

BỘ VĂN HÓA, THỂ THAO VÀ DU LỊCH
CÔNG TY TNHH MTV TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM

Phương án Cổ phần hóa

Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam

Ban chỉ đạo Cổ phần hóa
Công ty TNHH MTV Trung tâm
Hội chợ Triển lãm Việt Nam
Trưởng ban



Huỳnh Linh Hi

Công ty TNHH MTV Trung tâm
Hội chợ Triển lãm Việt Nam
Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm
Tổng giám đốc



Trần Văn Tân
Trần Văn Tân

Hà Nội, tháng 2 năm 2015

MỤC LỤC

CÁC ĐƠN VỊ TƯ VẤN CỔ PHẦN HÓA GẮN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN.....	5
CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT	6
PHẦN I. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY VEFAC	9
1. Giới thiệu chung về Công ty VEFAC.....	9
1.1. Thông tin cơ bản.....	9
1.2. Quá trình thành lập và phát triển Công ty VEFAC	9
1.3. Ngành nghề kinh doanh	10
1.4. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty VEFAC.....	10
1.4.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty VEFAC.....	10
1.4.2. Cơ cấu tổ chức và bố trí nhân sự.....	10
1.4.3. Công ty mẹ và danh sách công ty con của Công ty:	11
2. Đánh giá thực trạng Công ty VEFAC tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013).....	11
2.1. Thực trạng về tài sản.....	11
2.2. Tình hình kinh doanh 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013).....	13
2.2.1. Cơ cấu doanh thu 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.....	13
2.2.2. Cơ cấu chi phí 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.....	14
2.2.3. Kết quả kinh doanh 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.....	15
2.2.4. Đánh giá tổng quát.....	17
2.3. Thực trạng về lao động	17
2.3.1. Phân loại theo trình độ.....	17
2.3.2. Phân loại theo hình thức hợp đồng.....	18
2.4. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013)	18
PHẦN II. CÁC QUAN ĐIỂM CƠ BẢN VỀ CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY VEFAC GẮN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN.....	25
1. Cơ sở pháp lý	25

2. Quá trình chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc Cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án	27
3. Mục tiêu thực hiện Cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án	27
4. Nguyên tắc thực hiện cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án	28
PHẦN III. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY VEFAC GẮN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM QUỐC GIA	29
1. Sơ đồ tổng quát và diễn giải Phương án CPH.....	29
1.1. Sơ đồ tổng quát	29
1.2. Diễn giải Sơ đồ	33
2. Việc lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược	34
2.1. Phương thức lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược	34
2.2. Hồ sơ nhà đầu tư.....	35
2.3. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược.....	36
2.3.1. Năng lực tài chính	36
2.3.2. Năng lực quản lý	37
2.3.3. Năng lực thực hiện Dự án (thể hiện qua Đề xuất sơ bộ về Dự án) và Khả năng huy động vốn.....	37
2.3.4. Năng lực Công nghệ:.....	38
2.4. Cơ quan phê duyệt Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược.....	38
2.5. Điều kiện để được tham gia đàm phán	38
2.6. Thời hạn đàm phán	38
2.7. Nội dung đàm phán	38
2.8. Các cam kết của Nhà đầu tư chiến lược	39
2.8.1. Nội dung cam kết.....	39
2.8.2. Hình thức thể hiện cam kết.....	41
2.9. Chế tài xử lý vi phạm	42
2.10. Đề xuất Nhà đầu tư chiến lược	42
3. Nội dung Dự án.....	45
3.1. Mô tả Dự án.....	45
3.1.1. Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài (Dự án Nhật Tân – Nội Bài)	45
3.1.2. Dự án Giảng Võ.....	46
3.1.3. Dự án Mễ Trì	47
3.2. Chi phí chuẩn bị đầu tư Dự án.....	47

3.3.	Những công việc đã thực hiện liên quan đến Dự án.....	47
3.3.1.	Dự án Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia tại Nhật Tân - Nội Bài	47
3.3.2.	Dự án Giảng Võ.....	48
3.3.3.	Dự án Mễ Trì	48
4.	Nội dung cổ phần hóa	48
4.1.	Hình thức cổ phần hóa	48
4.2.	Vốn điều lệ và cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC	49
4.2.1.	Cơ cấu vốn điều lệ lần đầu trước khi có chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014	49
4.2.2.	Cơ cấu vốn điều lệ lần đầu theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014	51
4.3.	Phương thức phát hành cổ phần lần đầu:.....	52
4.3.1.	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong Công ty	52
4.3.2.	Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược	53
4.3.3.	Cổ phần bán đấu giá lần đầu ra công chúng.....	54
4.4.	Giá khởi điểm và giá bán cổ phần cho NĐTCL.....	55
4.4.1.	Giá khởi điểm	55
4.4.1.1.	Cơ sở xác định giá khởi điểm.....	55
4.4.1.2.	Mức giá khởi điểm	57
4.4.2.	Giá bán cho NĐTCL	59
4.4.2.1.	Cơ sở xác định giá bán cho NĐTCL	59
4.4.2.2.	Mức giá bán cổ phần cho NĐTCL	60
4.5.	Phương án sử dụng lao động sau khi cổ phần hóa	62
4.6.	Phương án sử dụng đất	63
4.6.1.	Khu đất tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội	64
4.6.1.1.	Hiện trạng sử dụng đất	64
4.6.1.2.	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa	64
4.6.2.	Mặt bằng tầng 1 nhà số 4 Tràng Thi (trong khu nhà 4 tầng), quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	65
4.6.2.1.	Hiện trạng sử dụng đất	65
4.6.2.2.	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa	65
4.7.	Dự toán chi phí liên quan đến cổ phần hóa.....	66
4.8.	Thông tin Công ty cổ phần VEFAC.....	67

4.8.1.	Tên Công ty cổ phần.....	67
4.8.2.	Ngành nghề kinh doanh.....	68
4.8.3.	Vốn điều lệ lần đầu.....	68
4.9.	Phương án tổ chức và quản lý điều hành Công ty cổ phần VEFAC	68
4.10.	Tổ chức thực hiện cổ phần hóa.....	68
4.10.1.	Những công việc đã thực hiện liên quan đến cổ phần hóa.....	68
4.10.2.	Tổ chức thực hiện cổ phần hóa.....	70
4.10.3.	Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược	71
4.11.	Định hướng phát triển Công ty sau cổ phần hóa.....	71
4.12.	Kế hoạch 03 năm sau khi hoàn thành cổ phần hóa.....	72
4.12.1.	Kế hoạch kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa	72
4.12.2.	Kế hoạch đầu tư phát triển Dự án 03 năm sau cổ phần hóa	74
4.13.	Các giải pháp thực hiện kế hoạch	75
PHẦN IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA		77
1.	Các công việc chủ yếu của các bên liên quan	77
1.1.	Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch là cơ quan quyết định đầu tư, cơ quan quyết định cổ phần hóa	77
1.2.	Công ty VEFAC (chủ đầu tư).....	77
1.3.	Công ty cổ phần VEFAC.....	78
2.	Thời gian thực hiện Phương án CPH.....	78
3.	Kinh phí thực hiện	78
PHẦN V. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN KINH TẾ, XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG		79
PHẦN VI. KIẾN NGHỊ		81

CÁC ĐƠN VỊ TƯ VẤN CỔ PHẦN HÓA GẮN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

Do đặc thù của Công ty VEFAC là cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án và để bảo đảm tính khách quan cho nên Công ty VEFAC đã thuê 02 đơn vị tư vấn để so sánh, cụ thể:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG CÔNG THƯƠNG VIỆT NAM

Địa chỉ trụ sở chính : 306 Bà Triệu, Hai Bà Trưng, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3556 2876/2875 Fax: (04) 3556 2874

Website: www.vietinbanksc.com.vn

Quyết định thành lập và hoạt động: Quyết định số 107/UBCK-GP của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 01 tháng 07 năm 2009, giấy phép điều chỉnh số 75/GPĐC-UBCK ngày 29/02/2012.

2. CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C TẠI HÀ NỘI

Địa chỉ Chi nhánh: 40 Giảng Võ, Phường Cát Linh, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (04) 37 367 879 Fax: (04) 37 367 869

Website: www.a-c.com.vn

Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số: 0300449815-002, đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 09 tháng 04 năm 2014 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

CÁC KHÁI NIỆM VÀ THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

1. **Bộ VHTTDL** là Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch
2. **Công ty VEFAC** là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam.
3. **Công ty cổ phần VEFAC** là Công ty VEFAC sau khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.
4. **Phương án cổ phần hóa** (viết tắt là **Phương án CPH**) là Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia
5. **Dự án Nhật Tân – Nội Bài** là dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài
6. **Dự án Giảng Võ** là dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội
7. **Dự án Mễ Trì** có nghĩa là dự án Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại tại Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội
8. **Dự án** là Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia, gồm 03 dự án thành phần: Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Giảng Võ và Dự án Mễ Trì
9. **Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia** có nghĩa là cụm công trình cốt lõi, đa năng để tổ chức hội chợ, triển lãm, biểu diễn nghệ thuật, thi đấu thể thao, tổ chức sự kiện, hội nghị và hội thảo thuộc Dự án Nhật Tân – Nội Bài.
10. **Chủ đầu tư** là Công ty VEFAC trước khi cổ phần hóa và là Công ty Cổ phần VEFAC sau khi cổ phần hóa.
11. **NĐTCL** là Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty Cổ phần VEFAC
12. **Tập đoàn Vingroup** là Tập đoàn Vingroup – Công ty CP
13. **CBCNV** là Cán bộ, công nhân viên
14. **ĐHĐCĐ** là Đại hội đồng cổ đông
15. **HDQT** là Hội đồng quản trị

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Thực trạng tài sản tại thời điểm 30/06/2013.....	11
Bảng 2: Thực trạng về công nợ và nguồn vốn tại thời điểm 30/06/2013	12
Bảng 3: Cơ cấu doanh thu của Công ty VEFAC 03 năm liền kề trước thời điểm 30/06/2013.....	13
Bảng 4: Cơ cấu chi phí của Công ty VEFAC 03 năm liền kề trước thời điểm 30/06/2013.....	14
Bảng 5: Kết quả kinh doanh của Công ty VEFAC 03 năm liền kề trước thời điểm 30/06/2013.....	15
Bảng 6: Lao động phân loại theo trình độ.....	17
Bảng 7: Lao động phân loại theo hợp đồng lao động	18
Bảng 8: Giá trị thực tế của Công ty VEFAC tại thời điểm 30/6/2013.....	19
Bảng 9: Vốn điều lệ và cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC	49
Bảng 10: Vốn điều lệ ban đầu và cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC	52
Bảng 11: Bảng tổng hợp các mức giá khởi điểm.....	58
Bảng 13: Phương án sử dụng lao động sau khi cổ phần hóa	62
Bảng 14: Dự toán chi phí cổ phần hóa (đến 30/06/2015).....	66
Bảng 15: Tổ chức thực hiện cổ phần hóa.....	71
Bảng 16: Dự kiến Kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần 03 năm sau cổ phần hóa	73

PHẦN I. KHÁI QUÁT VỀ CÔNG TY VEFAC

1. Giới thiệu chung về Công ty VEFAC

1.1. Thông tin cơ bản

- Tên Công ty viết bằng Tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM

- Tên Công ty viết bằng Tiếng Anh: VIETNAM EXHIBITION FAIR CENTRE ONE-MEMBER COMPANY LIMITED

- Tên viết tắt tiếng Anh: VEFAC

- Địa chỉ: 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội

- Số điện thoại: 04.38345655 Fax: 04.37721480

- Website: www.vefac.vn

Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100111472 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 04/01/2011.

1.2. Quá trình thành lập và phát triển Công ty VEFAC

Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được thành lập từ những năm 1960, đã trải qua nhiều giai đoạn phát triển với các tên gọi khác nhau: Khu Triển lãm Giảng Võ (1975-1978), Khu Triển lãm Trung ương (1979-1982), Trung tâm Triển lãm thành tựu kinh tế kỹ thuật Việt Nam (1982-1985), Trung tâm Triển lãm Giảng Võ (1985-1989). Ngày 18/01/1989, Hội đồng Bộ trưởng ban hành Quyết định số 06/HĐBT thành lập Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (VEFAC), là một đơn vị sự nghiệp có thu. Đến ngày 04/05/1995, Trung tâm chuyển đổi thành doanh nghiệp Nhà nước với chức năng kinh doanh chính là tổ chức triển lãm, hội chợ, hội nghị trong và ngoài nước, kinh doanh các loại hình dịch vụ, quảng cáo, thông tin, thương mại trong và ngoài nước,... theo Giấy đăng ký kinh doanh số 109988 cấp ngày 04/06/1995. Ngày 04/01/2011, VEFAC đổi tên thành Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (Công ty VEFAC) theo Giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100111472.

Ngày 30/06/2010, VEFAC được chuyển đổi thành Công ty VEFAC theo quyết định của Bộ VHTTDL. Công ty VEFAC kế thừa toàn bộ quyền lợi và nghĩa vụ của VEFAC, tiếp tục cổ phần hóa gắn với thực hiện Dự án theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ và Bộ VHTTDL (theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 1082/TTg-ĐMDN ngày 25/6/2010 và của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Quyết định số 2295/QĐ-BVHTTDL ngày 30/06/2010).

Công ty VEFAC là công ty hàng đầu của Việt Nam chuyên tổ chức hội chợ triển lãm, đặc biệt là các hội chợ triển lãm mang tầm vóc quốc gia và quốc tế. Chính vì vậy, năm 2007, tại Thông báo số 33/TB-VPCP ngày 27/02/2007, Chính phủ đã giao VEFAC làm chủ đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia gồm 2 dự án thành phần: Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì và Dự án Giảng Võ; đến ngày 28/01/2015, tại Thông báo số 25/TB-VPCP Thủ tướng Chính phủ quyết định Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì được chuyển về trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài (Dự án Nhật Tân – Nội Bài); khu đất tại Mễ Trì được quy hoạch một phần dùng để xây dựng trụ sở các cơ quan Bộ, ngành Trung ương, một phần hình thành Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại để hỗ trợ Dự án Nhật Tân – Nội Bài. Như vậy, Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia gồm 3 dự án thành phần: Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Giảng Võ và Dự án Mễ Trì.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty VEFAC được quy định trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 010011147 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 04/01/2011 (chi tiết xem Phụ lục 1), trong đó chức năng kinh doanh chính là tổ chức hội chợ, triển lãm, sự kiện, hội nghị trong và ngoài nước, kinh doanh các loại hình dịch vụ, quảng cáo, thông tin, thương mại trong và ngoài nước.

1.4. Cơ cấu tổ chức bộ máy quản lý của Công ty VEFAC

1.4.1. Sơ đồ tổ chức bộ máy quản lý của Công ty VEFAC

(chi tiết xem Phụ lục 2)

1.4.2. Cơ cấu tổ chức và bố trí nhân sự

Công ty được tổ chức theo mô hình Hội đồng thành viên:

- Hội đồng thành viên của Công ty: Gồm 07 thành viên, trong đó Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc.
- Ban Kiểm soát: Gồm 03 kiểm soát viên.
- Ban Tổng Giám đốc: Gồm Tổng Giám đốc và 03 Phó Tổng Giám đốc.
- Người đại diện theo pháp luật của Công ty: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc.

Các phòng, ban chức năng nghiệp vụ (*xem Phụ lục 2*).

Chi nhánh Công ty tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển thành một pháp nhân độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 01/10/2013 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Do đó cơ cấu các phòng ban của Công ty VEFAC không bao gồm Chi nhánh.

1.4.3. Công ty mẹ và danh sách công ty con của Công ty:

Không có

2. Đánh giá thực trạng Công ty VEFAC tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013)

2.1. Thực trạng về tài sản

Bảng 1: Thực trạng tài sản tại thời điểm 30/06/2013

TT	Danh mục tài sản	Giá trị còn lại (đồng)	Cơ cấu
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	2.025.164.542	1,24%
1	Tài sản cố định	2.025.164.542	1,24%
1.1	Tài sản cố định hữu hình	2.025.164.542	1,24%
a	Nhà cửa, vật kiến trúc	235.144.255	0,14%
b	Máy móc, thiết bị	1.198.712.121	0,73%
c	Phương tiện vận tải	591.308.166	0,36%
d	Thiết bị, dụng cụ quản lý	-	-
1.2	Tài sản cố định vô hình	-	-
2	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-
3	Đầu tư dài hạn khác	-	-
4	Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	-	-
5	Chi phí trả trước dài hạn	-	-
6	Tài sản dài hạn khác	-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	161.590.488.413	98,76%
1	Vốn bằng tiền	142.813.059.956	87,29%
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
3	Các khoản phải thu	3.914.198.648	2,39%
4	Vật tư hàng hóa tồn kho	-	-
5	Chi phí trả trước ngắn hạn	967.232.450	0,59%
6	Thuế GTGT được khấu trừ	131.128.266	0,08%
7	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	13.076.707.893	7,99%
8	Tài sản ngắn hạn khác	688.161.200	0,42%
	Tổng giá trị tài sản (I+II)	163.615.652.955	100,00%

Nguồn: BCTC đã được kiểm toán 6 tháng đầu năm 2013 của Công ty VEFAC
Số liệu trên bao gồm số liệu của Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

Thực trạng về công nợ và nguồn vốn

Bảng 2: Thực trạng về công nợ và nguồn vốn tại thời điểm 30/06/2013

TT	Nguồn vốn	Số tiền (đồng)	Cơ cấu
I	Nợ phải trả	56.756.595.982	34,69%
<i>A</i>	<i>Nợ ngắn hạn</i>	<i>48.027.753.364</i>	<i>29,35%</i>
1	Vay và nợ ngắn hạn	-	-
2	Phải trả người bán	375.816.550	0,23%
3	Người mua trả tiền trước	3.871.381.946	2,37%
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.296.874.924	1,40%
5	Phải trả người lao động	28.753.214.705	17,57%
6	Chi phí phải trả	92.737.635	0,06%
7	Phải trả nội bộ	-	-
8	Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	-	-
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	5.479.121.811	3,35%
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-
11	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7.158.605.793	4,38%
<i>B</i>	<i>Nợ dài hạn</i>	<i>8.728.842.618</i>	<i>5,33%</i>
1	Phải trả dài hạn khác	7.985.963.291	4,88%
2	Vay và nợ dài hạn	-	-
3	Doanh thu chưa thực hiện	742.879.327	0,45%
II	Vốn chủ sở hữu	106.859.056.973	65,31%
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	105.422.037.366	64,43%
2	Quỹ đầu tư phát triển	-	-
3	Quỹ dự phòng tài chính	1.437.019.607	0,88%
	Tổng nguồn vốn (I+II)	163.615.652.955	100,00%

*Nguồn: BCTC đã được kiểm toán 6 tháng đầu năm 2013 của Công ty VEFAC
Số liệu trên bao gồm số liệu của Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.*

2.2. Tình hình kinh doanh 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013)

2.2.1. Cơ cấu doanh thu 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu của Công ty VEFAC 03 năm liền kề trước thời điểm 30/06/2013

Đơn vị tính: Đồng

T T	Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012		6 tháng đầu năm 2013
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
1	Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	81.447.036.707	92,2%	65.030.747.481	89,0%	85.443.953.561	96,2%	26.478.605.883
2	Doanh thu hoạt động tài chính	4.861.041.912	5,5%	6.832.648.333	9,3%	2.458.916.441	2,8%	1.372.205.927
3	Thu nhập khác	2.025.484.670	2,3%	1.243.254.757	1,7%	909.365.387	1,0%	454.110.000
	Tổng Doanh thu	88.333.563.289	100%	73.106.650.571	100%	88.812.235.389	100%	28.304.921.810

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, 2012 và 06 tháng đầu năm 2013; đã bao gồm số liệu của chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.2. Cơ cấu chi phí 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

Bảng 4: Cơ cấu chi phí của Công ty VEFAC 03 năm liền kề trước thời điểm 30/06/2013

Đơn vị tính: Đồng

T T	Chỉ tiêu	Năm 2010		Năm 2011		Năm 2012		6 tháng đầu năm 2013
		Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị	Tỷ lệ	Giá trị
1	Giá vốn hàng bán	71.742.429.977	92,1%	52.739.836.582	88,9%	78.072.422.962	91,0%	20.705.118.682
2	Chi phí tài chính	70.280.000	0,1%	-	-	36.188.299	0,04%	12.370.717
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.994.856.860	6,4%	6.575.998.811	11,1%	7.706.228.336	8,96%	5.202.884.727
5	Chi phí khác	1.056.225.145	1,4%	5.547.948	-	500	-	5.130.715
	Tổng Chi phí	77.863.791.982	100%	59.321.383.341	100%	85.814.840.097	100%	25.925.504.841

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, 2012 và 06 tháng đầu năm 2013; đã bao gồm số liệu của chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.3. Kết quả kinh doanh 03 năm liền kề trước thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

Bảng 5: Kết quả kinh doanh của Công ty VEFAC 03 năm liền kề trước thời điểm 30/06/2013

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Năm 2010	Năm 2011		Năm 2012		6 tháng đầu năm 2013
		Giá trị	% tăng, giảm so với 2010	Giá trị	% tăng, giảm so với 2011	Giá trị
Doanh thu thuần	81.447.036.707	65.030.747.481	-20,16%	85.443.953.561	31,39%	26.478.605.883
Giá vốn hàng bán	71.742.429.977	52.739.836.582	-26,49%	78.072.422.962	48,03%	20.705.118.682
Lợi nhuận gộp	9.704.606.730	12.290.910.899	26,65%	7.371.530.599	-40,02%	5.773.487.201
Doanh thu hoạt động tài chính	4.861.041.912	6.832.648.333	40,56%	2.458.916.441	-64,01%	1.372.205.927
Chi phí tài chính	70.280.000	-	-100,0%	36.188.299	100,00%	12.370.717
Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	4.994.856.860	6.575.998.811	31,66%	7.706.228.336	17,19%	5.202.884.727
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	9.500.511.782	12.547.560.421	32,07%	2.088.030.405	-83,36%	1.930.437.684

Thu nhập khác	2.025.484.670	1.243.254.757	-38,62%	909.365.387	-26,86%	454.110.000
Chi phí khác	1.056.225.145	5.547.948	-99,47%	500	-99,99%	5.130.715
Lợi nhuận khác	969.259.525	1.237.706.809	27,70%	909.364.887	-26,53%	448.979.285
Tổng lợi nhuận trước thuế	10.469.771.307	13.785.267.230	31,67%	2.997.395.292	-78,26%	2.379.416.969
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.053.435.886	3.187.361.625	4,39%	1.612.440.281	-49,41%	636.243.641
Lợi nhuận sau thuế	7.416.335.421	10.597.905.605	42,90%	1.384.955.011	-86,93%	1.743.173.328

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2010, 2011, 2012 và 06 tháng đầu năm 2013; đã bao gồm số liệu của chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh.

