

CỔ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC) TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM (VIID). ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ. SCIC KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC KỸ QUY CHẾ CHÀO BÁN CẠNH TRANH, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN DO TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC) SỞ HỮU TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM (VIID)

Tổ chức chào bán

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC



SCIC

Địa chỉ: Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136

Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM



VIID
Tập trung - vững chắc
UỶM - MẠC TẬP CẦN

Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
Điện thoại: (84-24) 3938 6682

Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT



TVSI

CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

Địa chỉ: Tầng 6 tòa nhà TTXVN, 79 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: (84-24) 3728 0921 Fax: (84-24) 3728 0920

Tổ chức thực hiện

**chào bán cạnh
tranh**

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI



HANOI STOCK EXCHANGE
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Địa chỉ: Số 02 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 2626 Fax: (84-24) 3934 7818

Năm 2022

**THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN
CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI
CTCP HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM**

1. Thông tin tổ chức phát hành

- Tên tổ chức phát hành: Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
- Địa chỉ: Số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Vốn điều lệ hiện tại: **410.000.000.000** đồng
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: **41.000.000** cổ phần
- Mệnh giá: **10.000** đồng/ cổ phần
- Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản; Tư vấn, môi giới.

2. Thông tin về đợt chào bán

- Tên tổ chức chào bán: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
- Loại cổ phần chào bán: Cổ phần phổ thông, chuyển nhượng tự do
- Tổng số lượng cổ phần chào bán: **19.528.409** cổ phần
- Số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được phép mua: **19.528.409** cổ phần
- Mệnh giá 01 cổ phần: **10.000** đồng
- Phương thức chuyển nhượng: Chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần, theo đó nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ số cổ phần chào bán (**19.528.409** cổ phần)
- Tổng giá trị lô cổ phần chào bán theo mệnh giá: **195.284.090.000** đồng
- Giá khởi điểm cho cả lô cổ phần: **390.569.000.000** đồng
- Cơ sở tính giá khởi điểm:
 - + Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020;
 - + Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021;
 - + Chứng thư thẩm định giá số 319/2022/UHY-BCTĐG ngày 30/05/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY; Văn bản số 319/2022/UHY-BCTV ngày 30/05/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY về việc tư vấn giá khởi điểm bán cổ phần của SCIC tại VIID;
 - + Nghị quyết số 237/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 18/10/2022 của Hội đồng thành viên SCIC về phương thức chuyển nhượng vốn đầu tư của SCIC tại VIID;
 - + Quyết định số 338/QĐ-ĐTKDV ngày 20/10/2022 của Tổng Giám đốc SCIC về việc chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần của SCIC tại VIID.

3. Tổ chức tư vấn chào bán: Công ty cổ phần Chứng khoán Tân Việt

4. Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ	1
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	3
1. Rủi ro về kinh tế	3
2. Rủi ro về luật pháp	4
3. Rủi ro đặc thù	5
4. Rủi ro khác	5
III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	6
1. Tổ chức là chủ sở hữu cổ phần được chào bán	6
2. Tổ chức có cổ phần được chào bán	6
3. Tổ chức tư vấn	6
IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT	8
V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	10
2. Lịch sử hình thành và phát triển	11
3. Mối quan hệ với Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam	11
4. Số lượng cổ phần sở hữu	11
5. Số lượng cổ phần thoái vốn	12
VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN	12
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	12
2. Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam	15
3. Hoạt động sản xuất kinh doanh	25
4. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh	26
5. Thực trạng quản lý về đất đai, nhà cửa vật kiến trúc, tình trạng thực hiện dự án tính đến thời điểm 30/06/2022	26
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	31
7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	32
8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn	33
9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn	33
VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	33
1. Tên cổ phần chào bán	33
2. Loại cổ phần chào bán	33
3. Mệnh giá	33
4. Tổng số lượng cổ phần chào bán	33

5. Giá khởi điểm	34
6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm.....	34
7. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	34
8. Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh cổ phần	34
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn.....	34
10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến	34
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	34
12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng.....	35
13. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến cổ phiếu chào bán).....	35
14. Công bố thông tin của nhà đầu tư (“NĐT”) theo luật cạnh tranh.....	35
VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	37
IX. CÁC TỔ CHỨC TƯ VẤN CÓ LIÊN QUAN.....	37
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	37
2. Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng	37
3. Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh.....	37
4. Tổ chức tư vấn chào bán cạnh tranh cổ phần	37
5. Tổ chức thẩm định giá.....	37
6. Tổ chức kiểm toán	37
X. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	38
XI. THAY LỜI KẾT	38

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật doanh nghiệp;
- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước vào đầu tư sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC);
- Nghị định số 147/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ;
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động SCIC;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020, sửa đổi Nghị định 126/2017/NĐ-CP về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định 91/2015/NĐ-CP về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định 32/2018/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 91/2015/NĐ-CP;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018; nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của chính phủ;
- Hợp đồng Dịch vụ tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam số CF13/SCIC-TVSI/2021 ngày 28/10/2021 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước và Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt;
- Chứng thư thẩm định giá số 319/2022/UHY-BCTĐG ngày 30/05/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY; Văn bản số 319/2022/UHY-BCTV ngày 30/05/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY về việc tư vấn giá khởi điểm bán cổ phần của SCIC tại VIID;

- Nghị quyết số 237/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 18/10/2022 của Hội đồng thành viên SCIC về phương thức chuyển nhượng phần vốn của SCIC tại VIID;
- Quyết định số 338/QĐ-ĐTKDV ngày 20/10/2022 của Tổng Giám đốc SCIC về việc chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần của SCIC tại VIID.

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Yếu tố vĩ mô của nền kinh tế đóng vai trò quan trọng trong quá trình tăng trưởng và phát triển của doanh nghiệp. Rủi ro về kinh tế được xác định là loại rủi ro hệ thống tạo ra từ yếu tố vĩ mô với các yếu tố cơ bản tác động tới hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp bao gồm: tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất, v.v. Sự biến động của các yếu tố này thường mang tính tác động hệ thống tới đa số các ngành nghề trong nền kinh tế. Phân tích môi trường vĩ mô nền kinh tế nhằm dự phòng mức độ tác động của yếu tố rủi ro đến chiến lược tăng trưởng và đảm bảo sự vận hành của doanh nghiệp.

Tăng trưởng kinh tế

Tính chung cả thời kỳ Chiến lược 2011 - 2020, tăng trưởng GDP của Việt Nam dự kiến đạt khoảng 5,9%/năm, thuộc nhóm các nước tăng trưởng cao trong khu vực và trên thế giới. Quy mô GDP tăng gấp 2,4 lần, từ 116 tỷ USD năm 2010 lên 268,4 tỷ USD vào năm 2020. GDP bình quân đầu người tăng từ 1.331 USD năm 2010 lên khoảng 2.750 USD năm 2020.

Tính chung năm 2021, GDP năm 2021 tăng 2,58% so với năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Bước sang năm 2022, GDP quý 3/2022 ước tính tăng khá cao ở mức 13,67% so với cùng kỳ năm trước, bình quân GDP 9 tháng đầu năm tăng 8,83% đây là mức tăng cao nhất của 9 tháng kể từ năm 2011 đến nay. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,99%, đóng góp 4,04%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,44%, đóng góp 41,79%; khu vực dịch vụ tăng 10,57%, đóng góp 54,17%.

Tăng trưởng GDP nếu được duy trì ở mức khá sẽ phản ánh mức thu nhập tăng và tâm lý khách hàng. Thu nhập tăng sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở cũng như cơ sở văn phòng và ngược lại khi tốc độ tăng trưởng chậm sẽ ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động kinh doanh bất động sản. Trước những tác động của nền kinh tế, Công ty đã xem xét một cách thận trọng trong việc hoạch định chiến lược phát triển trên cơ sở hạn chế tối đa những tác động tiêu cực, đảm bảo duy trì hoạt động của Công ty.

Rủi ro lạm phát

Lạm phát là yếu tố vĩ mô có ảnh hưởng đến mọi chủ thể trong nền kinh tế. Lạm phát tăng cao sẽ kéo theo sự gia tăng của nguyên nhiên vật liệu đầu vào, chi phí sản xuất, quản lý, ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của các doanh nghiệp.

Bình quân năm 2021, lạm phát cơ bản tăng 0,81% so với năm 2020, thấp hơn mức CPI bình quân chung (tăng 1,84%), điều này phản ánh biến động giá tiêu dùng chủ yếu do giá lương thực, xăng, dầu và gas tăng. Mức lạm phát cơ bản năm 2021 so với năm trước

là mức thấp nhất kể từ năm 2011. Bước sang 2022, chỉ số giá tiêu dùng bình quân quý 3/2022 tăng 3,32% so với quý 3/2021. Bình quân 9 tháng năm nay, CPI tăng 2,73% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 1,88%.

Những biến động lạm phát sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Công ty. Để kiểm soát rủi ro này, Công ty luôn quan tâm đến nguồn lực và tìm kiếm các nguồn cung cấp ổn định để tránh các biến động không lường trước về chi phí đầu vào.

Rủi ro về lãi suất

Hầu hết các doanh nghiệp đều sử dụng vốn vay từ ngân hàng để bổ sung vốn cho hoạt động kinh doanh do vậy sự biến động về lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến hiệu quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Từ đầu năm 2019, mặt bằng lãi suất có xu hướng tăng nhưng đã nhanh chóng được Ngân hàng Nhà nước điều chỉnh xuống ngay khi dịch Covid-19 có những tác động tiêu cực đầu tiên đến các khu vực kinh tế của Việt Nam.

Từ đầu năm 2020 đến nay, để giảm bớt khó khăn do tác động của dịch COVID-19, đẩy nhanh tốc độ phục hồi của nền kinh tế qua tăng khả năng tiếp cận vốn vay ngân hàng, trên cơ sở diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, Ngân hàng Nhà nước đã liên tiếp điều chỉnh hạ 3 lần lãi suất điều hành liên tiếp vào tháng 3, tháng 5 và tháng 10 năm 2020, tổng mức giảm 150 điểm cơ bản đối với lãi suất tái cấp vốn, cũng như hạ trần lãi suất huy động dưới 6 tháng từ 80 - 100 điểm cơ bản. Gần đây nhất, từ 01/9/2021, Ngân hàng tiếp tục điều chỉnh lãi suất tiền gửi vượt dự trữ bắt buộc bằng ngoại tệ giảm từ 0,05%/năm xuống còn 0%. Điều này cũng hợp với xu thế khi lãi suất VND trên thị trường liên ngân hàng luôn giảm mạnh, cũng như thị trường cho vay đang xu hướng giảm.

