

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH CÀ MAU

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN
NHÀ CÀ MAU

Cà Mau – Năm 2018

**PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA
QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN TỈNH CÀ MAU TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU**

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/6/2006, Luật số 62/2010/QH12 ngày 14/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/8/2007 của Chính phủ về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;
- Nghị định số 37/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/8/2007 về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương;
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Báo cáo số 80/BC-QĐTPT ngày 27/12/2017 của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau;
- Công văn số 189/STC-TCDN ngày 19/01/2018 của Sở Tài chính về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau;
- Công văn số 590/UBND-KT ngày 23/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau;
- Điều lệ tổ chức và hoạt động của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau;
- Chứng thư thẩm định giá thời điểm 31/12/2017 số 706/18/CT.SACC ngày 03/5/2018 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam phát hành.

II. MỤC TIÊU CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau giám tỷ lệ sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau để đảm bảo quy định về đầu tư góp vốn thành lập các tổ chức kinh tế tối đa bằng 20% vốn chủ sở hữu của Quỹ đầu tư phát triển địa phương tại thời điểm thực hiện theo Điểm 3, Khoản 9, Điều 1 Nghị định số 37/2013/NĐ-CP ngày 22/4/2013 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 138/2007/NĐ-CP ngày 28/8/2007 về tổ chức và hoạt động của Quỹ đầu tư phát triển địa phương.
- Nhằm thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau tại công văn số 590/UBND-KT ngày 23/01/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Cà Mau về việc thực hiện giảm vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau.

III. THÔNG TIN TỔNG QUAN VỀ CÔNG TY CỔ VỐN ĐẦU TƯ CÀN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**1. Thông tin tổng quan theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh:**

Tên gọi đầy đủ : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – PHÁT TRIỂN NHÀ CÀ MAU**

Địa chỉ : Số 07 Lạc Long Quân, Phường 7, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau, Việt Nam.

Điện thoại : (0290) 3831 245 - (0290) 3838 932

Fax : (0290) 3830 980

Giấy CNĐKDN : Số 2001194802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp lần đầu ngày 06/7/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22/6/2017.

2. Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2001194802 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Cà Mau cấp lần đầu ngày 06/7/2015 và đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 22/6/2017, ngành nghề kinh doanh của Công ty gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác. Chi tiết: Kinh doanh xây dựng, khai thác, kinh doanh các công trình: Hạ tầng kỹ thuật đô thị, các dự án xây dựng kết cấu hạ tầng của khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao; khu dân	4100 (Chính)

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

	cu, nhà hàng, khách sạn, chợ, siêu thị theo phương thức hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao (BOT), hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh (BTO), hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT), hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC). Đầu tư xây dựng phát triển các khu đô thị mới, chỉnh trang các khu đô thị. Xây dựng công trình công ích. Xây dựng nhà các loại (thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp).	
2	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Tư vấn đầu tư xây dựng các công trình: Tư vấn quản lý dự án, tư vấn thẩm tra thiết kế kỹ thuật - dự toán, tư vấn giám sát công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp giao thông, tư vấn tài chính, tư vấn lựa chọn nhà thầu.	7110
3	Chuẩn bị mặt bằng. Chi tiết: San lấp mặt bằng.	4312
4	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Thi công xây dựng công trình đường bộ (thi công xây dựng các công trình giao thông).	4290
5	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.	4663
6	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.	6810
7	Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất. Chi tiết: Sàn giao dịch bất động sản.	6820

3. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông:

- Vốn điều lệ của Công ty : 58.595.000.000 VND
- Mệnh giá cổ phiếu : 10.000 đồng/ cổ phần
- Tổng số cổ phần đang lưu hành: : 5.859.500 cổ phần

Tính đến thời điểm 31/12/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau có cơ

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

cấu cổ đông cụ thể như sau:

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/12/2017

STT	Tên cổ đông	Số vốn góp (đồng)	Số cổ phần số hữu	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau	57.000.000.000	5.700.000	97,28%
2	Các cổ đông khác	1.595.000.000	159.500	2,72%
	Tổng cộng	58.595.000.000	5.859.500	100,00%