2.2.4. Đánh giá tổng quát

Do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế thế giới, hàng loạt các doanh nghiệp phá sản hoặc giải thể; từ năm 2012, tiền thuê đất Công ty VEFAC phải nộp tăng gấp hơn 04 lần so với các năm trước đó. Tuy nhiên, Công ty VEFAC vẫn duy trì được hiệu quả kinh doanh và đạt được nhiều giải thưởng, bằng khen của Chính phủ, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, UBND Thành phố Hà Nội và các ban, ngành khác; đóng góp đầy đủ vào ngân sách Nhà nước và bảo đảm việc làm cho người lao động với mức thu nhập cao so với các đơn vị khác cùng ngành.

Trong 03 năm trước khi cổ phần hóa, Công ty VEFAC tiếp nhận cơ hội đầu tư mới, làm tăng tính khả thi của việc cổ phần hóa gắn với thực hiện Dự án và hoàn thành cổ phần hóa trong năm 2015.

2.3. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (13/01/2014), tổng số lao động của Công ty là 195 người.

2.3.1. Phân loại theo trình độ

Bảng 6: Lao động phân loại theo trình độ

STT	Trình độ	Tổng số người	Tỷ lệ
1	Trên đại học	04	2,05%
2	Đại học	88	45,13%
3	Cao đẳng	03	1,54%
4	Trung cấp, CN kỹ thuật, trình độ khác	100	51,28%
	Tổng cộng	195	100%

Nguồn: Công ty VEFAC; không bao gồm số liệu của chi nhánh.

Ngoài ra, để phục vụ cho hoạt động của Công ty và thực hiện Dự án, Công ty VEFAC thường xuyên thuê:

- Cố vấn, chuyên gia, cộng tác viên;
- Lao động công nhật.

2.3.2. Phân loại theo hình thức hợp đồng

Bảng 7: Lao động phân loại theo hợp đồng lao động

STT	Trình độ	Tổng số người
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ (Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch bổ nhiệm)	06
2	Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	166
3	Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ 01 đến 03 năm	23
	Tổng Cộng	195

Nguồn: Công ty VEFAC; không bao gồm số liệu của chi nhánh Công ty.

2.4. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (30/06/2013)

Căn cứ Quyết định số 111/QĐ-BVHTTDL ngày 13/01/2014 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam (Phụ lục 4):

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp là: 222.171.510.873 đồng

(Bằng chữ: Hai trăm hai mươi hai tỷ, một trăm bảy mươi một triệu, năm trăm mười ngàn, tám trăm bảy mươi ba đồng)

- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là: 166.604.056.749 đồng

(Bằng chữ: Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm linh bốn triệu, không trăm năm mươi sáu ngàn, bảy trăm bốn mươi chín đồng)

Giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa đã được gia hạn đến 30/6/2015 theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 10547/VPCP-ĐMDN ngày 31/12/2014 của Văn phòng Chính phủ và Quyết định số 4462/QĐ-BVHTTDL-KHTC ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

Giá trị thực tế của doanh nghiệp được trình bày chi tiết ở bảng sau:

Bảng 8: Giá trị thực tế của Công ty VEFAC tại thời điểm 30/6/2013

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu Công ty sổ sách kế toán	Số liệu Chi nhánh sổ sách kế toán	Số liệu Văn phòng sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
<i>I</i>			<i>3</i>	<i>4</i>	<i>(5)=(4)-(3)</i>
A. Tài sản đang dùng(I+II+III+IV)	163.615.652.955	2.639.643.081	162.082.373.438	222.171.510.873	60.089.137.435
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	2.025.164.542	235.144.255	2.327.698.936	60.194.137.283	57.866.438.347
1. Tài sản cố định	2.025.164.542	235.144.255	1.790.020.287	57.730.192.564	55.940.172.277
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	<i>2.025.164.542</i>	<i>235.144.255</i>	<i>1.790.020.287</i>	<i>57.730.192.564</i>	<i>55.940.172.277</i>
2. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-	2.463.944.719	2.463.944.719
3. Tài sản dài hạn khác	-	-	-	-	-
4. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	161.590.488.413	2.404.498.826	159.754.674.502	161.977.373.590	2.222.699.088
1. Tiền:	142.813.059.956	1.835.813.911	140.977.246.045	140.911.087.284	(66.158.761)

+ Tiền mặt tồn quỹ	3.704.734.982	66.302.044	3.638.432.938	3.632.174.520	(6.258.418)
+ Tiền gửi ngân hàng	137.428.324.974	89.511.867	137.338.813.107	137.278.912.764	(59.900.343)
+ Các khoản tương đương tiền	1.680.000.000	1.680.000.000	-	-	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-	-	-
3. Các khoản phải thu	3.914.198.648	568.684.915	3.914.198.648	6.203.056.497	2.288.857.849
+ Các khoản phải thu:	3.914.198.648	568.684.915	3.914.198.648	6.203.056.497	2.288.857.849
+ Các khoản phải thu khác. Trong đó có:					
* Khoản phải thu từ cổ phần hóa chi nhánh				1.751.179.200	1.751.179.200
* Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	-	-	537.678.649	-	(537.678.649)
* Khoản phải thu khác (Chuyển từ Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc sang theo dõi trên khoản phải thu khác)				537.678.649	537.678.649

+ Dự phòng phải thu khó đòi	-	-	-	-	-
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	-	-	-	-	-
5. Chi phí trả trước ngắn hạn	967.232.450	-	967.232.450	967.232.450	-
6. Tài sản lưu động khác	13.895.997.359	-	13.895.997.359	13.895.997.359	-
7. Công cụ, dụng cụ đã phân bổ hết giá trị	-	-	-	-	-
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-	-	-
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-	-
B. Tài sản không cần dùng (Giá trị còn lại theo sổ sách)	-	-	-	-	-
I. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-

1. Tài sản cố định					-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-	-	-
3. Chi phí XDCB dở dang	-	-	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-	-	-
II. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	-
1. Công nợ không đòi được	-	-	-	-	-
2. Hàng hoá tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất	-	-	-	-	-
C. Tài sản chờ thanh lý	-	-	-	-	-
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-	-	-
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-	-	-
D. Tài sản hình thành từ		-			-

Quỹ phúc lợi, Quỹ khen thưởng	-		-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	163.615.652.955	2.639.643.081	162.082.373.438	222.171.510.873	60.089.137.435
Trong đó:					
Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp (Mục A)	163.615.652.955	2.639.643.081	162.082.373.438	222.171.510.873	60.089.137.435
E1. Nợ thực tế phải trả	56.756.595.982	2.320.132.242	55.542.827.304	55.567.454.124	24.626.820
Tổng giá trị thực tế phần vốn chủ sở hữu A-E1)	106.859.056.973	319.510.839	106.539.546.134	166.604.056.749	60.064.510.615

Nguồn: Biên bản Xác định giá trị doanh nghiệp Công ty VEFAC

Chi nhánh Công ty tại thành phố Hồ Chí Minh đã có Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp 3685/QĐ-BVHTTDL ngày 10/11/2011 của Bộ VHTTDL với giá trị thực tế DN để CPH là 2.391.168.523 đồng, trong đó giá trị phần vốn Nhà nước là 1.726.552.380 đồng. Theo đó, đơn vị tư vấn không xác định lại giá trị tài sản của Chi nhánh tại ngày 30/06/2013 mà chỉ xác định lại giá trị tài sản của Văn phòng Công ty tại Hà Nội.

PHẦN II. CÁC QUAN ĐIỂM CƠ BẢN VỀ CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY VEFAC GẮN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN

1. Cơ sở pháp lý

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Luật Đầu tư số 59/2005/QH11 ngày 29/11/2005;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 59/2011/NĐ-CP;
- Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/05/2008 của Chính phủ về chính sách khuyến khích xã hội hóa đối với các hoạt động trong lĩnh vực giáo dục, dạy nghề, y tế, văn hóa, thể thao, môi trường; Nghị định số 59/2014/NĐ – CP ngày 16 tháng 6 năm 2014 sửa đổi, bổ sung Nghị định số 69/2008/NĐ-CP;
- Nghị quyết số 15/NQ-CP ngày 03/03/2014 của Chính phủ về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động, Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/09/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ (thay thế Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011);
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 28/12/2011 của Bộ Tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành Công ty cổ phần;
- Thông báo số 33/TB-VPCP ngày 27/02/2007 về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia;
- Thông báo số 66/TB-VPCP ngày 10/04/2007 về chỉ đạo của Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng về việc cho phép áp dụng chính sách ưu đãi, đặc thù đối với Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia;
- Thông báo số 336/TB-VPCP ngày 27/11/2009 về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia trên cơ sở cổ phần hóa;

- Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc Nhà nước không nắm giữ cổ phần chi phối trong lĩnh vực hội chợ, triển lãm (thay thế Quyết định số 14/2011/QĐ-TTg ngày 04/03/2011 của Thủ tướng Chính phủ);
- Công văn số 773/TTg-ĐMDN ngày 31/05/2013 của Thủ tướng Chính phủ về tái khẳng định việc thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia trên cơ sở cổ phần hóa;
- Công văn số 2213/VPCP-ĐMDN ngày 02/04/2014 về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung liên quan tới Dự án trên cơ sở cổ phần hóa VEFAC;
- Công văn số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc chấp thuận về nguyên tắc phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn liền với phát triển Dự án và Nhà đầu tư chiến lược tham gia công ty cổ phần VEFAC là Tập đoàn Vingroup như đề nghị của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;
- Quyết định số 2335/QĐ-BVHTTDL ngày 01/07/2013 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc cổ phần hóa và thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam;
- Quyết định số 111/QĐ-BVHTTDL ngày 13/01/2014 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam;
- Công văn số 35/ĐMDN của Ban Chỉ đạo Đổi mới và Phát triển doanh nghiệp, ngày 03/6/2014 về việc cho phép doanh nghiệp được cổ phần hóa mà không cần IPO;
- Công văn số 2655/TTg-ĐMDN ngày 27/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với phát triển dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia;
- Công văn số 10547/VPCP-ĐMDN ngày 31/12/2014 của Văn phòng Chính phủ về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về đồng ý giá hạn giá trị doanh nghiệp để thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam;
- Quyết định số 4462/QĐ-BVHTTDL-KHTC ngày 31 tháng 12 năm 2014 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về giá hạn giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam.
- Thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015 về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc chuyển vị trí Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia từ Mễ Trì sang trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài; khu đất tại Mễ Trì được quy hoạch một phần dùng để xây dựng trụ sở các cơ quan Bộ, ngành Trung ương, một phần hình thành Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại để hỗ trợ Dự án Nhật Tân – Nội Bài.

2. Quá trình chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc Cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án

Việc thực hiện Dự án trên cơ sở cổ phần hóa là chỉ đạo nhất quán của Thủ tướng Chính phủ từ năm 2007 đến nay (Thông báo số 33/TB-VPCP ngày 27/02/2007, Thông báo số 336/TB-VPCP ngày 27/11/2009,...), trong đó giao Bộ VHTTDL là cơ quan quyết định đầu tư, cơ quan quyết định cổ phần hóa, Công ty VEFAC là chủ đầu tư và Dự án được thực hiện theo cơ chế ưu đãi, đặc thù.

Tiếp theo, tại Văn bản số 773/TTg-ĐMDN ngày 31/05/2013, Văn bản số 2213/VPCP-ĐMDN ngày 02/04/2014 và Văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ chấp thuận về nguyên tắc Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với thực hiện Dự án (theo Tờ trình số 120/TTr-BVHTTDL ngày 06/6/2014, Công văn số 3548/BVHTTDL ngày 08/10/2014 của Bộ VHTTDL) đồng thời yêu cầu Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch khẩn trương hoàn thiện Phương án CPH để trình Thủ tướng Chính phủ, trong đó tập trung các nội dung sau:

- Lập Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án;
- Nhấn mạnh tiêu chí về năng lực Tài chính và cam kết thực hiện Dự án;
- Làm rõ tỷ lệ vốn điều lệ Nhà nước nắm giữ;
- Làm rõ việc lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược và đề xuất Nhà đầu tư chiến lược.

Ngày 27/12/2014, Thủ tướng Chính phủ đã có Công văn số 2655/TTg-ĐMDN đồng ý về Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án (theo Tờ trình số 296/TTr-BVHTTDL ngày 24/12/2014).

Tại Thông báo số 25/ TB-VPCP ngày 28/01/2015, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo chuyển vị trí Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia từ Mỹ Trì sang trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài; khu đất tại Mỹ Trì được quy hoạch một phần dùng để xây dựng trụ sở các cơ quan Bộ, ngành Trung ương, một phần hình thành Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại để hỗ trợ Dự án Nhật Tân – Nội Bài. Kinh phí để xây dựng Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia từ nguồn thu chuyển đổi Trung tâm Hội chợ triển lãm Việt Nam, Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại tại Mỹ Trì, nguồn vốn của Công ty và các nguồn hợp pháp khác.

3. Mục tiêu thực hiện Cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án

- Tạo ra một tổ hợp kinh tế, văn hóa, thể thao và du lịch có quy mô lớn, hiện đại và hoàn chỉnh, mang tính biểu tượng của Thủ đô, trong đó lấy Khu hội chợ triển lãm (mang tính đa năng: hội chợ, triển lãm, biểu diễn nghệ thuật, thi đấu thể thao, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo,...) làm cốt lõi, hình thành nên một địa danh: “Thành phố Triển lãm”;

- Nhà nước không nắm cổ phần chi phối trong Dự án nhưng vẫn có được Khu hội chợ triển lãm (một công trình công cộng, không vì mục tiêu lợi nhuận) đạt chuẩn quốc tế

(Văn bản số 2013/TTg-KGVX ngày 20/11/2008, Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18 tháng 6 năm 2014 (thay thế Quyết định số 14/2011/QĐ-TTg ngày 04/03/2011). Như vậy đạt được mục tiêu xã hội hóa các dự án đầu tư xây dựng công trình công cộng, một chủ trương lớn của Đảng và Nhà nước;

- Tạo điều kiện đổi mới trong phương thức quản lý doanh nghiệp, cải tiến công nghệ, mang lại hiệu quả kinh tế cao và tạo ra nhiều việc làm mới.

4. Nguyên tắc thực hiện cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án

Việc thực hiện cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án là một vấn đề mới, chưa có tiền lệ, vì vậy phải vận dụng các quy định của pháp luật và tuân thủ các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về Dự án từ trước đến nay, trong đó có một số nội dung mang tính nguyên tắc như sau:

1. **Nguyên tắc 1:** Việc cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án được hưởng chính sách ưu đãi, đặc thù và phải xã hội hóa tối đa, Nhà nước không nắm cổ phần chi phối và không sử dụng ngân sách nhà nước.

2. **Nguyên tắc 2:** Phải bảo đảm tính liên tục việc tổ chức hội chợ triển lãm, tức là Dự án Giảng Võ chỉ được xây dựng khi hoạt động tổ chức hội chợ triển lãm đã được chuyển về Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia mới thuộc Dự án Nhật Tân – Nội Bài hoặc một địa điểm tạm thời được Bộ VHTTDL phê duyệt.

3. **Nguyên tắc 3:** Công ty cổ phần VEFAC kế thừa toàn bộ các quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ của Công ty VEFAC.

4. **Nguyên tắc 4:** Cổ đông Nhà nước (được Chính phủ ủy quyền) có quyền phủ quyết nếu Công ty Cổ phần VEFAC vi phạm đối với các vấn đề liên quan đến Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia bao gồm:

- Điều chỉnh đối với nội dung quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt;
- Điều chỉnh hoặc thay đổi các hạng mục công trình xây dựng khác biệt so với quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt;
- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án mà không có lý do chính đáng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Vận hành và quản lý các hạng mục Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia và toàn bộ hạ tầng của Dự án Nhật Tân – Nội Bài trái với các nội dung cam kết tại cam kết ở mục b và mục f;
- Triển khai công nghệ phục vụ cho Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia không phù hợp với thời điểm đầu tư hoặc trái với công nghệ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

PHẦN III. PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY VEFAC GẮN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM QUỐC GIA *(gọi tắt là Phương án CPH)*

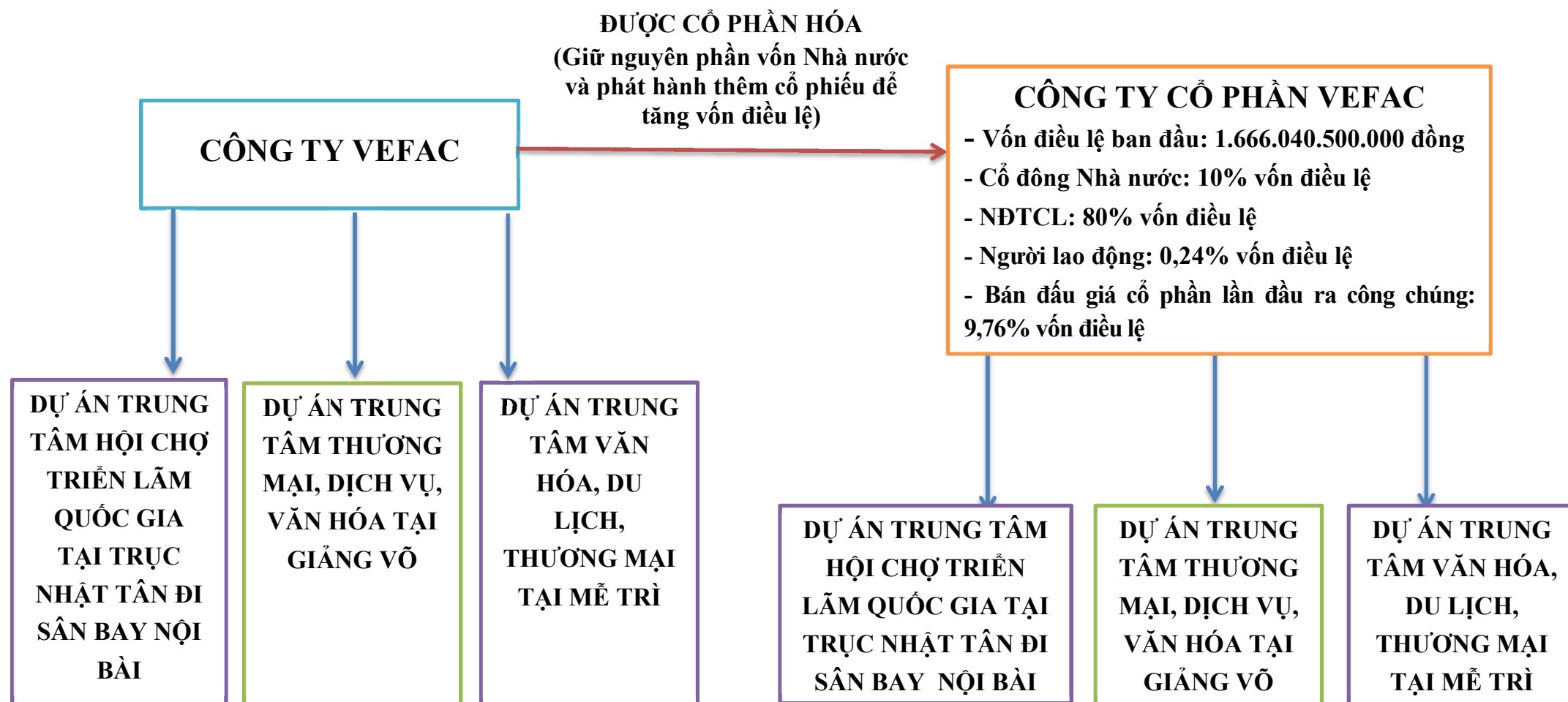
1. Sơ đồ tổng quát và diễn giải Phương án CPH

Công ty VEFAC tiến hành cổ phần hóa theo đúng kế hoạch trong năm 2015; Nhà đầu tư chiến lược được xác định trước khi bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng.

