263	-
2.	Tài sản cố định vô hình	290.555.764	290.555.764	-
2.1	Phần mềm máy tính	290.555.764	290.555.764	-
Tổng cộng:		162.818.654.951	81.517.042.954	81.301.611.997

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2022 của TVI

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2023

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Tài sản cố định hữu hình	162.528.099.187	87.612.195.351	74.915.903.836
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.283.204.933	50.887.231.812	69.395.973.121
1.2	Máy móc thiết bị	41.236.944.104	35.717.013.389	5.519.930.715
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	392.011.887	392.011.887	-
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	615.938.263	615.938.263	-

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
2.	Tài sản cố định vô hình	290.555.764	290.555.764	-
2.1	Phần mềm máy tính	290.555.764	290.555.764	-
Tổng cộng:		162.818.654.951	87.902.751.115	74.915.903.836

Nguồn: BCTC quý III/2023 của TVI

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

Tổng diện tích đất đai Công ty đang quản lý, sử dụng là: 4.920m², cụ thể:

Stt	Mặt bằng	Diện tích	Hiện trạng sử dụng	Nguồn gốc sử dụng (thuê hay sở hữu)	Ghi chú
1	Số 9 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu	4.920m ²	Làm văn phòng Công ty kết hợp cho thuê	Đất thuê trả tiền hàng tháng (thời hạn đến 31/05/2037)	Hợp đồng thuê tài sản số 01/HĐTV/09-2010 ngày 01/09/2010

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

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

8.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Ước tính 2023	KH 2024	% tăng, giảm 2024/2023
1	Vốn điều lệ	132.000	132.000	0%
2	Doanh thu thuần	9.793	10.350	5,69%
3	Lợi nhuận sau thuế	-6.587	-6.400	-2,84%
4	Tỷ lệ LNST/DT thuần	-67,26%	-52,73%	
5	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	-4,99%	-4,39%	

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

8.2. Căn cứ đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2024

a. Hoạt động kinh doanh

– Đối với hoạt động cho thuê mặt bằng tại TTTM, phần đầu tỷ lệ lấp đầy của mặt bằng đạt 100%;

- Linh hoạt có các chính sách hỗ trợ và giảm giá thuê cho khách hàng hiện hữu để giữ chân khách nếu xét thấy không còn cách nào khác;
- Đồng hành với khách hàng hiện hữu và tạo điều kiện để CGV hoạt động chiếu phim tăng thu từ chia sẻ doanh thu bán vé.

b. Công tác tài chính

- Tiếp tục cân đối dòng tiền, cơ cấu hợp lý các khoản tiền đặc biệt là các khoản vay của ngân hàng, vay từ cổ đông theo chỉ đạo của Hội đồng quản trị;
- Công ty cố gắng tìm cách giảm chi phí như tiết kiệm điện nước. Riêng chi phí tiền điện cho hệ thống Chillers hàng tháng chiếm chủ yếu trong tổng tiền điện phải trả hàng tháng (khoảng 120 triệu/tháng), nên Giám đốc chủ động trao đổi, lập nhóm phối hợp với CGV để giảm giờ chiếu muộn hơn 21:30 (quy định hợp đồng giữa hai bên);
- Giám tối đa chi phí sửa chữa bảo trì, nhân viên tự bảo trì những hạng mục trong khả năng như sửa nhà, mái tôn, sơn, đèn,...

c. Công tác quản trị hành chính – nhân sự

- Tiếp tục đảm bảo thu nhập cho người lao động sinh sống ở mức cơ bản;
- Thực hành tiết kiệm tối đa các khoản chi phí thường xuyên trong mua sắm vật dụng;
- Duy trì và đảm bảo công tác bảo vệ, an ninh trật tự, an toàn phòng cháy chữa cháy, sự cố kỹ thuật, an toàn tài sản và con người trong toàn Công ty.