Xác định lãi suất là một trong những chỉ số tài chính quan trọng, có thể ảnh hưởng lớn đến chi phí sử dụng vốn, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nên Ban lãnh đạo của Công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình lãi suất và luôn thận trọng, cân nhắc kỹ lưỡng trước khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ (các) ngân hàng. Nhờ vậy, rủi ro lãi suất luôn được Công ty kiểm soát.

2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động của mình.

Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của Công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật khác có liên quan. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về chính sách luôn có thể xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.

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

3. Rủi ro đặc thù

Hoạt động chính của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam là kinh doanh bất động sản. Bất động sản là một lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế. Trong vòng 10 năm trở lại đây, thị trường bất động sản Việt Nam đã trải qua nhiều thăng trầm. Thị trường bất động sản ảnh hưởng không nhỏ đến các hoạt động, quyết định đầu tư của doanh nghiệp bất động sản.

Năm 2020, nền kinh tế Việt Nam cũng như toàn cầu chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid-19. Bất động sản, xây dựng cũng nằm trong nhóm ngành nghề gặp nhiều khó khăn cần hỗ trợ. Các chuyên gia nhận xét, chưa bao giờ thị trường bất động sản lại trải qua những thời khắc khó khăn và nổi chìm trong nhiều cung bậc như năm 2020. Tính đến hết tháng 11/2020 có tới 1.272 doanh nghiệp kinh doanh bất động sản phải tạm ngừng kinh doanh có thời hạn, tăng hơn 117% so với cùng kỳ năm trước. Nhiều doanh nghiệp bất động sản giao dịch sản chứng khoán vẫn thể hiện sự tăng trưởng về lợi nhuận nhưng dòng tiền kinh doanh lại “âm”. Dịch Covid-19 đã khiến cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về dòng tiền bởi việc tổ chức mở bán dự án bị hoãn liên tục và nhu cầu thị trường sụt giảm mạnh. Điều đó ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty.

Ngoài ra, sức ép cạnh tranh trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản ngày một gia tăng. Công ty phải cạnh tranh với các doanh nghiệp cùng ngành khác để mở rộng danh mục đầu tư, giữ chân khách hàng cũ và tìm kiếm khách hàng mới. Cạnh tranh sẽ vừa là thách thức, vừa là cơ hội để Công ty hoàn thiện chất lượng sản phẩm dịch vụ để tiếp tục phát triển.

4. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số rủi ro mang tính chất bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến Công ty như các hiện tượng thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo v.v... Những rủi ro trên nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại rất lớn về con người, vật chất và tình hình hoạt động chung của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam.

III. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

1. Tổ chức là chủ sở hữu cổ phần được chào bán

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Ông: Đinh Việt Tùng - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 152/QĐ-ĐTKDV ngày 25/05/2022 của Tổng Giám đốc SCIC)

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực trên cơ sở tài liệu và số liệu do Công ty Cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam cung cấp.

2. Tổ chức có cổ phần được chào bán

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Ông: Đào Văn Duy - Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin 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. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỉ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

Bà: Bùi Thị Thanh Hiền - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 1137/2022/UQ-TGD ngày 07/10/2022 của Tổng Giám đốc TVSI)

Bản Công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam do đơn vị tư vấn tham gia lập và công bố. Bản Công bố thông tin này có những lưu ý, điều kiện và hạn chế sau:

- Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này dựa vào các thông tin và số liệu do VIID cung cấp, trên BCTC và các số liệu liên quan khác được công bố theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; cũng như được tham khảo từ các nguồn khác mà chúng tôi coi là đáng tin cậy. SCIC và TVSI không chịu trách nhiệm về tính chính xác của các dữ liệu từ các nguồn trên.
- Các BCTC được thu thập và sử dụng trong Bản công bố thông tin này bao gồm:

- BCTC của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam năm 2020 được kiểm toán bởi Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam;
- BCTC của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam 2021 được kiểm toán bởi Công ty TNHH ERNST & YOUNG Việt Nam.
- Bản công bố thông tin này chỉ xem xét những thông tin và điều kiện tồn tại về số liệu tài chính tính đến ngày 31/12/2021 (kiểm toán) đã được công bố công khai, Các sự kiện xảy ra sau ngày 31/12/2021 chưa được xem xét và SCIC, tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản Công bố thông tin đối với các sự kiện này;
- Chúng tôi giả định rằng Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ về hoạt động kinh doanh;
- TVSI, nhân viên của TVSI (bao gồm cả nhân viên thực hiện Bản công bố thông tin này) có thể đang sở hữu, mua bán, thực hiện các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, hoặc các dịch vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép liên quan đến cổ phần của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam cho SCIC, chính Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam và các khách hàng khác của TVSI và các công ty con, công ty liên kết. Nhà đầu tư cần xem xét, đánh giá khả năng mâu thuẫn lợi ích khi sử dụng Bản công bố thông tin này.

Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

1/ “Tổ chức thoái vốn”	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
2/ “Công ty”/“Tổ chức phát hành”	Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
3/ “Cổ phần”	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
4/ “Cổ phiếu”	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần cổ phần của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam.
5/ “Cổ đông”	Tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty.
6/ “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 đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
7/ “Đại hội đồng cổ đông”	Đại hội đồng cổ đông của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
8/ “Hội đồng quản trị”	Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
9/ “Ban kiểm soát”	Ban kiểm soát của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
10/ “Tổng Giám đốc”	Tổng Giám đốc của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
11/ “Vốn điều lệ”	Vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
12/ “Tổ chức tư vấn”/ “TVSI”	Công ty Cổ phần Chứng khoán Tân Việt.
13/ “Sở Giao dịch chứng khoán”/ “HNX”	Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

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

ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT	Hội đồng quản trị
BKS	Ban kiểm soát
BTGD	Ban Tổng Giám đốc
TGD	Tổng Giám đốc
KTT	Kế Toán Trưởng

CBCNV	Cán bộ công nhân viên
TSCĐ	Tài sản cố định
TTS	Tổng tài sản
DTT	Doanh thu thuần
LNST	Lợi nhuận sau thuế
VĐL	Vốn điều lệ
CTCP	Công ty Cổ phần
CP	Cổ phần

V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẠI VỐN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

a) Thông tin chung

Tên tổ chức	: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
Tên nước ngoài	: STATE CAPITAL INVESTMENT CORPORATION
Tên viết tắt	: SCIC
Trụ sở chính	: Tầng 23 - Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại	: (84-24) 3824 0703
Fax	: (84-24) 6278 0136
Email	: Contact@scic.vn
Website	: www.scic.vn

Logo : 

Vốn điều lệ : 19.000.000.000.000 đồng

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/07/2010 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/03/2022.

b) Mục tiêu hoạt động, và ngành nghề kinh doanh chính

Mục tiêu hoạt động

Kinh doanh có lãi, bảo toàn và phát triển vốn chủ sở hữu nhà nước đầu tư tại SCIC và vốn của SCIC đầu tư tại doanh nghiệp khác, hoàn thành các nhiệm vụ khác do đại diện chủ sở hữu nhà nước giao;

Đổi mới phương thức quản lý, nâng cao hiệu quả quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp.

Ngành, nghề kinh doanh

Ngành, nghề kinh doanh chính

- Đầu tư và quản lý vốn đầu tư theo nhiệm vụ được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao;
- Tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ;
- Tiếp tục thực hiện sắp xếp, cổ phần hóa, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp đã tiếp nhận theo quy định hiện hành.

Ngành, nghề có liên quan đến ngành, nghề kinh doanh chính

- Đầu tư và kinh doanh vốn vào ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật;

- Cung cấp các dịch vụ tư vấn: Đầu tư, tài chính; chuyển đổi, quản trị, mua, bán, sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật;
- Các ngành, nghề khác được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.

2. Lịch sử hình thành và phát triển

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) được thành lập theo Quyết định số 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/6/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của SCIC nằm trong tiến trình cải cách kinh tế nói chung và cải cách doanh nghiệp nhà nước nói riêng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhà nước. SCIC là đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp, thực hiện đầu tư vào các ngành, lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế nhằm tăng cường vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trên cơ sở tôn trọng những nguyên tắc thị trường.

Chính thức đi vào hoạt động từ tháng 8 năm 2006, SCIC quản lý danh mục đầu tư gồm các doanh nghiệp hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế như: dịch vụ tài chính, năng lượng, công nghiệp, viễn thông, xây dựng, vận tải, hàng tiêu dùng, y tế, công nghệ thông tin...

SCIC được Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển sang mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo quyết định số 992/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2010.

Ngày 01 tháng 11 năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2013/NĐ-CP về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của SCIC.

Ngày 25 tháng 12 năm 2017, Chính phủ ban hành Nghị định số 147/2017/NĐ-CP về sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 151/2013/NĐ-CP và Nghị định số 148/2017/NĐ-CP về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.

Ngày 29 tháng 09 năm 2018, Chính phủ ban hành Nghị định số 131/2018/NĐ-CP đại diện chủ sở hữu vốn Nhà nước tại Tổng Công ty được chuyển giao từ Bộ Tài chính sang Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

3. Mối quan hệ với Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là cổ đông lớn tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam.

4. Số lượng cổ phần sở hữu

Số lượng cổ phần đang sở hữu: **19.528.409** cổ phiếu (chiếm 47,63% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

5. Số lượng cổ phần thoái vốn

Số lượng cổ phần thoái vốn: **19.528.409** cổ phần (chiếm 100% tổng số cổ phần SCIC sở hữu).

VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

a) Giới thiệu về Công ty

- Tên tổ chức: CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
- Tên giao dịch quốc tế: VIETNAM PROPERTY AND INFRASTRUCTURE JOINT STOCK COMPANY.
- Tên viết tắt: VIID
- Trụ sở chính: Số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (84-24) 3938 6682
- Vốn điều lệ đăng ký: **410.000.000.000** đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm mười tỷ đồng*)
- Vốn thực góp: **410.000.000.000** đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm mười tỷ đồng*)
- Số cổ phần đang lưu hành: **41.000.000** cổ phần
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần



- Logo:
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102799293 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 25/06/2008, đăng ký thay đổi lần thứ: 9 ngày 22/06/2015.
- Ngành, nghề kinh doanh chính của Công ty:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết:	6820

STT	Tên ngành	Mã ngành
	- Kinh doanh dịch vụ bất động sản: tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, môi giới, định giá, đấu giá bất động sản; - Dịch vụ vận hành, khai thác các khu đô thị, khu công nghiệp, khu văn phòng, làm việc, khách sạn, nhà ở, nhà hàng, trung tâm thương mại, siêu thị. - Dịch vụ tư vấn bất động sản.	

b) Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Ngày 25/06/2008, Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIID) được thành lập với 3 cổ đông sáng lập là Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC), Công ty cổ phần cơ điện lạnh (REE) và Tổng công ty lắp máy Việt Nam (Lilama). Vốn điều lệ khi thành lập là 100 tỷ đồng. Vốn điều lệ hiện tại của VIID là 410 tỷ đồng.