(Nguồn: CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau)

IV. THÔNG TIN VỀ TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH CÔNG TY

1. Bảng cân đối kế toán

Bảng 2: Bảng cân đối kế toán năm 2015, năm 2016 và năm 2017

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu		31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
TÀI SẢN				
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	178.387.890.383	190.524.328.258	205.198.130.783
I	Tiền và các khoản tương đương tiền	36.336.174.687	43.903.596.586	40.012.583.026
1	Tiền	9.141.929.982	2.479.040.670	5.444.069.163
2	Các khoản tương đương tiền	27.194.244.705	41.424.555.916	34.568.513.863
II	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
III	Các khoản phải thu ngắn hạn	23.111.367.612	17.960.924.286	18.942.948.527
1	Phải thu khách hàng	20.480.989.696	13.306.150.103	13.908.811.452
2	Trả trước cho người bán	894.100.000	1.244.408.000	589.511.704
3	Phải thu cho vay ngắn hạn	356.021.813	1.731.164.494	3.731.788.638
4	Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-	-

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Chỉ tiêu		31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
5	Các khoản phải thu ngắn hạn khác	2.476.079.503	2.898.584.135	1.924.460.579
6	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(1.095.823.400)	(1.219.382.446)	(1.211.623.846)
IV	Hàng tồn kho	118.596.111.884	105.939.299.626	146.242.599.230
1	Hàng hóa tồn kho	118.596.111.884	105.939.299.626	146.242.599.230
2	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-	-
V	Tài sản ngắn hạn khác	344.236.200	22.720.507.760	-
1	Chi phí trả trước ngắn hạn	-	-	-
2	Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-
3	Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	-	22.720.507.760	-
4	Tài sản ngắn hạn khác	344.236.200	-	-
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	36.064.911.525	32.693.395.602	22.545.021.375
I	Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-	-
2	Phải thu dài hạn khác	-	-	-
II	Tài sản cố định	7.850.417.780	3.597.238.174	3.217.777.005
1	Tài sản cố định hữu hình	4.617.341.426	3.597.238.174	3.217.777.005
	Nguyên giá	12.514.595.610	11.818.805.610	11.818.805.610
	Giá trị hao mòn lũy kế	(7.897.254.184)	(8.221.567.436)	(8.601.028.605)
2	Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
	Nguyên giá	-	-	-
	Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-
3	Tài sản cố định vô hình	3.233.076.354	-	-
	Nguyên giá	3.233.076.354	-	-

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Chỉ tiêu		31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
	Giá trị hao mòn lũy kế	-	-	-
III	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	390.815.231	-	-
IV	Bất động sản đầu tư	23.372.518.118	23.250.555.614	13.687.493.334
V	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
VI	Tài sản dài hạn khác	4.451.160.396	5.845.601.814	5.639.751.036
1	Chi phí trả trước dài hạn	4.451.160.396	5.845.601.814	5.639.751.036
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-
3	Tài sản dài hạn khác	-	-	-
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	214.452.801.908	223.217.723.860	227.743.152.158
NGUỒN VỐN				
A	NỢ PHẢI TRẢ	151.787.711.677	156.680.388.392	157.097.998.101
I	Nợ ngắn hạn	46.333.848.657	61.154.931.693	52.227.774.026
1	Vay và nợ ngắn hạn	-	13.000.000.000	-
2	Phải trả cho người bán	896.100.206	3.327.497.751	2.790.937.795
3	Người mua trả tiền trước	9.605.215.164	12.708.091.976	2.376.428.663
4	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	6.032.398.547	1.120.265.716	2.998.239.219
5	Phải trả người lao động	789.013.004	1.340.173.115	1.020.981.677
6	Chi phí phải trả	-	-	-
7	Phải trả nội bộ	-	-	-
8	Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	-	-	-
9	Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	22.207.100.082	22.530.491.585	21.474.202.669
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
11	Quỹ khen thưởng và	566.579.540	699.259.071	708.676.159