9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TVI

Tình hình Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn tính đến ngày 30 tháng 09 năm 2023 của Công ty CP Đầu tư Thịnh Vượng như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Đơn vị	Số tiền (đồng)	Hạn thanh toán
1	Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank)	8.241.964.100	14/06/2023
2	Công ty CP TM-DV Bến Thành	4.650.000.000	31/12/2022
3	Ông Huỳnh Trung Tấn (cổ đông cá nhân)	1.650.000.000	31/12/2022
4	Bà Lê Mỹ Trúc Liên (cổ đông cá nhân)	3.000.000.000	28/03/2023
	Cộng	17.541.964.100	

Nguồn: BCTC quý III/2023 của TVI

(1) Khoản vay dài hạn đến hạn trả theo hợp đồng vay số: 2000-LAV-201303906 ngày 10/6/2013. Biên bản sửa đổi bổ sung số 1 ngày 09/09/2013 và Biên bản bổ sung số 2 ngày 14/11/2014. Thời hạn vay: 120 tháng. Lãi suất vay: 10,3%/năm, của Ngân

Hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Eximbank). Phương thức bảo đảm khoản vay là: thế chấp quyền khai thác Trung tâm thương mại.

(2) Khoản vay dài hạn đến hạn trả theo hợp đồng vay số: 03/HĐHTV.17-BT ngày 31/08/2017, Phụ lục số 3 ngày 31/8/2021 của Công Ty Cổ Phần Thương Mại Dịch Vụ Bến Thành. Thời hạn vay: 3 năm. Lãi suất vay: 6%/năm. Phương thức bảo đảm khoản vay là tín chấp. Khoản vay này đã đến hạn thanh toán ngày 31/12/2022. Và hợp đồng vay số: 02/HĐHTV.20-BT ngày 01/10/2020, Phụ lục số 1 ngày 07/10/2021. Thời hạn vay: 1 năm. Lãi suất vay: 6%/năm. Phương thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

(3) Khoản vay dài hạn đến hạn trả theo hợp đồng vay số: 04/HĐHTV.17-BT ngày 31/08/2017, Phụ lục số 1 ngày 23/03/2020, phụ lục số 2 ngày 08/6/2020 và phụ lục số 3 ngày 31/8/2021 của Ông Huỳnh Trung Tấn. Thời hạn vay: đến 31/12/2022. Lãi suất vay: 6%/năm từ ngày 01/9/2021. Phương thức bảo đảm khoản vay là tín chấp.

(4) Khoản vay dài hạn đến hạn trả theo hợp đồng vay số: 01/HĐHTV.20-LMTL ngày 05/03/2020, phụ lục số 1 ngày 23/03/2020, phụ lục số 2 ngày 01/10/2020 và phụ lục số 3 ngày 31/8/2021 của Bà Lê Mỹ Trúc Liên. Thời hạn vay: 3 năm và đến hạn 28/03/2023. Lãi suất vay: 6%/năm. Phương thức bảo đảm khoản vay là: tín chấp.

10. Các thông tin - các tranh chấp kiện tụng liên quan tới TVI mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chào bán

Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng đang phát sinh “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” với Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 2000LAV201303906 ngày 10/06/2013 và các phụ lục, biên bản sửa đổi bổ sung, thời hạn thanh toán khoản nợ gốc cuối cùng là ngày 14 tháng 6 năm 2023. Với số tiền nợ gốc phải thanh toán là 8.089.268.610 đồng (theo số liệu sổ sách kế toán tại ngày 31/12/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn của Công ty là 19.708.100.108 đồng, lỗ lũy kế là 74.095.602.224 đồng. Công ty chưa có phương án hiệu quả để khắc phục khả năng thanh toán cũng như tìm kiếm nguồn tiền để thanh toán cho các khoản vay trong vòng 12 tháng tới trong điều kiện hoạt động bình thường. Những điều kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty. Khả năng hoạt động liên tục của Công ty phụ thuộc vào khả năng sinh lời trong tương lai, phụ thuộc vào việc được gia hạn thanh toán các khoản vay từ các ngân hàng thương mại và các chủ nợ. Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 không bao gồm sự điều chỉnh nào liên quan đến tình huống không chắc chắn về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

