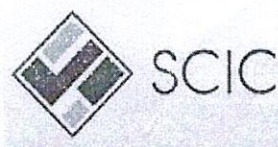


CÓ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC) TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ. SCIC KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẦU 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 MUA CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG.

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 ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

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

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

TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ

Trụ sở chính: Số 16 ngõ 55 phố Vân Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3976 0227 - Fax: (84-24) 3974 0745

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ THỰC HIỆN BÁN ĐẦU GIÁ



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN EVEREST (EVS)

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà VNT Tower, số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3772 6699 - Fax: (84-24) 37726763



THÔNG TIN VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Tên cổ phần chuyển nhượng:	Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị
Loại cổ phần chuyển nhượng:	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng:	68.050 cổ phần (chiếm tỷ lệ 34,025% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm bán đấu giá 01 cổ phần:	33.500 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm đấu giá 01 lô cổ phần:	2.279.675.000 đồng/lô cổ phần
Phương thức chuyển nhượng vốn:	Bán đấu giá công khai cả lô cổ phần, theo đó nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ số cổ phần chào bán (68.050 cổ phần)
Tổ chức thực hiện đấu giá:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest (EVS)
Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:	Căn cứ Quy chế đấu giá theo lô cổ phần
Thời gian đăng ký mua cổ phần:	Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá theo lô cổ phần
Chuyển quyền sở hữu:	Chuyển nhượng trực tiếp tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị
Địa điểm công bố thông tin:	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) Địa chỉ: Tầng 23, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội Điện thoại: (84-24) 3824 0703 - Fax: (84-24) 6278 0136 Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị Trụ sở chính: Số 16 ngõ 55 phố Vân Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội. Điện thoại: (84-24) 3976 0227 - Fax: (84-24) 3974 0745 Công ty cổ phần Chứng khoán Everest (EVS) Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà VNT Tower, số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội. Điện thoại: (84-24) 3772 6699 - Fax: (84-24) 3772 6763

MỤC LỤC

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ	6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	7
1. Rủi ro về kinh tế.....	7
2. Rủi ro pháp luật	9
3. Rủi ro đặc thù ngành	9
4. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn	9
5. Rủi ro khác	9
III. NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	10
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	10
2. Tổ chức có vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng	10
3. Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá cổ phần	10
IV. CÁC KHÁI NIỆM	11
V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	12
1. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	12
2. Mối quan hệ với công ty có vốn đầu tư cần chuyển nhượng.....	13
3. Số cổ phần sở hữu hiện tại	13
VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG.....	14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	15
3. Cơ cấu cổ đông và vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/08/2021	17
4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:	17
5. Hoạt động kinh doanh của Công ty	18
6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh	19
7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	20
8. Chính sách đối với người lao động	21
9. Chính sách cổ tức	21

10. Tình hình tài chính.....	22
11. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng	25
12. Tài sản	26
13. Tình hình sử dụng đất đai.....	27
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo	27
16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.....	28
VII.THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	28
1. Tên cổ phần chuyển nhượng.....	28
2. Loại cổ phần chuyển nhượng.....	28
3. Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng	28
4. Mệnh giá	28
5. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	28
6. Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần:.....	28
7. Giá khởi điểm đấu giá.....	29
8. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm:	29
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	29
10. Thời gian và địa điểm đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt cọc	29
11. Thời gian và địa điểm nộp Phiếu tham dự đấu giá.....	29
12. Thời gian tổ chức đấu giá.....	29
13. Địa điểm tổ chức đấu giá:.....	29
14. Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần trúng đấu giá và hoàn trả tiền đặt cọc.....	29
15. Chuyển quyền sở hữu	30
16. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:.....	30
17. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn	30
18. Các loại thuế có liên quan:	30
19. Các thông tin khác:	30
VIII.MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	31
IX. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	31

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 NHƯỢNG32

NỘI DUNG

I. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Doanh nghiệp;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Chứng khoán;
- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014;
- Nghị định 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước và Nghị định số 147/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ;
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động SCIC;
- Nghị định số 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 ngày 13/10/2015 của Chính phủ;
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định 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 ngày 13/10/2015 của Chính phủ;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018; Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ;
- Hợp đồng số 8B/SCIC-EVS ngày 12/7/2018 giữa Công ty Cổ phần Chứng Khoán Everest với Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về dịch vụ tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị;
- Chứng thư thẩm định giá số 409-21/CT-ĐG/VAE ngày 13/9/2021 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phát hành;
- Quyết định số 250/QĐ-ĐTKDV ngày 13/09/2021 của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước về việc Phê duyệt phương án bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị;

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Nhằm mục đích đảm bảo tính minh bạch, công khai, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các Nhà đầu tư, chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư tham khảo trước phần này để có những đánh giá và quyết định phù hợp trong việc tham gia đầu tư của mình đối với cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị.