Khi thành lập, Công ty hoạt động trong các lĩnh vực chính sau đây:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Kinh doanh bất động sản	6810
2	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất Chi tiết: - Kinh doanh dịch vụ bất động sản: tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản, sàn giao dịch bất động sản, môi giới, định giá, đấu giá bất động sản; - Dịch vụ vận hành, khai thác các khu đô thị, khu công nghiệp, khu văn phòng, làm việc, khách sạn, nhà ở, nhà hàng, trung tâm thương mại, siêu thị. - Dịch vụ tư vấn bất động sản.	6820

Kể từ khi thành lập đến nay, lĩnh vực hoạt động chính của Công ty không thay đổi, chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực: Đầu tư, xây dựng tòa nhà chung cư, văn phòng, đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng đất nền. Do đặc thù của hoạt động đầu tư bất động sản là mất nhiều thời gian cho giai đoạn tìm hiểu và phát triển dự án nên mặc dù công ty hoạt động từ năm 2008 nhưng đến năm 2014 công ty mới bắt đầu có doanh thu.

VIID đã khảo sát, nghiên cứu, tìm hiểu nhiều dự án ở nhiều khu vực khác nhau. Tuy nhiên, chỉ có các dự án sau đã thực hiện đầu tư xây dựng, hoàn thành, đưa vào sử dụng:

- Dự án Tòa nhà hỗn hợp số 6 Nguyễn Công Hoan (có địa chỉ tại: Số 6 Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, Hà Nội) hoàn thành năm 2014.

Dự án là tòa nhà chung cư gồm 20 tầng nổi, 3 tầng hầm xây dựng trên tổng diện tích đất 3.228,1 m². Hiện tại công ty đang quản lý và khai thác 95 chỗ đỗ ô tô trong tầng hầm.

- Dự án 24 Quang Trung (có địa chỉ tại 24 Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội) đưa vào sử dụng năm 2015. Dự án là tòa nhà văn phòng gồm 7 tầng nổi, 3 tầng hầm được xây dựng trên tổng diện tích 1.473 m². Hiện tại công ty đã cho đối tác thuê dài hạn đến năm 2058.
- Dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi – Quảng Ngãi (có địa chỉ tại Phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi) thực hiện từ năm 2016 và đến thời điểm hiện tại đạt khoảng 94% tiến độ hoàn thành. Dự án khoảng 32ha, là khu đô thị do công ty đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng đất nền.

c) Thông tin về chuyển nhượng vốn góp

Ngày 27/02/2012, Tổng công ty lắp máy Việt Nam chính thức chuyển nhượng toàn bộ 2.000.000 cổ phần phổ thông tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIID) cho Công ty cổ phần cơ điện lạnh (REE).

Ngày 23/12/2020, Công ty cổ phần cơ điện lạnh (REE) chính thức chuyển nhượng toàn bộ 20.751.197 cổ phần phổ thông tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIID) cho Công ty TNHH Bất động sản REE.

Ngày 22/10/2021 Công ty TNHH Bất động sản REE chính thức chuyển nhượng toàn bộ 20.751.197 cổ phần phổ thông tại VIID cho ông Nguyễn Thanh Tùng. Theo đó, tính đến nay, Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam (VIID) có hai cổ đông lớn là Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) và ông Nguyễn Thanh Tùng. Cơ cấu cổ đông của VIID tại thời điểm 20/10/2022 như sau:

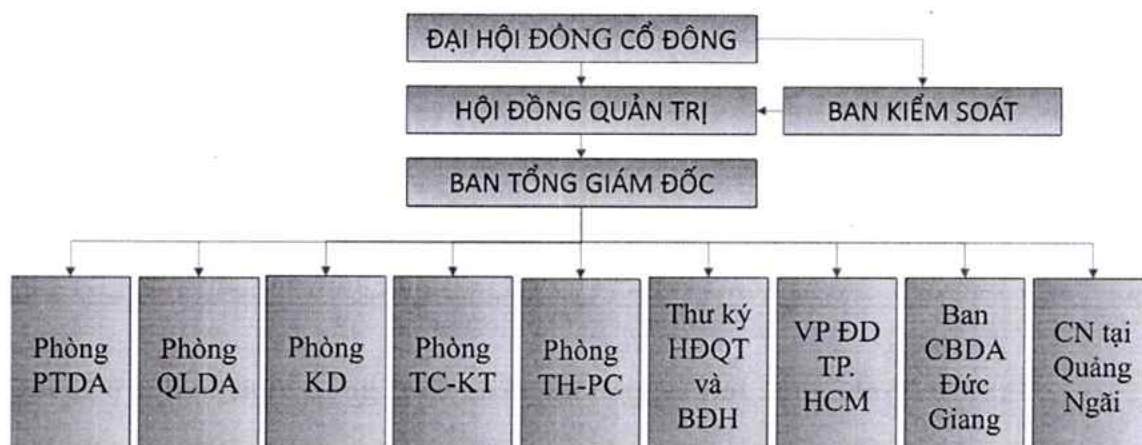
Cổ đông	Vốn góp	Tỷ lệ (%)
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	195.284.090.000	47,63
Ông Nguyễn Thanh Tùng	214.141.320.000	52,23
Các cổ đông khác	574.590.000	0,14
Tổng	410.000.000.000	100

(Nguồn: Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam)

2. Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

a) Cơ cấu của Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam:



(Nguồn: Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam)

Nhiệm vụ và chức năng các phòng ban

Đại Hội đồng cổ đông

Gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết và là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, có quyền quyết định tỷ lệ trả cổ tức hàng năm; phê chuẩn báo cáo tài chính hàng năm; bầu và bãi miễn HĐQT, BKS; quyết định bộ máy tổ chức của Công ty; bổ sung và sửa đổi điều lệ; quyết định loại và số lượng cổ phần phát hành; sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty; tổ chức lại và giải thể Công ty, v.v...

Hội đồng quản trị (HĐQT)

HĐQT là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, lợi ích, quyền lợi của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Ban Kiểm soát (BKS)

Là cơ quan trực thuộc ĐHĐCĐ, do ĐHĐCĐ bầu ra. BKS có nhiệm vụ kiểm tra tính trung thực, hợp lý, hợp pháp trong quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong sổ sách báo cáo tài chính; báo cáo trước ĐHĐCĐ về tính chính xác, trung thực, hợp pháp của việc ghi chép, lưu trữ chứng từ và lập sổ kế toán, báo cáo tài chính, báo cáo khác của Công ty, về tính trung thực hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty, về tính trung thực chính xác của Báo cáo tài chính; kiến nghị biện pháp bổ sung, sửa đổi, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Ban Tổng giám đốc

Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam (Công ty), có toàn quyền điều hành toàn bộ quá trình đầu tư kinh doanh

của Công ty theo quyết định hoặc nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông (ĐHĐCĐ) và Hội đồng quản trị (HĐQT);

Quyền hạn và nhiệm vụ cụ thể của Tổng giám đốc được quy định tại Điều lệ và các quy định khác của ĐHĐCĐ và HĐQT.

Phó Tổng Giám đốc là người giúp việc cho Tổng Giám đốc, được Tổng Giám đốc phân công phụ trách, quản lý, điều hành các hoạt động chuyên trách của Công ty. Phó tổng giám đốc có các chức năng, nhiệm vụ chính sau:

- Hỗ trợ Tổng Giám đốc thiết lập các nguyên tắc, quy định để quản lý điều hành Công ty;
- Hướng dẫn, kiểm tra và giám sát các phòng ban, đơn vị trực thuộc Công ty;
- Hỗ trợ Tổng Giám đốc trong việc quản lý tất cả các hoạt động của Công ty;
- Kiểm tra, xử lý các loại công văn, giấy tờ, văn bản phục vụ quản lý theo uỷ quyền hoặc chỉ đạo của Tổng Giám đốc;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác khi được Tổng Giám đốc phân công, uỷ quyền.

Chức năng, nhiệm vụ Phòng Tổng hợp Pháp chế (THPC)

Chức năng

- Thực hiện các hoạt động hành chính, quản trị;
- Quản lý, có kế hoạch đào tạo, phát triển nguồn nhân lực của Công ty;
- Thư ký tổng hợp cho Tổng giám đốc;
- Tư vấn, tham mưu các vấn đề về pháp luật;
- Công tác thi đua, khen thưởng.

Nhiệm vụ

- Hoạt động hành chính
 - Thực hiện và quản lý toàn bộ công tác văn thư của Công ty;
 - Công tác đánh máy, in ấn, sao chụp và phát hành tài liệu phục vụ cho công tác nội bộ và hoạt động đối ngoại của Công ty;
 - Quản lý việc sử dụng các trang thiết bị của công ty;
 - Quản lý việc cấp giấy giới thiệu, giấy đi đường, quản lý con dấu;
 - Thực hiện các thủ tục như visa, hộ chiếu, đặt vé máy bay, phòng nghỉ, bố trí phương tiện đi lại... cho các đoàn công tác đi và đến của Công ty;
 - Chủ trì tổ chức các sự kiện, phong trào... của Công ty.
- Hoạt động quản trị
 - Quản lý và theo dõi việc sử dụng nhà ở, nhà làm việc, máy móc trang thiết bị văn phòng và tài sản cố định khác làm cơ sở cho việc thanh toán và khấu hao tài sản hàng năm, đồng thời có kế hoạch sửa chữa, bảo hành, nâng cấp các tài sản này;
 - Lập, trình Tổng giám đốc kế hoạch mua sắm, thuê trang thiết bị, phương tiện đi lại, phương tiện làm việc: xe ô tô, bàn, ghế, thiết bị văn phòng, văn phòng phẩm...

phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và triển khai thực hiện kế hoạch mua sắm đã được phê duyệt. Đồng thời có kế hoạch sửa chữa, thanh lý thay thế thiết bị, phương tiện đi lại, phương tiện làm việc hỏng để nâng cao chất lượng phục vụ, cải thiện điều kiện làm việc của Công ty;