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Chỉ tiêu		31/12/2015	31/12/2016	31/12/2017
	phúc lợi			
12	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	6.237.442.114	6.429.152.479	20.858.307.844
II	Nợ dài hạn	105.453.863.020	95.525.456.699	104.870.224.075
1	Phải trả dài hạn người bán	-	-	-
2	Vay dài hạn	-	-	-
3	Chi phí phải trả dài hạn	104.081.783.020	93.448.556.699	99.802.854.479
4	Phải trả dài hạn khác	1.372.080.000	2.076.900.000	5.067.369.596
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	62.665.090.231	66.537.335.468	70.645.154.057
I	Vốn chủ sở hữu	61.366.475.546	66.537.335.468	70.645.154.057
1	Vốn đầu tư chủ sở hữu	57.900.858.154	58.595.000.000	58.595.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
3	Quỹ đầu tư phát triển	203.859.847	1.244.899.224	2.166.645.814
4	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	203.859.847		
5	Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-
6	Lợi nhuận chưa phân phối	3.057.897.698	6.697.436.244	9.883.508.243
II	Nguồn kinh phí, quỹ khác	1.298.614.685	-	-
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	214.452.801.908	223.217.723.860	227.743.152.158

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016, 2017 của CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau)

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 3: Bảng kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2016 - 2017

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	76.472.938.336	72.264.578.028
2	Các khoản giảm trừ doanh thu	1.182.208.810	3.985.581.337

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017
3	Doanh thu thuần về bán hàng và dịch vụ	75.290.729.526	68.278.996.691
4	Giá vốn hàng bán	59.406.162.396	48.648.833.260
5	Lợi nhuận gộp về bán hàng và dịch vụ	15.884.567.130	19.630.163.431
6	Doanh thu hoạt động tài chính	5.606.073.459	3.487.364.763
7	Chi phí tài chính	160.791.663	273.254.765
-	Trong đó: Chi phí lãi vay	-	88.833.333
8	Chi phí bán hàng	168.656.730	92.199.600
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	10.242.657.990	8.909.016.639
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	10.918.534.206	13.843.057.190
11	Thu nhập khác	164.420.430	185.790.321
12	Chi phí khác	546.885.247	2.164.178.743
13	Lợi nhuận khác	(382.464.817)	(1.978.388.422)
14	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	10.536.069.389	11.864.668.768
15	Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.164.274.084	2.647.202.916
16	Chi phí thuế TNDN hoãn lại	-	-
17	Lợi nhuận sau thuế TNDN	8.371.795.305	9.217.465.852
18	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.205	1.416

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau)

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

3. Tài sản cố định

3.1. Tổng hợp giá trị tài sản cố định

Đơn vị tính: Đồng

Khoản mục	31/12/2016		31/12/2017			
	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG
Tài sản cố định hữu hình	11.818.805.610	3.597.238.174	30,44%	11.818.805.610	3.217.777.005	27,23%
Tài sản cố định vô hình	0,00	0,00	0,00%	0,00	0,00	0,00%
Tổng cộng	11.818.805.610	3.597.238.174	30,44%	11.818.805.610	3.217.777.005	27,23%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau)

3.2. Tình hình quản lý và sử dụng đất của Công ty

Tình hình quản lý và sử dụng đất của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 và kế hoạch sử dụng đất của Công ty trong thời gian tới như sau:

STT	Tên	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tài sản gắn liền đất	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hồ sơ pháp lý	Ghi chú
I. Bất động sản đang dùng									
1	Trụ sở Công ty	Phường 7	826,0	Đất thương mại, dịch vụ	Trụ sở làm việc Công ty	2043	Nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm	Giấy CNQSD đất QSH nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	
II. Bất động sản không cần dùng, chờ thanh lý									
1	Nhà để xe ở Phường 05 - Tp.	Phường 5	375,0	Nhà để xe cơ giới	Nhà khung sườn thép		Công ty tự xây dựng		Đã báo cáo UBND tỉnh