1. Rủi ro về kinh tế

❖ Tốc độ tăng trưởng kinh tế

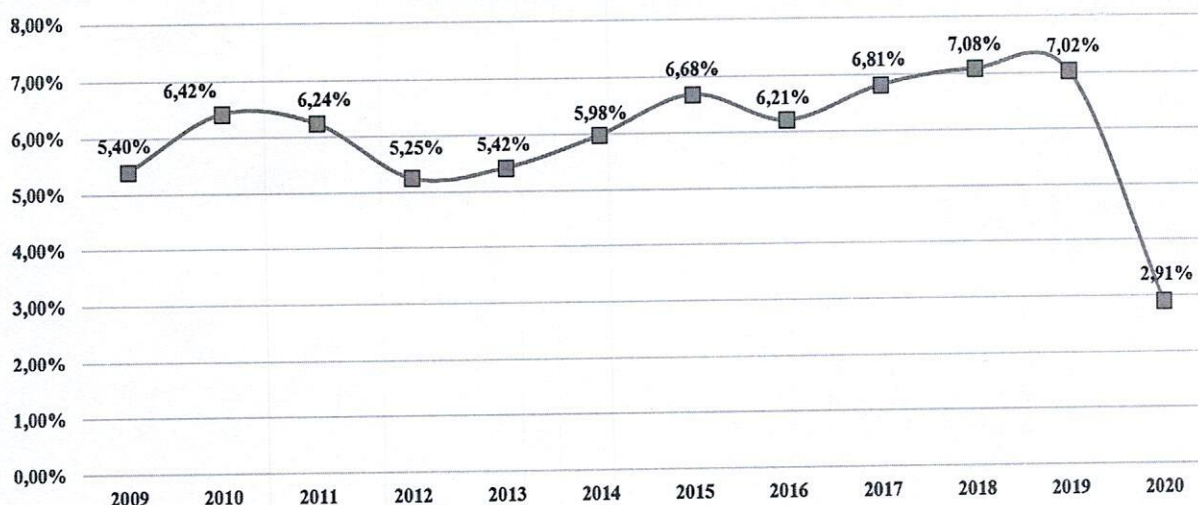
Tốc độ tăng trưởng kinh tế được coi là yếu tố vĩ mô quan trọng nhất ảnh hưởng đến tăng trưởng của hầu hết các ngành, các lĩnh vực trong nền kinh tế. Tăng trưởng kinh tế sẽ làm tăng nhu cầu chi tiêu trong xã hội, thúc đẩy gia tăng sản lượng công nghiệp, tăng đầu tư của cá nhân và pháp nhân trong nền kinh tế, đây là yếu tố sẽ tác động trực tiếp đến tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty.

Những năm trở lại đây, nền kinh tế toàn cầu đã có sự tăng trưởng vượt bậc. Việt Nam vì thế cũng nhận được những tác động tích cực từ sự tăng trưởng chung của nền kinh tế toàn cầu. Bên cạnh đó, những nỗ lực của Chính Phủ nhằm kích thích nền kinh tế thông qua các chính sách tài khoá và tiền tệ linh hoạt những vẫn giữ được những mục tiêu cơ bản của nền kinh tế như kiềm chế lạm phát, mặt bằng lãi suất và tỷ giá ổn định ... đã giúp tình hình kinh tế vĩ mô nước ta trong những năm qua có bước chuyển mình mạnh mẽ.

Trong những năm gần đây, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam đã có nhiều khả quan với mức tăng trưởng lần lượt là 6,68% trong năm 2015, 6,1% trong năm 2016 và 6,81% trong năm 2017. GDP năm 2018 tăng 7,08% so với 2017, cao nhất trong vòng 10 năm qua. Năm 2019, GDP đạt 7,02% vượt mục tiêu Chính phủ đề ra là 6,78% và cũng là hai năm liên tiếp GDP tăng trưởng trên 7%.

Trong năm 2020, dịch Covid-19 đã ảnh hưởng mạnh mẽ đến kinh tế toàn cầu nói chung và kinh tế Việt Nam nói riêng. Tình hình xuất khẩu của các doanh nghiệp Việt Nam sang một số thị trường chính như Trung Quốc bị sụt giảm. Theo Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế và Kinh doanh tại Anh (CEBR), dự báo kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng trung bình 7% trong giai đoạn 2021-2025 và sẽ vươn lên vị trí thứ 19 thế giới vào năm 2035.

Tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam qua các năm

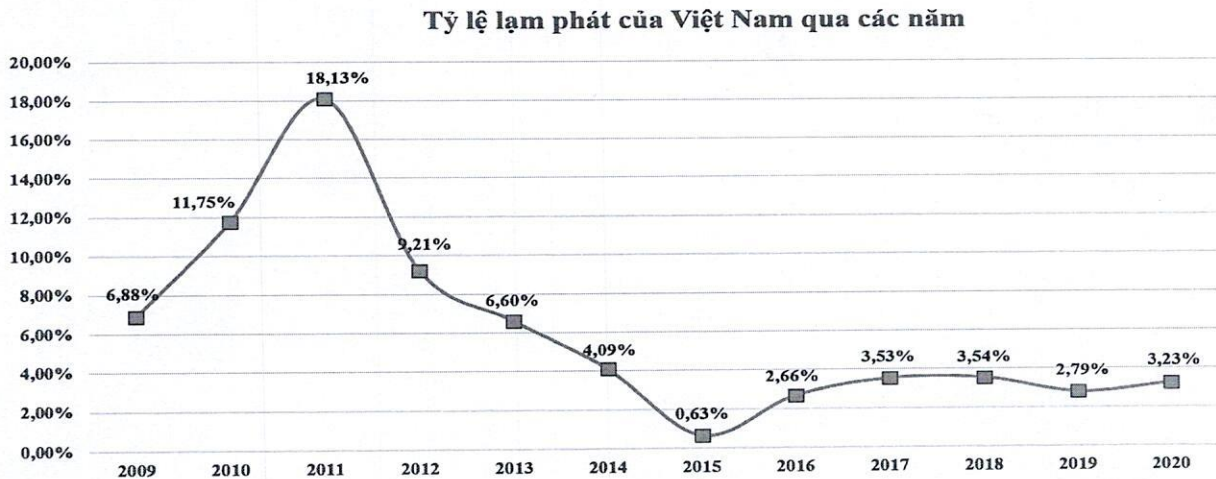


Nguồn: Tổng cục thống kê

Việc áp dụng và điều hành nền kinh tế một cách ổn định và hiệu quả của Chính phủ sẽ giúp giảm thiểu các rủi ro kinh tế cho các doanh nghiệp nói chung và cho Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị nói riêng.

❖ Lạm phát

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với biến động của lạm phát trong nền kinh tế.



Nguồn: Tổng cục thống kê

Theo thống kê mới đây của Tổng cục Thống kê (Bộ KH&ĐT), chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 03/2021 chỉ tăng 1,16% so với cùng kỳ năm trước – mức thấp nhất kể từ năm 2016. CPI bình quân quý I/2021 cũng chỉ tăng có 0,29% mức tăng thấp nhất trong 20 năm, từ năm 2002. Nhưng điều này không có nghĩa là lạm phát không có áp lực từ nay tới cuối năm. Theo đó, áp lực lạm phát năm 2021 không hề nhỏ, đặc biệt trong bối cảnh nền CPI thấp trong năm 2020, khi giá xăng tạo đáy. Yếu tố chính tạo nên áp lực lạm phát từ nay tới cuối năm là kinh tế toàn cầu phục hồi, khi các nước đẩy nhanh tiêm chủng phòng Covid-19.