1.1. Sơ đồ tổng quát:

Xem sơ đồ tổng quát ở trang sau.

SƠ ĐỒ PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY VEFAC GẮN LIỀN VỚI PHÁT TRIỂN DỰ ÁN



1.2. Diễn giải Sơ đồ:

1.2.1. Tiến hành cổ phần hóa Công ty VEFAC theo hình thức: Giữ nguyên phần vốn nhà nước và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần VEFAC sẽ được tăng tương ứng theo phân kỳ đầu tư của Dự án.

Tổng vốn điều lệ ban đầu của Công ty Cổ phần VEFAC là 1.666.040.500.000 đồng (*Một nghìn sáu trăm sáu mươi sáu tỷ, không trăm bốn mươi triệu, năm trăm ngàn đồng*). Dự kiến cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu:

- Nhà nước giữ 10,00% (tương ứng 166.604.050.000 đồng);
- Nhà đầu tư chiến lược giữ 80,00% (tương ứng 1.332.832.400.000 đồng);
- Người lao động giữ 0,24% (tương ứng 3.943.000.000 đồng);
- Bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng là 9,76% (tương ứng 162.661.050.000 đồng)

Trong suốt thời gian hạn chế chuyển nhượng, NĐTCL phải sở hữu ít nhất 80% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần VEFAC, không được chuyển nhượng dưới mọi hình thức. Thời gian hạn chế chuyển nhượng được tính kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho Công ty Cổ phần VEFAC cho tới khi hoàn thành Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia thuộc Dự án Nhật Tân – Nội Bài hoặc hết thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho Công ty Cổ phần VEFAC (tùy thuộc ngày nào đến sau).

1.2.2. Trong trường hợp chưa tìm được NĐTCL trước cổ phần hóa thì vẫn thực hiện hình thức cổ phần hóa giữ nguyên phần vốn nhà nước hiện có, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ nhưng qui mô vốn điều lệ ban đầu được điều chỉnh là 185.115.610.000 đồng, cụ thể như sau:

- Nhà nước giữ 90% (trong đó, Nhà nước tạm thời nắm giữ 80% của NĐTCL), tương ứng 166.604.050.000 đồng
- Người lao động giữ 2,13%, tương ứng 3.943.000.000 đồng
- Bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng 7,87%, tương ứng 14.568.560.000 đồng

Khi xác định được NĐTCL thì Vốn điều lệ được tăng lên bằng cách phát hành cổ phần cho NĐTCL theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ là 1.666.040.500.000 đồng, trong đó Nhà nước giữ 10%, NĐTCL giữ 80%, người lao động giữ 0,24% và các cổ đông khác giữ 9,76%.

1.2.3. Công ty Cổ phần VEFAC kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ của Công ty VEFAC trong đó có Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia, gồm 03 dự án thành phần:

- + **Dự án thành phần thứ nhất** là Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài;

+ **Dự án thành phần thứ hai** là Dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội

+ **Dự án thành phần thứ ba** là Dự án Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại tại Mễ Trì, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

1.2.4. Số tiền sử dụng đất tại Dự án Giảng Võ do Công ty cổ phần VEFAC nộp, tiền thu từ cổ phần hóa, nguồn thu chuyển đổi Trung tâm Hội chợ triển lãm Việt Nam, Trung tâm Văn hóa, Thương mại và Du lịch tại Mễ Trì cùng với các nguồn thu hợp pháp khác được áp dụng chính sách vay ưu đãi, đặc thù để hỗ trợ thực hiện các hạng mục cơ bản (lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư, một phần công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật, đầu tư xây dựng Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia) thuộc Dự án Nhật Tân - Nội Bài; (theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 336/TB-VPCP ngày 27/11/2009, Thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015) và được dùng để chuyển đổi dần thành khoản bổ sung vốn điều lệ của cổ đông Nhà nước trong Công ty cổ phần VEFAC để đáp ứng các phân kỳ đầu tư thực hiện Dự án Nhật Tân – Nội Bài.

1.2.5 Kinh phí để xây dựng Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia từ nguồn thu chuyển đổi Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam, Dự án Mễ Trì, nguồn vốn của Công ty Cổ phần VEFAC và các nguồn hợp pháp khác (Thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015).

1.2.6. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch là đại diện vốn chủ sở hữu của Nhà nước tại Công ty cổ phần VEFAC cho đến khi hoàn thành khu Hội chợ triển lãm thuộc Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục Nhật Tân – Nội Bài

1.2.7. Công ty cổ phần VEFAC, NĐTCL phải tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án Nhật Tân – Nội Bài đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt; (nếu có điều chỉnh quy hoạch phải được Bộ VHTTDL thông qua trước khi trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).

2. Việc lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược

2.1. Phương thức lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược

Nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn bằng phương thức thỏa thuận trực tiếp theo 1 trong 2 phương án sau:

- Phương án lựa chọn 01: Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định Nhà đầu tư chiến lược và giao Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch tổ chức, triển khai thực hiện.

- Phương án lựa chọn 02: Thủ tướng Chính phủ giao Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược trên cơ sở Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược được phê duyệt và báo cáo Thủ tướng Chính phủ trước khi quyết định.

Việc lựa chọn nhà đầu tư chiến lược mạnh về tài chính, phù hợp với Dự án theo phương thức thỏa thuận trực tiếp được đề xuất bởi những lý do sau:

a) Đây là dự án có quy mô lớn, đặc thù, sử dụng công nghệ cao và mang tính chuyên ngành trong lĩnh vực văn hóa, cho nên việc lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược theo phương

thức thỏa thuận trực tiếp nhằm chọn được Nhà đầu tư mạnh, có năng lực, phù hợp với việc triển khai Dự án.

b) Vào tháng 6 năm 2011, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã chỉ đạo cho Công ty VEFAC thực hiện tổ chức đấu thầu quốc tế để lựa chọn nhà đầu tư theo đúng quy trình; chỉ còn 02 ngày là bắt đầu bán hồ sơ mời thầu thì xuất hiện tình huống mang tính nhạy cảm trong việc bảo đảm an ninh văn hóa - tư tưởng. Theo chỉ đạo của cấp có thẩm quyền, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã chỉ đạo Công ty VEFAC dừng đấu thầu. Với tình hình hiện nay nếu áp dụng phương thức đấu thầu hoặc đấu giá thì tình huống đó vẫn có thể xảy ra. Do đó, đối với Dự án này nên áp dụng phương thức thỏa thuận trực tiếp là phù hợp nhất;

c) Một dự án lớn, trọng điểm của ngành văn hóa được Thủ tướng Chính phủ trực tiếp chỉ đạo nhất quán và các thông tin về Dự án đã được công bố rộng rãi theo luật định; nay Thủ tướng Chính phủ lại xem xét, quyết định Nhà đầu tư chiến lược hoặc giao Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tổ chức lựa chọn sẽ tạo ra niềm tin và vinh dự cho Nhà đầu tư chiến lược. Từ đó, Nhà đầu tư chiến lược có trách nhiệm cao trong việc thực hiện Dự án và dẫn đến kết quả:

- Đạt được mục tiêu của Thủ tướng Chính phủ là thực hiện Dự án theo hình thức xã hội hóa tối đa, Nhà nước không nắm cổ phần chi phối nhưng vẫn có được Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài mang tính biểu tượng Thủ đô.

- Dự án được đầu tư và quản lý bởi một tập đoàn mạnh, có thương hiệu sẽ mang lại hiệu quả kinh tế cao, đóng góp lớn cho ngân sách Nhà nước và tạo ra nhiều việc làm mới cho người lao động, đem lại lợi ích lâu dài, bền vững.

- Hình thành một tổ hợp kinh tế, văn hóa, thể thao và du lịch có quy mô lớn, hiện đại và hoàn chỉnh, trong đó lấy Khu hội chợ triển lãm làm cốt lõi, đạt chuẩn quốc tế, kết hợp với Trung tâm Hội nghị Quốc gia và khu Liên hợp Thể thao Quốc gia Mỹ Đình đăng cai các sự kiện mang tầm cỡ quốc tế, tạo điều kiện cho Việt Nam hội nhập kinh tế, giao lưu văn hóa và góp phần nâng cao vị thế của Việt Nam trên trường quốc tế.

2.2. Hồ sơ nhà đầu tư

Nhà đầu tư phải nộp cho Công ty VEFAC các tài liệu sau:

- a) Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp hoặc văn bản tương đương (bản sao công chứng);

- b) Điều lệ công ty (sao y bản chính);

- c) Bản đăng ký mẫu dấu doanh nghiệp và bản đăng ký mẫu dấu (nếu có), chữ ký của người chịu trách nhiệm trước pháp luật và/hoặc người được ủy quyền (sao y bản chính);

d) Danh sách Ban lãnh đạo, Ban điều hành và các chuyên gia cao cấp của công ty tại thời điểm nộp hồ sơ, kèm theo hồ sơ năng lực, kinh nghiệm của từng người ;

e) Cơ cấu tổ chức quản lý của công ty;

f) Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển công ty;

g) Đề xuất sơ bộ về Dự án;

h) Báo cáo tài chính đã được kiểm toán của 03 năm tài chính gần nhất (2011, 2012, 2013) và báo cáo tài chính các quý/ 06 tháng của năm hiện tại, được cập nhật theo yêu cầu (sao y bản chính)

i) Các tài liệu chứng minh năng lực theo Tiêu chí lựa chọn NĐTCL;

j) Các tài liệu khác liên quan (nếu cần).

Nhà đầu tư có trách nhiệm nộp bổ sung và giải trình về nội dung các tài liệu trong hồ sơ đã nộp khi chủ đầu tư yêu cầu. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về tính chính xác của các tài liệu trên.

2.3. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược

Bản tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược được xây dựng trên nguyên tắc: Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, nhằm tạo điều kiện cho các Nhà đầu tư trong nước tham gia Dự án; các số liệu để đánh giá năng lực tài chính được căn cứ theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán của một số doanh nghiệp có qui mô lớn được niêm yết công khai trên thị trường chứng khoán Việt Nam.

Lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược phải dựa trên bản Tiêu chí này. Nhà đầu tư phải chịu trách nhiệm trước pháp luật Việt Nam về tính chính xác của các tài liệu cung cấp, trong đó các số liệu, thông tin về tài chính phải được công bố công khai trên sàn chứng khoán theo qui định của pháp luật hoặc được kiểm toán bởi công ty kiểm toán có uy tín như: KPMG, EY, PwC, Deloitte ...

2.3.1. Năng lực tài chính

Các chỉ tiêu về năng lực tài chính đối với Nhà đầu tư chiến lược phải đáp ứng được quy mô lớn và tính chất đặc thù của Dự án, cụ thể như sau:

a) Các chỉ tiêu tài chính (tính bình quân theo số liệu báo cáo tài chính được kiểm toán của 3 năm gần nhất liên kế: 2011, 2012, 2013), bao gồm:

- Vốn chủ sở hữu bình quân tối thiểu: tương đương 500 triệu USD;
- Tổng giá trị tài sản bình quân tối thiểu: tương đương 1,3 tỷ USD;
- Doanh thu bình quân tối thiểu: tương đương 160 triệu USD;
- Lợi nhuận ròng bình quân tối thiểu: tương đương 40 triệu USD

b) Xếp hạng tín nhiệm: tối thiểu “B-” (theo chỉ số xếp hạng Standard & Poor’s hoặc Fitch Ratings) hoặc “B3” (theo chỉ số xếp hạng Moody’s); Chứng chỉ xếp hạng tín nhiệm được cấp trong vòng 3 năm gần đây nhất (2011, 2012, 2013).

Trong trường hợp các nhà đầu tư trong nước chưa có chứng chỉ xếp hạng tại thời điểm nộp hồ sơ thì xếp hạng tín nhiệm sẽ được thay thế bằng việc đánh giá tổng thể năng lực tài chính, năng lực quản lý... Việc đánh giá này sẽ được thực hiện bởi Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty VEFAC của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch.

c) Đã từng huy động vốn trên thị trường quốc tế.

2.3.2. Năng lực quản lý

a) Có tối thiểu 10 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực đầu tư (tài chính, bất động sản, văn hóa, triển lãm, giải trí, du lịch, thương mại);

b) Có năng lực hoặc hợp tác với các đơn vị có uy tín trong lĩnh vực quy hoạch, quản lý dự án có qui mô tương đương Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia;

c) Đã từng thực hiện tối thiểu 01 dự án thuộc lĩnh vực: bất động sản, văn hóa, triển lãm, giải trí, du lịch, thương mại, có tổng mức đầu tư từ 300 triệu USD trở lên; ưu tiên nhà đầu tư từng thực hiện ít nhất 01 dự án có tổng mức đầu tư từ 1 tỷ USD trở lên.

2.3.3. Năng lực thực hiện Dự án (thể hiện qua Đề xuất sơ bộ về Dự án) và Khả năng huy động vốn

Dựa vào các chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản của dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia do Chủ đầu tư cung cấp và của Dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ (Dự án Giảng Võ) đã được chấp thuận đề xuất về Dự án, trong đó có các nội dung cơ bản sau:

a) Dự kiến đơn vị tư vấn có năng lực và kinh nghiệm để thiết kế ý tưởng quy hoạch Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia do Chủ đầu tư cung cấp và Dự án Giảng Võ (kèm theo bản giới thiệu về năng lực nhà tư vấn);

b) Dự kiến sơ bộ tổng mức đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia do Chủ đầu tư cung cấp và Dự án Giảng Võ;

c) Dự kiến tổ chức và tiến độ thực hiện Dự án;

d) Đề xuất phương án huy động vốn để thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia và Dự án Giảng Võ, gồm các nội dung chủ yếu sau:

- Các hình thức huy động vốn;
- Nguồn vốn huy động trên thị trường quốc tế (ưu tiên nếu có);
- Tính khả thi của phương án huy động vốn, trong đó có cam kết cho vay của tổ chức tín dụng cho Dự án;
- Điều kiện cho vay (thời hạn và lãi suất vay);
- Nguồn tín dụng phải đảm bảo được độ tin cậy, có thể xác minh, thẩm định khi cần thiết;
- Tự đề xuất chế tài để bảo đảm thực hiện phương án huy động vốn (nếu có).

2.3.4. Năng lực Công nghệ:

Đề xuất các trang thiết bị, công nghệ hiện đại, đồng bộ phục vụ Khu Hội chợ triển lãm Quốc gia là khu đa năng: Tổ chức hội chợ triển lãm, tổ chức sự kiện, biểu diễn nghệ thuật (âm thanh, ánh sáng, sân khấu...), hội nghị, hội thảo...

2.4. Cơ quan phê duyệt Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược

Theo công văn số 2655/TTg-ĐMDN của Thủ tướng Chính phủ ngày 27/12/2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quyết định và chịu trách nhiệm về tiêu chí lựa chọn và giá bán cho nhà đầu tư chiến lược. Căn cứ vào tình hình thực tế, Tiêu chí có thể được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch điều chỉnh nhưng vẫn phải tuân theo các quan điểm cơ bản sau:

- Nhà đầu tư chiến lược phải có năng lực tài chính mạnh, chứng minh được nguồn vốn tối ưu thực hiện Dự án;
- Nhà đầu tư chiến lược thể hiện trách nhiệm cao trong quy hoạch, đầu tư, quản lý và phát triển Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia dù khu này mang tính phi lợi nhuận;
- Nhà đầu tư chiến lược phải cam kết thực hiện hoàn chỉnh Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia có vị trí và qui mô theo quy hoạch sẽ được Nhà nước phê duyệt.

2.5. Điều kiện để được tham gia đàm phán

- a. Đáp ứng các Tiêu chí như đã nêu tại mục 2.3;
- b. Đặt cọc hoặc ký quỹ số tiền khoảng 107 tỷ đồng (tương đương 5 (năm) triệu USD) vào một tài khoản phong tỏa tại ngân hàng Việt Nam;

2.6. Thời hạn đàm phán:

Thời hạn tối đa để đàm phán hợp đồng là 30 ngày làm việc từ ngày Bộ VHTTDL phê duyệt phương án CPH; nếu vì lý do nào đó mà phải kéo dài thời gian đàm phán thì phải được sự chấp thuận của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Hết thời hạn đàm phán, nhà đầu tư không được lựa chọn thì được hoàn trả số tiền đặt cọc hoặc ký quỹ nêu trên.

2.7. Nội dung đàm phán

Nhà đầu tư chiến lược sẽ đàm phán về nội dung hợp đồng mua/bán cổ phần (hợp đồng này có giá trị xuyên suốt trong thời gian hoạt động của Công ty cổ phần VEFAC trừ những nội dung không còn hiệu lực trong quá trình hoạt động của Công ty cổ phần VEFAC) trong đó có một số nội dung cơ bản sau:

- Các nội dung mua/bán cổ phần;
- Những nội dung cơ bản liên quan tới tổ chức, hoạt động của Công ty cổ phần VEFAC (Điều lệ của Công ty cổ phần VEFAC không được mâu thuẫn với các nội dung của Phương án CPH và Hợp đồng mua/bán cổ phần với NĐTCL)
- Những nội dung cơ bản của Dự án đầu tư; trong đó có việc tuân thủ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Khu hội chợ triển lãm đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê

duyet (nếu có sửa đổi quy hoạch phải được Bộ VHTTDL thông qua trước khi trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt).

- Các cam kết của Nhà đầu tư chiến lược
- Hình thức lưu giữ số tiền đặt cọc: Số tiền đặt cọc/ ký quỹ khoảng 107 tỷ đồng tương đương 5 (năm) triệu USD ở trên sẽ được chuyển vào một tài khoản do hai bên thỏa thuận.

Các nội dung đàm phán khác biệt với nội dung trong Phương án thì phải báo cáo Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch để xin chỉ đạo cho tới khi đạt được sự thống nhất. Sau khi hoàn thành đàm phán hợp đồng, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty VEFAC trình lên Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xem xét, chấp thuận hợp đồng mua/bán cổ phần.