- Chú trì việc tiến hành kiểm kê tài sản thuộc phạm vi văn phòng cơ quan khi đến niên hạn theo quy định của pháp luật hoặc theo ý kiến chỉ đạo của Tổng giám đốc;
 - Quản lý việc bảo vệ tài sản cơ quan Công ty, phòng cháy chữa cháy... đảm bảo an toàn về người và tài sản;
 - Đảm bảo môi trường, nơi làm việc, sinh hoạt của cán bộ, công nhân viên trong công ty luôn được tiện nghi, sạch sẽ theo tiêu chuẩn vệ sinh;
 - Thực hiện việc phục vụ tiếp khách hàng ngày của Công ty, phục vụ các hội nghị, hội thảo, họp, sơ kết, tổng kết, họp báo và họp khác của Công ty;
 - Quản lý phương tiện đi lại (ô tô), phân công lái xe đưa đón lãnh đạo Công ty hàng ngày; đưa cán bộ trong cơ quan đi công tác đảm bảo kịp thời, an toàn và tiết kiệm, đạt hiệu quả công việc cao;
 - Bảo dưỡng, bảo trì, đảm bảo các trang thiết bị máy tính, internet, mạng nội bộ... vận hành ổn định, phục vụ hiệu quả yêu cầu công việc;
 - Thực hiện các công việc hiếu, hỷ của Công ty.
- Quản lý, có kế hoạch đào tạo và phát triển nguồn nhân lực
- Xác định nhu cầu nhân sự cho sự phát triển của Công ty; xây dựng chiến lược, kế hoạch và phương án phát triển nguồn nhân lực ngắn, trung và dài hạn đáp ứng với nhu cầu phát triển cho từng thời kỳ trình lãnh đạo Công ty phê duyệt;
 - Tổ chức thực hiện chiến lược, kế hoạch và phương án phát triển nguồn nhân lực đã được phê duyệt;
 - Tổ chức tuyển dụng lao động, đề xuất phương án tiếp nhận, có kế hoạch đào tạo, nâng cao trình độ, bố trí sắp xếp cán bộ công nhân viên trình lãnh đạo Công ty phê duyệt;
 - Phối hợp với các phòng, ban chức năng trong việc xây dựng đơn giá tiền lương của Công ty, lập kế hoạch quỹ lương hàng năm;
 - Chuẩn bị và thương thảo các hợp đồng lao động trình lãnh đạo Công ty ký;
 - Thực hiện các thủ tục về công tác bổ nhiệm, miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật, nâng lương, giải quyết chế độ chính sách về bảo hiểm xã hội cho các cán bộ công nhân viên Công ty;
 - Quản lý hồ sơ nhân sự đối với các cán bộ công nhân viên của Công ty, thực hiện các quy định của pháp luật về lao động như lập và quản lý sổ lao động, sổ bảo hiểm xã hội, sổ lương, hợp đồng lao động v.v. có liên quan đến quá trình sử dụng và giải quyết chính sách về lao động đối với người lao động của Công ty;

- Phối hợp với Công đoàn Công ty và các bộ phận có liên quan trong việc xây dựng, chỉnh sửa và hoàn thiện các quy chế của Công ty liên quan đến vấn đề lao động, trả lương như Quy chế điều hành, Quy chế trả lương, Nội quy lao động, Thỏa ước lao động tập thể của Công ty;
- Giải quyết các vấn đề về nghỉ phép, nghỉ ốm, nghỉ việc riêng cho các cán bộ công nhân viên Công ty, chứng nhận xác minh lý lịch các cán bộ công nhân viên Công ty;
- Thực hiện việc mua bảo hiểm y tế, theo dõi chăm sóc sức khỏe cho cán bộ công nhân viên của Công ty; Tổ chức cho cán bộ công nhân viên Công ty được khám sức khỏe định kỳ hàng năm.
- Tư vấn, tham mưu các vấn đề về pháp luật
- Trực tiếp soạn thảo, phối hợp hoặc chủ trì việc soạn thảo các nội quy, quy chế, quy định của Công ty;
- Suu tầm, tuyển chọn và phổ biến các văn bản pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh cho Lãnh đạo Công ty và các phòng ban;
- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ các nội quy, quy chế của Công ty, việc thực hiện các quy định của pháp luật;
- Là đại diện theo uỷ quyền cho Công ty tham gia tố tụng tại Trọng tài hay Toà án khi được Tổng giám đốc phân công, uỷ quyền;
- Tham mưu, tư vấn cho Tổng giám đốc và các phòng ban chuyên môn về các vấn đề pháp luật, tính pháp lý của các hợp đồng kinh tế, dân sự (khi có yêu cầu), là đầu mối liên hệ, làm việc với các đơn vị tư vấn pháp lý bên ngoài trong việc thẩm định, soạn thảo, đàm phán, ký kết các hợp đồng kinh tế, dân sự;
- Nghiên cứu pháp luật, đánh giá ảnh hưởng, tác động của môi trường pháp lý trong nước và quốc tế đối với hoạt động kinh doanh nói chung của Công ty;
- Công tác thi đua, khen thưởng
- Thực hiện việc phát động, tổ chức thực hiện các phong trào thi đua trong Công ty; Tham mưu cho Tổng giám đốc trong công tác khen thưởng các cá nhân, tập thể đạt thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Các nhiệm vụ khác khi được Tổng giám đốc giao.

Chức năng, nhiệm vụ của Phòng Tài chính Kế toán (TCKT)

Chức năng

- Thực hiện những công việc về nghiệp vụ chuyên môn kế toán theo đúng quy định của Nhà nước về chuẩn mực kế toán, nguyên tắc kế toán;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc về chế độ kế toán và những thay đổi của chế độ kế toán qua từng thời kỳ của hoạt động kinh doanh; Tham mưu, tư vấn cho công ty về ảnh hưởng của pháp luật về kế toán và thuế đối với hoạt động kinh doanh;

- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, sử dụng vốn (tài sản, nguồn vốn).
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc trong quá trình đề xuất khen thưởng, kỷ luật và nâng bậc lương đối với cán bộ, nhân viên của Công ty.

Nhiệm vụ

- Ghi chép và hạch toán đúng, đầy đủ các nghiệp vụ kinh tế tài chính phát sinh trong quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty, phù hợp với quy định của Nhà nước và quy chế quản lý tài chính của Công ty;
- Kiểm tra tính hợp lý, hợp lệ của tất cả các loại chứng từ, hoàn chỉnh thủ tục kế toán trước khi trình Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Quản lý, lưu trữ toàn bộ hồ sơ gốc, chứng từ và các loại tài liệu gốc (hồ sơ pháp lý của Công ty, chứng từ, sổ sách, báo cáo kế toán Công ty, hợp đồng kinh tế, thanh lý hợp đồng kinh tế, các loại bảo lãnh, hồ sơ thanh toán khối lượng hoàn thành);
- Phổ biến, hướng dẫn các phòng, Ban chuyên môn thực hiện thủ tục tạm ứng, hoàn ứng và các thủ tục tài chính khác theo Quy chế quản lý tài chính, Quy chế chi tiêu nội bộ của Công ty;
- Định kỳ đánh giá khấu hao tài sản, tình hình sử dụng tài sản của Công ty theo Quy chế của Công ty;
- Phối hợp với các phòng, Ban chức năng để lập giá mua, giá bán vật tư, hàng hóa trước khi trình Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Phối hợp với Phòng Tổng hợp trong quá trình thực hiện mua sắm thiết bị, sửa chữa tài sản và cung cấp các dịch vụ theo đúng quy định của Nhà nước và Công ty;
- Phân tích thông tin, số liệu kế toán theo định kỳ và theo yêu cầu của Lãnh đạo Công ty giúp Tổng Giám đốc đánh giá đúng thực trạng kinh doanh để có giải pháp quản lý điều hành, bảo đảm kinh doanh có hiệu quả;
- Quản lý tài sản có định, công cụ dụng cụ, hạch toán theo chế độ hiện hành;
- Tiến hành các thủ tục thanh, quyết toán các loại thuế với cơ quan thuế;
- Phối hợp với Phòng, ban chức năng thực hiện việc kiểm kê định kỳ, xác định tài sản thừa thiếu khi kết thúc thi công công trình đồng thời đề xuất với Tổng Giám đốc biện pháp xử lý;
- Phối hợp với các Phòng, Ban chức năng tổ chức nghiệm thu từng phần và nghiệm thu toàn bộ công trình để quyết toán vốn đầu tư;
- Theo dõi, lập kế hoạch và thu hồi công nợ của khách hàng đầy đủ, nhanh chóng bảo đảm hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty;
- Lập và nộp báo cáo tài chính đúng và kịp thời cho các cơ quan thẩm quyền theo đúng chế độ quy định của Nhà nước;

- Lập báo cáo kiểm kê quỹ tiền mặt ít nhất 1 tháng 1 lần hoặc đột xuất theo yêu cầu của Tổng giám đốc;
- Lập báo cáo quản trị: Là các báo cáo tổng hợp, chi tiết và thuyết minh các chỉ tiêu kinh tế tài chính do Tổng giám đốc quy định nhằm phản ánh, cung cấp các thông tin phục vụ yêu cầu quản trị doanh nghiệp và ra các quyết định quản lý của Công ty. Báo cáo quản trị được lập hàng tháng (vào ngày 10 tháng sau), hàng quý (vào ngày 20 tháng sau), và năm (vào ngày 30 tháng 01 năm sau). Báo cáo gồm:
 - Bảng cân đối kế toán
 - Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh
 - Báo cáo theo dõi tình hình thu chi của từng dự án
 - Thuyết minh báo cáo tài chính
- Báo cáo công nợ phải thu - phải trả;
- Lập các báo cáo kiểm kê tài sản cố định và các tài sản khác, công cụ dụng cụ theo định kỳ cuối mỗi năm (báo cáo được lập xong trước ngày 20 năm sau) hoặc kiểm kê đột xuất theo yêu cầu của Tổng giám đốc;
- Phân loại và lưu trữ chứng từ, sổ sách kế toán: Thực hiện phân loại, sắp xếp, lưu trữ các thông tin, số liệu, chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo kế toán theo trình tự thời gian và theo nội dung kinh tế, bảo đảm dễ tìm kiếm, dễ kiểm tra, kiểm soát;
- Tổ chức công tác kế toán khoa học, phù hợp với điều kiện tổ chức sản xuất kinh doanh và bộ máy tổ chức của Công ty;
- Thực hiện yêu cầu của Ban kiểm soát, cơ quan kiểm toán được lựa chọn trong hoạt động kế toán;
- Áp dụng khoa học quản lý tiên tiến vào công tác kế toán, bồi dưỡng nghiệp vụ chuyên môn cho cán bộ kế toán, đề xuất các biện pháp hữu hiệu nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng nguồn vốn của Công ty.
- Giữ bí mật về số liệu kế toán-tài chính và bí mật trong kinh doanh;
- Thực hiện các hoạt động khác khi được Tổng Giám đốc giao.

