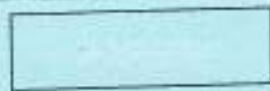


CƠ PHÂN CHÁO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÁO BÁN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ. TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO CÁC THÔNG TIN CỦA CÔNG TY ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC KỸ QUY CHẾ BÁN ĐÁU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ ĐÁU GIÁ.



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG



SCIC

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN
NHÀ NƯỚC

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy
Hung, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024 3824 0703 Fax: 024 6278 0136

TỔ CHỨC CỔ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG

Địa chỉ: 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành
phố Vinh Long, Vĩnh Long

Điện thoại: (0270) 3823 759

Fax: (0270) 3833 285

TỔ CHỨC TƯ VẤN



DONGA
Securities

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG
KHOẢN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị
Minh Khai, P. 2, Q. 3, Tp. HCM

Điện thoại: 028 3833 6333 Fax: 028 3835 1919

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐÁU GIÁ



HOSE

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOẢN THÀNH PHỐ HỒ
CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Website: www.hsx.vn

Vinh Long, tháng 08 năm 2020



CÓ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ. TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO CÁC THÔNG TIN CỦA CÔNG TY ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC KỸ QUY CHẾ BÁN ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ ĐẤU GIÁ.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN
NHÀ NƯỚC

Địa chỉ: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: 024 3824 0703 Fax: 024 6278 0136

TỔ CHỨC CỔ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Vĩnh Long

Điện thoại: (0270) 3823 759

Fax: (0270) 3833 285

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG
KHOẢN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

Địa chỉ: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P. 2, Q. 3, Tp. HCM

Điện thoại: 028 3833 6333 Fax: 028 3835 1919

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOẢN THÀNH PHỐ HỒ
CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Website: www.hsx.vn

Vĩnh Long, tháng 05 năm 2020

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	5
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	7
1. Rủi ro kinh tế.....	7
2. Rủi ro về luật pháp.....	9
3. Rủi ro đặc thù.....	9
4. Rủi ro từ đợt chào bán.....	9
5. Rủi ro khác.....	10
III. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	10
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng.....	10
2. Tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng.....	10
3. Tổ chức tư vấn.....	11
IV. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG.....	13
1. Giới thiệu về Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước.....	13
2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng.....	14
3. Sổ cổ phiếu sở hữu.....	14
VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG.....	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	18
3. Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long.....	21
4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020.....	24
5. Phân tích SWOT.....	25
6. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	26
7. Chính sách đối với người lao động.....	27
8. Chính sách cổ tức.....	28
9. Tình hình tài chính.....	28
10. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát.....	33
11. Tài sản.....	33
12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	36
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	37
14. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	37

VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN....	38
1. Loại cổ phần	38
2. Mệnh giá	38
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	38
4. Giá khởi điểm đấu giá.....	38
5. Phương pháp tính giá.....	38
6. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	38
7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần.....	38
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn.....	39
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến.....	39
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài.....	39
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn	39
12. Các loại thuế có liên quan	39
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn.....	40
VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	43
IX. CÁC ĐỐI TÁC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	43
X. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	44

DANH MỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần	17
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên	17
Bảng 3 : Một số Hợp đồng có giá trị lớn tiêu biểu của Công ty	21
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020	22
Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020	22
Bảng 6: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020	23
Bảng 7: Danh sách các đối tác và nhà cung cấp lớn của Công ty	23
Bảng 8: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của CTCP Địa ốc Vĩnh Long	24
Bảng 9: Cơ cấu lao động phân theo các tiêu chí	27
Bảng 10: Mức thu nhập bình quân qua các năm	28
Bảng 11: Tình hình chi trả cổ tức 2015 – 2020	28
Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước của Công ty	29
Bảng 13: Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm	30
Bảng 14: Các khoản phải thu	30
Bảng 15: Các khoản phải trả	31
Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	32
Bảng 17: Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị tại thời điểm 30/06/2020	33
Bảng 18: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng tại thời điểm 30/06/2020	33
Bảng 19: Danh sách Ban kiểm soát tại thời điểm 30/06/2020	33
Bảng 20: Danh mục tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/06/2020	34
Bảng 21: Danh mục đất đai Công ty đang quản lý và sử dụng	34

DANH MỤC HÌNH

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty	19
---	----

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 tháng 11 năm 2014;
- 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 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 96/2015/NĐ-CP ngày 19/10/2015 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều của Luật Doanh nghiệp;
- Quyết định số 583/QĐ-UBCK ngày 06/07/2018 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước ban hành Quy chế mẫu về bán đấu giá theo lô chuyển nhượng vốn nhà nước, vốn của doanh nghiệp nhà nước đầu tư tại công ty cổ phần;
- Quyết định số 637/QĐ-ĐTKDV ngày 29/12/2016 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Phương án sắp xếp, phân loại doanh nghiệp của SCIC đến năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 25/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 30/03/2018 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước ban hành Quy chế tổ chức và hoạt động của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước;
- Căn cứ Quyết định số 36/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 26/4/2019 của Hội đồng thành viên về việc ban hành Quy chế bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
- Căn cứ Quyết định số 32/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 6/3/2020 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phê duyệt Kế hoạch sản xuất, kinh doanh và Đầu tư phát triển năm 2020;
- Căn cứ Quyết định số 105/QĐ-ĐTKDV ngày 13/3/2020 của Tổng Giám đốc Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phân bổ chỉ tiêu sản xuất, kinh doanh và đầu tư phát triển năm 2020;
- Thông báo số 903/TB-SGDHCM ngày 15/05/2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM về việc Thông báo kết quả chào bán cạnh tranh cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Thông báo số 909/TB-SGDHCM ngày 09/06/2020 của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM về việc Thông báo kết quả chào bán cạnh tranh cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;

- Quyết định số 310/QĐ-ĐTKDV ngày 05/04/2020 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về phương án chuyển nhượng vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Công văn số 416/ĐTKDV-CNPN ngày 5/1/2020 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc bán đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Hợp đồng tư vấn giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) và Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á số 24/2019/HĐ/TV/DAS ký ngày 29/11/2019 về việc tổ chức đấu giá cổ phần của SCIC tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp nói chung và Công ty Cổ phần Địa Ốc Vinh Long nói riêng.

Trong một nền kinh tế mở cửa và hội nhập, rủi ro và sự lan truyền rủi ro là điều không thể tránh khỏi. Bất cứ thị trường nào cũng đều chịu sự chi phối của nhân tố này. Về mặt tổng quát, loại hình rủi ro này chịu sự chi phối đến từ chính sự biến động của các thành tố cơ bản trong nền kinh tế: tổng sản phẩm quốc nội, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái, cán cân mậu dịch,... Nền kinh tế hội nhập không chỉ kéo theo sự lan truyền rủi ro ngày càng nhanh mà còn khuếch đại tác động mà rủi ro đó đem lại. Là một cá thể tham gia vào tổng thể hoạt động của nền kinh tế, chắc chắn Công ty Cổ phần Địa Ốc Vinh Long cũng không nằm ngoài phạm vi ảnh hưởng trước sự thay đổi của các nhân tố đó.

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho việc thực hiện mục tiêu phát triển của các doanh nghiệp. Các biến số vĩ mô như tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất hay tỷ giá là những nhân tố quan trọng hình thành nên môi trường kinh doanh và là công cụ đo lường rủi ro tổng thể của nền kinh tế.

Hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tại mỗi quốc gia luôn chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố vĩ mô nội tại của quốc gia đó và các yếu tố vĩ mô quốc tế, mà được biểu hiện bằng các loại rủi ro hệ thống ảnh hưởng không chỉ đến doanh nghiệp, mà còn là toàn bộ nền kinh tế. Hiệu quả hoạt động và triển vọng kinh doanh đặt ra yêu cầu doanh nghiệp luôn phải thích nghi kịp thời với sự biến động của các yếu tố khác nhau từ môi trường kinh doanh.

Tuy nhiên, những khó khăn trong sản xuất kinh doanh và những yếu kém nội tại của nền kinh tế chưa được khắc phục triệt để, do đó rủi ro về kinh tế vẫn sẽ là yếu tố tác động đáng kể đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung, của Công ty Cổ phần Địa Ốc Vinh Long nói riêng trong thời gian tới.

1.2. Rủi ro lạm phát

Lạm phát là một vấn đề vĩ mô mà bất cứ doanh nghiệp nào cũng phải quan tâm khi hoạt động trong một nền kinh tế. Bất kể lạm phát do chi phí đẩy hay cầu kéo thì chúng cũng tác động đến sức mua của người tiêu dùng, chi phí của doanh nghiệp,... tác động trực tiếp đến tình hình hoạt động của doanh nghiệp. Tuy nhiên, lạm phát là điều tất yếu của một nền kinh tế, kiểm chế lạm phát ở mức độ vừa phải (dưới 10%), ổn định sẽ là động lực để phát triển nền kinh tế.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 tăng 7,02%, cao hơn chỉ tiêu đã đặt ra. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực dịch vụ tăng 7,3% trong năm và đóng góp lớn nhất vào tỷ trọng GDP với 45%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,9%, đóng

góp 34,49%; khu vực nông - lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,01% và chiếm 13,49% GDP; thuế sản phẩm trừ trợ cấp sản phẩm chiếm 9,91%.