2.8. Các cam kết của Nhà đầu tư chiến lược

2.8.1. Nội dung cam kết

NĐTCL phải tuân thủ các nội dung mà NĐTCL đã cam kết, trong đó có:

a. Cam kết huy động 100% vốn cho Công ty Cổ phần VEFAC để thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia (trong đó có tiền sử dụng đất tại Dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại số 148 Giảng Võ) theo đúng quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; vốn huy động đảm bảo tối ưu về lãi suất, thời hạn vay, điều kiện cho vay, độ tin cậy của nguồn cấp vốn theo đúng tiến độ (kèm theo cam kết của tổ chức tín dụng uy tín cấp vốn cho nhà đầu tư chiến lược);

b. Đảm bảo Công ty Cổ phần VEFAC sẽ xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia hiện đại xứng tầm các nước trong khu vực và quốc tế; Đảm bảo, hỗ trợ cho việc tổ chức các sự kiện liên quan tới quốc gia, quốc tế mà Nhà nước yêu cầu trong quá trình quản lý, khai thác, sử dụng Khu Hội chợ triển lãm; nội dung hỗ trợ gồm có:

- + Ưu tiên thời gian tổ chức sự kiện kinh tế - xã hội, văn hoá do Nhà nước tổ chức.
- + Bảo đảm an ninh và các dịch vụ hỗ trợ liên quan tới việc tổ chức các sự kiện.
- + Tài trợ và kêu gọi tài trợ cho các sự kiện.

c. Chậm nhất 3 năm kể từ khi được nhận mặt bằng, giai đoạn 1 của Khu hội chợ triển lãm phải hoàn thành.

d. Cổ đông Nhà nước (được Chính phủ ủy quyền) có quyền phủ quyết nếu Công ty Cổ phần VEFAC vi phạm đối với các vấn đề liên quan đến khu Hội chợ triển lãm bao gồm:

- Điều chỉnh đối với nội dung quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 được phê duyệt;
- Điều chỉnh hoặc thay đổi các hạng mục công trình xây dựng khác biệt so với quy hoạch 1/500 được phê duyệt;
- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án mà không có lý do chính đáng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;

- Vận hành và quản lý các hạng mục Khu hội chợ triển lãm quốc gia và toàn bộ hạ tầng của dự án trái với các nội dung cam kết tại cam kết ở mục b và mục f;

- Triển khai công nghệ phục vụ cho Khu hội chợ triển lãm quốc gia không phù hợp với thời điểm đầu tư hoặc trái với công nghệ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

e. Bảo đảm tính liên tục việc tổ chức Hội chợ triển lãm, tức là Dự án Giảng Võ chỉ được xây dựng khi hoạt động tổ chức hội chợ triển lãm đã được chuyển về khu hội chợ triển lãm tại Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài. Khu hội chợ này phải đáp ứng được quy mô, điều kiện tổ chức hội chợ triển lãm.

f. Công ty cổ phần VEFAC phải quản lý Khu hội chợ triển lãm và toàn bộ hạ tầng của Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài (do yêu cầu tổ chức hội chợ triển lãm có quy mô quốc gia, quốc tế).

g. Cổ đông Nhà nước có ít nhất 01 đại diện trong Hội đồng quản trị và 01 đại diện trong Ban Giám đốc của Công ty cổ phần VEFAC.

h. Nhà đầu tư chiến lược cam kết chỉ được chuyển nhượng cổ phần sở hữu trong Công ty cổ phần VEFAC khi đã hoàn thành Khu hội chợ triển lãm quốc gia theo đúng quy hoạch đã được phê duyệt.

i. Nhà đầu tư chiến lược phải cam kết rằng khi chuyển nhượng cổ phần (sau khi Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia đã hoàn thành) cho nhà đầu tư khác thì Nhà đầu tư chiến lược phải có trách nhiệm chuyển toàn bộ quyền và nghĩa vụ của mình cho nhà đầu tư nhận chuyển nhượng khi đó việc chuyển nhượng cổ phần mới hợp lệ. Việc chuyển nhượng các hạng mục liên quan đến Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia phải được sự đồng ý của cổ đông Nhà nước.

k. Nhà đầu tư chiến lược cam kết nếu không thực hiện đúng nội dung đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt liên quan đến Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia thuộc Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài thì bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tước quyền làm Nhà đầu tư chiến lược và không được bồi hoàn các khoản đã nộp và đầu tư, góp vốn điều lệ khi nhà đầu tư vi phạm.

l. Nhà đầu tư chiến lược cam kết Công ty cổ phần VEFAC phải tiếp nhận, sử dụng toàn bộ lao động của Công ty VEFAC theo năng lực của từng người và chủ động, bố trí, sắp xếp theo nhu cầu công việc của Công ty cổ phần VEFAC; đồng thời, có chính sách hỗ trợ cho lao động tốt của Công ty VEFAC chuyển sang.

m. Nhà đầu tư muốn được đàm phán hợp đồng mua/bán cổ phần để trở thành Nhà đầu tư chiến lược của Công ty cổ phần VEFAC thì phải đặt cọc hoặc ký quỹ một khoản tiền khoảng 107 tỷ đồng tương đương 5 triệu USD (năm triệu Đôla Mỹ) vào một tài

khoản phong tỏa tại ngân hàng Việt Nam. Nếu nhà đầu tư được chấp thuận là Nhà đầu tư chiến lược của Công ty cổ phần VEFAC thì số tiền này sẽ được chuyển thành một phần khoản tiền đặt cọc mua cổ phần của Nhà đầu tư chiến lược (theo quy định của Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26 tháng 12 năm 2011); nếu nhà đầu tư không được chấp thuận là Nhà đầu tư chiến lược thì sẽ được hoàn trả khoản tiền nêu trên.

n. Dự án được đầu tư chia làm nhiều giai đoạn theo kế hoạch đã được phê duyệt; giá trị quyết toán vốn đầu tư các hạng mục hoàn thành theo từng giai đoạn phải được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập có uy tín.

o. Chấp hành giá khởi điểm do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch quyết định và Tập đoàn Vingroup sẽ mua hết số cổ phần còn lại sau IPO bằng giá khởi điểm.

p. Dưới sự chỉ đạo của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Nhà đầu tư chiến lược sẽ tham gia tích cực và hiệu quả trong quá trình làm việc với các Bộ liên quan và UBND thành phố Hà Nội trong việc xác định vị trí, quy mô cụ thể của Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài, điều chỉnh quy hoạch diện tích đất đã bố trí cho Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia tại Mỹ Trì, xây dựng cơ chế tài chính để xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia

q. Tập đoàn Vingroup chấp hành cơ chế tài chính để xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia do cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

r. Trong quá trình lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư của Dự án phải được sự chấp thuận của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch trước khi trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt;

s. Thực hiện đầy đủ các nội dung được nêu trong Phương án Cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận và được Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phê duyệt.

t. Các nội dung cam kết khác trong quá trình đàm phán ký kết Hợp đồng mua bán cổ phần.

2.8.2. Hình thức thể hiện cam kết

Các cam kết trên sẽ được thể hiện phù hợp dưới các hình thức sau:

a) Các nội dung cam kết của NĐTCL được thể hiện bằng một Bản cam kết có đủ ba chữ ký: (1) Bộ VHTTDL (cơ quan quyết định cổ phần hóa), (2) Công ty VEFAC, (3) Nhà đầu tư chiến lược;

b) Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty VEFAC và Nhà đầu tư chiến lược

c) Hợp đồng mua/bán cổ phần giữa Công ty VEFAC và Nhà đầu tư chiến lược;

c) Quyết định phê duyệt Nhà đầu tư chiến lược của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch;

d) Quyết định phê duyệt Phương án CPH

e) Điều lệ Công ty cổ phần VEFAC;

- f) Giấy chứng nhận đầu tư;
- g) Các văn bản khác có liên quan (nếu có).

2.9. Chế tài xử lý vi phạm

- Nhà đầu tư chiến lược phải tuân thủ mọi chế tài theo quy định của pháp luật Việt Nam và các chế tài được thể hiện trong hợp đồng mua/bán cổ phần;
- Nhà đầu tư chiến lược sẽ bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền tước quyền làm Nhà đầu tư chiến lược và không được bồi hoàn các khoản đã nộp và đầu tư, góp vốn khi nhà đầu tư vi phạm. Mức độ và hình thức xử lý vi phạm sẽ được qui định cụ thể trong hợp đồng mua/bán cổ phần;
- Nhà đầu tư chiến lược tự đề xuất các chế tài khác khi vi phạm các cam kết về thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia (nếu có).

Các nội dung này sẽ được bàn bạc chi tiết, cụ thể và được thể hiện trong Hợp đồng mua/bán cổ phần

2.10. Đề xuất Nhà đầu tư chiến lược

Căn cứ văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Bộ VHTTDL đề xuất NĐTCL; căn cứ vào tiêu chí và cam kết của NĐTCL, Bộ VHTTDL xin đề xuất NĐTCL là Tập đoàn Vingroup với các lý do sau:

Ngày 06 tháng 6 năm 2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã có Tờ trình số 120/BVHTTDL-KHTC và đính kèm Phương án CPH trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Đối với việc cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia (Dự án), việc quan trọng nhất là xác định nhà đầu tư chiến lược nhưng vì lý do khách quan (như đã được trình bày trong Phương án) cho nên đến nay vẫn chưa thực hiện được.

Ngày 25 tháng 9 năm 2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch nhận được văn bản số 289/2014/CV-VINGROUP của Tập đoàn Vingroup (Phụ lục số 12) về việc “...bày tỏ nguyện vọng muốn trở thành nhà đầu tư chiến lược của Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ triển lãm Việt Nam trong quá trình Cổ phần hóa gắn liền với quá trình thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia ...”.

Ngày 06 tháng 10 năm 2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã nhận được văn bản số 133/HCTL (có kèm theo Biên bản họp liên tịch Đảng ủy, Hội đồng thành viên, Ban Tổng giám đốc, Ban kiểm soát, Công đoàn, Đoàn Thanh niên) của Công ty VEFAC. Tại văn bản này, dựa trên các số liệu tài chính đã công bố theo quy định của pháp luật trên Cổng thông tin điện tử của Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh và các nguồn thông tin tin cậy khác phản ánh về Tập đoàn Vingroup, Công ty VEFAC đã phân tích:

1. Về năng lực tài chính và khả năng huy động vốn của Tập đoàn Vingroup:

Là tập đoàn hàng đầu trong nước kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản, thương mại, giải trí và văn hóa. Tập đoàn Vingroup đã được Fitch Ratings và Standard & Poor's (hai trong ba hãng xếp hạng tín nhiệm nổi tiếng nhất thế giới) xếp hạng ngang bằng với mức tín nhiệm quốc gia (B+) và nằm trong danh sách 100 tập đoàn lớn nhất ASEAN, luôn nằm trong 5 công ty hàng đầu niêm yết có vốn hóa lớn nhất trên thị trường chứng khoán Việt Nam với giá trị ước là 3,4 (ba phẩy tư) tỷ USD tính đến 22 tháng 8 năm 2014. Năm 2014, Tập đoàn Vingroup là tập đoàn duy nhất của Việt Nam được tạp chí danh tiếng Finance Asia bình chọn là “Tổ chức huy động vốn tốt nhất” – “Region’s Best Borrower in Vietnam”. Theo báo cáo tài chính hợp nhất năm 2013 của Tập đoàn Vingroup: vốn chủ sở hữu là 690 triệu USD, tổng tài sản là 3,6 tỷ USD, doanh thu là 875 triệu USD, lợi nhuận sau thuế là 340 triệu USD.

2. Về kinh nghiệm thực hiện và quản lý Dự án:

- Với trên 10 năm kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, thương mại, giải trí và văn hóa, Tập đoàn Vingroup đã và đang thực hiện, quản lý nhiều dự án lớn trong phạm vi cả nước, ví dụ như:

TÊN DỰ ÁN	TỔNG MỨC ĐẦU TƯ (TỶ USD)
Tổ hợp Trung tâm thương mại, Y tế - Giáo dục và căn hộ Times City, Hà Nội	1,40
Tổ hợp Trung tâm thương mại, Giáo dục và căn hộ - Royal City, Hà Nội	0,86
Dự án Vinhomes Central Park tại Tân Cảng, quận Bình Thạnh, thành phố Hồ Chí Minh	1,40
Dự án Vinpearl Resort Phú Quốc tại đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	0,80
Khu du lịch nghỉ dưỡng và giải trí tổng hợp Làng Vân (khoảng 1.065 ha đất và 500 ha mặt nước) – Đà Nẵng	5,00

- Tập đoàn Vingroup đang hợp tác với các đối tác hàng đầu quốc tế về tài chính cũng như về quy hoạch, thiết kế, ví dụ như: Quỹ đầu tư Warburg Pincus LLC (Mỹ); Tập đoàn thiết kế Site Architecture (Pháp); Công ty thiết kế và kiến trúc Callison; Công ty tư vấn thiết kế Wimberly Allison Tong & Goo (WATG)

3. Cam kết của Tập đoàn Vingroup:

Tập đoàn Vingroup đã gửi văn bản cam kết thực hiện tất cả các nội dung quy định tại Điều 2.8.1 nêu trên.

Trên cơ sở các thông tin, dữ liệu và đáp ứng yêu cầu về chủ trương của Chính phủ, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch với Dự án, Công ty VEFAC đã đồng thuận đánh giá Tập đoàn Vingroup (nhà đầu tư trong nước) là nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC để thực hiện Dự án là phù hợp với tình hình hiện nay.

Tại phiên họp Ban Cán sự đảng – Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch ngày 06 tháng 10 năm 2014 đã thảo luận và thống nhất: Đồng ý về chủ trương theo đề nghị của Công ty VEFAC; Giao Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty VEFAC và Ban đổi mới doanh nghiệp Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xem xét cụ thể để báo cáo lãnh đạo Bộ trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Ngày 07 tháng 10 năm 2014, Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty VEFAC đã họp xem xét và đã thống nhất với đề nghị của Công ty VEFAC và nguyện vọng của Tập đoàn Vingroup: Muốn trở thành nhà đầu tư chiến lược của Công ty cổ phần VEFAC gắn liền với thực hiện Dự án. Điều này cũng phù hợp với tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: nên điều chỉnh, bổ sung nội dung trong Phương án CPH nhằm tạo điều kiện thuận lợi cho đối tác trong nước tham gia Dự án.

Vì vậy, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã có văn bản số 3548/BVHTTDL ngày 8 tháng 10 năm 2014 trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, chấp thuận tập đoàn Vingroup là nhà đầu tư chiến lược của Công ty cổ phần VEFAC nhằm góp phần đẩy nhanh việc cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với thực hiện dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia.

Căn cứ vào chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch lại rà soát một lần nữa bản tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược và bản cam kết của Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC, Phương án sơ bộ thực hiện Dự án và bản cam kết (chi tiết xem Phụ lục số 12) của Tập đoàn Vingroup; xét thấy Tập đoàn Vingroup vẫn đáp ứng tốt nhất các yêu cầu trên. Cho nên, Tập đoàn Vingroup là phù hợp nếu chọn là Nhà đầu tư chiến lược của Công ty cổ phần VEFAC. Trên cơ sở này, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch xin ý kiến các Bộ, ngành liên quan để trình Thủ tướng Chính phủ. Sau khi nhận được ý kiến đóng góp của các Bộ, ngành, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch lại hoàn chỉnh bản tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược, bản cam kết của Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC. Trên cơ sở đó, một lần nữa Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch vẫn đề xuất Tập đoàn Vingroup là Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty Cổ phần VEFAC.

Đồng thời, Tập đoàn Vingroup có văn bản cam kết đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược, tuân thủ các Cam kết của nhà đầu tư chiến lược đã được sửa đổi bổ sung của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch như đã nêu trên và tiếp tục bày tỏ nguyện

vọng trở thành nhà đầu tư chiến lược của Công ty Cổ phần VEFAC, kèm theo đề xuất sơ bộ về Dự án (Phụ lục số 12).

Tại Công văn số 2655/TTg-ĐMDN ngày 27 tháng 12 năm 2014, Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC gắn với phát triển Dự án là Tập đoàn Vingroup như đề nghị của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tại Tờ trình số 296/TTr-BVHTTDL ngày 24 tháng 12 năm 2014.

Sau khi có Thông báo số 25/ TB-VPC ngày 28/01/2015, Tập đoàn VINGROUP đã có văn bản số 036/2015/CV-VRG-PTDA ngày 03/02/2015, trong đó khẳng định vẫn tiếp tục tuân thủ các cam kết (đính kèm Hồ sơ đề xuất sơ bộ thực hiện Dự án Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia gồm ba dự án thành phần: Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Giảng Võ, Dự án Mễ Trì) gửi Bộ VHTTDL.

Trên cơ sở các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và theo quy định của pháp luật về cổ phần hóa, Bộ VHTTDL sẽ thực hiện:

- Phê duyệt kết quả thỏa thuận mua bán cổ phần, nội dung Hợp đồng mua bán cổ phần giữa Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Công ty VEFAC với Tập đoàn Vingroup
- Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Công ty VEFAC chỉ đạo Công ty VEFAC ký kết Hợp đồng mua bán cổ phần tham gia Công ty cổ phần VEFAC gắn với phát triển Dự án với Tập đoàn Vingroup.

3. Nội dung Dự án

3.1. Mô tả Dự án

Năm 2007, tại Thông báo số 33/TB-VPCP ngày 27/02/2007, Chính phủ đã giao **Công ty VEFAC làm chủ đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia** gồm 2 dự án thành phần: Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì và Dự án Giảng Võ; đến ngày 28/01/2015, tại Thông báo số 25/TB-VPCP Thủ tướng Chính phủ quyết định Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì được chuyển về trực Nhật Tân đi sân bay Nội Bài (Dự án Nhật Tân – Nội Bài); khu đất tại Mễ Trì được quy hoạch một phần dùng để xây dựng trụ sở các cơ quan Bộ, ngành Trung ương, một phần hình thành Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại (Dự án Mễ Trì) để hỗ trợ Dự án Nhật Tân – Nội Bài. Như vậy, **Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia từ 2 dự án thành phần thành 3 dự án thành phần: Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Giảng Võ và Dự án Mễ Trì và Công ty VEFAC vẫn là Chủ đầu tư, Bộ VHTTDL vẫn là cơ quan quyết định đầu tư.**

3.1.1. Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài (Dự án Nhật Tân – Nội Bài)

a) Mục tiêu Dự án

Tạo ra một tổ hợp kinh tế - văn hóa có quy mô lớn, hiện đại, hoàn chỉnh và hiệu quả, mang tính biểu tượng của Thủ đô, trong đó lấy Khu hội chợ triển lãm (mang tính đa năng: hội chợ, triển lãm, biểu diễn nghệ thuật, thi đấu thể thao, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo,...) làm cốt lõi, hình thành nên một địa danh: “Thành phố Triển lãm”; tạo ra một Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia hiện đại xứng tầm các nước trong khu vực và quốc tế, đáp ứng việc tổ chức hội chợ triển lãm mang tầm quốc gia và quốc tế.

b) Địa điểm xây dựng: trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội

Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 25/ TB-VPCP ngày 28/01/2015, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng, UBND thành phố Hà Nội và Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam xác định vị trí mới trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài phù hợp với quy hoạch chung của Thủ đô đã được phê duyệt.

c) Diện tích sử dụng đất: khoảng 260 ha đất.

d) Phân khu chức năng:

Phân khu chức năng cơ bản giống như Dự án Trung tâm hội chợ triển lãm Quốc gia tại Mỹ Trì đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 2013/TTg-KGVX ngày 20/11/2008

e) Có thể tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch kiến trúc Khu hội chợ triển lãm Quốc gia

g) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 do một đơn vị thiết kế nổi tiếng thực hiện

h) Công ty cổ phần VEFAC có trách nhiệm lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và dự án đầu tư trong đó có tổng mức đầu tư Dự án;

k) Tiền sử dụng đất Dự án: do UBND thành phố Hà Nội quyết định theo quy định hiện hành.

3.1.2. Dự án Giảng Võ

a) Mục tiêu của Dự án Giảng Võ:

- Chuyển đổi khu hội chợ triển lãm thành một Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa, là điểm nhấn kiến trúc trong khu vực nội đô; một quần thể vui chơi giải trí, mua sắm, đạt hiệu quả.