Chức năng, nhiệm vụ của Quản lý Dự án (QLDA)

Chức năng

- Tham mưu cho Tổng giám đốc về các công tác quản lý dự án;
- Thực hiện quản lý các Ban điều hành/Ban quản lý dự án theo phân công việc do Tổng giám đốc phân công.

Nhiệm vụ

- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc lập Ban điều hành hoặc Ban quản lý dự án;
- Xây dựng quy chế hoạt động, mối quan hệ công việc với các Ban điều hành, Ban quản lý dự án trực thuộc;

- Phối hợp với Ban điều hành, Ban quản lý dự án lập kế hoạch lựa chọn nhà thầu tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát, xây lắp, cung cấp thiết bị;
- Phối hợp với Ban điều hành, Ban quản lý dự án lập hồ sơ mời thầu, là đầu mối tổ chức lập hội đồng xét thầu các dự án;
- Là đầu mối tư vấn cho Tổng giám đốc trong việc đàm phán, ký kết hợp đồng với các nhà thầu sau khi có kết quả đấu thầu;
- Chủ trì lập hồ sơ trình cấp có thẩm quyền phê duyệt thiết kế, tổng dự toán, quản lý kinh phí của dự án trong tổng dự toán được duyệt;
- Quản lý giám sát kỹ thuật xây dựng theo hồ sơ được duyệt, tổ chức nghiệm thu khối lượng và chất lượng công tác xây lắp, kiểm tra dự toán chi tiết, thanh quyết toán công trình theo hợp đồng xây lắp đã ký kết theo quy định hiện hành;
- Đầu mối tổ chức nghiệm thu, bàn giao, đưa công trình vào khai thác sử dụng, quản lý công tác bảo hành, bảo trì công trình theo quy định hiện hành;
- Phối hợp với phòng kế toán, phòng đầu tư — kinh doanh lập kế hoạch huy động và sử dụng vốn của dự án, báo cáo thực hiện giải ngân vốn của dự án, báo cáo thực hiện giải ngân vốn đầu tư hàng năm, phối hợp báo cáo quyết toán vốn đầu tư khi dự án hoàn thành;
- Chịu trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc công tác an toàn lao động, vệ sinh môi trường của dự án;
- Chịu trách nhiệm về hoàn công, bàn giao và quản lý lưu trữ hồ sơ hoàn công theo quy định;
- Tính toán hiệu quả đầu tư.
- Quản lý chi phí dự án cả trong giai đoạn chuẩn bị đầu tư. Như vậy, Phòng KTDA có nhiệm vụ quản lý, giám sát chi phí dự án từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư đến khi kết thúc, hoàn thành dự án (bao gồm cả giai đoạn sau đầu tư) theo đúng dự toán được phê duyệt và quy định của VIID, phù hợp quy định pháp luật.
- Các công việc khác thuộc chức năng quản lý dự án và do Tổng giám đốc phân công.

Chức năng, nhiệm vụ Phòng Phát triển Dự án (PTDA)

- Lập kế hoạch, thực hiện các công việc nhằm tìm kiếm, tiếp cận, phát triển dự án mới.
- Tư vấn, đề xuất mô hình hợp tác, mô hình đầu tư, lập hồ sơ đề xuất đầu tư, xúc tiến các thủ tục cần thiết với đối tác và cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đến khi có giấy phép xây dựng.
- Tổng hợp các yếu tố: thị trường, tính hiệu quả đầu tư của các phòng ban liên quan để phân tích tính khả thi của dự án tư vấn cho Tổng giám đốc.
- Các công việc khác thuộc chức năng phát triển dự án và chuẩn bị đầu tư.

Chức năng, nhiệm vụ của Phòng Kinh doanh (KD)

Chức năng

- Tham mưu cho Tổng giám đốc về các hoạt động kế hoạch và kinh doanh của công ty và trực tiếp tổ chức kinh doanh và marketing tiếp thị trên thị trường;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc trong việc tổng hợp, xây dựng chương trình và kế hoạch thực hiện việc bán hàng, kinh doanh các sản phẩm bất động sản;
- Tham mưu cho Tổng giám đốc công ty về các hoạt động xuất nhập khẩu hàng hóa.

Nhiệm vụ

- Công tác lập kế hoạch
 - Xây dựng và đề xuất kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn và dài hạn của công ty;
 - Lập kế hoạch mua bán, xuất nhập khẩu, lưu kho, xuất kho và cung cấp hàng hóa, vật tư thiết bị, nguyên vật liệu, ... để cung cấp cho các Dự án;
 - Lập kế hoạch định hướng trong năm của Công ty;
 - Thực hiện quản lý các Ban điều hành/Ban quản lý dự án theo phân công việc do Tổng giám đốc phân công.
- Công tác kinh doanh
 - Thực hiện các kế hoạch kinh doanh theo Kế hoạch được Tổng giám đốc công ty phê duyệt và chỉ đạo, đảm bảo kế hoạch kinh doanh đầu tư được thực hiện theo đúng tiến độ;
 - Tổ chức hoạt động, giám sát và quản lý Sàn giao dịch bất động sản VIID để thực hiện các Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng các sản phẩm của dự án đầu tư bất động sản, Hợp đồng huy động vốn; Hợp đồng hợp tác đầu tư; Hợp đồng hợp tác kinh doanh và các công việc liên quan đến hoạt động kinh doanh; bán hàng đối với các sản phẩm bất động sản được công ty cung cấp ra ngoài thị trường;
 - Thực hiện khảo sát thị trường, xác định phân khúc dự án đầu tư. Dự báo thường xuyên về cung cầu, giá cả thị trường bất động sản trong phạm vi toàn quốc nhằm phục vụ cho kế hoạch kinh doanh và đầu tư của công ty;
 - Thiết kế và quản lý hệ thống các thông tin kinh doanh của dự án; Đề xuất lập kế hoạch Marketing và quảng cáo cho các dự án. Quản lý việc bán và cho thuê các sản phẩm bất động sản và quản lý danh mục khách hàng;
 - Hướng dẫn khách hàng các thủ tục mua bán và thuê các sản phẩm. Tiếp nhận ý kiến phản hồi, khiếu nại, thắc mắc từ phía khách hàng để trả lời và giải quyết một cách phù hợp;
 - Thực hiện công tác lưu trữ, bảo mật các tài liệu liên quan đến việc quản lý dự án của công ty cũng như các văn bản khác có liên quan;

- Đề xuất phương án quản lý, vận hành, khai thác và cung cấp dịch vụ khác liên quan.

Chức năng, nhiệm vụ của Văn phòng đại diện

- Phối hợp, báo cáo, theo dõi các dự án đã được Công ty định hướng đầu tư tại địa bàn thành phố HCM;
- Liên hệ, giao dịch với các đối tác về các dự án và thực hiện các công việc khác theo sự phân công, chỉ đạo của Tổng Giám đốc;
- Chủ động tìm hiểu, khai thác các dự án về đầu tư bất động sản tại TP.HCM.

Chức năng, nhiệm vụ của Chi nhánh

Chi nhánh hoạt động trong phạm vi lĩnh vực kinh doanh của Công ty và theo ủy quyền của Công ty.

Chức năng, nhiệm vụ của Thư ký Hội đồng quản trị và Ban Điều hành

- Tổ chức các cuộc họp của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Đại Hội đồng cổ đông theo lệnh của Chủ tịch HĐQT hoặc Ban Kiểm soát;
- Làm biên bản các cuộc họp;
- Tư vấn về thủ tục các cuộc họp;
- Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Kiểm soát;
- Bảo quản, lưu giữ Sổ đăng ký cổ đông;
- Thực hiện chức năng thư ký tổng hợp, văn phòng cho Ban Điều hành;
- Biên dịch các tài liệu có liên quan cho Ban Điều hành;
- Phiên dịch trong các hội nghị, hội thảo, buổi họp của Ban Điều hành;
- Đánh máy, in ấn, sao chụp và phát hành tài liệu phục vụ cho các cuộc họp của Ban Điều hành.

Chức năng, nhiệm vụ của Ban CBDA Đức Giang

- Chuẩn bị, đề xuất, hỗ trợ, xúc tiến các hoạt động triển khai thực hiện dự án;
- Chuẩn bị các thủ tục thành lập Ban Quản lý dự án;
- Thực hiện các hoạt động khác liên quan đến Dự án theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

b) Thông tin về công ty mẹ, công ty con, công ty liên kết

- Công ty mẹ: Không.
- Công ty con: Không.
- Công ty liên kết:

Bản công bố thông tin Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam

STT	Tên công ty	Địa chỉ	Ngành nghề kinh doanh	Vốn điều lệ (đồng)	Vốn góp của VIID (đồng)	Tỷ lệ nắm giữ/quyền biểu quyết của VIID
1	Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đường Trịnh Xá - Đa Hội (*)	Khu Công nghiệp Tiểu thủ công nghiệp, Thành phố Từ Sơn, Tỉnh Bắc Ninh	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, kinh doanh bất động sản, chuẩn bị mặt bằng, xây dựng nhà các loại...	500.000.000.000	185.000.000.000	37%
2	Công ty TNHH Quảng trường Nữ Hoàng	Cao ốc Ruby, số 19 Bà Huyện Thanh Quan, Phường 06, Quận 03, thành phố Hồ Chí Minh	Hoạt động kinh doanh bất động sản; Hoạt động kinh doanh dịch vụ bất động sản.	69.831.420.660	7.581.072.000	10,9%

(Nguồn: VIID)

(*) Ngày 24/12/2020, VIID đã ký hợp đồng chuyển nhượng 99,9% vốn góp của VIID tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đường Trịnh Xá - Đa Hội cho Công ty Thông Hiệp (TNHH) với giá phí chuyển nhượng vốn theo hợp đồng là 311.600.000.000 đồng. Đến thời điểm 30/06/2022, các bên vẫn đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý chuyển nhượng vốn góp trên. Hội đồng quản trị VIID chưa có Nghị quyết phê duyệt chấp thuận cho VIID chuyển nhượng vốn góp của VIID cho Công ty Thông Hiệp và Công ty Thông Hiệp cũng chưa chuyển tiền thanh toán cho VIID.

c) Cơ cấu cổ đông của Công ty

Danh sách cổ đông công ty tại ngày 20/10/2022:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Cá nhân	10	21.471.591	52,37
	- Trong nước	10	21.471.591	52,37
	- Nước ngoài	0	0	0
2	Tổ chức	1	19.528.409	47,63
	- Trong nước	1	19.528.409	47,63
	- Nước ngoài	0	0	0
	TỔNG CỘNG	11	41.000.000	100