Để giảm thiểu tác động của lạm phát đối với hoạt động kinh doanh của mình, Công ty đã triển khai các chính sách, công cụ phù hợp nhằm kiểm soát chi phí các yếu tố đầu vào, nâng cao hoạt động sản xuất kinh doanh.

❖ Lãi suất

Sự biến động của lãi suất sẽ tác động trực tiếp đến các chi phí lãi vay hàng năm của các doanh nghiệp. Trong những năm trở lại đây, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục điều hành chính sách lãi suất theo hướng giảm dần, phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, tiền tệ và đặc biệt là lạm phát để giảm mặt bằng lãi suất cho vay, góp phần tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng.

Năm 2020-2021, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp và tác động tiêu cực đến hoạt động kinh tế trên phạm vi toàn cầu. Để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, thị trường tài chính và tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, Ngân hàng Nhà nước đã tiến hành giảm lãi suất điều hành và hạ trần lãi suất tiền gửi. Trước động thái của Ngân hàng Nhà nước, các Ngân hàng Thương mại đồng loạt hạ lãi suất tiền gửi và lãi suất cho vay với các khoản vay mới và khoản vay hiện hữu. Theo đó, lãi suất tiền gửi dưới 6 tháng cao nhất chỉ còn 4,75%; mức giảm lãi suất là 0,5% - 2,5% cho các khoản vay mới và giảm 0,75% - 1,5% cho các khoản vay hiện hữu.

Để hạn chế rủi ro tối đa, Công ty đã thực hiện phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của Công ty.

❖ Tỷ giá hối đoái

Công ty ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do doanh thu và chi phí của Công ty chủ yếu phát sinh từ các đối tác trong nước.

2. Rủi ro pháp luật

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của công ty được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản pháp luật bao gồm: Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản pháp luật hướng dẫn liên quan. Đồng thời, Công ty cũng chịu ảnh hưởng rất lớn từ các chính sách Nhà nước như định hướng phát triển, những ưu đãi, khuyến khích, hạn chế, các chính sách thuế ... về những ngành nghề hoạt động kinh doanh chính của Công ty.

Với xu hướng phát triển của nền kinh tế, Chính phủ đang từng bước hoàn chỉnh hệ thống pháp luật theo hướng đơn giản, minh bạch, ổn định theo thông lệ quốc tế. Tuy nhiên, hệ thống luật pháp của Việt Nam hiện nay đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện, việc vận dụng không phù hợp và kịp thời sẽ tạo ra những rủi ro về mặt pháp lý cho hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế rủi ro này, Công ty luôn chú trọng nghiên cứu, nắm bắt các quy định của Nhà nước để từ đó xây dựng chiến lược, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù ngành

Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế, giám sát, thi công xây dựng các công trình văn hoá, thể thao, du lịch thông tin, giáo dục, y tế khách sạn, hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng chủ yếu của các yếu tố như: biến động giá cả của vật liệu xây dựng, giá nhân công, sự cạnh tranh gay gắt của các đối thủ trong ngành.

4. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn

Đợt chuyển nhượng vốn cổ phần của Tổng công ty đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: diễn biến tình hình thị trường chứng khoán, nhu cầu cổ phiếu ngành xây dựng, cung cầu cổ phiếu toàn thị trường cũng như tâm lý, sự kỳ vọng của nhà đầu tư vào cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị tại thời điểm chuyển nhượng vốn.

Đợt chuyển nhượng vốn theo hình thức đấu giá công khai cả lô cổ phần có rủi ro là không chuyển nhượng thành công số cổ phần dự định chào bán, tuy nhiên đây là đợt chuyển nhượng vốn nhằm chuyển quyền sở hữu cổ phần tại Doanh nghiệp, không phải thuộc đợt chào bán huy động vốn, do đó trong trường hợp không chuyển nhượng hết thì cũng không ảnh hưởng đến hoạt động của Doanh nghiệp.

5. Rủi ro khác

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hòa hoãn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị.

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà Nước (SCIC)

Ông Lê Song Lai Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu SCIC cung cấp 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 vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyên nhượng

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Hà, Chức vụ: Chủ tịch HĐQT kiêm 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.

3. Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá cổ phần

Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest (EVS)

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành Chung Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chuyên nhượng cổ phần do Công ty cổ phần Chứng khoán Everest lập trên cơ sở Hợp đồng số 8B/SCIC-EVS ngày 12/7/2018 giữa Công ty Cổ phần Chứng Khoán Everest với Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về dịch vụ tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị. Bản công bố thông tin này được EVS soạn thảo và công bố phản ánh trung thực tình hình tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị dựa trên các tài liệu và thông tin Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị cung cấp.

Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về Công ty, Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá cổ phần 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. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình, Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá cổ phần (EVS) và tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng (SCIC) không có trách nhiệm nếu thông tin và tài liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị cung cấp không trung thực với thực tế hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị.

IV. CÁC KHÁI NIỆM

Một số từ hoặc nhóm từ sử dụng trong Bản Công bố thông tin được hiểu như sau:

Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước

SCIC: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước

Tổ chức có vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyên nhượng: Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị

Công ty/PICOM : Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị

Tổ chức thực hiện bán đấu giá : Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest

Tổ chức tư vấn : Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest

ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông

BKS : Ban Kiểm soát

HĐQT : Hội đồng Quản Trị

CTCP : Công ty cổ phần

CP : Cổ phần

VĐL : Vốn điều lệ

DT : Doanh thu

TSCĐ : Tài sản cố định

SX : Sản xuất

BCTC : Báo cáo tài chính

V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

1.1 Thông tin cơ bản

Tên tiếng Việt:	TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
Tên tiếng Anh:	STATE CAPITAL AND INVESTMENT CORPORATION
Tên viết tắt:	SCIC
Loại hình doanh nghiệp:	Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu
Người đại diện theo pháp luật	Ông Nguyễn Chí Thành – Chức vụ : Tổng Giám đốc
Trụ sở chính:	Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Q. Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại:	(84-24) 3824 0703
Fax:	(84-24) 6278 0136
Website:	www.scic.vn
Vốn điều lệ:	19.000.000.000.000 VNĐ (Mười chín nghìn tỷ đồng)
Logo SCIC	

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 10/6/2010.