- Tiền sử dụng đất Dự án Giảng Võ, các nguồn thu chuyển đổi khác cho Công ty cổ phần VEFAC vay ưu đãi, đặc thù, để hỗ trợ thực hiện các hạng mục cơ bản (lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập dự án đầu tư; một phần công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật; Khu Hội chợ triển lãm) của Dự án Nhật Tân – Nội Bài (trước kia là Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mỹ Trì - Thông báo số 336/TB-VPCP ngày 27/11/2009, Thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015) và được dùng để chuyển đổi dần thành khoản bổ sung vốn điều lệ của cổ đông Nhà nước trong Công ty cổ

phần VEFAC đáp ứng phân kỳ đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài

b) Địa điểm xây dựng: số 148 đường Giảng Võ, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

c) Diện tích khu đất: 68.380 m² (Sáu mươi tám nghìn ba trăm tám mươi mét vuông).

f) Phân khu chức năng :

Phân khu chức năng cơ bản như đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận tại Văn bản số 2013/TTg-KGVX ngày 20/11/2008

g) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Dự án đầu tư : Công ty Cổ phần VEFAC thực hiện.

h) Tiềm sử dụng đất Dự án Giảng Võ: sẽ do UBND thành phố Hà Nội quyết định theo quy định hiện hành.

3.1.3. Dự án Mễ Trì

a) Mục tiêu của Dự án:

- Chuyển đổi thành một Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại phía Tây Nam Hà Nội.

- Tiềm thu từ chuyển đổi Dự án Mễ trì được sử dụng để hỗ trợ xây dựng Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Nhật Tân – Nội Bài theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/01/2015

b) Địa điểm xây dựng: quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội.

c) Diện tích khu đất: khoảng 60 ha.

d) Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và Dự án đầu tư: Công ty Cổ phần VEFAC thực hiện.

g) Tiềm sử dụng đất Dự án Mễ trì: sẽ do UBND thành phố Hà Nội quyết định theo quy định hiện hành.

3.2. Chi phí chuẩn bị đầu tư Dự án

Chi phí phân chuẩn bị đầu tư Dự án sẽ được lập trên cơ sở quy định của pháp luật hiện hành.

3.3. Những công việc đã thực hiện liên quan đến Dự án

3.3.1. Dự án Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia tại Nhật Tân - Nội bài

3.3.1.1. Dự án trước khi chuyển về trục đường Nhật tân – Nội bài theo thông báo 25/TB-VPCP ngày 28/1/2015.

a) Địa điểm: tại phường Mễ trì, quận Nam Từ liêm, thành phố Hà Nội

b) Quy hoạch:

Đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000; phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và chấp thuận Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản (Quyết định số 1222/QĐ-UBND ngày 12/03/2009, Quyết định số 1223/QĐ-

UBND ngày 12/03/2009, Văn bản số 4618/UBND-GT ngày 25/05/2009 và Văn bản 1135/QHKT-TH ngày 20/5/2009);

c) Công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư:

- UBND thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định số 2658/QĐ-UBND ngày 11/06/2010 giao Trung tâm Giao dịch đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội (đơn vị thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội) thực hiện các công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Mễ Trì. Trên cơ sở đó, Công ty VEFAC đã **ký hợp đồng và chuyển một phần kinh phí cho Trung tâm Giao dịch đất đai và Phát triển quỹ đất Hà Nội** để thực hiện các công tác bồi thường, hỗ trợ và tái định cư Dự án Mễ Trì;

- Đến nay, Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm (nay là quận Nam Từ Liêm) đã phê duyệt phương án tổng thể, thành lập hội đồng bồi thường và tổ công tác, kế hoạch, tiến độ chi tiết, dự toán chi phí phục vụ công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng.

(Chi tiết các công việc đã hoàn thành liên quan đến công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư Dự án này xem Phụ lục 3)

- Được sự chấp thuận Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, Chủ đầu tư đã ứng trước kinh phí bằng nguồn vốn tự có của doanh nghiệp để thực hiện các công việc trên.

3.3.1.2. Dự án sau khi chuyển về trục đường Nhật Tân – Nội Bài theo thông báo 25/TB-VPCP ngày 28/1/2015

Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia được chuyển về trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài. Vì vậy, mọi chi phí liên quan đến Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì phải được quyết toán.

3.3.2. Dự án Giảng Võ

Đã được UBND thành phố Hà Nội phê duyệt nằm trong Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/2000 và điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết quận Ba Đình tỷ lệ 1/2000 tại vị trí khu đất đầu tư xây dựng Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại Giảng Võ; phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và chấp thuận Chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc cơ bản (Quyết định số 68/2000/QĐ-UB ngày 14/07/2000, Quyết định số 1221/QĐ-UBND ngày 12/03/2009, Văn bản số 4618/UBND-GT ngày 25/05/2009 và Văn bản 1135/QHKT-TH ngày 20/5/2009);

3.3.3. Dự án Mễ Trì

Chuẩn bị triển khai thực hiện

4. Nội dung cổ phần hóa

4.1. Hình thức cổ phần hóa

Theo quy định tại Điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành Công ty cổ phần, có các hình thức cổ phần hóa là:

1. Giữ nguyên vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

2. Bán một phần vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp hoặc kết hợp vừa bán bớt một phần vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

3. Bán toàn bộ vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp hoặc kết hợp vừa bán toàn bộ vốn nhà nước vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014, Công ty VEFAC lựa chọn hình thức cổ phần hóa: **Giữ nguyên vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.**

4.2. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC

4.2.1. Cơ cấu vốn điều lệ lần đầu trước khi có chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014:

Vốn điều lệ dự kiến của Công ty cổ phần VEFAC trước khi có chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ tại Văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14/11/2014 là 166.604.050.000 đồng (*Một trăm sáu mươi sáu tỷ, sáu trăm linh tư triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng*), mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng, cơ cấu vốn điều lệ chi tiết theo bảng sau:

Bảng 9: Vốn điều lệ và cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC

TT	Đối tượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VNĐ)
1	Cổ đông Nhà nước	1.666.041	10,00%	16.660.410.000
2	Nhà đầu tư chiến lược	13.328.324	80,00%	133.283.240.000
3	Người lao động	666.416	4%	6.664.160.000
4	Phần bán đấu giá công khai	999.624	6%	9.996.240.000
	Tổng cộng	16.660.405	100%	166.604.050.000

Lý giải cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu:

a) Về tỷ lệ cổ phần của Nhà đầu tư chiến lược:

Ngày 29/12/2008, tại Thông báo số 348/TB-VPVP về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: VEFAC được quyền góp đến 30% vốn điều lệ của Công ty cổ phần. Điều đó có nghĩa là nhà đầu tư chiến lược chiếm 70% vốn điều lệ.

Ngày 27/11/2009, tại Thông báo số 336/TB-VPCP về chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ: đối với Công ty cổ phần VEFAC, ban đầu Nhà nước nắm cổ phần chi phối, sau đó sẽ thoái vốn dần và không còn nắm vai trò chi phối; đối với Công ty cổ phần Giảng Võ,

VEFAC được tham gia tối đa 20% vốn điều lệ, có nghĩa là Nhà đầu tư chiến lược tham gia Dự án Giảng Võ nắm tối thiểu khoảng 80% vốn điều lệ.

Ngày 06/03/2014, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 15/NQ-CP về một số giải pháp đẩy mạnh cổ phần hóa, thoái vốn nhà nước tại doanh nghiệp; Ngày 18/06/2014, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg về tiêu chí, danh mục phân loại doanh nghiệp nhà nước (thay thế Quyết định số 14/2011/QĐ-TTg), theo đó **Nhà nước không giữ cổ phần chi phối trong lĩnh vực hội chợ, triển lãm, tức là xã hội hóa tối đa.**

Mặt khác, theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, phải xã hội hóa tối đa cho nên phải tìm tập đoàn kinh tế mạnh, phù hợp, giữ tỷ trọng cổ phần chi phối cao nhất để đầu tư vào Dự án lớn, mang tính đặc thù nhằm tránh phân tán cổ phần cho các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Điều này cũng phù hợp với quan điểm của các nhà đầu tư lớn, có thương hiệu.

Vì vậy, Phương án CPH theo Thông báo số 336/TB-VPCP ngày 27/11/2009 đã được điều chỉnh, trong đó cơ cấu vốn điều lệ của Công ty cổ phần VEFAC giống như Dự án Giảng Võ: Nhà đầu tư chiến lược nắm khoảng 80%, Nhà nước và các cổ đông khác nắm khoảng 20%.

b) Về tỷ lệ cổ phần của cổ đông Nhà nước

Nhà đầu tư chiến lược nắm 80%, tỷ lệ bán đấu giá công khai là 6% và tỷ lệ dành cho người lao động là 4% (theo quy định) thì tỷ lệ còn lại Nhà nước nắm giữ sẽ là 10%. Điều này cũng phù hợp với chủ trương của Chính phủ là xã hội hóa tối đa, Nhà nước không nắm cổ phần chi phối trong lĩnh vực hội chợ, triển lãm (Quyết định số 37/2014/QĐ-TTg ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ thay thế Quyết định số 14/2011/QĐ-TTg ngày 04/03/2011, và Nghị quyết số 15/NQ-CP ngày 03/03/2014 của Chính phủ). Mặt khác, Nhà nước tuy chỉ giữ tỷ lệ vốn góp 10% nhưng vẫn có ý nghĩa quan trọng:

- Có quyền phủ quyết đối với các vấn đề: Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, Dự án đầu tư, tiến độ, chất lượng đầu tư xây dựng liên quan đến khu Hội chợ triển lãm.
- Tạo tâm lý ổn định cho người lao động khi mới chuyển sang Công ty cổ phần vận hành theo cơ chế thị trường.
- Khu hội chợ triển lãm là một công trình công cộng, không vì mục tiêu lợi nhuận, thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà nước nhưng đối với Dự án này Nhà nước đầu tư chỉ 10% nhưng vẫn có được Khu hội chợ triển lãm đạt chuẩn quốc tế. Như vậy, việc thực hiện cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án là Nhà nước đã thực hiện được mục tiêu xã hội hóa tối đa.

c) Về tỷ lệ cổ phần bán đấu giá công khai:

Theo trình bày ở trên, tỷ lệ cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược là 80%, tỷ lệ 20% cổ phần dành cho các cổ đông sau: Nhà nước, người lao động trong doanh nghiệp, cổ phần bán đấu giá công khai và được phân bổ như nêu ở trên, trong đó tỷ lệ cổ phần bán đấu giá công khai là 6%. Về việc này, Thủ tướng Chính phủ đã cho phép một số đơn vị thực hiện bán đấu giá công khai với tỷ lệ 6%. Điều này cũng phù hợp vì Thủ tướng Chính phủ đã cho phép thực hiện Dự án theo cơ chế, chính sách ưu đãi, đặc thù (Thông báo số 66/TB-VPCP ngày 10/04/2007).

Tóm lại, Công ty VEFAC đề xuất cơ cấu vốn điều lệ lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC như nêu tại bảng 11 là dựa trên 04 cơ sở:

- 1. Quá trình chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ từ trước đến nay.*
- 2. Phải lựa chọn được Nhà đầu tư chiến lược mạnh, có thương hiệu để chủ trì Dự án, cho nên nhà đầu tư phải được nắm giữ tỷ lệ cổ phần chi phối cao nhất **nhằm tập trung nguồn lực phát triển Dự án**. Quan điểm này cũng phù hợp với nguyện vọng của các nhà đầu tư mạnh.*
- 3. Đây là Dự án lớn, được hưởng các chính sách ưu đãi, đặc thù (theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 66/TB-VPCP).*
- 4. Thủ tướng Chính phủ đã cho phép một số đơn vị thực hiện bán đấu giá công khai thấp hơn tỷ lệ quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP, cụ thể là 6% vốn điều lệ.*

4.2.2. Cơ cấu vốn điều lệ lần đầu theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014:

Tại Công văn số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo giữ nguyên phần vốn nhà nước phát hành thêm cổ phiếu để thu hút nhà đầu tư; đồng thời căn cứ vào số cổ phần thực tế đăng ký mua của người lao động thì tỷ lệ cổ phần bán cho **người lao động chỉ là 0,24%** vốn điều lệ; giữ nguyên phần vốn của **Nhà nước là 10%** vốn điều lệ; của **NĐTCL là 80%** vốn điều lệ; vì vậy, tỷ lệ **cổ phần bán đấu giá lần đầu ra công chúng là 9,76%** thay vì 6% như trước đây (xem thêm Phụ lục 4 - Quyết định số 111/QĐ-BVHTTDL ngày 13 tháng 01 năm 2014 về Phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam).

Vốn điều lệ lần đầu dự kiến của Công ty cổ phần VEFAC là 1.666.050.500.000 đồng (*Một nghìn sáu trăm sáu mươi sáu tỷ, không trăm năm mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*), mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng, cơ cấu vốn điều lệ chi tiết theo bảng sau:

Bảng 10: Vốn điều lệ lần đầu và cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu
của Công ty cổ phần VEFAC

TT	Đối tượng	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Số tiền (VNĐ)
1	Cổ đông Nhà nước	16.660.405	10,00%	166.604.050.000
2	Nhà đầu tư chiến lược	133.283.240	80,00%	1.332.832.400.000
3	Người lao động	394.300	0,24%	3.943.000.000
4	Phần bán đầu giá công khai	16.266.105	9,76%	162.661.050.000
	Tổng cộng	166.604.050	100%	1.666.040.500.000

Trong suốt thời gian hạn chế chuyển nhượng, NĐTCL phải sở hữu ít nhất 80% Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần VEFAC, không được chuyển nhượng cổ phần dưới mọi hình thức. Thời gian hạn chế chuyển nhượng được tính kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho Công ty Cổ phần VEFAC cho tới khi hoàn thành Khu Hội chợ triển lãm hoặc hết thời hạn 05 (năm) năm kể từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp cho Công ty Cổ phần VEFAC (tùy thuộc ngày nào đến sau).

4.3. Phương thức phát hành cổ phần lần đầu:

Phương thức phát hành cổ phần lần đầu được áp dụng theo quy định của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011, các loại cổ phần bao gồm:

- Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động;
- Cổ phần bán đầu giá công khai lần đầu;
- Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược.

4.3.1. Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong Công ty

Tổng số cổ phần ưu đãi bán cho người lao động 394.300 cổ phần tương ứng 3.943.000.000 đồng chiếm 0,24% vốn điều lệ, bao gồm 2 loại:

a) Cổ phần ưu đãi tính theo thời gian đóng BHXH trong khu vực Nhà nước

• Đối tượng áp dụng:

- Người lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp 13/01/2014 (xem Phụ lục 10b);
- Có đóng BHXH trong khu vực Nhà nước từ 01 năm trở lên.

• **Số lượng cổ phần ưu đãi được mua:** Tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực Nhà nước (có đóng BHXH). Thời gian được tính để mua cổ phần ưu đãi là tổng thời gian tính theo số năm (đủ 12 tháng, không tính tháng lẻ) người lao động thực tế làm việc (có đi làm, có tên trong bảng thanh toán lương) trong khu vực Nhà nước tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp trừ đi thời gian thực tế làm việc đã được tính để mua cổ phần ưu đãi tại doanh nghiệp cổ phần hóa trước đó, thời gian thực tế làm

việc đã được tính hưởng chế độ hưu trí hoặc tính hưởng trợ cấp BHXH một lần (nếu có). Theo đó:

- Tổng số lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (13/01/2014) là: 195 người;
- Tổng số lao động được mua cổ phần ưu đãi: 178 người;
- Tổng số cổ phần ưu đãi được mua: 280.200 cổ phần (tương đương 0,17% vốn điều lệ lần đầu);

• **Giá bán cổ phần ưu đãi:** Bằng 60% giá bán cổ phần cho NĐTCL

• **Thời gian dự kiến thực hiện:** Sau khi bán cho Nhà đầu tư chiến lược

b) Cổ phần ưu đãi mua thêm theo số năm cam kết làm việc cho Công ty cổ phần

• **Đối tượng áp dụng:**

- Người lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (13/01/2014);
- Có đóng BHXH trong khu vực Nhà nước từ 01 năm trở lên;
- Thuộc đối tượng Công ty cổ phần cần sử dụng;
- Cam kết làm việc lâu dài cho Công ty cổ phần trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày Công ty cổ phần được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu)

• **Số lượng cổ phần ưu đãi được mua thêm: được mua thêm 1 trong 2 mức sau:**

- Mức 1: Được mua thêm 200 cổ phần cho mỗi năm cam kết làm việc tại Công ty cổ phần nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần;
- Mức 2: Được mua thêm 500 cổ phần cho mỗi năm cam kết làm việc tại Công ty cổ phần nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần (chỉ dành cho người lao động được bầu chọn là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao). Công ty đã thực hiện bầu chọn công bằng, dân chủ, khách quan, công khai (Phụ lục 9a, Phụ lục 9b)

Theo đó:

- Tổng số lao động được mua thêm cổ phần ưu đãi: 68 người;
- Tổng số cổ phần ưu đãi được mua: 114.100 cổ phần (tương đương 0,07% vốn điều lệ lần đầu);

• **Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm:**

Bằng giá bán cổ phần cho NĐTCL

• **Thời gian dự kiến thực hiện:** Sau khi bán cho Nhà đầu tư chiến lược

4.3.2. Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược

• **Số lượng cổ phần:**

Tổng số cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược dự kiến là: 133.283.240 cổ phần; tương ứng với 1.332.832.400.000 đồng, chiếm 80% vốn điều lệ.

• **Phương thức bán cổ phần:**

Cổ phần bán cho Nhà đầu tư chiến lược được thực hiện theo phương thức thỏa thuận trực tiếp.

• **Thời điểm bán cổ phần:** bán cổ phần cho NĐTCL sau khi có Quyết định phê duyệt Phương án CPH của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và trước khi bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng.

• **Lý giải việc phải bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược trước** bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng vì:

- Đã được cho phép thực hiện theo qui định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ.

- Làm tăng khả năng thành công trong việc bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng.

- Giá trị cổ phần bán thành công lần đầu có sự đóng góp giá trị của thương hiệu Nhà đầu tư chiến lược

4.3.3. Cổ phần bán đấu giá lần đầu ra công chúng:

• **Số lượng cổ phần:**

Tổng số cổ phần bán đấu giá lần đầu ra công chúng là: 16.266.105 cổ phần; tương ứng với 162.661.050.000 đồng, chiếm 9,76% vốn điều lệ lần đầu.

• **Phương thức bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng:**

Bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng dự kiến thực hiện tại Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội, phương thức bán được quy định cụ thể trong “Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam” do Sở giao dịch chứng khoán ban hành.

• **Giá bán cổ phần bán đấu giá công khai:**

Giá bán theo phương thức đấu giá công khai là giá đấu thành công của từng nhà đầu tư, các nhà đầu tư trúng ở mức giá nào thì mua cổ phần ở mức giá đó nhưng không thấp hơn giá khởi điểm. Việc xác định kết quả đấu giá theo nguyên tắc lựa chọn giá đặt mua từ cao xuống thấp cho đủ số lượng cổ phần chào bán nhưng không thấp hơn giá khởi điểm.

• **Đối tượng tham gia đấu giá:** Các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức trong và ngoài nước theo đúng quy định của Pháp luật.

• **Giá khởi điểm:** 10.050 đồng/cổ phần

• **Thời gian thực hiện:** Sau khi bán cho Nhà đầu tư chiến lược và người lao động

4.4. Giá khởi điểm và giá bán cổ phần cho NĐTCL

4.4.1. Giá khởi điểm

4.4.1.1. Cơ sở xác định giá khởi điểm

Một số thông tin liên quan đến việc xác định giá khởi điểm bán cổ phần lần đầu ra công chúng (IPO) như sau:

(i) Vị trí xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia

- Theo Văn bản 2300/TTg-ĐMDN ngày 14/11/2014, Thủ tướng Chính phủ đã yêu cầu Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch làm việc với Ủy ban Nhân dân thành phố Hà Nội và Bộ xây dựng lựa chọn vị trí xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia theo quy hoạch, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét quyết định. Theo đó, ngày 24 tháng 11 năm 2014, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã tổ chức cuộc họp với Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng về việc quy hoạch Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia. Trên cơ sở đó, ngày 03 tháng 12 năm 2014 Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã gửi UBND thành phố Hà Nội văn bản số 4389/BVHTTDL-KHTC và ngày 17 tháng 12 năm 2014, UBND thành phố Hà Nội đã có văn bản số 9887/UBND-QHKT gửi Thủ tướng Chính phủ và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch về việc lựa chọn vị trí, quy mô diện tích Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia (Phụ lục số 11). Theo đó, UBND thành phố Hà Nội và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đều đồng thuận đề xuất 02 phương án:

- Phương án thứ nhất: Tiếp tục duy trì vị trí Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì vì các bước cần thiết để thực hiện giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư tại Mễ Trì đã hoàn tất; riêng UBND thành phố Hà Nội đề nghị cắt một phần đất Dự án Mễ Trì để dành cho quy hoạch trụ sở một số Bộ ngành Trung ương.