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

STT	Tên	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tài sản gắn liền đất	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hồ sơ pháp lý	Ghi chú
	Cà Mau								để bàn giao cơ quan chức năng
2	Nhà làm việc khu Tái định cư P1,9 TPCM	Phường 1	38,0	Trạm làm việc của Công ty	Nhà cấp IV, mái tol, khung sườn thép				
3	Nhà bảo vệ khu TTCN An Xuyên (05 căn)	Khu A, P Tân Xuyên		Nhà bảo vệ khu TTCN An Xuyên	Nhà cấp IV, mái tol, khung sườn thép				
4	Nhà để xe XNTCCG (Khu A – An Xuyên)	Khu A, P Tân Xuyên		Nhà xe khu TTCN An Xuyên	Nhà mái tol, khung sườn thép				
III. Bất động sản đầu tư									
1	Thửa đất số 300- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	2.592,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
2	Thửa đất số 579- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	5.184,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
3	Thửa đất số 589- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	2.592,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

STT	Tên	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tài sản gắn liền đất	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hồ sơ pháp lý	Ghi chú
4	Thửa đất số 592- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	10.789,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
5	Thửa đất số 604- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	3.324,8	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
6	Thửa đất số 644- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	6.480,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
7	Thửa đất số 805- P1-CM (Quách Văn Chương+Đào)	Phường 1	7.534,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Quách Văn Chương + Đào	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
8	Thửa đất số 940- P1-CM (Lê Anh Tuấn)	Phường 1	1.248,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lê Anh Tuấn	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
9	Thửa đất số 103- Ngô Quyền-P1- CM (Phan Thanh Hà)	Phường 1	134,3	Đất ruộng	không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho bà Thanh Hà	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
10	Thửa đất số 543- Ngô Quyền-P1- CM (Lý Hoàng Vũ)	Phường 1	594,0	Đất vườn	Không		Nhận Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Lý Hoàng Vũ	Biên bản thỏa thuận bồi thường	

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

STT	Tên	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tài sản gắn liền đất	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hồ sơ pháp lý	Ghi chú
11	Thửa đất số 43/24B-K2-F6- CM (Nguyễn Thị Diệp)	Phường 6	31,2	Đất ruộng	không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho bà Nguyễn Thị Diệp	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
12	Thửa đất số 3- K4-F6-CM (Nguyễn Văn Hữu)	Phường 6	511,5	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Nguyễn Văn Hữu	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
13	Thửa đất số ...- K4-F6-CM (Thiều Xuân Đường)	Phường 6	1.350,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Thiều Xuân Đường	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
14	Thửa đất số 152- K4-F6-CM (Nguyễn Thị Hai)	Phường 6	297,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho bà Nguyễn Thị Hai	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
15	Thửa đất số ...- K4-F6-CM (Nguyễn Văn Hữu)	Phường 6	7.461,3	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường đất cho ông Nguyễn Văn Hữu	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
16	Thửa đất số 190+191-K4-F6- CM (Nguyễn Văn Ngợi)	Phường 6	1.859,0	Đất vườn + ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường cho ông Nguyễn Văn Ngợi	Biên bản thỏa thuận bồi thường	

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

STT	Tên	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tài sản gắn liền đất	Thời hạn sử dụng	Nguồn gốc sử dụng	Hồ sơ pháp lý	Ghi chú
17	Thửa đất số 307-K4-F6-CM (Lê Văn Quốc)	Phường 6	7.366,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường cho ông Lê Văn Quốc	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
18	Thửa đất số 146-K4-F6-CM (Đỗ Văn Tư)	Phường 6	3.100,8	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường cho ông Đỗ Văn Tư	Biên bản thỏa thuận bồi thường	P6-CM
19	Thửa đất số 9-K4-F6-CM (Lê Bá Tước)	Phường 6	14.354,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường cho ông Lê Bá Tước	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
20	Thửa đất số K1-P8-CM (Châu Tuyết Mai)	Phường 8	1.343,0	Đất ruộng	Không		Công ty thỏa thuận bồi thường cho bà Châu Tuyết Mai	Biên bản thỏa thuận bồi thường	
21	Thửa đất số 199-QL1A-LVL-CM (Nguyễn Tấn Tư)	Xã Lý Văn Lâm	6.726,1	Đất xây dựng	Không		Nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Tấn Tư	Giấy CN QSD đất	
22	Nhà số 31-lô số 2-Trần Quang Khải-F5-CM	Phường 5		Nhà ở	Nhà cấp 4	Lâu dài	Công ty xây dựng		