Ngày 01/11/2013, 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 25/12/2017, Chính phủ ban hành Nghị định 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.

1.3 Lĩnh vực hoạt động

- Đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại doanh nghiệp
 - + Tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại doanh nghiệp;
 - + Đầu tư (bổ sung) hoặc thoái đầu tư tại các doanh nghiệp có vốn đầu tư của SCIC;
 - + Cơ cấu lại doanh nghiệp có vốn đầu tư của SCIC.
- Đầu tư trực tiếp và đầu tư gián tiếp
 - + Đầu tư vào những ngành, lĩnh vực quan trọng cần có sự tham gia của Nhà nước;
 - + Đầu tư (bổ sung) hoặc thoái đầu tư tại các doanh nghiệp có vốn đầu tư của SCIC;
 - + Cơ cấu lại doanh nghiệp có vốn đầu tư của SCIC;
 - + Đầu tư trên thị trường vốn, thị trường chứng khoán thông qua mua bán cổ phiếu, trái phiếu và các công cụ tài chính khác.
- Dịch vụ tư vấn tài chính
 - + Tư vấn tái cơ cấu doanh nghiệp;
 - + Tư vấn cổ phần hóa;
 - + Tư vấn đầu tư;
 - + Bảo lãnh phát hành cổ phiếu, trái phiếu
- Huy động vốn
 - + Vay vốn;
 - + Phát hành trái phiếu trên thị trường trong và ngoài nước;
 - + Nhận ủy thác các nguồn vốn đầu tư
- Hợp tác quốc tế trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh vốn
 - + Tổ chức, tham gia các diễn đàn đầu tư trong nước và quốc tế;
 - + Đàm phán, ký kết, tiếp nhận các khoản vay, viện trợ của nước ngoài
- Các dịch vụ hỗ trợ khác
 - + Tổ chức chương trình đào tạo cho doanh nghiệp có vốn góp của SCIC;
 - + Tổ chức hội thảo, cung cấp thông tin kinh tế, cơ hội đầu tư cho doanh nghiệp trong và ngoài nước

2. Môi quan hệ với công ty có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

SCIC là cổ đông Nhà nước và là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị.

3. Số cổ phần sở hữu hiện tại

SCIC hiện đang sở hữu 68.050 cổ phần, chiếm tỷ lệ 34,025% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị, tương ứng với giá trị vốn góp 680.500.000 đồng (tính theo mệnh giá).

VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung về Công ty

- Tên công ty : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ**
- Tên tiếng Anh : CULTURAL AND URBAN PROJECT – INVESTING CONSTRUCTION JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt : PICOM.,JSC
- Trụ sở chính : Số 16 ngõ 55 phố Văn Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội
- Số điện thoại : (84-24) 3976 0227 - Fax: (84-24) 3974 0745
- Vốn điều lệ thực góp: 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*)
- Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tuấn Hà – Chức danh: Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
- Giấy Chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp số 0100111144 cấp lần đầu ngày 15/08/2008 và đăng ký thay đổi lần thứ 03 ngày 21/10/2019 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí; Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan; Kiểm tra và phân tích kỹ thuật,

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị tiền thân là xưởng thiết kế công trình văn hóa, được thành lập theo Quyết định số 30/VHTT ngày 17/3/1979 của Bộ Văn hoá – Thông tin.

Năm 1987, Xưởng thiết kế công trình văn hóa đổi tên thành Viện thiết kế công trình văn hóa.

Năm 1993, Viện thiết kế công trình văn hóa đổi tên thành Công ty Tư vấn thiết kế công trình văn hóa.

Tháng 8/2005, Công ty Tư vấn thiết kế công trình văn hóa đổi tên thành Công ty Tư vấn - Xây dựng công trình văn hoá và đô thị.

Ngày 16/4/2007 của Bộ trưởng Bộ Văn hoá – Thông tin ban hành quyết định số 1256/QĐ-BVHTT về việc tiến hành cổ phần hoá Công ty Tư vấn – Xây dựng công trình văn hoá và đô thị,

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị được chuyển đổi cổ phần hoá theo Quyết định số 801/QĐ-BVHTTDL ngày 22/2/2008 và Quyết định số 2992/QĐ-BVHTTDL ngày 9/7/2008 của Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch. Từ đó Công ty hoạt động mạnh mẽ trên hầu hết các lĩnh vực về tư vấn, đầu tư và xây dựng.

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị hoạt động theo hình thức công ty cổ phần theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0100111144 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 15 tháng 08 năm 2008, cấp thay đổi lần thứ ba ngày 21 tháng 10 năm 2019 với vốn điều lệ là 2.000.000.000 đồng, tương ứng với 200.000 cổ phần, trong đó phần vốn Nhà nước là 680.500.000 đồng (theo mệnh giá), tương ứng với 68.050 cổ phần, chiếm tỷ lệ 34,025% vốn điều lệ của Công ty.