- Phương án thứ hai: Vị trí Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia sẽ chuyển sang trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài. Theo UBND TP. Hà Nội thì quy hoạch Dự án khoảng 80 ha, nhưng theo đề nghị của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch là 200 ha để xây dựng một khu văn hóa, kinh tế hoàn chỉnh như Dự án tại Mễ Trì và dành thêm một quỹ đất dự phòng cho khu Hội chợ Triển lãm Quốc Gia trong tương lai.

(ii) Các yếu tố có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần:

a) Lợi thế:

- Có khu bất động sản tại Dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại số 148 Giảng Võ (Dự án Giảng Võ). Khu đất tại vị trí quận trung tâm Thủ đô, có lợi thế về vị trí địa lý.

- Quá trình cổ phần hóa và thực hiện Dự án của Công ty VEFAC đã được Nhà nước cho hưởng một số chính sách ưu đãi, đặc thù.

- Có Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty Cổ phần VEFAC là nhà đầu tư mạnh trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, giải trí, văn hóa.

- Hệ thống kế toán minh bạch và không có nợ xấu.

b) Không lợi thế:

- Khó khăn chung

+ Giá trị doanh nghiệp của Công ty VEFAC tại ngày 30 tháng 6 năm 2013 được phê duyệt khoảng 222 tỷ đồng, tăng gần 60%, trong đó, tài sản đánh giá lại chủ yếu là tài sản trên đất; NĐTCL và các nhà đầu tư khác tham gia Công ty cổ phần mua giá trị tài sản này nhưng sau cổ phần hóa, khi Dự án Giảng Võ được xây dựng, thì không thể tiếp tục sử dụng tài sản này để kinh doanh mà còn mất thêm chi phí phá dỡ.

+ Công ty VEFAC đã được giao làm chủ đầu tư Dự án từ năm 2007 nhưng 7 năm nay chưa tìm được NĐTCL, chưa thu hút được nhà đầu tư trong nước chứng tỏ Dự án còn có các yếu tố chưa hấp dẫn.

+ Hiện nay, việc cổ phần hóa Công ty VEFAC thực chất là cổ phần hóa gắn với ngành nghề hội chợ triển lãm với đất thuê tại Giảng Võ, còn 2 dự án có yếu tố bất động sản sẽ diễn ra trong tương lai chứa đựng nhiều nội dung chưa xác định được.

+ Công ty Cổ phần VEFAC sẽ phải thực hiện xây dựng khu hạ tầng và khu hội chợ triển lãm mang tính công ích, không vì mục tiêu lợi nhuận, không dùng ngân sách Nhà nước nhưng phải đầu tư khoản tiền lớn để tạo ra công trình mang tầm vóc quốc gia và là biểu tượng của Thủ đô.

+ Công ty Cổ phần VEFAC sẽ phải thực hiện nhiều hạng mục kinh doanh để tạo ra một quần thể kinh tế - văn hóa nhưng trong giai đoạn nền kinh tế khó khăn như hiện nay thì các hoạt động khách sạn, văn phòng cho thuê, hội nghị hội thảo... khó đem lại hiệu quả.

+ Vị trí Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia chưa được xác định cụ thể.

- Dự án Giảng Võ:

+ Công ty Cổ phần VEFAC chỉ được triển khai xây dựng tại khu đất 148 Giảng Võ khi Khu hội chợ triển lãm được di dời đến Trung tâm Hội chợ Triển lãm mới theo quy hoạch.

+ Các hạng mục của dự án Giảng Võ là hợp khối (khách sạn, căn hộ, văn phòng, ...), vì vậy phải xây dựng xong 100% các tòa nhà hợp khối thì mới đưa vào vận hành, khai thác; không xây dựng và khai thác được riêng lẻ để thu hồi vốn nhanh.

+ Theo Nhiệm vụ quy hoạch tỷ lệ 1/500 và các chỉ tiêu qui hoạch kiến trúc cơ bản của Dự án Giảng Võ, dự kiến đầu tư khách sạn, căn hộ... với tiêu chuẩn 5 sao, đạt đẳng cấp quốc tế, nhưng hiện tại thì việc khai thác khách sạn, văn phòng, hội nghị hội thảo tại khu vực xung quanh Dự án và tại Hà Nội còn chưa hiệu quả.

- Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì: Nếu di dời dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia từ Mễ Trì đến vị trí quy hoạch khác thì sẽ gặp một số khó khăn sau:

+ Địa bàn xung quanh của vị trí mới cũng giống như địa bàn của dự án Mễ Trì từ cách đây hàng chục năm: cơ sở hạ tầng chưa hoàn chỉnh, chưa có khu đô thị và dân cư thưa thớt.

+ Bất động sản tại khu vực lân cận dự án chưa phát triển, nên việc kinh doanh bất động sản của Dự án sẽ gặp rất nhiều khó khăn.

+ Khu văn hóa, giải trí của Dự án có thể chưa phù hợp để kinh doanh trong mấy năm tới vì môi trường xung quanh còn bụi bặm, công trường ngổn ngang.

+ Công ty Cổ phần phải hoàn thành xây dựng Khu hội chợ triển lãm Quốc gia thì mới được xây dựng Dự án Giảng Võ.

+ Dự án có nhiều yếu tố chưa xác định nên có thể có rủi ro với nhà đầu tư.

+ Trong trường hợp vị trí Dự án nằm trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài thì Quá trình chuẩn bị đầu tư (lập quy hoạch tỷ lệ 1/2000; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập dự án đầu tư; phê duyệt dự án), giải phóng mặt bằng và một số thủ tục liên quan khác sẽ phải tiến hành lại từ đầu nên ảnh hưởng đến tiến độ triển khai thực hiện dự án và không đảm bảo việc di dời theo kế hoạch đề ra. Đồng thời, khu vực trên trục đường Nhật Tân đi sân bay Nội Bài là khu vực mới quy hoạch, hạ tầng kỹ thuật chưa đồng bộ, các khu đô thị chưa được hình thành do đó sẽ ảnh hưởng lớn đến hiệu quả của Dự án.

Toàn bộ các nội dung trên không lượng hóa được nhưng cũng cần được xem xét khi xác định giá khởi điểm của cổ phần bán đấu giá lần đầu ra công chúng.

4.4.1.2. Mức giá khởi điểm

Trên cơ sở quy định của pháp luật về giá khởi điểm, chọn mẫu và các phương pháp xác định giá cổ phần của 2 đơn vị tư vấn là Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội và Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam, Công ty VEFAC tổng hợp các mức giá như sau:

Bảng 11: Bảng tổng hợp các mức giá khởi điểm

TT	Cơ sở tham chiếu	Cơ sở xác định giá khởi điểm	Mức giá khởi điểm	Mức giá thị trường
1	Nghị định 59/2011/NĐ-CP, Thông tư 196/2011/TT-BTC	Mệnh giá theo qui định của pháp luật	Không thấp hơn mệnh giá (10.000 đồng/cp)	
2	Giá giao dịch cổ phiếu của Công ty Cổ phần Quảng cáo và Hội chợ thương mại (1/11/2013-15/12/2014)	Chọn mẫu là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực hội chợ, triển lãm		2.700 đồng/cp đến 4.500 đồng/cp
3	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	- Chọn mẫu các doanh nghiệp có qui mô vốn điều lệ tương đồng, có yếu tố bất động sản, không kinh doanh hội chợ triển lãm (trong phương pháp so sánh chỉ số P/B) - Sử dụng các phương pháp (So sánh chỉ số P/E, So sánh chỉ số P/B, Chiết khấu dòng cổ tức) để tham chiếu với phương pháp giá trị sổ sách.	10.000 đồng/cp	
4	Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội	- Chọn mẫu các doanh nghiệp có qui mô vốn điều lệ tương đồng, có yếu tố bất động sản, không kinh doanh hội chợ triển lãm (trong phương pháp so sánh chỉ số P/B)	10.033 đồng/cp	

		- Bình quân 3 phương pháp: + Giá trị sổ sách + So sánh chỉ số P/B + Chiết khấu dòng cổ tức		
--	--	---	--	--

Theo đó, đề xuất:

- Giá khởi điểm: 10.033 đồng/cổ phần (*Mười nghìn không trăm ba mươi ba đồng một cổ phần*).

- Mức giá đề xuất này là phù hợp và khách quan với các lý do sau:

+ Mức giá nêu trên là mức giá khởi điểm đề xuất cao nhất.

+ Hình thức cổ phần hóa của Công ty VEFAC là giữ nguyên vốn Nhà nước (đã được điều chỉnh tăng theo Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp) và phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ, nên thực chất là không bán vốn Nhà nước mà chỉ chuyển đổi thành cổ phần của cổ đông Nhà nước trong Công ty cổ phần tại doanh nghiệp, vốn Nhà nước được bảo toàn.

+ Tiềm năng của doanh nghiệp, tình hình thị trường chứng khoán đã được phản ánh trong mức giá khởi điểm do các đơn vị tư vấn đề xuất.

4.4.2. Giá bán cho NĐTCL

4.4.2.1. Cơ sở xác định giá bán cho NĐTCL

- NĐTCL mua cổ phần của Công ty VEFAC, gặp nhiều rủi ro và phải đối mặt với nhiều khó khăn như nêu ở mục 4.4.1.1.

- Theo văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14/11/2014 của Thủ tướng Chính phủ, hình thức cổ phần hóa của Công ty VEFAC thay đổi dẫn đến Vốn điều lệ của Công ty cổ phần tăng từ 166 tỷ đồng lên 1.666 tỷ đồng nên NĐTCL phải bỏ ra số tiền khoảng 1.300 tỷ đồng (80% vốn điều lệ), cao gấp 10 lần so với số tiền 130 tỷ đồng trong phương án vốn điều lệ dự kiến ban đầu để được chọn là NĐTCL của Công ty Cổ phần.

- Khi thực hiện Dự án, Công ty cổ phần VEFAC trong đó có Nhà đầu tư chiến lược phải nộp ngay 100% tiền sử dụng đất (ước tính hàng ngàn tỷ đồng) được tính theo giá thị trường do UBND TP Hà Nội xác định.

- Phải có NĐTCL mới có thể thực hiện Dự án; NĐTCL cam kết mua hết số cổ phần không bán hết để đảm bảo việc cổ phần hóa thành công.

- NĐTCL mua cổ phần với số lượng lớn giống như mua buôn, các nhà đầu tư mua sau IPO giống như mua lẻ.

- Khi tham gia Công ty Cổ phần VEFAC, NĐTCL phải thực hiện nhiều cam kết, ràng buộc liên quan đến thực hiện Dự án, trong khi nhiều yếu tố của Dự án chưa được xác định rõ, có nhiều yếu tố rủi ro như: vị trí Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia chưa được xác định; đầu tư Nhà triển lãm quốc gia mang tính công ích, không vì mục tiêu lợi nhuận, không dùng ngân sách Nhà nước nhưng phải đầu tư khoản tiền lớn để tạo ra công trình mang tầm vóc quốc gia và là biểu tượng của Thủ đô.

- Với thương hiệu của NĐTCL sẽ có đóng góp đến sự thành công của việc bán cổ phần lần đầu cũng như khả năng tăng giá bán cổ phần khi IPO.

- Lựa chọn NĐTCL là vấn đề hết sức quan trọng, quyết định cho việc cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án thành công. Cho nên, việc lựa chọn NĐTCL là hết sức khó khăn, gần 8 năm qua vẫn chưa xác định được dù Thủ tướng Chính phủ đã cho phép được thực hiện các cơ chế, chính sách ưu đãi, đặc thù.

Toàn bộ các nội dung trên không lượng hóa được nhưng cần được xem xét khi xác định giá bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược theo phương thức thỏa thuận trực tiếp trước khi bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng.

4.4.2.2. Mức giá bán cổ phần cho NĐTCL

- Giá bán do Ban chỉ đạo cổ phần hóa thỏa thuận với Nhà đầu tư chiến lược. **Giá bán đề xuất là 10.050 đồng/cổ phần.** (Bằng chữ: Mười nghìn không trăm năm mươi đồng một cổ phần).

Xem Bảng 12 dưới đây. *Bảng 12: Bảng tổng hợp mức giá bán cổ phần cho NĐTCL*

TT	Cơ sở tham chiếu	Cơ sở xác định giá	Giá bán cho NĐTCL
1	Nghị định 59/2011/NĐ-CP, Thông tư 196/2011/TT-BTC	Mệnh giá theo qui định của pháp luật	Thỏa thuận không thấp hơn 10.000 đồng/cp
2	Công ty CP Chứng khoán Ngân hàng Công thương Việt Nam	- Chọn mẫu các doanh nghiệp có qui mô vốn điều lệ tương đồng, có yếu tố bất động sản, không kinh doanh hội chợ triển lãm (trong phương pháp so sánh chỉ số P/B) - Sử dụng các phương pháp (So sánh chỉ số P/E, So sánh chỉ số P/B, Chiết khấu	Thỏa thuận nhưng không thấp hơn 10.000 đồng/cp

		dòng cổ tức) để tham chiếu với phương pháp giá trị sổ sách.	
3	Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và tư vấn A&C tại Hà Nội	- Chọn mẫu các doanh nghiệp có qui mô vốn điều lệ tương đồng, có yếu tố bất động sản, không kinh doanh hội chợ triển lãm (trong phương pháp so sánh chỉ số P/B) - Bình quân 3 phương pháp: + Giá trị sổ sách + So sánh chỉ số P/B + Chiết khấu dòng cổ tức	Thỏa thuận từ 10.033 đồng/cp đến 10.050 đồng/cp

Mức giá **10.050 đồng/cổ phần** là tối ưu vì:

+ Mức giá được xác định trên cơ sở giá khởi điểm và bình quân mức giá tính theo hai phương pháp so sánh giá thị trường và phương pháp chiết khấu dòng tiền, nên đã phản ánh đầy đủ giá thị trường và lợi thế, tiềm năng của Công ty cổ phần VEFAC một cách khách quan.

+ Mức giá lấy mức giá cao nhất trong khoảng giá đề xuất bán cho NĐTCL từ 10.033 đồng đến 10.050 đồng/cổ phần của đơn vị tư vấn.

+ NĐTCL mua cổ phần với số lượng lớn giống như mua buôn, các nhà đầu tư mua sau IPO giống như mua lẻ.

+ NĐTCL cam kết mua hết số cổ phần không bán hết để đảm bảo việc cổ phần hóa thành công.

+ Dự án có tổng mức đầu tư rất lớn và có nhiều rủi ro, yếu tố chưa xác định được.

Trên cơ sở đề xuất trên, ngày 19 tháng 12 năm 2014 trong cuộc họp Ban cán sự, Đảng bộ Bộ VHTTDL, sau khi nghe Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Công ty VEFAC trình bày về giá khởi điểm và giá bán cho NĐTCL trước IPO, Ban cán sự đã thống nhất kết luận: **giá khởi điểm của cổ phần bán đấu giá lần đầu ra công chúng (IPO) là 10.050 đồng/cổ phần; giá bán theo phương thức thỏa thuận trực tiếp với NĐTCL trước IPO cũng là 10.050 đồng/cổ phần.** Đó là mức giá cao nhất do đơn vị tư vấn đề xuất.

Như đã trình bày ở trên, mức giá khởi điểm được xác định dựa trên nhiều yếu tố trong đó yếu tố vị trí là quan trọng; nếu vị trí Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia được đặt tại Mỹ Trì thì thuận lợi nhiều, còn nếu Dự án đặt tại Nhật tân – Nội Bài thì ít thuận

lợi. Hiện nay, tại thông báo số 25/TB-VPCP ngày 28/1/2015, Thủ tướng Chính phủ đã quyết định địa điểm Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia là Nhật tân – Nội bài, cho nên sự hấp dẫn của dự án đã giảm đi dù cho được bổ sung thêm Dự án Mễ trì. Tuy vậy, giá khởi điểm vẫn giữ nguyên để tiến hành IPO.

4.5. Phương án sử dụng lao động sau khi cổ phần hóa

Do Dự án có quy mô lớn, Công ty cổ phần VEFAC sẽ cần lực lượng lao động lớn, có chất lượng, cho nên **tất cả cán bộ, công nhân viên** đang làm việc tại Công ty VEFAC còn trong độ tuổi làm việc, có đủ sức khỏe theo quy định của Nhà nước, có ý thức kỷ luật lao động và có nguyện vọng tiếp tục làm việc **đều được sắp xếp công việc phù hợp** với năng lực cá nhân cũng như phù hợp với nhu cầu của Công ty cổ phần VEFAC. Với nguyên tắc này, Công ty VEFAC sẽ chuyển toàn bộ lao động hiện có sang Công ty cổ phần. Đây là một đặc điểm khác biệt của Công ty VEFAC so với phần lớn các đơn vị cổ phần hóa khác.

Phương án sử dụng lao động sau khi cổ phần hóa Công ty VEFAC được trình bày chi tiết trong bảng sau:

Bảng 13: Phương án sử dụng lao động sau khi cổ phần hóa

STT	NỘI DUNG	TỔNG SỐ	GHI CHÚ
I.	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá	195	
1.	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động (Thành viên HĐQT)	6	
2.	Lao động làm việc theo HĐLĐ	189	
	<i>a) Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn</i>	166	
	<i>b) Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng</i>	23	
	<i>c) Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng</i>	0	
3.	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động Công ty	0	
II.	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	0	
1.	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	0	
2.	Số lao động sẽ chấm dứt hợp đồng lao động, chia ra:	0	

	<i>Hết hạn hợp đồng lao động</i>	0	
	<i>Tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động</i>	0	
	<i>Chấm dứt HĐLĐ với lý do khác theo quy định của pháp luật</i>	0	
3.	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	0	
	<i>a) Số lao động thực hiện theo Nghị định số 91/2010/NĐ-CP</i>	0	
	<i>b) Số lao động phải chấm dứt HĐLĐ và trả trợ cấp mất việc làm</i>	0	
III.	Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần	195	
1.	Số lao động mà hợp đồng lao động còn thời hạn	195	
2.	Số lao động nghỉ theo ba chế độ BHXH, chia ra:	02	
	<i>a) Ốm đau</i>	0	
	<i>b) Thai sản</i>	02	
	<i>c) Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp</i>	0	
3.	Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động	0	
	<i>a) Nghĩa vụ quân sự</i>	0	
	<i>b) Nghĩa vụ công dân khác</i>	0	
	<i>c) Bị tạm giam, tạm giữ</i>	0	
	<i>d) Do hai bên thoả thuận (không quá 03 tháng)</i>	0	

4.6. Phương án sử dụng đất

Phương án sử dụng đất sau khi cổ phần hóa: Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam được tiếp tục quản lý và sử dụng toàn bộ diện tích đất do Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam quản lý và sử dụng trước khi cổ phần hóa và khu đất được quy hoạch để xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia

Công ty Cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam thực hiện thuê đất của Nhà nước và nhận giao đất theo phương án của cấp có thẩm quyền và theo quy định của pháp luật về quản lý và sử dụng đất.

4.6.1. Khu đất tại số 148 Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội

4.6.1.1. Hiện trạng sử dụng đất

a) Diện tích: 68.380 m²

b) Hình thức sử dụng đất: Giao quản lý sử dụng đất tại 148 Giảng Võ

Trong đó, có 2 phần:

- Phần các công trình công cộng (bao gồm các nhà triển lãm, hội nghị - hội thảo, đường nội bộ, sân, vườn cây): miễn thu tiền sử dụng đất
- Phần diện tích đất sử dụng vào mục đích kinh doanh: trả tiền thuê đất hàng năm.