CPI bình quân năm 2019 tăng 2,79% so với bình quân năm 2018 (thấp hơn mục tiêu Quốc hội đề ra là khoảng 4%). Đây cũng là mức tăng bình quân năm thấp nhất trong 3 năm qua (2017 - 2019); lạm phát cơ bản bình quân năm 2019 tăng 2,01% so với bình quân năm 2018. Đây là tiền đề quan trọng để thực hiện mục tiêu kiểm soát chỉ số giá tiêu dùng ở mức dưới 4% trong năm 2020.

1.3. *Rủi ro lãi suất*

Lãi suất được xem là một trong những công cụ quan trọng nhất và hữu dụng hàng đầu của chính sách tiền tệ. Rủi ro về lãi suất xảy ra do giá trị của các dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động theo sự thay đổi của lãi suất thị trường. Dòng tiền đó có thể đến từ các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay nợ chịu lãi suất thả nổi,...

Tính chung cả năm 2019, lãi suất huy động các kì hạn ngắn dưới 6 tháng có mức dao động không quá lớn trong thậm chí giảm sau quyết định áp trần lãi suất huy động 5,0%/năm của NHNN. Đối với các kì hạn trên 6 tháng, lãi suất huy động nhìn chung ở mức tương đương cùng kì năm 2018.

Trong khi đó, mặt bằng chung của lãi suất cho vay tiếp tục duy trì ổn định trong năm 2019. Thậm chí lãi suất cho vay tối đa với một số lĩnh vực ưu tiên của nền kinh tế được điều chỉnh giảm nhằm mục tiêu hỗ trợ cho các doanh nghiệp.

Bước sang năm 2020, với ảnh hưởng từ dịch nCoV, Ngân hàng Nhà nước đã ra quyết định giảm lãi suất điều hành, trong đó lãi tiền gửi tiết kiệm kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng giảm xuống 4,75% từ mức 5%/năm trước đó.

Cụ thể, lãi suất tái cấp vốn sẽ giảm từ 6% xuống 5%/năm; khoản tái chiết khấu giảm lãi từ 4% xuống 3,5%/năm; lãi cho vay qua đêm giảm từ 7% xuống 6%/năm.

Bên cạnh đó, lãi suất chào mua giấy tờ có giá qua nghiệp vụ thị trường mở cũng điều chỉnh từ 4% xuống 3,5%/năm.

NHNN cũng niêm yết lãi suất tối đa với tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng.

Trong đó, mức lãi tối đa của các khoản tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng từ ngày mai sẽ giảm còn 0,5%/năm (trước đó là 0,8%). Các khoản tiền gửi kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng của các ngân hàng sẽ có lãi suất tối đa là 4,75%, giảm 0,25 điểm % so với trước đó

Với các Quỹ tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô lãi suất kỳ hạn này (1 tháng đến dưới 6 tháng) sẽ là 5,25%/năm, giảm 0,25 điểm %. Ngoài ra, lãi suất tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng trở lên vẫn do các TCTD niêm yết trên cơ sở cung - cầu vốn thị trường. Song song với lãi tiền gửi, NHNN cũng giảm lãi suất cho vay tối đa ngắn hạn bằng VND của các

TCTD. Trong đó, trần lãi suất cho vay ngắn hạn sẽ giảm 0,5 điểm %, từ 6% xuống 5,5%/năm; lãi suất các khoản vay tương tự tại Quỹ tín dụng nhân dân và Tổ chức tài chính vi mô đối giảm từ 7% xuống 6,5%/năm. NHNN cũng quy định mức lãi tiền gửi dự trữ bắt buộc các TCTD gửi tại NHNN bằng VND là 1%/năm, lãi suất với số tiền gửi vượt dự trữ bắt buộc áp dụng 0%. Tương tự, lãi suất tiền gửi dự trữ bắt buộc bằng ngoại tệ là 0%, còn lãi suất đối với tiền gửi vượt dự trữ bắt buộc bằng ngoại tệ là 0,05%/năm. Việc NHNN giảm lãi suất điều hành cũng được nhiều chuyên gia dự báo trước đó khi hàng loạt NHTW các nước đã giảm mạnh lãi suất từ đầu tháng 3.

2. **Rủi ro về luật pháp**

Hoạt động của Công ty chịu sự chi phối của nhiều bộ luật như Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, luật và các văn bản hướng dẫn đặc thù khác của ngành. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp. Ngoài ra hệ thống luật pháp chưa đồng bộ, đang trong quá trình hoàn thiện, việc thực thi lại chưa đạt hiệu quả cao nên khả năng chính sách của Nhà nước thay đổi sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động kinh doanh của công ty.

3. **Rủi ro đặc thù**

Ngoài những rủi ro về Kinh tế và Pháp luật, hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long còn chịu ảnh hưởng của những rủi ro đặc thù:

3.1. **Rủi ro về biến động giá nguyên vật liệu đầu vào**

Hoạt động kinh doanh của VIRESKO bao gồm cả hoạt động thi công xây lắp nên Công ty phải gánh chịu rủi ro đặc thù về sự biến động thường xuyên của giá cả vật liệu xây dựng trên thị trường. Theo đó, những bất ổn về giá cả sẽ tạo ra sự thay đổi rất lớn trong chi phí sản xuất cũng như kế hoạch vốn lưu động của Công ty, gây khó khăn không nhỏ cho quá trình hoạt động.

3.2. **Rủi ro về khả năng huy động vốn**

Việc triển khai các dự án kinh doanh bất động sản đòi hỏi một lượng vốn lớn bắt nguồn từ chi phí đền bù, giải tỏa, xây dựng hạ tầng, đầu tư công trình ... Do đó, để hoạt động kinh doanh của Công ty được tiến hành ổn định và hiệu quả, khả năng huy động vốn đầu tư cho các dự án là vô cùng quan trọng nhằm đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng công trình. Tuy nhiên, trong tình hình khó khăn hiện nay cũng như giai đoạn trước mắt, việc huy động, sắp xếp vốn đầu tư là một thách thức không nhỏ cho VIRESKO.

4. **Rủi ro từ đợt chào bán**

Được chuyển thể thành công ty cổ phần từ doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, Công ty bước đầu gặp hái được một số thành công nhất định. Thêm vào đó, những diễn biến trên thị trường chứng khoán Việt Nam hiện nay chưa thật sự ổn định đã dẫn đến các khó khăn đối với các hoạt động niêm yết và chào bán.

Bên cạnh đó, với tình hình thị trường chưa có những sự khởi sắc rõ ràng trong suốt thời gian qua, phần lớn các nhà đầu tư đang chờ đợi những động thái tích cực hơn của Chính phủ cũng như những dấu hiệu tăng trưởng của nền kinh tế, dẫn đến tình hình giao dịch của cổ phiếu trên thị trường chứng khoán vẫn đang diễn biến tương đối ảm đạm. Vì vậy, quyết định đầu giá cổ phần của Công ty vào thời điểm này có thể sẽ gặp một số khó khăn.

Tuy nhiên, với những dự báo về sự chuyển biến tích cực của thị trường chứng khoán trong thời gian tới cũng như hoạt động kinh doanh của Công ty trong tương lai có nhiều khả quan cũng đem lại những tin tưởng vào khả năng thành công của đợt chào bán.

5. **Rủi ro khác**

Ngoài các rủi ro kể trên, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty còn chịu ảnh hưởng bởi một số rủi ro bất khả kháng như: rủi ro thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh, rủi ro biến động chính trị, xã hội... Các rủi ro này có thể tác động đến chất lượng và tiến độ thi công các công trình, dịch vụ.

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

1. **Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng**

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Tên tổ chức: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước

Tên viết tắt: SCIC

Trụ sở chính: Tầng 23 + 24, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84) 24 3824 0703

Fax: (84) 24 3824 0703

Website: www.scic.vn

Email: contact@scic.vn

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 13/05/2019.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Song Lai Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. **Tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

▪ Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi xác nhận rằng Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

- Ông Dương Thế Quang Chức vụ: **Tổng Giám đốc**

(Giấy ủy quyền số 13/2018/UQ-DAS ngày 18/09/2018 của Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á)

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký chuyển nhượng vốn cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước đầu tư tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long, Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 24/2019/HĐ/TV/DAS ngày 29/11/2019 ký giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long cung cấp. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá thông tin của doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

IV. CÁC KHÁI NIỆM

- Ban tổ chức đấu giá: Đại diện Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long và đại diện tổ chức tư vấn được thành lập để thực hiện việc đấu giá phần vốn của SCIC ra bên ngoài và các công việc liên quan khác.
- BCTC : Báo cáo tài chính
- BKS : Ban Kiểm soát
- Công ty/VIRESCO : Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
- CTCP : Công ty cổ phần
- CNĐKDN : Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- DTT : Doanh thu thuần
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- GCN QSDĐ : Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- LNST : Lợi nhuận sau thuế
- Tp. HCM : Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức Tư vấn/DAS : Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
- SGDCK : Sở Giao dịch Chứng khoán
- SCIC : Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- UBND : Ủy ban nhân dân
- VCSH : Vốn chủ sở hữu.