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

❖ Cơ cấu tổ chức

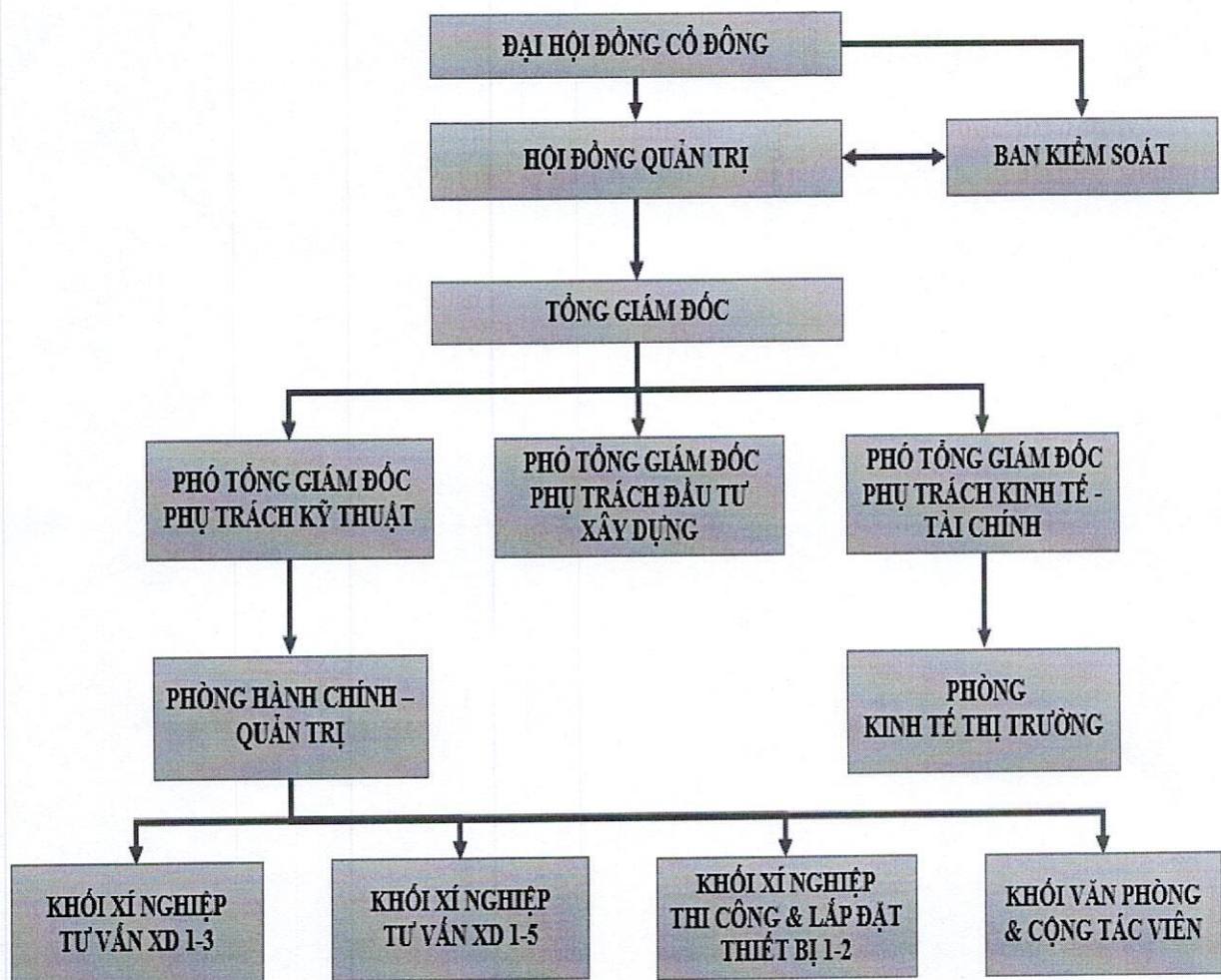
Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị được tổ chức và hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020. Cơ sở của hoạt động quản trị và điều hành của Công ty là Điều lệ CTCP Đầu tư – Xây dựng công trình văn hoá và đô thị.

Trụ sở chính:

- Địa chỉ: Số 16 ngõ 55 phố Vân Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
- Điện thoại: (84-24) 3976 0227 - Fax: (84-24) 3974 0745

❖ Cơ cấu bộ máy quản lý

Sơ đồ cơ cấu bộ máy quản lý



(Nguồn: PICOM)

➤ **Đại Hội Đồng Cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại Hội Đồng Cổ đông có quyền thông qua định hướng phát triển Công ty, bầu ra Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát, có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

➤ **Hội đồng Quản trị**

Hội đồng Quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi và hoạt động của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng Cổ đông mà không được ủy quyền. Hội đồng Quản trị có trách nhiệm xây dựng các kế hoạch kinh doanh, đưa ra các biện pháp, các quyết định nhằm đạt được các mục tiêu do Đại hội đồng cổ đông đề ra, có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

➤ **Ban Kiểm soát**

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị điều hành của Công ty. Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý và hợp pháp trong điều hành hoạt động kinh doanh, báo cáo tài chính của Công ty và có các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty.

➤ **Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc là cơ quan điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty. Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng Quản trị và pháp luật về việc điều hành sản xuất kinh doanh, thực hiện các biện pháp nhằm đạt được các mục tiêu phát triển của Công ty. Công ty có 01 Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, 01 Kế toán trưởng và các chức danh khác do HĐQT bổ nhiệm.

➤ **Các phòng ban chức năng**

Các phòng, bộ phận chuyên môn nghiệp vụ thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức, điều hành hoạt động kinh doanh được hiệu quả.

3. Cơ cấu cổ đông và vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/08/2021

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông của Công ty tại ngày 31/08/2021

STT	Thành phần	Số lượng cổ đông (cổ đông)	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%) / Vốn điều lệ thực góp
Cá nhân		27	131.950	1.319.500.000	65,975%
1	Trong nước	27	131.950	1.319.500.000	65,975%
2	Nước ngoài	0	0	0	0,000%
Tổ chức		1	68.050	680.500.000	34,025%
1	Trong nước	1	68.050	680.500.000	34,025%
2	Nước ngoài	0	0	0	0,000%
Cổ phiếu quỹ		0	0	0	0,000%
Tổng		28	200.000	2.000.000.000	100,000%

(Nguồn: Danh sách cổ đông của PICOM tại ngày 31/08/2021)

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn điều lệ của Công ty tính tại ngày 31/08/2021

STT	Họ và tên	Số cổ phần (cổ phần)	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Nguyễn Tuấn Hà	101.090	50.545%
2	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)	68.050	34.025%
3	Nguyễn Lê Ngọc Thạch	10.630	5.315%
	Tổng	179.770	89,885%

(Nguồn: Danh sách cổ đông PICOM tại ngày 31/08/2021)

4. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty phát hành đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty:

- Danh sách những công ty con của Công ty, những công ty mà Công ty đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: Không có
- Danh sách những công ty mẹ của Công ty, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty: Không có

5. Hoạt động kinh doanh của Công ty

5.1. Sản phẩm/dịch vụ chủ yếu và cơ cấu doanh thu

Hoạt động kinh doanh chính của PICOM hiện nay là quy hoạch, tư vấn thiết kế, thi công xây dựng, giám sát thi công tu bổ di tích, nhà làm việc, nhà trường học, trung tâm thi đấu thể thao, bảo tàng, nhà văn hoá...