(Nguồn: VIID)

d) Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn điều lệ của Công ty

Bảng 1. Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn điều lệ Công ty

TT	Cổ đông	ĐKKD/CCCD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Ông Nguyễn Thanh Tùng	001082030859 do Cục CSQL Hành chính về trật tự XH cấp ngày 17/04/2019	26 Đặng Dung, Quán Thánh, Ba Đình, Hà Nội	21.414.132	52,23
2	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước	0101992921	Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội	19.528.409	47,63
TỔNG CỘNG				40.942.541	99,86

(Nguồn: VIID)

3. Hoạt động sản xuất kinh doanh

Công ty cổ phần hạ tầng và bất động sản Việt Nam hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực Đầu tư, kinh doanh bất động sản. Công ty chuyên đầu tư xây dựng các tòa nhà chung cư để bán, tòa nhà văn phòng để cho thuê và đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị để chuyển nhượng đất nền. Ở thời điểm hiện tại, công ty đang không đầu tư triển khai thi công dự án nào mà chỉ quản lý và khai thác các sản phẩm còn lại của các dự án cũ và tìm hiểu cơ hội đầu tư khai thác dự án tại các tỉnh thành trong cả nước. Hoạt động chính của công ty hiện nay gồm:

- 3.1.** Hoạt động cho thuê văn phòng: Công ty cho thuê toàn bộ tòa nhà văn phòng tại số 24 Phố Quang Trung, Phường Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Doanh thu cố định hàng năm của hoạt động này là 6,6 tỷ đồng.
- 3.2.** Hoạt động kinh doanh trông xe ô tô: Công ty đang quản lý và khai thác 95 chỗ đỗ ô tô tại tầng hầm tòa nhà số 6 Nguyễn Công Hoan, Phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Doanh thu hàng năm của hoạt động này khoảng 1,7 tỷ đồng.
- 3.3.** Hoạt động đầu tư xây dựng hạ tầng: Công ty đang tiếp tục chờ được UBND tỉnh Quảng Ngãi giao đất phần còn lại của dự án Khu đô thị mới Nam Lê Lợi – Quảng Ngãi, có địa chỉ tại Phường Chánh Lộ và phường Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi để đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng phần đất nền còn lại.

Do công ty chưa có hoạt động đầu tư dự án mới nên doanh thu năm 2022 của công ty ước tính thu được từ hoạt động cho thuê văn phòng và hoạt động trông xe ô tô khoảng 8,3 tỷ đồng, các hoạt động khác chưa mang lại doanh thu.

4. Báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh

(Đơn vị tính: đồng)

TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Tỷ lệ Tăng/Giảm (%)
1	Tổng giá trị tài sản	705.261.901.827	673.561.058.162	(4,49)
2	Vốn chủ sở hữu	430.536.029.127	430.607.977.695	0,02
3	Doanh thu thuần	16.309.716.129	8.738.534.312	(46,42)
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	(4.675.189.954)	1.772.692.397	(137,92)
5	Lợi nhuận khác	730.043.711	(31.909.026)	(104,37)
6	Lợi nhuận trước thuế	(3.945.146.243)	1.740.783.371	(144,12)
7	Lợi nhuận sau thuế	(3.945.146.243)	71.948.568	(101,82)
8	Tỷ lệ trả cổ tức	/	/	

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và năm 2021 của VIID)

Căn cứ theo BCTC kiểm toán năm 2021 của VIID, Doanh thu thuần năm 2021 đã giảm mạnh so với năm 2020 (giảm 46,42%), do sự sụt giảm đáng kể doanh thu mảng chuyển nhượng bất động sản (giảm hơn 7 tỷ đồng).

Mặc dù doanh thu thuần giảm mạnh, nhưng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2021 lại tăng đột biến, từ âm 4,7 tỷ đồng năm 2020 lên 1,7 tỷ đồng năm 2021. Sự thay đổi này đến từ sự thay đổi giá vốn hàng bán, cụ thể: năm 2021 điều chỉnh giá vốn Dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi những năm trước do thay đổi ngân sách Dự án là âm 9,047 tỷ đồng, dẫn đến giá vốn hàng bán năm 2021 âm 784,8 triệu đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 71,9 triệu đồng.

5. Thực trạng quản lý về đất đai, nhà cửa vật kiến trúc, tình trạng thực hiện dự án tính đến thời điểm 30/06/2022

a) Dự án Nam Lê Lợi – Quảng Ngãi

Thông tin về dự án

- Tên dự án: Khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi.
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng để hình thành một khu đô thị mới, hiện đại, đồng bộ với đầy đủ không gian chức năng như trung tâm thương mại, chợ, khu vui chơi an toàn cho trẻ em. Dự án sẽ góp phần tạo quỹ nhà ở cho thành phố và góp phần tạo kiến trúc, cảnh quan, môi trường chung của thành phố, sử dụng có hiệu quả điều kiện đất đai, hạ tầng xã hội của khu vực.

- Địa điểm thực hiện dự án: Phường Chánh Lộ và Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Diện tích sử dụng: 312.917,9m².
- Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: 634.946.000.000 đồng.
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp đầu tư, quản lý và khai thác dự án
- Thực hiện dự án từ năm 2016 đến thời điểm hiện tại đạt khoảng 94% tiến độ hoàn thành.

Đặc điểm pháp lý

Phân đất của dự án được UBND giao đất 05 đợt theo các quyết định:

- Quyết định số 418/QĐ-UBND ngày 26/08/2016 về việc chuyển mục đích sử dụng và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho VIID để xây dựng dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi (đợt 1), phần diện tích được giao là 199.465,1 m²;
- Quyết định số 726/QĐ-UBND ngày 28/12/2016 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho VIID để xây dựng dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi (đợt 2), phần diện tích được giao là 67.535,2 m²;
- Quyết định số 172/QĐ-UBND ngày 13/02/2018 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho VIID để xây dựng dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi (đợt 3), phần diện tích được giao là 4.123,2 m²;
- Quyết định số 661/QĐ-UBND ngày 03/08/2018 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho VIID để xây dựng dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi (đợt 4), phần diện tích được giao là 5.234,3 m²;
- Quyết định số 817/QĐ-UBND ngày 19/09/2019 về việc chuyển mục đích sử dụng đất và và giao đất có thu tiền sử dụng đất cho VIID để xây dựng dự án khu đô thị mới Nam Lê Lợi, thành phố Quảng Ngãi (đợt 5), phần diện tích được giao là 10.354,8 m².

Tổng hợp diện tích đất và mục đích sử dụng như sau:

STT	Loại đất, mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Hình thức giao đất và thời hạn giao đất
1	Đất ở	122.841,69	Giao đất có thu tiền sử dụng đất, thời hạn lâu dài
2	Đất công trình công cộng, dịch vụ	9.299,01	
3	Đất giáo dục	14.546,58	Giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn 49 năm

STT	Loại đất, mục đích sử dụng	Diện tích (m ²)	Hình thức giao đất và thời hạn giao đất
4	Đất cây xanh mặt nước	50.149,18	Giao đất không thu tiền sử dụng đất
5	Đất hạ tầng kỹ thuật	681	Giao đất không thu tiền sử dụng đất, thời hạn 49 năm
6	Đất giao thông, bãi đỗ xe	115.400,44	
TỔNG CỘNG		312.917,9	

(Nguồn: VIID)

Đặc điểm kinh tế - kỹ thuật

- Vị trí khu đất: Phường Chánh lộ và Nghĩa Lộ, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi.
- Các hướng tiếp giáp:
 - Phía Đông tiếp giáp đường Phan Đình Phùng, khu tái định cư dọc đường Phan Đình Phùng, khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.
 - Phía Tây giáp khu dân cư hiện hữu và đất nông nghiệp.
 - Phía Nam giáp đường Huỳnh Thúc Kháng.
 - Phía Bắc giáp lớp nhà dân hiện trạng đường Lê Lợi.
- Điều kiện kinh doanh: Đất nằm ở trong khu dân cư đông đúc. Cách trường đại học Phạm Văn Đồng khoảng 50m, cách trường THPT Lê Trung Đình khoảng 500m...
- Cơ sở hạ tầng: Địa hình bằng phẳng, giao thông thuận tiện. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.
- Hiện trạng lô đất: Trên đất đã xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng kỹ thuật. Trong đó: Phần diện tích lô đất gồm 21 lô: B7.17, B7.18, B7.19, B7.20, B8.24, B8.25, C2.19, C2.20, C2.21, C2.22, C4.09, C4.10, C4.11, C4.12, C6.01, C6.02, C6.03, C6.04, C6.05, C7.05 và C7.06 chưa đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng do vướng giải phóng mặt bằng và phần diện tích đất khu công cộng, khu trường học hiện đang xây dựng cơ sở hạ tầng dở dang.

Hiện trạng dự án

**** Phần đất ở:***

Tổng số: 889 lô

- Đã bán và ghi nhận doanh thu: 868/889 lô, đạt 98% (Trong đó lô D3.16 (diện tích 156 m²) được giữ lại làm văn phòng Chi nhánh Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam tại Quảng Ngãi.)
- Chưa bán: 21/889 lô, chiếm 2%. Trong đó:
 - Lô đất đã ký HĐ đặt cọc đang chờ QĐ giao đất của thành phố để đủ điều kiện pháp lý ký HĐMB: 19 lô.
 - Lô đất thuộc diện quỹ đền bù GPMB đang chờ QĐ giao đất của thành phố để đủ điều kiện pháp lý ký HĐMB: 02 lô.

*** Phần đất TMDV:**

Tổng số: 6 lô. Trong đó:

- 02 lô không xây dựng công trình trên đất, VIID sẽ bàn giao lại cho thành phố: Đất dịch vụ công cộng - chợ; Đất trường học.
- 01 lô (nhà hàng): đã bán.
- 02 lô VIID sẽ giữ lại kinh doanh: Bãi đỗ xe; Khách sạn
- 01 lô chưa hoàn thành hạ tầng và Giấy CNQSD đất: Sân tennis (1.923,45 m²).
Sẽ bán hoặc cho thuê dài hạn khi hoàn thành thủ tục.

b) Dự án số 6 Nguyễn Công Hoan

Thông tin về dự án

- Tên dự án: Tòa nhà hỗn hợp cao tầng tại số 6 Nguyễn Công Hoan
- Mục tiêu dự án: Xây dựng tòa nhà hỗn hợp cao tầng gồm các chức năng Nhà ở để bán, văn phòng để cho thuê
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 6 Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
- Diện tích sử dụng: 3.228,1 m²
- Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: 361.705.000.000 đồng.
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án
- Thực hiện dự án từ năm 2011 đến thời điểm hiện tại năm 2022 đã đưa vào sử dụng. Đạt 100% tiến độ.