V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG**1. Giới thiệu về Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước****1.1. Thông tin cơ bản**

- Tên Công ty: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- Tên tiếng Anh: State Capital Investment Corporation
- Tên viết tắt: SCIC
- Địa chỉ: 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hoà, Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: 024 3824 0703 Fax: 024 6278 0136
- Website: <http://www.scic.vn>
- Logo:



- Vốn điều lệ: 19.000.000.000.000 đồng (Mười chín nghìn tỷ đồng)
- Giấy CNĐKDN: Số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 6 ngày 13/05/2019
- Lĩnh vực hoạt động:
 - + Tiếp nhận và thực hiện quyền, nghĩa vụ đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định;
 - + Thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với doanh nghiệp và phần vốn do Tổng công ty tiếp nhận và trực tiếp đầu tư;
 - + Tiếp tục thực hiện các hoạt động sắp xếp, cổ phần hóa, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp được chuyển giao theo quy định hiện hành;
 - + Đầu tư vốn vào các tập đoàn, tổng công ty, hoặc công ty mẹ hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề nhà nước nắm giữ quyền chi phối; các dự án theo chỉ định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ; các ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật.
 - + Cung cấp các dịch vụ tư vấn: đầu tư, tài chính, cổ phần hóa, quản trị doanh nghiệp, chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, mua bán sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật;

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

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

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

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

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

Ngày 1 tháng 11 năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2013/NĐ-CP về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của SCIC.

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

2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là cổ đông chi phối của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long.

3. Số cổ phiếu sở hữu

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước sở hữu 1.937.770 cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (chiếm tỷ lệ 73,03% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Giới thiệu về Công ty

- Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**
- Tên tiếng Anh : **VINH LONG REAL ESTATE JOINT STOCK COMPANY**
- Trụ sở chính : 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long.
- Điện thoại : (0270) 3823759
- Fax : (0270) 3833285
- Website : www.diaocvinhlong.info

TỶ HỮU VỀ CHIA Á
 01/01

- Vốn điều lệ : 26.535.500.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)

- Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy CNĐKKD số 1500174574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Vĩnh Long cấp lần đầu ngày 01/09/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 07 ngày 18/07/2019, các ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng nhà các loại <i>Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở. Công trình văn hóa, thể thao thương mại, y tế. Xây dựng công sở</i>	4100
2	Xây dựng công trình công ích <i>Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật: thủy lợi cấp thoát nước, hệ thống điện, ...</i>	4220
3	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật khác: kết cấu công trình; lắp đặt, tháo dỡ các kết cấu phục vụ thi công, đổ và hoàn thiện bê tông</i>	4290
4	Chuẩn bị mặt bằng <i>Chi tiết: San lấp mặt bằng</i>	4312
5	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ <i>Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật: giao thông (cầu, đường...)</i>	4210
6	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác <i>Chi tiết: Lắp đặt trang thiết bị cho các công trình xây dựng</i>	4329
7	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
8	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan <i>Chi tiết: Thiết kế và dự toán các loại công trình: Công trình dân dụng (nhà ở và các công trình công cộng); Công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghiệp cao. công trình công nghiệp (nhà, xưởng sản xuất, công trình phụ trợ, nhà kho, công trình kỹ thuật phụ thuộc). Công trình nông nghiệp (trại chăn nuôi, trạm nông nghiệp, trạm chế biến nông sản). Tư vấn xây dựng: Lập dự án đầu tư, tư vấn đấu thầu, giám sát thi công các công trình xây dựng thuộc chuyên ngành dân dụng, công nghiệp. Dịch vụ hỗ trợ xây dựng</i>	7110
9	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ	6810

STT	Tên ngành	Mã ngành
	sử dụng hoặc đi thuê <i>Chi tiết: Kinh doanh: Nhà ở, bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; Định giá bất động sản; Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà ở và khu dân cư tập trung</i>	
10	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình <i>Chi tiết: Mua bán hàng trang trí nội thất</i>	4649 (Chính)
11	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng <i>Chi tiết: Kinh doanh vật liệu xây dựng</i>	4663
12	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao	2394
13	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao <i>Chi tiết: Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: Bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép</i>	2395
14	Sản xuất sản phẩm khác bằng kim loại chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Sản xuất các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc</i>	2599
15	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu <i>Chi tiết: Mua bán các mặt hàng phục vụ thi công xây lắp công trình: Bê tông đúc sẵn, cột bê tông, cọc bê tông cốt thép, các sản phẩm kim loại cho xây dựng và kiến trúc</i>	4669

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (VIRESKO) tiền thân là Công ty Kinh doanh nhà Vĩnh Long được thành lập vào năm 1993.

Tháng 07/1997, Công ty Kinh doanh nhà Vĩnh Long được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Vĩnh Long - Trực thuộc UBND Tỉnh Vĩnh Long.

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, ngày 01/10/2004, Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Vĩnh Long được chuyển đổi thành Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long theo quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09/06/2004 của Chủ tịch UBND Tỉnh Vĩnh Long. Trải qua 11 năm hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần, hiện nay VIRESKO là một trong những doanh nghiệp khá trên địa bàn Tỉnh với số vốn điều lệ hiện tại là 26.535.500.000 đồng.

1.3. Cơ cấu vốn cổ phần

Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long tại thời điểm 30/06/2020: Công ty có 46 cổ đông, hiện tại công ty không phải là công ty đại chúng.

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần

STT	Cổ đông	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ (%) sở hữu
1.	Trong nước:		
	Vốn Nhà nước (SCIC)	1.937.770	73,03%
	Trong Công ty	55.260	2,08%
	Ngoài Công ty	613.690	23,13%
	Cổ phiếu quỹ	46.830	1,76%
2.	Nước ngoài		
	Tổng cộng	2.653.550	100
1.	Tổ chức	2.526.310	95,21%
2.	Cá nhân	80.410	3,03%
3.	Cổ phiếu quỹ	46.830	1,76%
	Tổng cộng	2.653.550	100

Nguồn: VIRESKO

1.4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên

Tính đến thời điểm 30/06/2020, danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long như sau:

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần trở lên

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần	Giá trị (đồng)	%/Vốn cổ phần
Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội	1.937.770	19.377.700.000	73,03%
Công ty TNHH Nhà hàng TM và TK XD Như Thủy	248/25A, Nguyễn Thái Bình, P12, Quận Tân Bình, Tp.HCM	270.080	2.700.800.000	10,18%
Công ty Cổ phần Cảng Vinh Long	170/2 Phạm Hùng, P9, TP Vinh Long	202.240	2.022.400.000	7,62%
Tổng cộng		2.410.090	24.100.900.000	90,83%

Nguồn: VIRESKO

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Hiện nay Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26 tháng 11 năm 2014. Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là Điều lệ tổ chức và hoạt động.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ : 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long
- Điện thoại : (0270) 3823 759
- Fax : (0270) 3833 285

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty như sau:

Hình 1: Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



❖ **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):** ĐHĐCĐ là cơ quan quyền lực quyết định cao nhất của Công ty và tất cả các cổ đông có quyền bỏ phiếu đều được tham dự, bao gồm:

+ **Đại hội đồng cổ đông thành lập công ty:** do Trường ban chỉ đạo đổi mới và phát triển doanh nghiệp tại doanh nghiệp triệu tập tại một địa điểm ở thị xã Vĩnh Long. Tất cả các cổ đông đều có quyền tham gia Đại hội. Có nhiệm vụ tiến hành các thủ tục thành lập Công ty; Kiểm tra tư cách của các cổ đông, xác định cổ đông sáng lập; Thảo luận và thông qua Điều lệ, phương án hoạt động kinh doanh của Công ty; Bầu HĐQT và BKS; Chuyển giao Doanh nghiệp nhà nước sang Công ty cổ phần;...

+ **Đại hội đồng cổ đông thường niên:** tổ chức mỗi năm một lần do Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập. ĐHĐCĐ phải họp thường niên trong thời hạn bốn tháng, kể từ ngày kết thúc năm tài chính. ĐHĐCĐ Thường niên có quyền thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

- ✓ Báo cáo tài chính hàng năm;
- ✓ Báo cáo của Ban kiểm soát về tình hình công ty;
- ✓ Báo cáo của Hội đồng quản trị;
- ✓ Báo cáo của các Kiểm toán viên;

+ **Đại hội đồng cổ đông bất thường:** được triệu tập để xem xét giải quyết các vấn đề bất thường trong Công ty: Báo cáo tài chính hàng năm, báo cáo quý hoặc sáu tháng hoặc báo cáo

kiểm toán của năm tài chính cho thấy vốn điều lệ đã bị mất một nửa; Số thành viên HĐQT ít hơn số thành viên luật pháp quy định hoặc ít hơn một nửa số thành viên quy định trong điều lệ; BKS có lý do tin tưởng rằng các thành viên HĐQT hoặc Ban quản lý Công ty vi phạm nghiêm trọng các nghĩa vụ của họ; ...