(Nguồn: CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau)

4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,12	3,93
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,38	1,13
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số nợ/Tổng TS	%	70,19	68,98
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	235,48	222,38
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,53	0,39
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,34	0,30
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	11,12	13,50
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	12,96	13,44
Hệ số lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	3,83	4,09
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	14,50	20,27

(Nguồn: Tính toán dựa trên Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2017 của CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau)

5. Đánh giá:

- **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 không có nhiều biến động so với tại thời điểm 31/12/2016. Hệ số thanh toán ngắn hạn lớn hơn so với hệ số thanh toán nhanh của Công ty do hàng tồn kho chiếm tỉ trọng lớn trong cơ cấu tổng tài sản ngắn hạn của công ty (hơn 70%).
- **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:** Các hệ số nợ của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 giảm nhẹ so với tại thời điểm 31/12/2016. Hệ số nợ của Công ty ở mức cao, tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu luôn duy trì trên 200%.
- **Chỉ tiêu về năng lực hoạt động:** Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động của Công ty trong năm 2017 giảm so với năm 2016. Hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 tăng 38,04% so với hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 31/12/2016 là nguyên nhân khiến vòng quay hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 31/12/2017 giảm mạnh so với tại thời điểm 31/12/2016.
- **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Các chỉ số về khả năng sinh lời của Công ty năm 2017 tăng so với năm 2016 do lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh và lợi nhuận sau thuế của Công ty năm 2017 tăng so với năm 2016 (tăng lần lượt 26,78% và 10,10%).

V. MỘT SỐ NỘI DUNG CHỦ YẾU CỦA CHỨNG THƯ THẨM ĐỊNH GIÁ

STT	Chỉ tiêu	Nội dung	
1	Đơn vị thẩm định giá	CTCP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam	
2	Chứng thư thẩm định giá số	Số 706/18/CT.SACC ngày 03/5/2018 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam phát hành.	
3	Mục đích thẩm định giá	Xác định giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau để Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau làm cơ sở tham khảo thực hiện chuyển nhượng vốn.	
4	Thời điểm thẩm định giá	31/12/2017	
5	Phương pháp xác định	Phương pháp Tài sản	
6	Tài sản thẩm định giá	Toàn bộ tài sản của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau.	
7	Kết quả thẩm định (VND)	Giá trị vốn chủ sở hữu trước thẩm định	70.589.024.048 đồng
		Giá trị vốn chủ sở hữu sau thẩm định	193.609.857.153 đồng
		Giá trị vốn chủ sở hữu tăng	123.020.833.105 đồng
		Giá trị sổ sách một cổ phần trước thẩm định	12.047 đồng
		Giá trị thực tế một cổ phần sau thẩm định	33.042 đồng

(Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp CTCP Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau tại thời điểm 31/12/2017 số 706/18/CT.SACC ngày 03/5/2018 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam phát hành.)

VI. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VỐN, LỢI ÍCH THU ĐƯỢC VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Mệnh giá cổ phiếu	10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số cổ phần của Công ty đang lưu hành	5.859.500 cổ phần
Tổng số cổ phần thuộc sở hữu của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau	5.700.000 cổ phần, tương ứng 97,28% vốn điều lệ.
Số cổ phần Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau	2.200.000 cổ phần, tương ứng 37,55% vốn điều lệ.