4.6.1.2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa

a, Cơ sở lập phương án sử dụng đất:

- Văn bản số 2601/VPCP-KTN ngày 09/07/1998, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo miễn thu tiền sử dụng đất đối với các công trình công cộng (bao gồm các nhà triển lãm, hội nghị - hội thảo, đường nội bộ, sân, vườn cây) tại Khu đất 148 Giảng Võ;

- Thông báo số 33/TB-VPCP ngày 27/02/2007, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo “chuyển đổi khu Triển lãm Giảng Võ thành một Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa” nhằm tạo nguồn vốn xây dựng Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia;

- Văn bản số 157/UBND-XD ngày 07/01/2009, UBND thành phố Hà Nội chỉ đạo Sở Tài Nguyên và Môi trường hoàn thiện các thủ tục đất đai Khu Triển lãm Giảng Võ cho Chủ đầu tư (Công ty VEFAC);

- Quyết định số 654/QĐ-UBND ngày 30/01/2011, UBND thành phố Hà Nội đã phê duyệt cho Công ty VEFAC được tiếp tục quản lý, sử dụng 68.380 m² đất cùng công trình hiện có làm cơ sở triển lãm và chuẩn bị đầu tư thực hiện dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa tại 148 Giảng Võ cho đến khi UBND Thành phố Hà Nội thu hồi đất giao cho Chủ đầu tư thực hiện Dự án Giảng Võ;

- Văn bản số 4025/BVHTTDL-KHTC ngày 12/11/2012, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch chấp thuận kế hoạch quản lý, sử dụng đất tại 148 Giảng Võ trong giai đoạn chờ tái cơ cấu doanh nghiệp gắn với thực hiện Dự án;

- Quyết định số 5454/QĐ-UBND ngày 23/11/2012, UBND thành phố Hà Nội điều chỉnh thời hạn thuê đất không quá 07 năm trên cơ sở văn bản số 4025/BVHTTDL-KHTC;

- Hợp đồng thuê đất số 297/HĐTĐ ngày 30/11/2012 giữa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam và Sở Tài Nguyên và Môi trường Hà Nội; Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 577/PLHĐTĐ ngày 02/12/2013

- Văn bản số 773/TTg-ĐMDN ngày 31/05/2013, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam phải gắn với thực hiện Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia;

- Văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14/11/2014, Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý về nguyên tắc cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với Phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia.

- Văn bản số 2655/TTg-ĐMDN ngày 27/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với phát triển dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia.

b, Phương án sử dụng đất tại 148 Giảng Võ:

Công ty cổ phần VEFAC kế thừa mọi quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty VEFAC về quản lý và sử dụng đất tại 148 Giảng Võ, cụ thể:

- Khi Khu hội chợ triển lãm chuyển sang vị trí mới, Khu đất tại 148 Giảng Võ được chuyển sang thực hiện Dự án Trung tâm Thương mại, Dịch vụ, Văn hóa thì việc sử dụng đất sẽ theo quy định của Nhà nước, trên cơ sở dự án đầu tư do Công ty cổ phần VEFAC lập và được phê duyệt.

- Khi Công ty VEFAC đã cổ phần hóa mà hoạt động hội chợ, triển lãm vẫn diễn ra tại 148 Giảng Võ thì khu hội chợ triển lãm tại 148 Giảng Võ tiếp tục được miễn thu tiền sử dụng đất đối với các công trình công cộng (bao gồm các nhà triển lãm, hội nghị - hội thảo, đường nội bộ, sân, vườn cây) như chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 2601/VPCP-KTN ngày 09/07/1998 cho đến khi chuyển về khu Hội chợ Triển lãm mới.

4.6.2. Mặt bằng tầng 1 nhà số 4 Tràng Thi (trong khu nhà 4 tầng), quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

4.6.2.1. Hiện trạng sử dụng đất

a) Diện tích: 50 m²

b) Hình thức sử dụng đất: Công ty VEFAC đang quản lý, sử dụng làm gian hàng triển lãm thường xuyên các sản phẩm công nghệ cao

4.6.2.2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa:

a, Cơ sở lập phương án sử dụng đất:

- Văn bản số 74/CV ngày 19/5/ 1995 của Hãng Quảng cáo và Mỹ thuật triển lãm gửi Lãnh đạo Bộ Văn hóa - Thông tin đã được Vụ trưởng Vụ Tài chính Kế toán xác nhận;

- Quyết định số 32/2002/QĐ-BVHTT ngày 10/12/2002 của Bộ trưởng Bộ Văn hóa- Thông tin về việc sáp nhập Hãng Quảng cáo và Mỹ thuật triển lãm vào Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam;

- Văn bản số 4104/BVHTTDL – KHHTC ngày 18/11/2010 của Bộ văn hóa Thể thao và Du lịch về việc xác nhận quyền quản lý, sử dụng mặt bằng tại tầng 1 nhà số 4 Tràng Thi– Hoàn Kiếm, Hà Nội thuộc quyền và trách nhiệm quản lý, sử dụng của Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam.

b, Phương án sử dụng đất tại mặt bằng tầng 1 nhà số 4 Tràng Thi

Công ty cổ phần VEFAC được tiếp tục quản lý và sử dụng để phục vụ chức năng nhiệm vụ được giao.

4.7. Dự toán chi phí liên quan đến cổ phần hóa

Bảng 14: Dự toán chi phí cổ phần hóa (đến 30/06/2015)

TT	Khoản mục	Số lượng	Đơn giá	Số tiền cần thực hiện
1	Các khoản chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp			90.000.000
	Chi phí tập huấn nghiệp vụ			5.000.000
	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản, đất đai (photo, in ấn, thư từ Văn bản giao dịch, thuê nhân công...)			5.000.000
	Chi phí khác liên quan đến việc lập phương án thực hiện cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án, xây dựng Điều lệ			10.000.000
	Chi phí Đại hội công nhân viên chức triển khai cổ phần hóa (giấy mời, in ấn, thông báo, Văn bản, phí phục vụ)			10.000.000
	Chi phí hoạt động tuyên truyền, công bố thông tin về doanh nghiệp (đăng thông tin trên các phương tiện đại chúng)			20.000.000
	Chi phí cho việc tổ chức bán cổ phần (nhân sự, máy móc, văn phòng phẩm...)			20.000.000
	Chi phí Đại hội cổ đông lần đầu (giấy mời, in ấn, thông báo, văn bản, trang trí, phí phục vụ.....)			20.000.000
2	Chi phí thuê kiểm toán, tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp, bán cổ phần và tư vấn tổ chức Đại hội đồng cổ đông			1.311.818.182
	Kiểm toán (2 lần: kiểm toán khi xác định giá trị doanh nghiệp và kiểm toán tại thời điểm bàn giao sang Công ty cổ phần)	2	50.000.000	100.000.000
	Tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp			200.000.000
	Tư vấn Cổ phần hóa gắn với thực hiện dự án (gồm tư vấn xây dựng Phương án CPH, tư vấn bán cổ phần lần đầu và tư vấn tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu)			181.818.182

	Tư vấn Cổ phần hóa gắn với thực hiện dự án (gồm tư vấn kế thừa và hoàn thiện Phương án CPH, tư vấn xác định giá khởi điểm và giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược trước IPO, tư vấn bán cổ phần lần đầu)			280.000.000
	Tư vấn rà soát Hợp đồng với nhà đầu tư chiến lược (tạm tính)			200.000.000
	Tư vấn luật xây dựng Hợp đồng với nhà đầu tư chiến lược (tạm tính)			50.000.000
	Chi phí đấu giá tại Sở giao dịch chứng khoán Hà nội (tạm tính theo quy định tại Thông tư 09/2014/TT-BTC được tính bằng 0,3% tổng số cổ phần bán thực tế nhưng tối đa không quá 300 triệu)			300.000.000
3.	Thù lao cho Ban chỉ đạo Cổ phần hóa và Tổ giúp việc			733.500.000
	Ban chỉ đạo Cổ phần hóa (24 tháng x 06 người + 9 tháng x 1 người)	153	2.500.000	382.500.000
	Tổ giúp việc (24 tháng x 8 người + 15 tháng x 1 người + 9 tháng x 3 người)	234	1.500.000	351.000.000
4.	Chi phí khác			50.000.000
	TỔNG CỘNG			2.185.318.182

4.8. Thông tin Công ty cổ phần VEFAC

4.8.1. Tên Công ty cổ phần

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN TRUNG TÂM HỘI CHỢ TRIỂN LÃM VIỆT NAM
- Tên tiếng Anh: VIETNAM EXHIBITION FAIR CENTRE JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt:
 - Tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN VEFAC
 - Tiếng Anh: VEFAC JSC.
- Địa chỉ: số 148 đường Giảng Võ, phường Giảng Võ, quận Ba Đình, Hà Nội
- Số điện thoại: 04.38345655 Fax: 04.37721480
- Website: www.vefac.vn

4.8.2. Ngành nghề kinh doanh

Công ty cổ phần Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam sẽ tiếp tục kinh doanh các ngành nghề đã được quy định trong Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam và danh mục các ngành nghề kinh doanh chính thức sẽ do Công ty cổ phần VEFAC hoàn thiện, đăng ký với cơ quan có thẩm quyền (*chi tiết xem Phụ lục 6*).

4.8.3. Vốn điều lệ lần đầu

Căn cứ vào hình thức cổ phần hóa và chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014, Công ty VEFAC đã lựa chọn giữ nguyên vốn nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ và căn cứ giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp xác định lại tại thời điểm 30/06/2013 là 166.604.056.749 đồng.

Vốn điều lệ lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC dự kiến là: 1.666.040.500.000 đồng (*bằng chữ: Một nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu tỷ, không trăm bốn mươi triệu, năm trăm nghìn đồng*).

Vốn điều lệ sẽ được bổ sung theo phân kỳ đầu tư Dự án. Nguồn bổ sung vốn điều lệ của cổ đông Nhà nước được quy định tại Mục 1.2.4 Phần III của Phương án CPH.

4.9. Phương án tổ chức và quản lý điều hành Công ty cổ phần VEFAC

Chi tiết cơ cấu tổ chức và quản lý điều hành, chức năng nhiệm vụ các bộ phận trong Công ty cổ phần VEFAC (*xem chi tiết tại Phụ lục 7*).

4.10. Tổ chức thực hiện cổ phần hóa

4.10.1. Những công việc đã thực hiện liên quan đến cổ phần hóa

- Thuê 04 đơn vị tư vấn để thực hiện các công việc: tư vấn cổ phần hóa; kiểm toán báo cáo tài chính doanh nghiệp; xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 30/06/2013;
- Bộ VHTTDL đã ban hành Quyết định công bố giá trị doanh nghiệp Công ty VEFAC; Quyết định gia hạn giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty VEFAC;
- Tổ chức Hội nghị công nhân viên chức để công bố Quyết định cổ phần hóa và tuyên truyền chủ trương của Đảng, Nhà nước về cổ phần hóa;
- Tổ chức các Đại hội công nhân viên chức bất thường để thảo luận, đóng góp ý kiến của CBCNV và thông qua dự thảo Phương án CPH và Tiêu chí bầu chọn người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao;
- Hoàn thành việc bầu chọn người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao để xác định danh sách những người được mua thêm cổ phần ưu đãi;
- Căn cứ vào văn bản số 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý về nguyên tắc như đề nghị của Bộ Văn hóa, Thể thao và

Du lịch tại văn bản số 3548/BVHTTDL ngày 08 tháng 10 năm 2014 và Tờ trình số 120/TTr-BVHTTDL ngày 06 tháng 6 năm 2014, Bộ VHTTDL đã thực hiện:

+ Thực hiện thay đổi hình thức cổ phần hóa từ hình thức bán một phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp sang hình thức giữ nguyên phần vốn Nhà nước, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ.

+ Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã gửi văn bản số 4232/BVHTTDL-KHTC để lấy ý kiến các Bộ: Bộ Tài chính và Bộ Kế hoạch và Đầu tư về tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược, cam kết của Nhà đầu tư chiến lược và Đề xuất lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược; đồng thời có kèm theo Phương án Cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia đã được hoàn thiện theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại văn bản 2300/TTg-ĐMDN ngày 14 tháng 11 năm 2014 để các Bộ tham khảo, xem xét. Ngày 12 tháng 12 năm 2014, Công ty VEFAC đã nhận được văn bản số 18154/BTC-TCDN ngày 12 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính và văn bản số 9362/BKHĐT-PTDN ngày 12 tháng 12 năm 2014 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Tại các văn bản trên, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và Bộ Tài chính đã cơ bản đồng ý:

(i) Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược và cam kết của Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề xuất.

(ii) Tập đoàn Vingroup là Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty Cổ phần VEFAC do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề xuất.

Ngoài ra, trên cơ sở một số nội dung đề nghị bổ sung và điều chỉnh của Bộ Tài chính; Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Công ty VEFAC đã tiếp thu và giải trình (xem Bản tiếp thu, giải trình tại Phụ lục số 11).

- Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã đề xuất báo cáo Thủ tướng Chính phủ, diện tích Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia có quy mô từ 100 ha đến 200 ha. Tại Công văn số 3786/VPCP-NN ngày 09 tháng 7 năm 2007, Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý quy mô xây dựng Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội khoảng 120 ha. Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã phối hợp với UBND thành phố Hà Nội hoàn tất các công việc cơ bản để tiến hành công tác giải phóng mặt bằng, hỗ trợ tái định cư như sau: thành lập Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng, phê duyệt Kế hoạch tiến độ chi tiết giải phóng mặt bằng, phê duyệt chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng.

Thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã có văn bản lấy ý kiến của UBND thành phố Hà Nội, Bộ Xây dựng về vị trí quy mô Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia. Ngày 17 tháng 12 năm 2014, UBND thành phố Hà Nội đã có Công văn số 9887/UBND-QHKT gửi Thủ tướng Chính phủ và Bộ Văn

hóa, Thể thao và Du lịch đề xuất việc lựa chọn vị trí, quy mô diện tích Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia với nội dung chủ yếu như sau:

+ Phương án thứ nhất: Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tiếp tục tại Mễ Trì, trong đó dành một phần diện tích để thực hiện kế hoạch di dời trụ sở một số Bộ, ngành trung ương.

+ Phương án thứ hai: Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia sẽ được di dời sang trục Nhật Tân - Nội Bài.

Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã nhận được ý kiến của Bộ Xây dựng tại văn bản số 3378/BXD-QHKT ngày 22 tháng 12 năm 2014 “ thống nhất với Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đề xuất quy hoạch xây dựng Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì.”

Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch thống nhất với đề xuất của UBND thành phố Hà Nội và Bộ Xây dựng là ưu tiên phương án thứ nhất. Tuy nhiên, diện tích đất dành cho Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm quốc gia là 100 ha, phần còn lại từ 20 ha -25 ha bố trí để thực hiện di dời trụ sở một số Bộ, ngành trung ương. Trường hợp chọn Phương án thứ hai thì diện tích Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia phải đảm bảo quy mô 200ha.

Trình Phương án CPH đã hoàn thiện và kèm theo các văn bản góp ý kiến về Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược, Cam kết của Nhà đầu tư chiến lược và Đề xuất lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC của các Bộ: Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư cũng như quan điểm của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch và UBND thành phố Hà Nội về vấn đề quy hoạch Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia.

Trên cơ sở chấp thuận Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 2655/TTg-ĐMDN ngày 27/12/2014, chỉ đạo của Bộ VHTTDL, Công ty VEFAC đã hoàn thiện Phương án CPH và trình Đại hội công nhân viên chức thông qua ngày 10/01/2015 (xem Phụ lục 9c).

Tại Thông báo số 25/ TB-VPC ngày 28/01/2015, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo chuyển vị trí Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia từ Mễ Trì sang trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài; khu đất tại Mễ Trì được quy hoạch một phần dùng để xây dựng trụ sở các cơ quan Bộ, ngành Trung ương, một phần hình thành Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại để hỗ trợ Dự án Nhật Tân – Nội Bài.

Trên cơ sở đó, Công ty VEFAC trình Phương án CPH để Bộ VHTTDL phê duyệt.

4.10.2. Tổ chức thực hiện cổ phần hóa

- Dự kiến ngày có quyết định phê duyệt Phương án CPH: D
- Dự kiến ngày hoàn thành việc nộp tiền thu từ cuộc bán đấu giá công khai cổ phần: D1

Bảng 15: Tổ chức thực hiện cổ phần hóa

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Tổ chức bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược	Từ D+16 đến D+23
2	Tổ chức bán cổ phần ưu đãi cho người lao động	Từ D+24 đến D+30
3	Tổ chức bán đấu giá cổ phần cho các nhà đầu tư bên ngoài	D+55
4	Báo cáo kết quả bán cổ phần với Ban chỉ đạo cổ phần hóa	D+74
5	Tổ chức Đại hội đồng cổ đông thành lập Công ty cổ phần thông qua Điều lệ, bầu Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát	D1+104
6	Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch HĐQT và bổ nhiệm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần	D1+105
7	Sau khi có quyết định bổ nhiệm Ban Giám đốc, Kế toán trưởng mới; Công ty sẽ làm thủ tục đăng ký kinh doanh và xin cấp dấu mới, tiến hành in Sổ chứng nhận sở hữu cổ phần	Từ D+106 đến D+115
8	Bàn giao danh sách lao động, tài sản, vốn, sổ sách cho HĐQT	Từ D+116 đến D+149
9	Tổ chức ra mắt Công ty cổ phần, đăng báo theo quy định	D+ 150

Việc thực hiện cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án phải được khẩn trương đẩy nhanh bởi Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc Gia về bản chất là nơi xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại, giao lưu văn hóa phải được hình thành trước để kịp phục vụ cho làn sóng đầu tư mới; điều này cũng phù hợp với chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ đối với ngành văn hóa về việc khẩn trương tiến hành cổ phần hóa các doanh nghiệp thuộc diện phải cổ phần hóa.

4.10.3. Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược

Trên cơ sở Phương án CPH đã hoàn thiện, được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận, trong đó có quyết định Nhà đầu tư chiến lược; Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch sẽ tổ chức thực hiện đàm phán với Nhà đầu tư chiến lược theo phương thức thỏa thuận trực tiếp.

4.11. Định hướng phát triển Công ty sau cổ phần hóa

a. Xây dựng phương án kinh doanh và phương án sử dụng lao động để Công ty phát triển bền vững;

b. Cải tiến công tác quản lý theo mô hình công ty cổ phần để nâng cao hiệu quả kinh doanh, nâng cao sức cạnh tranh của doanh nghiệp;

c. Duy trì các hoạt động từ trước đến nay, trong đó hoạt động hội chợ, triển lãm là cốt lõi; đồng thời phát triển, bổ sung những ngành nghề kinh doanh, dịch vụ mới mà Thủ tướng Chính phủ, cơ quan có thẩm quyền cho phép trong Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Mễ Trì và Dự án Giảng Võ

d. Tập trung thu hút đầu tư, thực hiện Dự án Nhật Tân - Nội Bài, Dự án Giảng Võ và Dự án Mễ Trì theo đúng tiến độ.

Các định hướng cụ thể và đầy đủ sẽ do Công ty cổ phần VEFAC xây dựng.

4.12. Kế hoạch 03 năm sau khi hoàn thành cổ phần hóa

4.12.1. Kế hoạch kinh doanh 03 năm sau cổ phần hóa

Xem Bảng 16 trang bên.

**Bảng 16: Dự kiến Kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần 03 năm
sau cổ phần hóa**

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị	2015	2016	2017
1	Vốn điều lệ (*)	Tỷ đồng	1.666,04	1.666,04	1.666,04
2	Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	1.667,91	1.669,99	1.672,23
3	Tổng Doanh thu và thu nhập khác	Tỷ đồng	115,00 (**)	74,90	80,14
4	Tổng chi phí	Tỷ đồng	109,00	68,42	73,14
5	Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	6,00	6,48	7,00
6	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế /doanh thu		5,22%	8,65%	8,73%
7	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế /vốn chủ sở hữu		0,36%	0,39%	0,42%
8	Tỷ lệ LNST để trả cổ tức		50%	50%	50%
9	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	đồng	11.000.000	11.500.000	11.500.000
10	Số lao động	người	207	210	220

(*): Trong tổng vốn điều lệ 1.666,04 tỷ đồng, phần Vốn điều lệ tham gia hoạt động kinh doanh Hội chợ, triển lãm để tạo ra lợi nhuận trước thuế nêu trên khoảng 166 tỷ đồng.

(**): Tổng doanh thu năm 2015 tăng cao do thực hiện dự án EXPO 2015 MILANO, ITALIA cho Nhà nước nhưng không có lợi nhuận.

Theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Công ty VEFAC thực hiện cổ phần hóa theo hình thức giữ nguyên vốn Nhà nước hiện có, phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Theo đó, Vốn điều lệ tăng từ 166,6 tỷ đồng lên thành 1.666,04 tỷ đồng. Dự kiến trong 3 năm sau cổ phần hóa, Công ty cổ phần sử dụng phần vốn hiện tại khoảng 166 tỷ đồng để đầu tư vào hoạt động kinh doanh Hội chợ, triển lãm, phần vốn điều lệ còn lại được sử

dụng để đầu tư Dự án theo phân kỳ (lập quy hoạch chi tiết 1/500, GPMB, ...) và chưa có doanh thu từ đầu tư Dự án. Vì vậy tỷ suất lợi nhuận/vốn chủ sở hữu và cổ tức trả cho cổ đông trong các năm đầu sau cổ phần hóa thấp.