❖ **Hội đồng quản trị:** HĐQT bao gồm 03 - 05 thành viên, là cơ quan quản lý, chỉ đạo các công việc của Công ty, có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty trừ những thẩm quyền thuộc về Đại hội đồng cổ đông, cụ thể: Chịu trách nhiệm giám sát Ban Tổng Giám đốc và những người quản lý khác của Công ty; Quyết định kế hoạch sản xuất kinh doanh và tài chính hàng năm; Xác định các mục tiêu hoạt động và mục tiêu chiến lược trên cơ sở các mục đích chiến lược do Đại hội đồng cổ đông thông qua; Đề xuất các loại cổ phiếu có thể phát hành và tổng số cổ phiếu phát hành theo từng loại; Quyết định giá bán trái phiếu, cổ phiếu và các chứng khoán chuyển đổi; Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm thời, tổ chức việc chi trả cổ tức; ...

HĐQT Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long bao gồm các thành viên:

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| + Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương | Chủ tịch HĐQT |
| + Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam | Thành viên HĐQT |
| + Bà Trần Thị Thu Trà | Thành viên HĐQT |
| + Ông Trương Quốc Bình | Thành viên HĐQT |

❖ **Ban kiểm soát:** BKS gồm 03 thành viên, trong đó có một thành viên phải là kế toán viên hoặc kiểm toán viên. BKS có các quyền và nhiệm vụ sau: Được HĐQT tham khảo ý kiến về việc chi định công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến sự rút lui hay bãi nhiệm của Công ty kiểm toán độc lập; Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình HĐQT; Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi HĐQT chấp thuận; ...

BKS Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long bao gồm các thành viên:

- | | |
|-----------------------------|----------------|
| + Ông Nguyễn Tấn Đạt | Trưởng BKS |
| + Bà Trương Lệ Chi | Kiểm soát viên |
| + Bà Nguyễn Thị Huyền Trang | Kiểm soát viên |

❖ **Ban Tổng Giám đốc:** Ban Tổng Giám đốc bao gồm 01 Tổng Giám đốc điều hành do HĐQT bổ nhiệm hoặc bãi miễn theo một nghị quyết được thông qua một cách hợp thức.

Tổng Giám đốc điều hành của Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long là ông Trần Nguyễn Hoàng Nam.

Tổng Giám đốc có các quyền hạn và nhiệm vụ sau: Thực hiện các nghị quyết của HĐQT và ĐHĐCĐ, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được HĐQT và ĐHĐCĐ thông qua; Quyết định tất cả các vấn đề không cần phải có nghị quyết của HĐQT; Đề nghị HĐQT bổ nhiệm và miễn nhiệm, khen thưởng, kỷ luật các chức danh Phó Tổng

Giám đốc, Kế toán trưởng Công ty; Thực thi kế hoạch sản xuất kinh doanh hàng năm do HĐQT và HĐQT thông qua;...

❖ **Các phòng ban trong Công ty:** Các phòng ban thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức và điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả và đúng pháp luật.

- **Phòng Tổ chức Hành chính:** Phụ trách thực hiện quản lý về nhân sự, lao động, tiền lương trong Công ty.
- **Phòng Kế toán:** Thực hiện quản lý về mặt tài chính của Công ty.
- **Phòng Kỹ thuật:** Chịu trách nhiệm quản lý về mặt kỹ thuật, bao gồm: tiêu chuẩn, chất lượng, quản lý công trình.
- **Phòng Kinh doanh:** Phụ trách thực hiện quản lý về việc mua bán nhà, đất và lập kế hoạch các dự án của Công ty.
- **Sàn Giao dịch Bất động sản:** Thực hiện việc chứng nhận giao dịch mua bán Bất động sản của Công ty và các cá nhân, tổ chức bên ngoài.
- **Các xí nghiệp trực thuộc:** Chịu trách nhiệm thi công trực tiếp các công trình do Công ty nhận thầu và xây dựng nhà bán

3. Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long

3.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện nay VIRESO đang kinh doanh một số sản phẩm dịch vụ chính như sau:

- Nhận thầu xây dựng và thiết kế công trình;
- Kinh doanh mua bán nhà, đất (kinh doanh bất động sản)

3.2. Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 3 : Một số Hợp đồng có giá trị lớn tiêu biểu của Công ty

Đơn vị tính: Đồng

STT	Khách hàng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng (trước VAT)
1	Cải tạo, sửa chữa Bưu điện Thị xã Bình Minh	08/06/2017	2.091.583.636
2	Sửa chữa, cải tạo Bưu cục Ba Càng	27/05/2017	432.950.000
3	Cải tạo, sửa chữa Bưu điện Long Hồ	20/10/2016	665.730.171
4	Xây dựng Chi cục thống kê huyện Tam Bình	21/07/2018	2.395.764.000

Nguồn: VIRESO

3.3. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp theo cơ cấu sản phẩm/dịch vụ của Công ty

❖ **Cơ cấu doanh thu:**

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019		30/06/2020	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Doanh thu bất động sản	25.455	87,79%	29.711	94,15%	32.850	93,70%	19.299	100%
2	Doanh thu hợp đồng xây dựng	3.540	12,21%	1.845	5,85%	2.208	6,30%	-	-
Tổng cộng		28.995	100%	31.556	100%	35.058	100%	19.299	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

Hoạt động kinh doanh bất động sản và dịch vụ xây dựng là hai hoạt động đem lại doanh thu chính cho Công ty, trong giai đoạn 2017 – 2019, doanh thu từ các hoạt động này chiếm gần như toàn bộ tổng doanh thu thuần của Công ty, tại thời điểm 30/06/2020, doanh thu này chiếm 100% doanh thu thuần của Công ty. Trong đó, doanh thu bất động sản là chỉ tiêu chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu doanh thu thuần, trong năm 2017, 2018, 2019 tỷ trọng doanh thu bất động sản lần lượt là 87,79%; 94,15% và 93,70%.

❖ Cơ cấu lợi nhuận gộp

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019		30/06/2020	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Hoạt động kinh doanh bất động sản	11.692	40,33%	12.342	39,11%	19.214	54,81%	8.073	100%
2	Dịch vụ xây dựng	35	0,12%	123	0,39%	13	0,04%	-	-
Tổng cộng		11.727	40,45%	12.465	39,50%	19.227	54,85%	8.073	100%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

Tương tự doanh thu thuần, hoạt động kinh doanh bất động sản là hoạt động chiếm tỷ trọng cao nhất trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty trong năm 2017, 2018, 2019, với lần lượt là 99,70%; 99,01% và 99,93%, tại thời điểm 30/06/2020 là 100%. Lợi nhuận gộp từ dịch

vụ xây dựng chỉ chiếm chưa tới 1% trong cơ cấu lợi nhuận gộp dù tỷ trọng trong doanh thu thuần năm 2017, 2018 và 2019 lần lượt là 0,12%, 0,39% và 0,04%.

Tỷ lệ lợi nhuận gộp trên doanh thu thuần của Công ty tương đối thấp do chi phí đầu vào tăng, trong khi Công ty phải chịu áp lực cạnh tranh về giá, dẫn tới lợi nhuận gộp giảm.

3.4. Cơ cấu chi phí

Bảng 6: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2017		Năm 2018		Năm 2019		30/06/2020	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Giá vốn hàng bán	17.267	59,55%	19.090	60,49%	15.831	45,16%	11.225	58,16%
2	Chi phí tài chính	-	-	-	-	3	0,01%	0	0,00%
3	Chi phí bán hàng	1.342	4,63%	84	0,26%	1.872	5,34%	86	0,45%
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	5.889	20,31%	5.260	16,67%	5.803	16,55%	1.797	9,31%
Tổng chi phí		24.498	84,49%	24.434	77,43%	23.509	67,06%	13.108	67,92%

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

Nhìn chung, giá vốn hàng bán là chỉ tiêu chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu chi phí của Công ty. Trong năm 2017 – 2019, giá vốn hàng bán chiếm trên 60% tổng chi phí, với lần lượt là 59,55%; 60,49% và 45,16%. Trong năm 2018, tỷ trọng giá vốn hàng bán trong tổng chi phí cao hơn khác nhiều so với năm 2017 và năm 2019. Chi phí quản lý doanh nghiệp cũng chiếm tỷ trọng khá lớn trong cơ cấu chi phí trong giai đoạn 2017 – 2019.

Tỷ trọng chi phí so với doanh thu thuần của Công ty trong giai đoạn 2017 – 2019 khá cao, lần lượt là 84,49%; 77,43% và 67,06%.

Trong những năm vừa qua Công ty đã tìm được những kênh cung cấp nguyên liệu đầu vào tương đối ổn định thông qua mạng lưới nhà cung cấp đã có thời gian hợp tác lâu dài cùng Công ty.

Bảng 7: Danh sách các đối tác và nhà cung cấp lớn của Công ty

STT	Tên đối tác/nhà cung cấp	Lĩnh vực hợp tác/ Dịch vụ cung cấp
1	DNTN Thanh Xuân	Cung cấp vật liệu xây dựng

STT	Tên đối tác/nhà cung cấp	Lĩnh vực hợp tác/ Dịch vụ cung cấp
2	Công ty TNHH MTV VINA Xuân Giang	Cung cấp vật liệu xây dựng
3	Hộ kinh doanh cửu trăm Tư Danh	Cung cấp vật liệu xây dựng
4	Cty TNHH MTV Hoàng An Cửu Long	Cung cấp vật liệu xây dựng

Nguồn: VIRESCO

3.5. **Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền, tiêu chuẩn chất lượng**

Hiện tại, Công ty chưa có nhãn hiệu thương mại riêng và cũng chưa từng thực hiện việc đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền.