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

chào bán			
Số cổ phần thuộc sở hữu của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau sau khi chuyển nhượng vốn	3.500.000 cổ phần, tương đương 59,73% vốn điều lệ.		
Giá khởi điểm	(i) Căn cứ Điểm c, Khoản 15, Điều 1 Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 sửa đổi, bổ sung Điều 38b của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp như sau: "...Cơ quan đại diện chủ sở hữu hoặc cơ quan chức năng được cơ quan đại diện chủ sở hữu ủy quyền, giao nhiệm vụ bằng văn bản lựa chọn và ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm định giá; xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn Nhà nước đầu tư bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm), giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm các giá trị văn hóa, lịch sử khác, nhãn hiệu, tên thương mại (nếu có) theo quy định của pháp luật ..." (ii) Căn cứ vào Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau tại thời điểm 31/12/2017 số 706/18/CT.SACC ngày 03/5/2018 do Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam phát hành. Giá trị sổ sách một cổ phần trước thẩm định: 12.047 đồng Giá trị thực tế một cổ phần sau thẩm định: 33.042 đồng Giá khởi điểm đề xuất để tổ chức bán đấu giá là 33.100 đồng/cổ phần.		
Phân tích hiệu quả, lợi ích từ chuyển nhượng vốn	Số lượng cổ phần của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau	5.700.000	Cổ phần
	Tổng số cổ phần chào bán	2.200.000	Cổ phần
	Giá khởi điểm	33.100	đồng/Cổ phần
	Giá trị thu về tính theo giá	72.820.000.000	đồng

PHƯƠNG ÁN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

	khởi điểm		
	Giá trị vốn góp ban đầu	22.000.000.000	đồng
	Lợi ích thu được dự kiến	50.820.000.000	đồng
Ảnh hưởng của việc chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau	Việc chuyển nhượng vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau của Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ và hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển nhà Cà Mau.		

VII. PHƯƠNG THỨC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Phương thức chuyển nhượng	Bán đấu giá công khai.
Tổ chức thực hiện bán đấu giá	Sở Giao dịch Chứng Khoán TP Hồ Chí Minh.
Đối tượng nhận chuyển nhượng	Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước đáp ứng điều kiện theo quy định của Quy chế bán đấu giá cổ phần do Sở Giao dịch Chứng khoán ban hành
Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện nay không quy định về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty. Căn cứ theo Điều 1, Khoản 2, Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty đại chúng như sau: i. Không hạn chế tỷ lệ (trừ khi Điều lệ công ty có quy định khác); ii. Trường hợp điều ước quốc tế mà Việt Nam tham gia có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì sẽ tuân theo theo điều ước quốc tế; iii. Nếu hoạt động của công ty thuộc ngành nghề đầu tư kinh doanh mà pháp luật có quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài thì thực hiện theo quy định tại pháp luật đó; iv. Nếu công ty hoạt động trong ngành nghề kinh doanh có

	điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về sở hữu của nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 49%; v. Nếu công ty hoạt động đa ngành nghề có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài không vượt quá mức thấp nhất trong các ngành nghề (mà công ty đó hoạt động) có quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài, trừ trường hợp điều ước quốc tế có quy định khác. Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 của Chính Phủ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/9/2015. Theo đó, một trong những ngành nghề kinh doanh của Công ty là kinh doanh bất động sản, đây là ngành nghề kinh doanh có điều kiện áp dụng đối với nhà đầu tư nước ngoài mà chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nước ngoài. Vì vậy, tỷ lệ sở hữu được phép nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 49%.
Công bố thông tin	Thực hiện công bố thông tin theo đúng quy định.

VIII. DỰ KIẾN THỜI GIAN THỰC HIỆN VÀ HOÀN THÀNH VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Dự kiến thời gian thực hiện: Dự kiến trong tháng 08/2018. Sau khi được Hội đồng Quản lý Quỹ Đầu tư phát triển tỉnh Cà Mau và UBND tỉnh Cà Mau phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn.

Dự kiến thời gian hoàn thành việc chuyển nhượng vốn: Dự kiến trong tháng 09/2018.

Kính trình.

Nơi nhận:

- UBND tỉnh Cà Mau;
- Chủ tịch HĐQT (VIC);
- BKS Quỹ (VIC);
- Ban Giám đốc Quỹ (VIC);
- CTCK Công Thương – CN. TP.HCM;
- Lưu Phòng HC-NS, TD-ĐT.

GIÁM ĐỐC



Tô Quang Phúc