V. THÔNG TIN VỀ PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Tên cổ phần:** Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng
- Tổng số vốn cổ phần dự kiến thoái:** 6.100.000 cổ phần, chiếm 46,21% vốn điều

6. Phương pháp tính giá

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Quyết định số 24/QĐ-HĐQT ngày 07/11/2023 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành về việc thoái vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng, việc chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng được thực hiện theo phương thức chào bán cạnh tranh, cụ thể chào bán cạnh tranh cho không quá 100 (một trăm) nhà đầu tư.

8. Tổ chức thực hiện chào bán

CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Tầng 8, 233 Đồng Khởi, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 28) 39146888 Fax: (84 - 28) 39147999

Website: www.bvsc.com.vn

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-HĐQT ngày 16/02/2024 của Hội đồng quản trị CTCP Thương mại – Dịch vụ Bến Thành, thời gian thực hiện chào bán dự kiến hoàn thành trước 25/03/2024.

10. Đăng ký mua

Thời hạn, phương thức thanh toán, chuyển giao quyền sở hữu vốn cổ phần, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua vốn cổ phần,... được thực hiện theo Quy chế chào bán cạnh tranh vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh ban hành.

11. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế bán chào bán cạnh tranh vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh ban hành.

12. Về các quy định đối với nhà đầu tư nước ngoài

Nhà đầu tư nước ngoài phải tuân thủ các quy định sau:

a) Mở một (01) tài khoản vốn đầu tư gián tiếp bằng đồng Việt Nam tại tổ chức được phép cung ứng dịch vụ ngoại hối hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần phải thông qua tài khoản này;

b) Có Giấy chứng nhận mã số giao dịch chứng khoán do Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam cấp;

c) Tuân thủ quy định hiện hành về góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài tại doanh nghiệp.

13. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Không.

14. Các loại thuế có liên quan**a. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

b. Các loại thuế khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

15. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn

Theo Quy chế chào bán cạnh tranh do Ban tổ chức chào bán ban hành.

VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**1. Tổ chức thực hiện chào bán****CTCP CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT - CHI NHÁNH HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Tầng 8, 233 Đồng Khởi, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39146888 Fax: (028) 39147999

Website: www.bvsc.com.vn

2. Tổ chức thẩm định giá**CÔNG TY TNHH ĐỊNH GIÁ BẾN THÀNH – HÀ NỘI**

Trụ sở: Số 236 Cao Thắng, P. 12, quận 10. TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 2200 2060

3. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

Trụ sở: 29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3910 3908 Fax: (84-28) 3910 4880

VII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Trên cơ sở các thông tin và tài liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành 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 – đầy đủ – phù hợp với thực tế và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản - hoạt động - tình hình tài chính - kết quả và triển vọng của công ty.

Bản công bố thông tin này đã được Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp.

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt - Chi nhánh Hồ Chí Minh được miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp thông tin không đầy đủ, chính xác và trung thực.

Tuy nhiên, do đợt chuyển nhượng vốn này không phải là đợt phát hành huy động vốn của doanh nghiệp để huy động vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu thành viên góp vốn và không làm thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng nên bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn thông tin đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/ thông báo đến Nhà đầu tư về tình hình, kết quả, triển vọng và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị vốn cổ phần. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ bản công bố thông tin này và tìm hiểu thêm các thông tin có liên quan khác về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo tài chính kiểm toán, báo cáo tài chính TVI tự lập, tình hình hoạt động, kinh doanh thực tế doanh nghiệp,... trước khi tham gia đợt chào bán.

Y
CH
H
H

TP.HCM, ngày 22 tháng 02 năm 2024

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

TỔNG GIÁM ĐỐC



TRẦN HỮU HOÀNG VŨ