➤ **Hoạt động tiếp thị, quảng bá thương hiệu**

Hiện tại, VIRESCO không có bộ phận chuyên về Marketing. Tuy nhiên, Công ty vẫn chú trọng phát triển các mối quan hệ gắn bó với khách hàng truyền thống bằng chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn.

➤ **Trình độ công nghệ**

Hiện nay, trình độ công nghệ của Công ty đang đạt mức trung bình so với các công ty cùng ngành. Các phương tiện, tài sản của Công ty như máy móc, xe cơ giới đã được đưa vào sử dụng khá lâu và khấu hao hết hoặc gần hết. Để phù hợp với phương án chiến lược phát triển trong tương lai, thời gian tới Công ty cần trang bị thêm máy móc thiết bị nhằm nâng cao trình độ công nghệ, đáp ứng xu thế phát triển chung của ngành.

➤ **Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ**

Nhận biết được tầm quan trọng của chất lượng dự án đối với hình ảnh và uy tín của một doanh nghiệp, Công ty luôn chú trọng tuân thủ nghiêm ngặt các quy định của nhà nước nhằm đảm bảo chất lượng công trình cũng như yêu cầu về thời hạn được giao.

4. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2017 – 30/06/2020

Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh qua các năm:

Bảng 8: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh của CTCP Địa ốc Vinh Long

DVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	30/06/2020
Tổng tài sản	55.404.755.269	64.679.030.765	76.140.554.733	94.980.533.964
Vốn chủ sở hữu	33.784.950.178	34.391.358.389	38.731.054.134	43.798.276.452
Vốn điều lệ	26.535.500.000	26.535.500.000	26.535.500.000	26.535.500.000
Doanh thu thuần	28.994.925.437	31.555.826.961	35.058.001.575	19.298.670.866
Lợi nhuận gộp	11.727.250.774	12.465.468.857	19.227.322.623	8.073.422.819

Chỉ tiêu	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	30/06/2020
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	4.616.247.072	7.173.661.513	11.856.698.213	6.432.141.514
Lợi nhuận khác	1.835.997.138	813.205.880	1.294.339.054	(98.113.616)
Lợi nhuận trước thuế	6.452.244.210	7.986.867.393	13.151.037.267	6.334.027.898
Lợi nhuận sau thuế	4.695.143.202	6.194.264.260	10.364.972.590	5.067.222.318
BV (đồng)	129.607	132.139	14.858	16.802
EPS (đồng)	18.008	23.763	3.976	1.944

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

5. Phân tích SWOT

❖ Điểm mạnh

Trong những năm vừa qua, Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long đã nhận được sự quan tâm, chỉ đạo thường xuyên của UBND Tỉnh, của SCIC cũng như sự hỗ trợ của các Sở ban ngành, giúp Công ty có nhiều điều kiện thuận lợi để thực hiện nhiệm vụ năm 2018, 2019 và định hướng cho những năm tiếp theo.

Bên cạnh đó, HĐQT và Ban quản lý điều hành Công ty luôn thể hiện quyết tâm khắc phục khó khăn, điều hành thông suốt mọi hoạt động nhằm đạt hiệu quả trong kinh doanh.

Việc triển khai các dự án mới, dự án mở rộng cũng được Công ty tiến hành quy hoạch chi tiết và đã được phê duyệt, tạo điều kiện thuận lợi để phát triển nhà, kinh doanh nhà, đất thuộc các dự án, sản phẩm của Công ty cũng dần được khách hàng tin nhiệm và Sàn Giao dịch Bất động sản đã phát huy hiệu quả.

Ngoài ra, tập thể cán bộ nhân viên Công ty luôn có sự đoàn kết và thái độ làm việc đầy tinh thần trách nhiệm, hỗ trợ nhau cùng thực hiện tốt nhiệm vụ được giao.

❖ Điểm yếu

Một số máy móc, thiết bị đã sử dụng lâu năm đã hư hỏng, xuống cấp nên gây hao phí chi phí vật tư, nhiên liệu, điện làm ảnh hưởng đến giá vốn hàng bán và tác động đến kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tiến độ triển khai các dự án còn chậm và bị kéo dài do khâu quy hoạch, thiết kế, thủ tục xây dựng chậm và đặc biệt là do thiếu vốn đầu tư gây ảnh hưởng không nhỏ đến kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty.

Do quy trình cấp mẫu Giấy chứng nhận mới nên thủ tục làm giấy chứng nhận sở hữu nhà ở cho khách hàng chậm, dẫn đến việc thu tiền không đúng theo kế hoạch dự kiến cũng tác động đến hiệu quả kinh doanh thời gian qua.

Bên cạnh đó, hoạt động thi công xây dựng công trình thời gian gần đây gặp sự cạnh tranh quyết liệt về giá, trong khi việc thu hồi nợ công trình, nợ bán nhà chưa đạt yêu cầu cũng gây ra khó khăn đáng kể cho hoạt động của VIRESKO.

Ngoài những khó khăn kể trên, Công ty Cổ phần Địa ốc Vinh Long cũng gặp phải tình trạng thiếu nguồn vốn để đầu tư dự án trong khi việc tiếp cận vốn vay ngân hàng còn nhiều hạn chế với lãi suất cao và hạn mức không nhiều, ảnh hưởng lớn đến việc thực hiện kế hoạch kinh doanh của VIRESKO.

❖ Cơ hội

Cùng với sự phát triển của nền kinh tế đất nước, tỉnh Vinh Long đã và đang nỗ lực xây dựng và phát triển Tỉnh nhà ngày càng hiện đại. Trong đó, xây dựng và phát triển hệ thống cơ sở hạ tầng là một trong những mục tiêu quan trọng được đặc biệt chú trọng. Là công ty hoạt động trong lĩnh vực xây dựng giao thông, công trình, đây là cơ hội cho sự tồn tại và phát triển của Công ty trong hiện tại và tương lai.

Việt Nam tham gia nhiều tổ chức thương mại mang tầm cỡ quốc tế như: AFTA, WTO tạo điều kiện thuận lợi cho kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng.

❖ Thách thức

Với dự báo về biến động tăng giá của nguyên liệu đầu vào của ngành xây dựng, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu tác động nhất định. Công ty cần xây dựng chiến lược thu mua nguyên vật liệu và có chính sách tồn kho hợp lý để hạn chế đến mức thấp nhất rủi ro tăng giá đầu vào, đảm bảo sự ổn định trong hoạt động của Công ty.

Sự cạnh tranh của các doanh nghiệp trong ngành với khả năng tài chính mạnh trong cùng địa bàn và các tỉnh lân cận của Vinh Long gây khó khăn cho Công ty trong việc ký kết các hợp đồng có giá trị. Vì thế, Công ty cần có chiến lược nhằm nâng cao năng lực tài chính của mình.

Trong bối cảnh khó khăn chung của nền kinh tế, VIRESKO cũng phải đối mặt với không ít thách thức nhằm giảm thiểu chi phí, gia tăng hiệu quả hoạt động cho Công ty. Hiện tại, VIRESKO đang thực hiện tổ chức, sắp xếp lại lao động, tuy nhiên việc giải quyết chưa kịp thời, tạo thêm gánh nặng chi phí khi Công ty chậm giải quyết dứt điểm.

6. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành

6.1. Triển vọng phát triển của ngành

Ở Việt Nam, kinh doanh bất động sản, phát triển hạ tầng, cho thuê mặt bằng khu công nghiệp đang trên đà phát triển mở rộng. Theo các chuyên gia, xu hướng phát triển mở rộng ít nhất kéo dài đến năm 2020, khi Việt Nam cơ bản hoàn thành công nghiệp hoá, đi vào phát triển theo chiều sâu. Theo thống kê trong vòng 10 năm trở lại đây số lượng các doanh nghiệp tham gia vào đầu tư kinh doanh Bất động sản không ngừng gia tăng.

Tỉnh Vĩnh Long hiện đang trên đà củng cố và phát triển về mọi mặt. Vì thế, ngành xây dựng và dự án phát triển các khu dân cư nói chung cũng như Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long nói riêng có nhiều tiềm năng tăng trưởng trong giai đoạn tới, đặc biệt khi nền kinh tế dần đi vào ổn định và phục hồi.

6.2. Triển vọng của Công ty

Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long với quy mô vốn điều lệ hiện nay khoảng 26,5 tỷ đồng, thuộc loại hình doanh nghiệp vừa và nhỏ trong Tỉnh Vĩnh Long. Tuy nhiên, với bề dày 25 năm thành lập và phát triển trong ngành Địa ốc, trong đó gần 14 năm hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, VIRESO - với chất lượng sản phẩm, dịch vụ tốt cũng đã tạo dựng được uy tín và hình ảnh tốt đẹp đối với khách hàng cũng như các đối tác kinh doanh.