Kế hoạch kinh doanh cụ thể sẽ do Công ty cổ phần VEFAC (sau khi lựa chọn được Nhà đầu tư chiến lược) điều chỉnh, bổ sung phù hợp với thực tế và bảo đảm hiệu quả, minh bạch hơn so với trước khi cổ phần hóa.

4.12.2. Kế hoạch đầu tư phát triển Dự án 03 năm sau cổ phần hóa

a) Dự án Nhật Tân - Nội Bài:

Dự án Nhật Tân - Nội Bài sẽ được thực hiện trong nhiều giai đoạn, trong thời gian 3 năm sau cổ phần hóa, Công ty cổ phần VEFAC kế thừa Công ty VEFAC tiếp tục triển khai thực hiện các công việc chính của Giai đoạn 1 bao gồm:

- Thực hiện một số công việc chuẩn bị đầu tư như: Khảo sát, đo đạc bình đồ; lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; Thuê một đơn vị tư vấn có năng lực và kinh nghiệm nước ngoài lập ý tưởng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trên cơ sở đó lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư. Riêng Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia tổ chức thi tuyển ý tưởng quy hoạch kiến trúc.

- Thực hiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư;
- Đầu tư xây dựng một phần hạ tầng kỹ thuật của toàn dự án;
- Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu hội chợ triển lãm và lắp đặt thiết bị;
- Hoàn thành giai đoạn 1 Khu hội chợ triển lãm trong 3 năm kể từ khi nhận bàn giao mặt bằng;
- Thu hút các nhà đầu tư thứ phát vào các hạng mục thứ cấp.

Kế hoạch đầu tư chi tiết và cụ thể hơn sẽ do Công ty cổ phần VEFAC xây dựng và thực hiện.

b) Dự án Giảng Võ

Công ty cổ phần VEFAC sẽ chọn một đơn vị tư vấn có năng lực và kinh nghiệm để thực hiện lập ý tưởng quy hoạch chi tiết Dự án Giảng Võ tỷ lệ 1/500. Trên cơ sở đó, Công ty cổ phần VEFAC tổ chức lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 và lập dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

c) Dự án Mỹ Trì

Công ty cổ phần VEFAC phối hợp với các cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh quy hoạch Dự án Mỹ Trì. Sau đó, Công ty cổ phần VEFAC sẽ chọn một đơn vị tư vấn có năng lực và kinh nghiệm để thực hiện lập Nhiệm vụ Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; lập ý tưởng quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, trên cơ sở đó lập Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; tổ chức triển khai Dự án theo quy định của pháp luật.

4.13. Các giải pháp thực hiện kế hoạch

a) Giải pháp về tổ chức, quản lý

- Tái cơ cấu doanh nghiệp, sắp xếp lại lực lượng lao động;
- Xây dựng các quy chế điều hành;
- Xây dựng cơ chế để các tổ chức Đảng, Công đoàn, Đoàn thanh niên hoạt động tốt, góp phần ổn định và phát triển Công ty.

b) Giải pháp về công nghệ

Đầu tư trang thiết bị hiện đại, đổi mới công nghệ phù hợp với kế hoạch phát triển của Công ty, từng bước đạt chuẩn quốc tế.

c) Giải pháp về tài chính, kinh doanh

Nhà đầu tư chiến lược có trách nhiệm thu xếp toàn bộ vốn cho Công ty cổ phần VEFAC để thực hiện Dự án (trong đó có tiền sử dụng đất Dự án Giảng Võ) bằng các hình thức huy động vốn hợp pháp, tối ưu (về thời hạn, lãi suất, độ tin cậy của nguồn vốn).

- Xúc tiến thương mại trên cơ sở xây dựng chiến lược phát triển kinh doanh hiệu quả và phù hợp với thực tế;
- Xúc tiến đầu tư trên cơ sở lập dự án đầu tư khả thi với nội dung hấp dẫn để thu hút các nhà đầu tư cũng như các nguồn tài chính đầu tư vào Dự án;
- Sử dụng, khai thác tối đa tiềm lực hiện có để phát triển kinh doanh, tăng hiệu quả cho doanh nghiệp.

d) Giải pháp phát triển nguồn nhân lực

- Đánh giá lại nguồn nhân lực; có chính sách đào tạo lại, nâng cao chuyên môn người lao động,
- Có chính sách thỏa đáng để thu hút nguồn nhân lực chất lượng cao, đặc biệt là đội ngũ lãnh đạo;
- Có chính sách khen thưởng, đề bạt thỏa đáng để khuyến khích người lao động làm việc sáng tạo, hiệu quả và có trách nhiệm;
- Tiếp tục giải quyết thỏa đáng với lao động dôi dư (nếu có);
- Ưu tiên sử dụng lao động địa phương phù hợp với nhu cầu của Công ty.

PHẦN IV. TỔ CHỨC THỰC HIỆN PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

1. Các công việc chủ yếu của các bên liên quan

1.1. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch là cơ quan quyết định đầu tư, cơ quan quyết định cổ phần hóa thực hiện các công việc:

- Thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa và Tổ giúp việc;
- Phê duyệt, gia hạn giá trị doanh nghiệp Công ty VEFAC;
- Trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ chấp thuận Phương án CPH và giao Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch phê duyệt Phương án CPH (trong đó có Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược), Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch sẽ ban hành văn bản phê duyệt Phương án CPH;
- Trong trường hợp Thủ tướng Chính phủ giao, Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược trên cơ sở Tiêu chí được phê duyệt và báo cáo kết quả lên Thủ tướng Chính phủ;
- Chỉ đạo, phê duyệt hoặc chấp thuận các nội dung liên quan đến cổ phần hóa theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011, và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 59/2011/NĐ-CP và theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ;
- Chỉ đạo, phê duyệt hoặc chấp thuận các nội dung liên quan đến triển khai Dự án theo thẩm quyền;
- Cử đại diện phần vốn Nhà nước trong Công ty cổ phần VEFAC.

1.2. Công ty VEFAC (chủ đầu tư) thực hiện các công việc:

- Thành lập Ban triển khai thực hiện cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn liền với phát triển Dự án ;
- Thuê các đơn vị tư vấn: cổ phần hóa; kiểm toán; xác định giá trị doanh nghiệp và các công việc khác liên quan;
- Tổ chức thảo luận dân chủ, công khai, đóng góp ý kiến và thông qua Phương án CPH tại cuộc họp của tập thể lãnh đạo và các Đại hội công nhân viên chức bất thường của công ty (Phụ lục 9a, Phụ lục 9c);
- Xây dựng Phương án CPH để trình Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch báo cáo Thủ tướng Chính phủ;
- Tiến hành cổ phần hóa theo đúng quy định của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011; Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung Nghị định số 59/2011/NĐ-CP và theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ VHTTDL;

- Triển khai Dự án theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ và Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch, trong đó:

+ Thực hiện một số công tác chuẩn bị đầu tư của Dự án Nhật Tân - Nội Bài: tiếp nhận vị trí, quy mô cụ thể của Dự án, xúc tiến lập nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, ...

- Hoàn thành cổ phần hóa, tổ chức quyết toán và bàn giao theo thực trạng (trong đó có Dự án Nhật Tân - Nội Bài, Dự án Giảng Võ và Dự án Mễ Trì) giữa Công ty VEFAC và Công ty cổ phần VEFAC. Mọi trách nhiệm của Công ty VEFAC đến đây là kết thúc và Công ty VEFAC không còn tồn tại tư cách pháp nhân.

1.3. Công ty cổ phần VEFAC

- Tiếp nhận bàn giao theo thực trạng từ Công ty VEFAC, trong đó có Dự án Nhật Tân – Nội Bài và, Dự án Giảng Võ và Dự án Mễ Trì.

- Kế thừa toàn bộ quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm của Công ty VEFAC, trong đó có:

+ Lập và trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Nhiệm vụ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của Dự án Nhật Tân – Nội Bài và Dự án Mễ Trì; quy hoạch chi tiết tỉ lệ 1/500, dự án đầu tư của 3 dự án

+ Triển khai việc đền bù, giải phóng mặt bằng và hỗ trợ tái định cư Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Mễ Trì

+ Thực hiện các công việc khác có liên quan theo quy định của pháp luật Việt Nam và các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ cũng như Hợp đồng mua/bán cổ phần và các cam kết liên quan đến Dự án;

+ Đảm bảo tính liên tục của hoạt động hội chợ, triển lãm;

2. Thời gian thực hiện Phương án CPH

Kể từ ngày Bộ VHTTDL ra Quyết định số 2355/QĐ-BVHTTDL ngày 1/07/2013 về việc Cổ phần hóa Công ty VEFAC cho đến khi hoàn thành Dự án.

3. Kinh phí thực hiện

Không dùng ngân sách Nhà nước, chỉ dùng nguồn vốn của doanh nghiệp, nguồn huy động xã hội hóa và các nguồn hợp pháp khác.

PHẦN V. TÁC ĐỘNG CỦA DỰ ÁN ĐẾN KINH TẾ, XÃ HỘI, MÔI TRƯỜNG

1. Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Nhật Tân đi sân bay Nội Bài là một tổ hợp kinh tế, văn hóa, thể thao và du lịch có quy mô lớn, hiện đại và hoàn chỉnh, có quy hoạch kiểu mẫu, mang tính biểu tượng của Thủ đô, trong đó lấy Khu hội chợ triển lãm (mang tính đa năng: hội chợ, triển lãm, biểu diễn nghệ thuật, thi đấu thể thao, tổ chức sự kiện, hội nghị, hội thảo,...) làm cốt lõi, hình thành nên một địa danh: “Thành phố Triển lãm”. Tổ hợp này được các nhà đầu tư lớn, có thương hiệu quản lý nên chắc chắn sẽ hiệu quả.

2. Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia về bản chất là nơi xúc tiến đầu tư, xúc tiến thương mại, giao lưu văn hóa, do đó nếu được hình thành ở thời điểm này sẽ kịp thời phục vụ cho làn sóng đầu tư mới;

3. Kết quả của việc thực hiện cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án là Nhà nước đã thực hiện được mục tiêu xã hội hóa tối đa; Khu hội chợ triển lãm là một công trình công cộng, không vì mục tiêu lợi nhuận, thuộc trách nhiệm đầu tư của Nhà nước nhưng đối với Dự án này Nhà nước đầu tư chỉ 10% vốn nhưng vẫn có được Khu hội chợ triển lãm đạt chuẩn quốc tế, bù lại Nhà nước dành một số chính sách ưu đãi, đặc thù cho nhà đầu tư.

4. Dự án Giảng Võ là một trung tâm thương mại, dịch vụ, văn hóa; điểm nhấn kiến trúc trong khu vực nội đô; một quần thể vui chơi giải trí, mua sắm, góp phần duy trì và phát triển thiết chế văn hóa vốn đã quen thuộc với người dân Thủ đô và cả nước.

5. Dự án Mễ Trì: tạo ra một trung tâm văn hóa, du lịch, thương mại phía Tây Nam thủ đô Hà Nội.

6. Đóng góp, giúp tăng nguồn thu cho ngân sách Nhà nước;

7. Xóa bỏ tư duy bao cấp trong lĩnh vực văn hóa;

8. Cổ phần hóa gắn với phát triển Dự án góp phần nâng cao năng suất lao động; tạo ra nhiều việc làm ổn định, bền vững. Nâng cao năng suất lao động là một vấn đề rất có ý nghĩa trong nền kinh tế Việt Nam bởi vì theo thống kê của Tổ chức lao động thế giới (ILO), hiện nay:

- Năng suất của lao động Việt Nam thuộc loại thấp nhất khu vực Châu Á Thái Bình Dương (bằng 1/5 Malaysia, 2/5 Thái Lan, 1/15 Singapore, 1/11 Nhật Bản, 1/10 Hàn Quốc)

- 1/5 lao động Việt Nam làm việc không có hợp đồng lao động, số lao động có độ tuổi dưới 25 chiếm tới 45%.

(Nguồn: Theo báo Người lao động ngày 30/05/2014)

9. Tạo ra một Khu hội chợ triển lãm đạt chuẩn để đăng cai các sự kiện quốc tế nhằm nâng cao vị thế của Việt Nam trên trường quốc tế và góp phần kích hoạt các hoạt động khác trong lĩnh vực kinh doanh, dịch vụ;
10. Hệ thống công viên, mặt nước trong quần thể góp phần cải tạo môi trường cho Hà Nội;
11. Dự án không tạo ra chất thải công nghiệp.

PHẦN VI. KIẾN NGHỊ

Lĩnh vực tổ chức Hội chợ, triển lãm có một ý nghĩa quan trọng trong việc kích hoạt các ngành nghề kinh doanh, sản xuất và dịch vụ, góp phần tích cực phát triển nền kinh tế. Do đó, cần phải khẩn trương cổ phần hóa Công ty VEFAC và xác định Nhà đầu tư chiến lược tham gia vào Công ty cổ phần VEFAC.

Tại văn bản số 2300/TTg-ĐMDN, Thủ tướng Chính phủ đã đồng ý về nguyên tắc Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC và đề xuất Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC là Tập đoàn Vingroup do Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã trình Thủ tướng Chính phủ tại Tờ trình số 120/TTr-BVHTTDL ngày 6 tháng 6 năm 2014 và Công văn số 3548/BVHTTDL ngày 8 tháng 10 năm 2014; đồng thời Thủ tướng Chính phủ cũng chỉ đạo Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch thực hiện một số nội dung nhằm hoàn thiện Phương án CPH. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch đã nghiêm chỉnh thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ như đã nêu trong Phương án CPH. Tiếp theo, tại Công văn số 2655/TTg-ĐMDN ngày 27/12/2014 của Thủ tướng Chính phủ về việc đồng ý Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Trung tâm Hội chợ Triển lãm Việt Nam gắn với phát triển dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia theo đề nghị của Bộ VHTTDL tại Tờ trình số 296/TTr-BVHTTDL ngày 24/12/2014.

Tại Thông báo số 25/ TB-VPC ngày 28/01/2015, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo chuyển vị trí Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia từ Mễ Trì sang trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài; khu đất tại Mễ Trì được quy hoạch một phần dùng để xây dựng trụ sở các cơ quan Bộ, ngành Trung ương, một phần hình thành Trung tâm Văn hóa, Du lịch, Thương mại để hỗ trợ Dự án Nhật Tân – Nội Bài.

Trên cơ sở đó, Công ty VEFAC xin kiến nghị một số nội dung như sau:

1. Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch sớm phê duyệt Phương án cổ phần hóa Công ty VEFAC gắn với phát triển Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia sau khi đã sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, trong đó có một số nội dung chính như sau:

1.1. Cổ phần hóa theo hình thức giữ nguyên phần vốn nhà nước hiện có và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ (dự kiến cơ cấu cổ phần phát hành lần đầu là: Nhà nước giữ 10%, Nhà đầu tư chiến lược giữ 80%, người lao động giữ 0,24%, bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng 9,76%). Tổng số vốn điều lệ lần đầu của Công ty cổ phần VEFAC là 1.666.040.500.000 đồng (*Một nghìn sáu trăm sáu mươi sáu tỷ, không trăm bốn mươi triệu, năm trăm nghìn đồng./*).

1.2. Cổ đông Nhà nước (được Chính phủ ủy quyền) có quyền phủ quyết nếu Công ty Cổ phần VEFAC vi phạm đối với các vấn đề liên quan đến khu tổ chức Hội chợ triển lãm bao gồm:

- Điều chỉnh đối với nội dung quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 đã được phê duyệt;
- Điều chỉnh hoặc thay đổi các hạng mục công trình xây dựng khác biệt so với quy hoạch 1/500 đã được phê duyệt;
- Kéo dài tiến độ thực hiện dự án mà không có lý do chính đáng được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt;
- Vận hành và quản lý các hạng mục Trung tâm hội chợ triển lãm quốc gia và toàn bộ hạ tầng của dự án trái với các nội dung cam kết tại cam kết ở mục b và mục f;
- Triển khai công nghệ phục vụ cho Khu hội chợ triển lãm quốc gia không phù hợp với thời điểm đầu tư hoặc trái với công nghệ đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

1.3. Tiêu chí lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược và bản Cam kết của Nhà đầu tư chiến lược tham gia Công ty cổ phần VEFAC.

1.4. Phê duyệt Nhà đầu tư chiến lược của Công ty Cổ phần VEFAC là Tập đoàn Vingroup, việc bán cổ phần được thực hiện theo phương thức thỏa thuận trực tiếp trước khi tiến hành bán đấu giá công khai (giá bán khởi điểm là 10.050 đồng/1 cổ phần); ủy quyền cho Ban chỉ đạo Cổ phần hóa Công ty VEFAC hoặc Công ty VEFAC thỏa thuận trực tiếp với Tập đoàn Vingroup.

2. Nguồn thu chuyển đổi Trung tâm Hội chợ triển lãm Việt Nam, Trung tâm Văn hóa, Thương mại và Du lịch tại Mỹ Trì, nguồn thu từ cổ phần hóa cùng với các nguồn thu hợp pháp khác được áp dụng chính sách vay ưu đãi, đặc thù để hỗ trợ thực hiện các hạng mục cơ bản (lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, lập dự án đầu tư, một phần công tác giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật, xây dựng Khu hội chợ triển lãm) thuộc Dự án Nhật Tân – Nội Bài (theo ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Thông báo số 336/TB-VPCP ngày 27/11/2009) và được dùng để chuyển đổi dần thành khoản bổ sung vốn điều lệ của cổ đông Nhà nước trong Công ty cổ phần VEFAC để đáp ứng các phân kỳ đầu tư thực hiện Dự án.

3. Công ty cổ phần VEFAC kế thừa toàn bộ quyền, lợi ích hợp pháp và nghĩa vụ của Công ty VEFAC, trong đó có việc được giao thực hiện 03 dự án thành phần: Dự án Nhật Tân – Nội Bài, Dự án Giảng Võ và Dự án Mỹ Trì.

4. Công ty cổ phần VEFAC là chủ đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia cho nên được hưởng các chính sách ưu đãi, đặc thù và các chính sách ưu đãi xã hội hóa (theo văn bản số 2601/VPCP-KTN ngày 09/7/1998 của Thủ tướng Chính phủ; Thông báo số 66/TB-VPCP ngày 10/04/2007; Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/05/2008; Nghị định số 59/2014/NĐ-CP ngày 16/6/2014). Trong đó, khu đất dành cho hoạt động hội chợ triển lãm được xếp vào hạng mục mang tính xã hội hóa được miễn thu tiền sử dụng đất, miễn tiền thuê đất cho cả thời gian thuê.

5. Kiến nghị Bộ VHTTDL khẩn trương làm việc:

- Chủ trì, phối hợp với Bộ xây dựng và UBND TP Hà nội sớm xác định vị trí mới để xây dựng Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia tại trục Nhật Tân đi sân bay Nội Bài phù hợp với quy hoạch chung của Thủ đô Hà Nội đã được phê duyệt, trình Thủ tướng Chính phủ quyết định đầu quý II năm 2015.

- Phối hợp với UBND TP Hà nội, Bộ Xây dựng điều chỉnh quy hoạch diện tích đã bố trí cho Dự án Trung tâm Hội chợ Triển lãm Quốc gia tại Mễ Trì để xây dựng trụ sở các Bộ ngành Trung ương, phần còn lại để xây dựng Dự án Mễ Trì.

- Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Kế hoạch và Đầu tư và các Bộ có liên quan xây dựng cơ chế tài chính cụ thể, báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong tháng 4 năm 2015.

6. Công ty cổ phần VEFAC là chủ đầu tư Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm Quốc gia thuộc lĩnh vực chuyên ngành văn hóa. Vì vậy, kính đề nghị Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch là đại diện chủ sở hữu phần vốn Nhà nước tại Công ty cổ phần VEFAC cho đến khi hoàn thành Khu Hội chợ Triển lãm Quốc gia.

Hà Nội, tháng 02 năm 2015

**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
KIỂM TÔNG GIÁM ĐỐC**



TRẦN VĂN TÂN