Bảng 3: Cơ cấu Doanh thu thuần

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)	Giá trị	Tỷ trọng (%)
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.174	100%	5.993	100%	5.710	100%
Tổng doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.174	100%	5.993	100%	5.710	100%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

Doanh thu thuần của Công ty trong năm 2019 đã tăng trưởng 15,83% so với năm 2018, tuy nhiên trong năm 2020, hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 nên chỉ tiêu này đã sụt giảm nhẹ 4,72% so với năm 2019. Doanh thu thuần từ dịch vụ tư vấn thiết kế đóng góp 100% doanh thu thuần hàng năm của Công ty.

5.2. Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Bảng 4: Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

T T	Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
1	Giá vốn hàng bán	4.657	90,01%	4.974	83,00%	4.625	81,00%
2	Chi phí tài chính	-	0,00%	27	0,45%	263	4,61%
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	438	8,46%	933	15,57%	738	12,92%
Doanh thu thuần		5.174	100,00%	5.993	100,00%	5.710	100,00%
Tổng chi phí		5.095	98,47%	5.934	99,02%	5.626	98,53%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

Hoạt động trong lĩnh vực tư vấn thiết kế xây dựng nên giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng chủ yếu trong tổng chi phí sản xuất kinh doanh của Công ty. Tỷ trọng giá vốn hàng bán trên doanh thu thuần hàng năm nằm trong khoảng 81% - 90%. Giá vốn hàng bán của Công ty chủ yếu là phí thuê nhân lực, chi phí vật liệu.

Chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty chiếm tỷ trọng khoảng 8% - 15% so với doanh thu thuần hàng năm.

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh

Bảng 5: Một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tỷ lệ tăng/giảm 2020/2019
Tổng giá trị tài sản	33.665	29.235	43.789	49,78%
Vốn chủ sở hữu	3.968	4.016	4.090	1,84%
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	5.174	5.993	5.710	-4,72%
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	517	1.019	1.085	6,48%
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	79	60	86	43,33%
Lợi nhuận khác	-	-	-	0,00%
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	79	60	86	43,33%
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	63	48	74	54,17%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (*)	-	-	-	0.00%

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

(*): Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021 của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2011-2020 cho cổ đông với tổng số tiền 960.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ cổ tức mỗi năm khoảng 4,8%/mệnh giá.

Tại thời điểm 31/12/2020, tổng tài sản của Công ty tăng 49,78% so với thời điểm 31/12/2019, nguyên nhân chủ yếu là do tăng mạnh khoản mục hàng tồn kho.

Tổng nguồn vốn chủ sở hữu trong giai đoạn 2018-2020 có xu hướng ổn định qua các năm do vốn cổ phần giữ nguyên và lợi nhuận của Công ty không biến động mạnh trong giai đoạn này.

Năm 2019, doanh thu thuần của Công ty ghi nhận mức tăng trưởng tốt 15,83% so với năm 2018. Tuy nhiên, doanh thu thuần năm 2020 lại giảm nhẹ 4,72% so với năm 2019. Nguyên nhân do hoạt động kinh doanh của Công ty bị ảnh hưởng của đại dịch Covid-19. Tuy vậy, lợi nhuận của Công ty năm 2020 vẫn đảm bảo sự tăng trưởng do công ty kiểm soát tốt các chi phí kinh doanh.

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

7.1. Triển vọng phát triển của ngành

Đặc thù của PICOM là doanh nghiệp hoạt động chính trong lĩnh vực tư vấn, thiết kế, giám sát thi công xây dựng các công trình văn hoá, đô thị. Vì vậy, triển vọng phát triển của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự phát triển của ngành xây dựng tại Việt Nam.

Ngành xây dựng Việt Nam được dự phóng có tốc độ tăng trưởng trung bình 6,9%/năm trong 10 năm tới, tuy giảm nhẹ so với trung bình 10 năm trước (7,1%/năm) nhưng vẫn ở mức cao so với trung bình thế giới, phù hợp với đánh giá ngành xây dựng Việt Nam đã đến cuối giai đoạn tăng trưởng, chuẩn bị bước vào giai đoạn Tái cấu trúc.

Yếu tố dân số trẻ và tốc độ đô thị hoá cao của Việt Nam là hai động lực thúc đẩy nhu cầu xây dựng, tập trung vào nhà ở, nhà máy, văn phòng và cơ sở hạ tầng đô thị. Đặc biệt, yếu tố dân số trẻ là động lực thúc đẩy xu hướng của nhu cầu xây dựng trong dài hạn, gia tăng nhu cầu xây dựng các trường học, nhà máy, văn phòng,... Xu hướng đô thị hoá thúc đẩy nhu cầu nhà ở, công trình thương mại, công cộng và cơ sở hạ tầng đô thị. Tỷ lệ dân số sinh sống tại khu vực đô thị tại Việt Nam mới chỉ đạt ở mức 33%, còn khá thấp so với khu vực. Vì vậy, dư địa phát triển của các đô thị tại Việt Nam vẫn còn rất lớn.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao ổn định, lạm phát và lãi suất được kiểm soát ở mức thấp tạo điều kiện thuận lợi cho ngành xây dựng phát triển. Nhu cầu xây dựng được thúc đẩy bởi nền kinh tế Việt Nam có độ ổn định và tốc độ tăng trưởng hàng đầu thế giới. Lạm phát và mặt bằng lãi suất luôn duy trì ổn định ở mức thấp tạo môi trường thuận lợi cho cả nhà thầu và khách hàng xây dựng.