Xét về vị thế của Công ty trong cùng lĩnh vực tại địa bàn thì Công ty là một trong những doanh nghiệp hàng đầu vì hoạt động lâu năm và tiền thân là doanh nghiệp Nhà nước, do đó đã xây dựng được thương hiệu uy tín. Tuy nhiên, so với các doanh nghiệp trong ngành thì chỉ thuộc nhóm trung bình.

Tóm lại, với tình hình kinh tế hiện tại và triển vọng chung của ngành trong thời gian tới, nếu Công ty khắc phục những khó khăn của mình và tiếp tục phát huy thế mạnh vốn có thì Công ty sẽ tiếp tục đạt hiệu quả lớn hơn trong hoạt động kinh doanh sản xuất.

7. Chính sách đối với người lao động

7.1. Cơ cấu lao động tại 30/06/2020

Tính đến thời điểm 30/06/2020, tổng số lao động của Công ty là 35 người.

Bảng 9: Cơ cấu lao động phân theo các tiêu chí

STT	Chi tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ lao động			
1	Trên đại học, đại học	22	62,86%
2	Cao đẳng	-	-
3	Trung cấp	4	11,43%
4	Lao động phổ thông	9	25,71%
Phân theo tính chất hợp đồng			
1	Không xác định thời hạn	34	97,14%
2	Có xác định thời hạn	1	2,86%
Phân theo tính chất lao động			
1	Lao động trực tiếp	19	54,29%
2	Lao động gián tiếp	16	45,71%

Nguồn: VIRESO

7.2. Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Khen thưởng – phúc lợi: Hàng năm, tùy theo tình hình thực tế kết quả kinh doanh đạt được, VIRESKO đều tiến hành trích một phần lợi nhuận sau thuế bổ sung Quỹ Khen thưởng phúc lợi của Công ty để thăm hỏi, bồi dưỡng thêm cho người lao động khi ốm đau dài ngày, hiếu hỷ ... hoặc trợ cấp cho người lao động gặp khó khăn đột xuất.

Bảng 10: Mức thu nhập bình quân qua các năm

Đơn vị tính: đồng/người/tháng

Nội dung	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Mức thu nhập bình quân	4.300.000	4.600.000	4.800.000	4.900.000	6.900.000

Nguồn: VIRESKO

7.3. Chính sách đào tạo và tuyển dụng

Chính sách tuyển dụng: Con người là một trong những nhân tố quan trọng trong việc tồn tại và nâng cao năng lực cạnh tranh của bất kỳ một tổ chức nào. Lao động là nguồn tài nguyên, là nguồn lực hàng đầu cho quá trình tăng trưởng và phát triển. Vì vậy công ty luôn có chính sách đãi ngộ và chú trọng tới nguồn lực của mình bằng những chính sách lương hấp dẫn, có sự khen thưởng và động viên kịp thời, tạo môi trường đoàn kết và cạnh tranh để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo, tính năng động trong sản xuất kinh doanh, góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Thời gian làm việc: Thời gian làm việc của Công ty: Sáng từ 7h30 đến 11h30, chiều từ 13h30 đến 17h00.

8. Chính sách cổ tức

Theo quyết định của ĐHĐCĐ và theo quy định của pháp luật, cổ tức sẽ được công bố và chi trả từ lợi nhuận thuần của Công ty theo quy định tại Điều 41 Điều lệ tổ chức và hoạt động nhưng không được vượt quá mức do HĐQT đề xuất sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại ĐHĐCĐ.

Bảng 11: Tình hình chi trả cổ tức 2015 – 2020

Nội dung	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020 (*)
Tỷ lệ cổ tức (%/Vốn điều	4,6%	7,55%	18,11%	20%	32% (dự kiến)	30% (dự kiến)

Nguồn: VIRESKO

(*) Công ty cổ phần Địa ốc Vinh Long dự kiến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và chia cổ tức vào tháng 08/2020.

9. Tình hình tài chính

9.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính bằng Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

9.2. Trích khấu hao TSCĐ

Chi phí khấu hao của TSCĐ được trích lập phù hợp với quy định của Bộ Tài chính, cụ thể như sau:

TSCĐ được xác định theo nguyên giá trừ (-) giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá TSCĐ bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động. Những chi phí mua sắm, cải tiến và tân trang được tính vào giá trị tài sản cố định và những chi phí bảo trì sửa chữa được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi/lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào kết quả hoạt động kinh doanh.

TSCĐ được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá theo thời gian hữu dụng ước tính.

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được phản ánh theo nguyên giá, giá trị hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản trong suốt thời gian hữu dụng ước tính như sau:

<u>Nhóm Tài sản cố định</u>	<u>Số năm khấu hao</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	15 – 25 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	08 năm

9.3. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản nợ và khoản vay, không có nợ quá hạn

9.4. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện đầy đủ các khoản phải nộp theo luật định về thuế như: thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, thuế nhà đất và tiền thuê đất,...

Bảng 12: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước của Công ty

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	116.199.904	1.902.437.400	1.716.636.803	(817.782.540)

STT	Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.698.325.265	1.466.687.911	2.179.659.455	407.091.745
3	Thuế thu nhập cá nhân	2.709.684	14.684.847	37.775.112	(77.784.550)
4	Các loại thuế khác	520.471.144	586.295.644	593.880.644	506.930.644
5	Phí và các khoản phải nộp khác	2.040.331.865	13.464.622	13.464.622	13.464.622
	Tổng cộng	4.378.037.862	3.983.570.424	4.541.416.636	31.919.921

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

9.5. Trích lập các quỹ theo luật định

Căn cứ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động, kết thúc niên độ kế toán, căn cứ vào kết quả hoạt sản xuất kinh doanh Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông quyết định phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ theo quy định.

Trong trường hợp sản xuất kinh doanh bị lỗ, Công ty sẽ chuyển lỗ sang năm sau để được trừ vào thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Thời gian chuyển lỗ sẽ không quá thời gian tối đa cho phép theo quy định của Pháp luật và điều lệ của Công ty.

Bảng 13: Số dư các quỹ tại mỗi thời điểm

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
Quỹ đầu tư phát triển	2.333.557.457	2.333.557.457	2.333.557.457	2.333.557.457
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(61.509.316)	(80.734.316)	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

9.6. Tình hình công nợ

Bảng 14: Các khoản phải thu

Đơn vị tính: Đồng

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
I	Phải thu ngắn hạn	10.767.878.923	14.292.090.749	12.218.832.749	16.257.866.131
1	Phải thu khách hàng	4.431.999.618	6.358.299.522	2.056.796.995	985.166.085
2	Trả trước cho người bán	1.158.142.508	976.265.988	984.882.615	984.882.615

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
3	Các khoản phải thu khác	10.319.025.693	11.756.922.243	13.838.215.367	18.948.879.659
4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(5.141.288.896)	(4.799.397.004)	(4.661.062.228)	(4.661.062.228)
II	Phải thu dài hạn	-	-	-	-
	Tổng cộng	10.767.878.923	14.292.090.749	12.218.832.749	16.257.866.131

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

Bảng 15: Các khoản phải trả

Đơn vị tính: Đồng

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
I	Nợ ngắn hạn	16.286.705.091	24.954.572.376	32.076.400.599	45.849.157.512
1	Phải trả người bán ngắn hạn	574.525.101	580.808.712	549.830.612	449.888.500
2	Người mua trả tiền trước	100.000.000	7.046.000.000	12.851.474.040	20.959.000.000
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.378.037.862	3.983.570.424	4.541.416.636	927.487.011
4	Phải trả người lao động	935.655.352	1.132.494.819	1.045.629.258	-
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	4.099.747.342	3.946.717.142	2.388.495.774	4.752.213.510
6	Phải trả ngắn hạn khác	6.260.248.750	6.592.143.054	9.059.233.202	14.230.423.450
7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	434.271.000	-	-
8	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	1.319.301.541	1.640.321.077	4.530.145.041
9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	(61.509.316)	(80.734.316)	-	-
II	Nợ dài hạn	5.333.100.000	5.333.100.000	5.333.100.000	5.333.100.001

TT	CHỈ TIÊU	31/12/2017	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
1	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-
2	Phải trả dài hạn khác	5.333.100.000	5.333.100.000	5.333.100.000	5.333.100.001
	Tổng cộng	21.619.805.091	30.287.672.376	37.409.500.599	51.182.257.513

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017 – 2019 và BCTC tự lập tại thời điểm 30/06/2020 của Công ty

Số dư nợ phải trả của Công ty tại thời điểm 31/12/2019 lớn hơn so với thời điểm 31/12/2018 chủ yếu do số dư khoản người mua trả tiền trước và các khoản phải trả xí nghiệp trực thuộc đối với các công trình chưa quyết toán tăng. Tại thời điểm 30/06/2020, dư nợ phải trả của Công ty là 51.182.257.513 đồng

9.7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 16: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

CHỈ TIÊU	Đơn vị	Năm 2018	Năm 2019
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	2,54	2,32
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	1,08	1,41
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	Lần	0,47	0,49
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,88	0,97
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số LNST/DTT	%	19,63%	29,57%
Hệ số LNST/VCSH (ROE)	%	18,17%	28,35%
Hệ số LNST/Tổng tài sản (ROA)	%	10,32%	14,72%
Hệ số Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh/DTT	%	22,73%	33,82%
LNST trên vốn cổ phần	Đồng/CP	23.767	3.976
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	%	20%	22,13%

Nhìn chung, tình hình hoạt động của Công ty khá ổn định và có nhiều chuyển biến tích cực trong thời gian vừa qua.