Đặc điểm pháp lý

Dự án số 6 Nguyễn Công Hoan được giao đất theo quyết định số 4178/QĐ-UBND ngày 08/09/2011 của UBND thành phố Hà Nội về việc thu hồi 3.269 m² đất tại số 6 phố Nguyễn Công Hoan, phường Ngọc Khánh, quận Ba Đình giao cho VIID, đại diện các chủ đầu tư: Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam và Công ty cổ phần tư vấn Biển Việt, để thực hiện dự án đầu tư xây dựng Tòa nhà hỗn hợp; được UBND thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000988 ngày 16/05/2011. Dự án hoàn thành năm 2014.

Sau khi hợp tác kinh doanh để xây dựng toà nhà hỗn hợp tại số 6 Nguyễn Công Hoan, VIID đã thực hiện chuyển nhượng quyền sở hữu các căn hộ thuộc tòa nhà. Công ty VIID giữ lại một phần diện tích tầng 2 để làm văn phòng (136,83 m²) và 1.052,17 m² diện tích tầng hầm. Phần diện tích văn phòng tầng 2 và tầng hầm đến thời điểm hiện tại đều chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

Đặc điểm kinh tế - kĩ thuật

- Vị trí: Các hướng tiếp giáp
 - Phía Đông tiếp giáp đường Nguyễn Công Hoan.
 - Các phía còn lại tiếp giáp các lô đất khác.

- Điều kiện kinh doanh: Đất nằm ở trong khu dân cư đông đúc. Cách trường tiểu học Ngọc Khánh và trường THCS Phan Chu Trinh khoảng 200m, cách trường tiểu học Kim Đồng khoảng 950m, cách trường THPT Nguyễn Trãi khoảng 1,2km, cách chợ Ngọc Khánh khoảng 200m, cách chợ Thành Công khoảng 850m...
- Cơ sở hạ tầng: Địa hình bằng phẳng, tiếp giáp với đường Nguyễn Công Hoan, giao thông thuận tiện. Cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ.

c) Dự án 24 Quang Trung

Thông tin về dự án

- Tên dự án: Tòa nhà văn phòng và Trụ sở Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia – Sự thật và Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam
- Mục tiêu dự án: Tạo ra một công trình có chức năng văn phòng phục vụ mục đích sử dụng của Nhà xuất bản
- Địa điểm thực hiện dự án: Số 24 Quang Trung, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
- Diện tích sử dụng: 1473,0 m².
- Tổng vốn đầu tư thực hiện dự án: 186.506 triệu đồng.
- Hình thức đầu tư: Chủ đầu tư trực tiếp quản lý dự án (Nhà xuất bản Chính trị Quốc gia – Sự thật ủy quyền cho Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam thực hiện)
- Thực hiện dự án từ năm 2013 đến thời điểm hiện tại năm 2022 đã hoàn thành và đưa vào sử dụng. Đạt 100% tiến độ.

Đặc điểm pháp lý

Phần diện tích tại số 24 Quang Trung, Hoàn Kiếm, Hà Nội được giao theo Quyết định số 6355/QĐ-UBND ngày 23/10/2013 của UBND thành phố Hà Nội về việc giao Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật sử dụng 1.470,3 m² đất tại số 24 phố Quang Trung, quận Hoàn Kiếm cùng với công trình đã xây dựng làm trụ sở làm việc, thời hạn sử dụng đất: lâu dài, hình thức thuê đất: Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất.

VIID hợp tác kinh doanh với Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật theo hợp đồng hợp tác kinh doanh ngày 25/02/2013 để đầu tư xây dựng và khai thác dự án tòa nhà văn phòng cho thuê và trụ sở Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật. Lợi nhuận được nhận cố định từng năm theo thỏa thuận giữa 2 bên. Phần công trình xây dựng tại số 24 phố Quang Trung, quận Hoàn Kiếm đã được cấp giấy phép xây dựng số 09/HĐXD-ĐAXD của Bộ Xây dựng – Cục QLHD Xây dựng ngày 19/11/2013 cấp cho Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật và đã được đưa vào sử dụng từ năm 2015. Ngày 07/12/2017, VIID và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ khách sạn Tân Hoàng Minh ký hợp đồng thuê dài hạn và không hủy ngang đến tháng 11 năm 2058 Tòa nhà văn phòng và trụ sở Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật.

Ngày 26/12/2018, VIID nhận được Công văn số 1030-CV/NXBCTQG của Nhà xuất bản Chính trị quốc gia - Sự thật về việc thực hiện ý kiến đồng chí Thường trực Ban Bí thư về xử lý thu hồi tòa nhà số 24 Quang Trung, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Đến thời điểm hiện tại, VIID vẫn đang trong quá trình làm việc với đối tác liên quan đến nội dung trên và chưa thể xác định được các rủi ro cũng như quyền và nghĩa vụ các bên ảnh hưởng (nếu có) liên quan đến việc chấm dứt Hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng thuê trước thời hạn.

Đặc điểm kinh tế - kĩ thuật

- Vị trí: Số 24, phố Quang Trung, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.
- Các hướng tiếp giáp:
 - Phía Đông: Tiếp giáp mặt đường Quang Trung.
 - Phía Nam: Tiếp giáp ngõ xóm Hà Hồi.
 - Các hướng còn lại giáp khu dân cư và các cơ quan khác.
- Điều kiện kinh doanh: Lô đất nằm tiếp giáp một mặt đường và một mặt ngõ, nằm tại khu vực trung tâm Hà Nội. Cách Hồ Gươm khoảng 1,6km, gần nhiều cơ quan, văn phòng khác.
- Cơ sở hạ tầng: Địa hình bằng phẳng, giao thông thuận tiện. Cơ sở hạ tầng kĩ thuật đồng bộ.
- Hiện trạng lô đất: Công trình đã được xây dựng hoàn thiện và đang đi vào hoạt động.

d) Các dự án còn lại

Các dự án bao gồm: Dự án Đức Giang; Dự án Bắc Ninh đang trong giai đoạn nghiên cứu chuẩn bị đầu tư dự án.

Các dự án còn lại bao gồm: Dự án 184 Trường Chinh; Dự án Rạch ông Nhiêu; Dự án Ngọc Khánh; Dự án Phú Yên; Dự án Bình Châu; Dự án Việt Hưng - Cầu Bấy hiện không còn nằm trong kế hoạch nghiên cứu của VIID.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 2. Các chỉ tiêu tài chính năm 2020-2021

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	6,18	12,97
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	5,02	9,78
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,390	0,361
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,638	0,564

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2020	Năm 2021
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/ Doanh thu thuần	%	(24,19)%	0,82%
Hệ số LNST/ Vốn chủ sở hữu bình quân	%	(0,87)%	0,02%
Hệ số LNST/ Tổng tài sản bình quân	%	(0,53)%	0,01%
Hệ số LN từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	(28,67)%	20,29%
Lợi nhuận sau thuế /vốn điều lệ	Đồng	(96)	2
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	/	/

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 của VIID)

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

Bảng 3. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

(Đơn vị tính: triệu đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2021	Năm 2022	
		Dự kiến Kế hoạch	% tăng/ giảm so với năm 2021
Doanh thu thuần	8.739	72.541	730,08%
Lợi nhuận sau thuế	72	31.331	335,47%
Vốn chủ sở hữu	430.608	461.939	7,28%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	0,82%	43,19%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	0,02%	6,78%	-
Tỷ lệ chia cổ tức (%)	0%	7,6%	-

(Nguồn: Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 02/NQ/ĐHĐCĐ/3006 ngày 30/06/2022 của CTCP Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam)

Kế hoạch doanh thu thuần năm 2022 đã được Đại hội đồng cổ đông VIID thông qua theo NQ số 02/NQ/ĐHĐCĐ/3006 ngày 30/06/2022. Chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu được tính toán dựa trên kế hoạch đã được thông qua.

Công ty không chia cổ tức năm 2021.

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:

Công ty đã đặt kế hoạch năm 2022 được xây dựng dựa trên:

- Kế hoạch chi tiêu nội bộ, kế hoạch hoàn thành quyết toán dự án và ghi nhận toàn bộ phần doanh thu còn lại của Dự án Nam Lê Lợi (tại Quảng Ngãi), đồng thời tiếp tục thực hiện hoàn thành và thanh lý hợp đồng chuyển nhượng 99,9% vốn

góp của VIID tại Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Đường Trịnh Xá - Đa Hội cho Công ty Thông Hiệp;

- Dịch bệnh Covid-19 sẽ được kiểm soát tốt tại Việt Nam và nhiều nước trên thế giới từ giai đoạn cuối năm 2022. Các ngành bất động sản du lịch, nhà hàng khách sạn, bán lẻ... sẽ phục hồi thúc đẩy nhu cầu của nhà đầu tư;
- Cơ cấu dân số vàng và sự gia tăng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu trong giai đoạn tới tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở.

Năm 2022, thế giới đứng trước thách thức lớn về dịch bệnh, căng thẳng địa chính trị và suy thoái kinh tế. Hệ quả đi kèm là lạm phát cao, tỷ lệ thất nghiệp cao, thu nhập khả dụng của đa số dân cư giảm sút ảnh hưởng lớn đến sức mua của khách hàng. Bên cạnh đó, thị trường bất động sản trong nước vẫn chưa có tín hiệu khả quan. Tiến độ triển khai xây dựng và/hoặc chào bán của nhiều dự án lớn tiếp tục bị tạm dừng, tạm hoãn liên quan đến các vấn đề pháp lý dự án. Công ty đối mặt với nhiều thách thức đòi hỏi tính sáng tạo, cẩn trọng trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững của mình. Do đó dự kiến Công ty có thể không hoàn thành kế hoạch năm 2022. Với sự định hướng và giao phó của ĐHCĐ, HĐQT và Ban lãnh đạo Công ty cam kết quyết liệt triển khai kế hoạch kinh doanh một cách chính chu, sáng tạo và hiệu quả.

8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn

Không có thông tin.

9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn

Không có thông tin.

VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tên cổ phần chào bán

Cổ phần Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam.

2. Loại cổ phần chào bán

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

3. Mệnh giá

Mệnh giá là: 10.000 đồng/ cổ phần.

4. Tổng số lượng cổ phần chào bán

Tổng số cổ phần được chào bán là: **19.528.409** cổ phần (chiếm tỷ lệ 47,63% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong điều lệ).

Toàn bộ số cổ phần nói trên sẽ được chào bán theo lô (01 lô).

Giá trị lô cổ phần chào bán theo mệnh giá: **195.284.090.000** đồng.

5. Giá khởi điểm

Giá khởi điểm cho cả lô cổ phần là: **390.569.000.000** đồng.