Sự tăng trưởng ổn định và tích cực của ngành xây dựng sẽ hỗ trợ và tạo tiền đề để hoạt động tư vấn, thiết kế, giám sát thi công các công trình văn hoá, công trình đô thị của PICOM phát triển.

7.2. Triển vọng phát triển của Công ty

Thương hiệu và kinh nghiệm hơn 40 năm hoạt động là những lợi thế cạnh tranh của PICOM so với các doanh nghiệp cùng ngành. Từ khi thành lập và đi vào hoạt động đến nay, Công ty luôn được biết đến với hàng nghìn công trình khác nhau trên khắp mọi miền của đất nước trong các lĩnh vực tư vấn, thiết kế, giám sát xây dựng. Công ty cũng đã tạo được mối quan hệ tốt với đơn vị quản lý các công trình văn hoá, công trình đô thị trên địa bàn cả nước cũng như Bộ Văn hoá Thể thao và Du lịch.

Ngoài ra, Công ty còn có đội ngũ cán bộ giàu kinh nghiệm với tinh thần trách nhiệm cao trong công việc. Nhân sự của Công ty bao gồm gần 50 cán bộ, nhân viên, chuyên gia, trong đó có nhiều Tiến sĩ, Thạc sĩ và các Kiến trúc sư, Hoạ sỹ, Kỹ sư chuyên ngành với nhiều kinh nghiệm và năng lực đã tạo nên những công trình có tên tuổi trong ngành kiến trúc và xây dựng. Nhờ đó, Công ty luôn là sự lựa chọn hàng đầu của các đối tác có nhu cầu tư vấn, thiết kế, giám sát xây dựng.

Trong công tác quản lý, điều hành sản xuất kinh doanh Công ty, ban lãnh đạo luôn cố gắng có thể phát huy tối đa tính năng động, sáng tạo, trách nhiệm của người lao động đồng thời quản lý chặt chẽ tài sản, vật lực của Công ty, hướng tới tốc độ tăng trưởng cao hơn bình quân ngành.

8. Chính sách đối với người lao động

➤ Tính đến 30/09/2021, tổng số người lao động tại Công ty là 48 người.

Bảng 6: Cơ cấu lao động của Công ty tại ngày 30/09/2021

TT	Tiêu chí	Số lượng	Tỷ trọng %
Theo trình độ			
1	Trên Đại học	7	15%
2	Đại học	37	77%
3	Đối tượng khác	4	8%
Tổng cộng		48	100%
Theo giới tính			
1	Nam	35	73%
2	Nữ	13	27%
Tổng cộng		48	100%

(Nguồn: PICOM)

➤ Chính sách đối với người lao động của Công ty:

- Công ty thực hiện và tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật lao động về chế độ làm việc, lương, thưởng, chi trả trợ cấp mất việc làm cho người lao động;
- Công ty thực hiện nghiêm túc các chế độ chính sách đối với người lao động như: đóng bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp, chế độ trợ cấp, ốm đau thai sản, ... đảm bảo tuân thủ các chế độ chính sách đối với người lao động trong Công ty theo đúng quy định của pháp luật về lao động, hợp đồng lao động và thỏa ước lao động tập thể. Khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ chuyên môn, hiểu biết về xã hội, tạo điều kiện cho người lao động tham gia hoạt động thể thao, văn hóa văn nghệ, ...;
- Thăm hỏi động viên kịp thời cán bộ công nhân viên khi có việc hiếu hỷ, ốm đau, tổ chức quyên góp giúp đỡ cán bộ công nhân viên khi gặp hoàn cảnh khó khăn;
- Công tác an toàn lao động được đặc biệt quan tâm chú trọng, việc huấn luyện an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và trang bị bảo hộ lao động được thực hiện đầy đủ, nghiêm túc.
- Chính sách đào tạo nguồn nhân lực: Với phương châm nhân lực là nguồn lực quan trọng nhất tạo nên thành công cho Công ty, Công ty luôn chú trọng đến việc phát triển nguồn nhân lực với các chính sách đào tạo, tuyển dụng người tài nhằm chọn được những cá nhân tốt nhất cũng như xây dựng được một tập thể vững mạnh. Bên cạnh việc đào tạo nội bộ thì Công ty cũng luôn khuyến khích việc tham gia học tập các lớp học, khóa học do các trường đào tạo;

9. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo Điều lệ của PICOM và các quy định của pháp luật, việc chi trả cổ tức của Công ty sẽ được thực hiện như sau:

- Công ty chi trả cổ tức cho cổ đông khi Công ty kinh doanh có lãi, đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và ngay sau khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác đến hạn trả;
- Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021 của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2011-2020 cho cổ đông (theo danh sách cổ đông tại ngày 31/5/2021) với tổng số tiền 960.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ cổ tức mỗi năm khoảng 4,8%/mệnh giá, chi trả bằng hình thức tiền mặt.

10. Tình hình tài chính

10.1 Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị 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 là Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng và tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

❖ Trích khấu hao TSCĐ:

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian như sau:

Bảng 7: Thời gian khấu hao tài sản cố định

STT	Loại tài sản	Số năm khấu hao
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 26 năm
2	Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	5 - 9 năm
4	Thiết bị dụng cụ quản lý và tài sản khác	3 - 10 năm

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2020)

❖ Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 8: Thuế và Các khoản nộp Nhà nước của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
1	Thuế giá trị gia tăng	362	0	0
2	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	1.475	1.275	2.195
3	Các loại thuế khác	622	126	622
Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước		2.459	1.401	2.817

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

Công ty đã tiến hành quyết toán thuế đến hết năm tài chính 2016.

❖ **Trích lập các quỹ theo luật định**

Tỷ lệ trích lập tùy theo kết quả kinh doanh trong năm và mục tiêu phát triển của Công ty, đồng thời phù hợp với điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật.