+ **Chỉ tiêu về khả năng thanh toán:** Hệ số thanh toán ngắn của Công ty trong năm 2018 và 2019 rất cao, đạt lần lượt là 2,54 và 2,32 lần. Tuy nhiên, hệ số thanh toán nhanh của Công

ty lại tương đối thấp do thấy hàng tồn kho chiếm một phần khá lớn trong cơ cấu tài sản ngắn hạn của Công ty.

+ **Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:** Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tương đối thấp và đang có xu hướng giảm. Nợ ngắn hạn chiếm tỷ lệ khá cao trong cơ cấu nợ của Công ty. Sử dụng lễ đòn bẩy tài chính là nợ ngắn hạn nhưng hệ số khả năng thanh toán nhanh thấp sẽ tạo ra rủi ro khá lớn cho Công ty do không thể chi trả cho các khoản nợ đến hạn.

+ **Chỉ tiêu về khả năng sinh lời:** Năm 2019, các chỉ tiêu sinh lời tính trên lợi nhuận sau thuế đều tích cực hơn so với năm 2018. Cả chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế và biên lợi nhuận đều tăng so với năm 2019.

10. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát

10.1. Hội đồng quản trị

Bảng 17: Danh sách Thành viên Hội đồng quản trị tại thời điểm 30/06/2020

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Chủ tịch HĐQT	-	-
2	Trần Nguyễn Hoàng Nam	TV HĐQT	-	-
3	Trương Quốc Bình	TV HĐQT	-	-
4	Trần Thị Thu Trà	TV HĐQT	-	-

10.2. Ban Giám đốc, Kế toán trưởng

Bảng 18: Danh sách Ban Giám đốc và Kế toán trưởng tại thời điểm 30/06/2020

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng giám đốc	-	-
2	Nguyễn Trọng Long	Phó tổng giám đốc	3.480	0,131
3	Đỗ Thị Mai Khanh	Kế toán trưởng	110	0,004

10.3. Ban Kiểm soát

Bảng 19: Danh sách Ban kiểm soát tại thời điểm 30/06/2020

STT	Họ và Tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Tấn Đạt	Trưởng Ban Kiểm soát	-	-
2	Trương Lệ Chi	Kiểm soát viên	-	-
3	Nguyễn Thị Huyền Trang	Kiểm soát viên	-	-

11. Tài sản

11.1. Tài sản cố định hữu hình**Bảng 20: Danh mục tài sản cố định của Công ty tại thời điểm 30/06/2020**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Tỷ lệ % còn lại (GTCL/NG)
I	Tài sản cố định hữu hình	4.036.829.140	1.068.881.836	26,48%
1	Nhà cửa vật kiến trúc	3.556.249.100	979.389.806	27,54%
2	Thiết bị, dụng cụ quản lý	111.440.000	89.492.030	80,31%
3	Phương tiện vận tải truyền dẫn	369.140.040	0	0%
II	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Tổng cộng		4.036.829.140	1.068.881.836	26,48%

Nguồn: VIRESKO

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng tại thời điểm 30/06/2020: 1.378.830.405 đồng.

Nguồn: VIRESKO

11.2. Tình hình sử dụng đất đai của Công ty

Tính đến thời điểm 30/06/2020, Công ty đang quản lý và sử dụng các diện tích đất chi tiết như sau:

Bảng 21: Danh mục đất đai Công ty đang quản lý và sử dụng

TT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng Pháp lý	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng
1	91 - 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Tp. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	176,4	Đất thương mại dịch vụ. Chưa nộp tiền sử dụng đất	Chưa được cấp GCN QSDĐ và chưa ký hợp đồng thuê đất với UBND tỉnh Vĩnh Long		Trụ sở làm việc 1

TT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng Pháp lý	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng
2	Số 80A Trần Phú, Phường 4, Tp. Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long	525,7	Đất sản xuất kinh doanh tại đô thị	Công ty chi được Sở Tài chính tỉnh Vĩnh Long giao phần kiến trúc trên lầu 1		Trụ sở làm việc 2
3	Khu đất tại địa chỉ số 80A Trần Phú, Phường 4, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	337,8	Đất sản xuất kinh doanh tại đô thị	Đất thuê trả tiền hàng năm theo QĐ số 4215/QĐ-UB ngày 29/11/2002 của UBND tỉnh Vĩnh Long	50 năm	Sân cầu lông (162m ²)
4	Khu đất Khóm 2, phường 3, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long					
	<i>Đang thực hiện dự án</i>	1.189,4	<i>Đất ở nông thôn</i>	<i>Có GCN QSDĐ</i>	<i>Lâu dài</i>	<i>Đang thực hiện dự án</i>
	<i>Chưa thực hiện dự án</i>	22.690	<i>Đất trồng cây lâu năm, trồng lúa</i>	<i>Có GCN QSDĐ</i>	<i>Đến 2023-2054</i>	<i>Chưa thực hiện dự án</i>
5	Khu đất Trường An, xã Trường An, Tp. Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long	123	Đất ở nông thôn	Có GCN QSDĐ	Lâu dài	Đã quy hoạch dự án bán nền
6	Khu đất Long Phước, huyện Long Hồ, tỉnh	56.032,6	Đất nông nghiệp	Có GCN QSDĐ	Đến 2024-2045	Chưa thực hiện dự án

TT	Địa điểm	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Tình trạng Pháp lý	Thời hạn sử dụng	Hiện trạng sử dụng
	Vinh Long					
7	Khu đất Hưng Thịnh Đức, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long	303,2	Đất thừa của dự án	Chung GCN QSDĐ với dự án đã bán	Lâu dài	Đất thừa của dự án

Nguồn: VIRESO

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

Bảng 22: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2019	Năm 2020	
		Kế hoạch	%tăng/ giảm so với năm 2019
Doanh thu thuần	35.058.001.575	36.000.000.000	+2,69%
Lợi nhuận sau thuế	10.173.210.825	9.559.200.000	-6,04%
Tỷ lệ LNST/DTT	29,02%	26,55%	-8,50%
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	38,34%	36,02%	-6,04%
Tỷ lệ cổ tức (%)	32% (dự kiến)	30% (dự kiến)	-6,25%

(*) Công ty cổ phần Địa ốc Vinh Long dự kiến tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2020 và chia cổ tức vào tháng 08/2020.

Nguồn: VIRESO

Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2020 được xây dựng dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh năm 2019 và triển vọng kinh tế năm 2020 cũng như định hướng phát triển của Công ty.

Để thực hiện kế hoạch nêu trên, Công ty xác định phương hướng nhiệm vụ trong năm 2020 như sau:

- Triển khai thi công 10 căn mặt tiền còn lại của khu nhà ở Bạch Đàn với diện tích xây dựng : 1.193 m²
- Tiếp tục triển khai hạ tầng dự án khu nhà ở Bình Minh với tổng diện tích 14.278.6m² (dự kiến là 70 căn nhà).
- Chú trọng về chất lượng nhà, tạo ra những mẫu nhà lạ đẹp phù hợp với thị hiếu ngày càng cao của khách hàng kết hợp việc bảo hành nhà khi có yêu cầu.

- Về lĩnh vực thi công xây lắp: thực hiện quy định khoán chi phí xây lắp công trình, tăng cường công tác nhận thầu, đấu thầu; phát triển nhân lực, đầu tư máy móc thiết bị thi công.
- Bên cạnh việc đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp thì cải thiện bộ máy tổ chức cũng là vấn đề quan trọng trong việc phát triển sản xuất của công ty.

13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty

Không có.

14. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn

Không có.

VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**1. Loại cổ phần**

Cổ phần phổ thông.

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần.

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

Số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng là 1.937.770 cổ phần (chiếm tỷ lệ 73,03% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

4. Giá khởi điểm đấu giá

30.600 đồng/cổ phần (Giá khởi điểm đấu giá được thông qua theo Quyết định số 210/QĐ-ĐTKDV ngày 21/8/2020 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước).

5. Phương pháp tính giá

Theo quy định tại Khoản c Điều 29, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 được bổ sung sửa đổi bởi Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018: "*Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp nhà nước lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để 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 của doanh nghiệp nhà nước đầu tư ra ngoài 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 giá trị văn hóa, lịch sử khác, nhãn hiệu, tên thương mại (nếu có) theo quy định của pháp luật*".

Theo thông báo số 903/TB-SGDHCM ngày 15/05/2020 về việc Thông báo kết quả chào bán cạnh tranh cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long, Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã tổ chức thành công cuộc chào bán cạnh tranh cá lô cổ phần của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long với giá trúng đấu giá bình quân là 30.600 đồng/cổ phần, tuy nhiên nhà đầu tư trúng đấu giá đã vi phạm quy chế đấu giá và đã được xử lý theo Biên bản họp số 01/BB-HĐ CBCT ngày 02/06/2020.