Bước giá: **1.000.000** đồng

6. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 319/2022/UHY-BCTĐG ngày 30/05/2022 của Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY, giá trị 01 cổ phần là **20.000** đồng, giá trị cả lô cổ phần là **390.568.180.000** đồng.

Căn cứ Quyết định số 338/QĐ-ĐTKDV ngày 20/10/2022 của Tổng Giám đốc SCIC, giá khởi điểm cho lô cổ phần là: **390.569.000.000** đồng.

7. Phương thức chuyển nhượng vốn

Chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

8. Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh cổ phần

Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội.

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Thời gian dự kiến thực hiện chuyển nhượng vốn: Quý IV/2022.

10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Căn cứ theo Quy chế chào bán cạnh tranh lô cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.

11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài

Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam đến thời điểm thẩm định giá là 0%. Điều lệ tổ chức và Hoạt động của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam không quy định tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài.

Tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài tại VIID căn cứ theo danh mục ngành, nghề đầu tư kinh doanh như sau:

Danh mục tiếp cận thị trường có điều kiện đối với nhà đầu tư nước ngoài:

- “**Vận tải hàng hóa và hành khách bằng đường sắt, đường hàng không, đường bộ, đường sông, đường biển, đường ống**” theo quy định tại điểm 13 Khoản B Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP. Tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài đối với “**Vận tải hàng hóa bằng đường thủy**” được quy định cụ thể tại điểm 3 khoản 3 Điều 4 Nghị định 163/2017/NĐ-CP là: 49% vốn điều lệ.
- “**Kinh doanh bất động sản**” theo quy định tại điểm 19 Khoản B Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP, không quy định tỷ lệ cụ thể. VIID cam kết đáp ứng đủ điều

kiện kinh doanh và đảm bảo đáp ứng các điều kiện đó trong quá trình hoạt động. Ngoài ra, VIID cam kết không thực hiện hoạt động “***Đầu tư xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng***” là ngành, nghề hạn chế tiếp cận đối với nhà đầu tư nước ngoài được quy định tại điểm 7 Khoản A Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP.

Do đó, tỷ lệ sở hữu tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại CTCP Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam là: 49% vốn điều lệ. Trong đợt chào bán này, SCIC thực hiện bán với tỷ lệ cổ phần nhỏ hơn mức 49% theo quy định nêu trên. Vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài được phép mua tối đa **19.528.409** cổ phần, đồng thời phải cam kết tuân thủ các quy định pháp luật và điều ước quốc tế có liên quan.

12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Tất cả cổ phần chào bán trong đợt này được tự do chuyển nhượng.

13. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến cổ phiếu chào bán)

Tổ chức chuyển nhượng vốn nộp thuế thu nhập từ chuyển nhượng vốn theo đúng các quy định hiện hành. Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần theo quy định tại Điều 16 Thông tư 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015.

Nhà đầu tư tham gia chào bán cạnh tranh có trách nhiệm kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế thu nhập và các thuế liên quan đến cổ phiếu chào bán: Phí nhận chuyển nhượng và phí chuyển nhượng chứng khoán; Các khoản thuế hoặc chi phí khác liên quan đến chuyển nhượng cổ phần theo quy định pháp luật hiện hành.

14. Công bố thông tin của nhà đầu tư (“NĐT”) theo luật cạnh tranh

Đối tượng thuộc diện phải công bố thông tin

Căn cứ Luật cạnh tranh số 23/2018/QH14 ngày 12/6/2018 và Nghị định số 35/2020/NĐ-CP ngày 24/3/2020 Quy định chi tiết một số Điều của Luật cạnh tranh:

Đối tượng áp dụng của Luật cạnh tranh là:

“1. Tổ chức, cá nhân kinh doanh (sau đây gọi chung là doanh nghiệp) bao gồm cả doanh nghiệp sản xuất, cung ứng sản phẩm, dịch vụ công ích, doanh nghiệp hoạt động trong các ngành, lĩnh vực thuộc độc quyền nhà nước, đơn vị sự nghiệp công lập và doanh nghiệp nước ngoài hoạt động tại Việt Nam.

2. Hiệp hội ngành, nghề hoạt động tại Việt Nam.

3. Cơ quan, tổ chức, cá nhân trong nước và nước ngoài có liên quan.”

Việc SCIC thực hiện bán vốn nhà nước theo phương thức chào bán cạnh tranh (cả lô cổ phần – tương ứng 47,63% vốn điều lệ VIID) tại VIID theo chức trách, nhiệm vụ được giao thuộc đối tượng áp dụng của Luật cạnh tranh. **NĐT tham gia chào bán cạnh tranh**

(cả lô cổ phần) phải tuân thủ quy định của pháp luật cạnh tranh trong đó có các quy định về kiểm soát tập trung kinh tế.

Điều kiện công bố thông tin

NĐT tham gia cuộc chào bán cạnh tranh cổ phần nêu trên phải nộp hồ sơ thông báo tập trung kinh tế nếu thuộc trường hợp sau:

- NĐT mua phần vốn nhà nước đủ để kiểm soát, chi phối doanh nghiệp hoặc một ngành, nghề của doanh nghiệp bị mua lại theo quy định tại khoản 4 Điều 29 Luật cạnh tranh và khoản 1 Điều 2 Nghị định số 35/2020/NĐ-CP ngày 24/3/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật cạnh tranh.
- Thuộc ngưỡng thông báo tập trung kinh tế quy định tại Điều 13 Nghị định số 35/2020/NĐ-CP.

Hướng dẫn công bố thông tin

Hồ sơ thông báo tập trung kinh tế bao gồm:

- Thông báo tập trung kinh tế theo mẫu do Ủy ban Cạnh tranh Quốc gia ban hành;
- Dự thảo nội dung thỏa thuận tập trung kinh tế hoặc dự thảo hợp đồng, biên bản ghi nhớ việc tập trung kinh tế giữa các doanh nghiệp;
- Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản tương đương của từng doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế;
- Báo cáo tài chính của từng doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế trong 02 năm liên tiếp liền kề trước năm thông báo tập trung kinh tế hoặc báo cáo tài chính từ thời điểm thành lập đến thời điểm thông báo tập trung kinh tế đối với doanh nghiệp mới thành lập có xác nhận của tổ chức kiểm toán theo quy định của pháp luật;
- Danh sách các công ty mẹ, công ty con, công ty thành viên, chi nhánh, văn phòng đại diện và các đơn vị phụ thuộc khác của từng doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế (nếu có);
- Danh sách các loại hàng hóa, dịch vụ mà từng doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế đang kinh doanh;
- Thông tin về thị phần trong lĩnh vực dự định tập trung kinh tế của từng doanh nghiệp tham gia tập trung kinh tế trong 02 năm liên tiếp liền kề trước năm thông báo tập trung kinh tế;
- Phương án khắc phục khả năng gây tác động hạn chế cạnh tranh của việc tập trung kinh tế;
- Báo cáo đánh giá tác động tích cực của việc tập trung kinh tế và các biện pháp tăng cường tác động tích cực của việc tập trung kinh tế.

Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 7 Luật cạnh tranh: “*Bộ Công Thương là cơ quan đầu mối giúp Chính phủ thực hiện quản lý nhà nước về cạnh tranh*”, trong thời gian Ủy ban Cạnh tranh quốc gia chưa được thành lập, các doanh nghiệp dự định tham gia tập trung kinh tế thực hiện thông báo tập trung kinh tế đến Bộ Công thương.

NĐT tham khảo chi tiết thủ tục thực hiện thông báo tập trung kinh tế tại địa chỉ sau:
<https://dichvucong.moit.gov.vn/TTHCOnlineDetail.aspx?DocId=5>

VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Mục đích của việc chào bán cổ phần nhằm cơ cấu lại danh mục đầu tư theo chủ trương, kế hoạch thoái vốn đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại các doanh nghiệp không cần giữ cổ phần.
- Việc chào bán phần vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

IX. CÁC TỔ CHỨC TƯ VẤN CÓ LIÊN QUAN

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Trụ sở chính: Tầng 23, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136

2. Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Trụ sở chính: Số 6 Nguyễn Công Hoan, P. Ngọc Khánh, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3938 6682 Fax: (84-24) 3938 6683

3. Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 2, Phan Chu Trinh, Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3936 0750 Fax: (84-24) 3934 7818

4. Tổ chức tư vấn chào bán cạnh tranh cổ phần

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT

Địa chỉ: Tầng 6, 79 Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3728 0921 Fax: (84-24) 3728 0920

5. Tổ chức thẩm định giá

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Trụ sở chính: Tầng 5 Tháp B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 5678 3999 Fax: (84-24) 3755 7446

6. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH ERNST & YOUNG VIỆT NAM

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà CornerStone Building, số 16 Phan Chu Trinh, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3831 5100 Fax: (84-24) 3831 5090

X. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Các thông tin tài chính của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam trong Bản công bố thông tin này được trích từ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2020 và 2021. Các thông tin liên quan đến Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam được cung cấp bởi những cá nhân có đầy đủ thẩm quyền của Công ty

XI. THAY LỜI KẾT

Bản CBTT được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/ chào bán cổ phần của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên bản CBTT này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/ thông báo tới nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản CBTT này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Công ty cổ phần Chứng khoán Tân Việt (TVSI) và nhân viên của TVSI (bao gồm cả nhân viên thực hiện Bản CBTT này) có thể đang sở hữu, mua bán (ngoài đợt chào bán cổ phần của SCIC), thực hiện các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, hoặc các dịch vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép liên quan đến cổ phần của VIID cho SCIC, chính VIID và các khách hàng khác của TVSI và các công ty con, công ty liên kết. Nhà đầu tư cần xem xét, đánh giá khả năng mâu thuẫn lợi ích khi sử dụng Bản CBTT này.

Nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình. Tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng, Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng, Tổ chức tư vấn và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm về việc Nhà đầu tư sử dụng bản CBTT này cho mục đích của mình.

Trân trọng cảm ơn.

Hà nội, ngày 20 tháng 10 năm 2022

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC



ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CỔ VỐN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN HẠ TẦNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC



ĐẠO VĂN DUY

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TÂN VIỆT
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



BUI THỊ THANH HIỀN



PHỤ LỤC

1. Nghị quyết của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước liên quan đến việc thoái vốn tại Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam;
2. Tài liệu chứng minh tổ chức thực hiện thoái vốn là chủ sở hữu hợp pháp số cổ phần đăng ký bán và số cổ phần này được phép tự do chuyển nhượng;
3. Báo cáo tài chính năm 2020 và năm 2021 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Hạ tầng và Bất động sản Việt Nam.