Căn cứ theo quy định nêu trên và chứng thư thẩm định giá của Chi nhánh tại TP.HCM - Công ty Cổ phần Tư vấn - Dịch vụ về Tài sản - Bất động sản DATC thực hiện, SCIC quyết định giá khởi điểm bán đấu giá theo lô của cổ phiếu Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là 30.600 đồng/cổ phần.

6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Phương thức chuyển nhượng vốn sẽ được thực hiện theo Quy chế đấu giá cá lô cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long.

7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến trong Quý III/2020 chậm nhất đến ngày 11/09/2020 (ngày hết hạn của Chứng thư Chứng thư thẩm định giá số 282A/2020/CT-DCSC (HCM) ngày 12/3/2020 của CN tại TPHCM CTCP Tư vấn dịch vụ về tài sản bất động sản DATC (TP. Hà Nội) thực hiện.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Thời gian đăng ký mua cổ phiếu dự kiến sẽ được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần do SCIC ban hành.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài

Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty được căn cứ theo Điều c Khoản 3 Điều 22 Luật Đầu tư 2014 và ngành nghề, lĩnh vực đầu tư kinh doanh của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long được công bố trên cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia <https://dangkykinhdoanh.gov.vn>.

Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Công ty hiện nay chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty. Đến thời điểm 30/06/2020, Công ty không có nhà đầu tư nước ngoài.

Do đó, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài: không bị giới hạn.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Không có.

12. Các loại thuế có liên quan

12.1. Các loại thuế liên quan tới tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng

▪ Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty là 20%. Nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước được Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

▪ Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Thuế giá trị gia tăng các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp là 10%.

12.2. Các loại thuế liên quan tới hoạt động giao dịch chứng khoán

❖ **Đối với nhà đầu tư cá nhân:** Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 22 tháng 11 năm 2012 thì: Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

▪ Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.

- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
 - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
 - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
 - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

❖ **Đối với nhà đầu tư tổ chức:**

Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau: Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất. Trong đó:

- + Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán.
- + Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

Nhà đầu tư là tổ chức nước ngoài không có đăng ký kinh doanh tại Việt Nam, chỉ mở tài khoản giao dịch chứng khoán tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế khoán khi bán cổ phiếu như sau: Thuế khoán từ việc bán cổ phiếu = Tổng giá trị cổ phiếu bán ra của từng giao dịch chuyển nhượng x 0,1%.

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

13.1. Hồ sơ đấu giá

Hồ sơ đấu giá cổ phần gồm:

- Quyết định số 30/QĐ-ĐTKDV ngày 17/8/2020 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về phương án chuyển nhượng vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Bản công bố thông tin (theo mẫu quy định tại Phụ lục I ban hành kèm theo Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp);
- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế đấu giá cổ phần;

- Tài liệu khác theo yêu cầu của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (nếu có).

13.2. Phương tiện, địa điểm công bố thông tin

Thông tin cụ thể liên quan đến Tổ chức phát hành gồm Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá và đợt đấu giá được công bố tại:

➤ **Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước**

- Địa điểm: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3824 0703 Fax: (024) 6278 0136
- Tại website: www.scic.vn

➤ **Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á**

- Địa điểm: Tầng 2 và tầng 3, Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (028) 3833 6333 Fax: (028) 3835 1919
- Tại website: www.dag.vn

➤ **Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh**

- Địa điểm: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.HCM
- Điện thoại: (028) 3 821 7713 Fax: (028) 3 821 7452
- Tại website: www.hsx.vn

➤ **Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

- Địa điểm: 91 – 93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Thành phố Vĩnh Long, Tỉnh Vĩnh Long
- Điện thoại: (0270) 3823759
- Tại website: www.diaocvinhlong.info

13.3. Đối tượng tham gia đấu giá và các quy định liên quan

➤ **Đối tượng tham gia đấu giá**

Là tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, không thuộc các đối tượng bị cấm hoặc hạn chế quyền đầu tư mua cổ phần của các doanh nghiệp tại Việt Nam, cụ thể:

- ❖ **Nhà đầu tư trong nước:** là cá nhân người Việt Nam, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh nhân dân, giấy tờ tùy thân

hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.

- ❖ **Nhà đầu tư nước ngoài:** ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông qua tài khoản này.
- ❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư:** Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.
- ❖ Mỗi nhà đầu tư được phát một phiếu đấu giá và chỉ được ghi 01 mức giá đặt mua vào Phiếu tham dự đấu giá.

➤ **Điều kiện tham gia đấu giá**

- ❖ Có Đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đúng thời hạn quy định.
- ❖ Đặt cọc đủ giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban tổ chức đấu giá công bố cùng thời điểm nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá.
- ❖ Tuân thủ các quy định của Quy chế đấu giá.

13.4. Nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá

Nhà đầu tư điền đầy đủ thông tin vào đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký kèm theo xuất trình:

- ❖ **Đối với cá nhân trong nước:**
 - Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận ủy quyền, phải có giấy ủy quyền theo quy định của pháp luật hoặc mẫu đính kèm quy chế này.
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ **Đối với tổ chức trong nước:**
 - Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
 - Giấy ủy quyền cho đại diện thay mặt tổ chức thực hiện thủ tục trừ trường hợp người làm thủ tục là đại diện theo pháp luật của tổ chức;
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.
- ❖ **Đối với cá nhân và tổ chức nước ngoài:**
 - Hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp.
 - Giấy xác nhận của Ngân hàng nhà nước về việc mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam.
 - Giấy ủy quyền (nếu có);
 - Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

13.5. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá

➤ **Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là:**

- Phiếu do Tổ chức thực hiện đấu giá cấp, có đóng dấu treo của nơi cấp phiếu và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định; Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát; Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm và ghi đúng bước giá và bước khối lượng quy định; Tổng số cổ phần đặt mua bằng mức đăng ký.
- Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì có chữ ký của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định.
- Nếu có sự khác nhau giữa số tiền đặt mua bằng số và số tiền đặt mua bằng chữ thì số tiền đặt mua bằng chữ sẽ được coi là có giá trị.

➤ **Bỏ Phiếu tham dự đấu giá kín theo đúng thời hạn quy định.**

13.6. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển nhượng quyền sở hữu, số lượng đặt mua tối thiểu, hoàn cọc,...được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá theo lô của SCIC.

13.7. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần

Ngay sau khi có kết quả đấu giá, kết quả đấu giá sẽ được thông báo tại các địa điểm công bố thông tin và trên cổng thông tin điện tử www.hsx.vn, www.dag.vn và www.scic.vn để các Nhà đầu tư được biết, làm cơ sở để các bên phối hợp, triển khai các thủ tục chuyển nhượng liên quan tới Tổ chức chào bán cổ phần và Tổ chức phát hành.

13.8. Thông tin về SCIC

SCIC có Tổng Giám đốc đồng thời người đại diện pháp luật là ông Nguyễn Chí Thành.

(*) Ghi chú: Thủ tục đăng ký tham gia đấu giá và các quy định khác có liên quan đến cuộc đấu giá cả lô cổ phần của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long được thực hiện theo Quy chế đấu giá cả lô cổ phần do SCIC ban hành

VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Mục đích của việc chuyển nhượng vốn cổ phần là nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SCIC tại các doanh nghiệp mà không cần giữ cổ phần. Việc chuyển nhượng vốn chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long.

IX. CÁC ĐỐI TÁC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty TNHH một thành viên Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

Hội sở: Tầng 2 và tầng 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 38 336 333

Fax: (028) 38 333 891

Website: www.dag.vn.



Đơn vị tư vấn
Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

Trang 5/5

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**Công ty TNHH Kiểm toán AFC Việt Nam – Chi nhánh Cần Thơ**

Địa chỉ: A1-28, đường số 6, Khu dân cư Công An Khu vực Thạnh Lợi, Phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Điện thoại: 0292 382 7888 Fax: 0292 382 3209

Website: www.pkf.afcvietnam.vn

Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán Sao Việt

Địa chỉ: Lô 66, đường số 11, Khu dân cư Công ty Cổ phần Xây dựng Thành phố Cần Thơ, Phường Hưng Thạnh, Quận Cái Răng, TP. Cần Thơ

Điện thoại: 0292 3765 999 Fax: 0292 3765 766

Website: www.saovietaudit.com

TỔ CHỨC ĐỊNH GIÁ**Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh Công ty Cổ phần Tư vấn – Dịch vụ về Tài sản – Bất động sản ĐATC (TP. Hà Nội)**

Địa chỉ: Số 35 Trần Quốc Toản, Phường 8, Quận 3, Tp Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 6682 1316 Fax: 028 3933 0586

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ**Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: 028 3 281 7713 Fax: 028 3 821 7452

Website: www.hsx.vn

X. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

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

Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội

đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp... cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Nhà đầu tư tham đầu giá mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Vinh Long, ngày 05 tháng 08 năm 2020

**ĐẠI DIỆN TỎ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**



**TỎ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHUYÊN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VINH LONG**



TỔNG GIÁM ĐỐC *Ngan*

TRẦN NGUYỄN HOÀNG NAM

**ĐẠI DIỆN TỎ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á**



TỔNG GIÁM ĐỐC *Ngan*

DƯƠNG THÈ QUANG