Bảng 9: Số dư các quỹ của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
1	Quỹ khen thưởng và phúc lợi	7,15	7,15	7,15
Tổng cộng		7,15	7,15	7,15

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

❖ **Tình hình công nợ**

▪ **Các khoản phải thu:**

Bảng 10: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
I	Các khoản phải thu ngắn hạn	19.172	17.045	16.156
1	Phải thu ngắn hạn của khách hàng	7.197	6.237	4.635
2	Trả trước cho người bán ngắn hạn	2.571	1.568	2.461
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	38	38	38
4	Phải thu ngắn hạn khác	9.366	9.202	9.022
II	Các khoản phải thu dài hạn	0	0	0
Tổng cộng		19.172	17.045	16.156

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

Trong giai đoạn năm 2018 - 2020, Công ty không có các khoản phải thu dài hạn. Các khoản phải thu ngắn hạn của Công ty chủ yếu là khoản phải thu của khách hàng, trả trước cho người bán, phải thu khác, đều có xu hướng giảm dần qua các năm. Khoản phải thu của khách hàng giảm từ 7.197 triệu đồng tại thời điểm 31/12/2018 xuống chỉ còn 4.635 triệu đồng tại thời điểm 31/12/2020.

▪ **Các khoản phải trả:**

Bảng 11: Các khoản phải trả của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	31/12/2020
I	Nợ ngắn hạn	27.371	24.331	38.764
1	Phải trả người bán ngắn hạn	4.886	4.440	4.896
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	19.512	18.064	30.415
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	2.459	1.401	2.817
4	Chi phí phải trả ngắn hạn	24	24	24
5	Phải trả nội bộ ngắn hạn	298	210	0
6	Phải trả ngắn hạn khác	0	0	420
7	Dự phòng phải trả ngắn hạn	185	185	185
8	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	7	7	7
II	Nợ dài hạn	2.326	887	935
1	Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	2.326	887	935
Tổng cộng		29.697	25.218	39.699

(Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2019 và năm 2020)

Trong giai đoạn năm 2018 -2020, tổng nợ phải trả của Công ty có xu hướng tăng và chủ yếu là nợ phải trả ngắn hạn.

Trong cơ cấu nợ phải trả ngắn hạn, tỷ trọng lớn nhất đến từ khoản người mua trả tiền trước, tiếp theo là phải trả người bán và Thuế và các khoản phải nộp Nhà Nước.

Nợ dài hạn của Công ty chiếm tỷ trọng nhỏ trong cơ cấu nợ phải trả và có xu hướng giảm dần qua các năm, chỉ còn 935 triệu tại thời điểm 31/12/2020.

10.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 12: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Các chỉ tiêu tài chính cơ bản	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: (Tổng tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn)	lần	1,22	1,20	1,13
+ Hệ số thanh toán nhanh: (Tài sản ngắn hạn- Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	lần	1,01	1,03	0,62
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	lần	0,88	0,86	0,91
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	lần	7,48	6,28	9,71
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,22%	0,80%	1,29%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	1,59%	1,19%	1,80%
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân	%	0,19%	0,16%	0,17%
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	1,53%	1,00%	1,50%
+ Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	%	3,16%	2,39%	3,69%
+ Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần (*)	%	-	-	-

(Nguồn: Tính toán dựa trên nguồn số liệu từ BCTC năm 2019 và năm 2020)

(*): Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021 của Công ty đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2011-2020 cho cổ đông với tổng số tiền 960.000.000 đồng, tương ứng với tỷ lệ cổ tức mỗi năm khoảng 4,8%/mệnh giá.

11. Hội đồng Quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, Kế toán trưởng

Bảng 13: Danh sách thành viên Hội đồng Quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 31/08/2021	
			Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu (cổ phần)
1	Nguyễn Tuấn Hà	Chủ tịch	101.090	68.050 (*)
2	Nguyễn Lê Ngọc Thạch	Thành viên	10.630	0
3	Hoàng Anh Vũ	Thành viên	0	0

(*): Ông Nguyễn Tuấn Hà được ủy quyền đại diện phần vốn của SCIC tại doanh nghiệp

Bảng 14: Danh sách thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 31/08/2021	
			Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu (cổ phần)
1	Lê Thị Hằng	Trưởng ban	540	0
2	Nguyễn Thị Ngọc Trinh	Thành viên	0	0
3	Nguyễn Thị Kim Thuý	Thành viên	630	0

Bảng 15: Danh sách thành viên Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

STT	Họ và tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 31/08/2021	
			Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu (cổ phần)
1	Nguyễn Tuấn Hà	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	101.090	68.050
2	Nguyễn Lê Ngọc Thạch	Phó Tổng Giám đốc	10.630	0
3	Trần Quang Vinh	Phó Tổng Giám đốc	1.800	0
4	Nguyễn Xuân Hiền	Kế toán trưởng	0	0

12. Tài sản

Bảng 16: Tài sản cố định của Công ty tính đến ngày 31/12/2020

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại	% Nguyên giá/GTCL
I	Tài sản cố định hữu hình	2.812	56	1,99%
1	Máy móc, thiết bị	2.812	56	1,99%
II	Tài sản cố định vô hình	0	0	0
Tổng		2.812	56	1,99%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020)

Tại thời điểm ngày 31/12/2020, Tài sản cố định của Công ty là máy móc, thiết bị, đều gần hết khấu hao.

13. Tình hình sử dụng đất đai

Công ty đang thuê đất sử dụng làm trụ sở làm việc tại quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, cụ thể:

- Diện tích đất thuê: 1.084,6 m²;
- Vị trí khu đất thuê: Số 16 ngõ 55 phố Vân Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội;
- Thời gian thuê: 50 năm từ ngày 11/7/2000;
- Hình thức thuê đất: Thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BS 762653 ngày 25/3/2015 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp.

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo

Bảng 17: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của Công ty năm 2019 và năm 2020

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2020	Năm 2021	
		Thực hiện	Kế hoạch	% tăng/giảm so với năm 2020
Tổng Doanh thu (*)	Triệu đồng	5.710	10.000	75,13%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	74	160	116,22%
Vốn điều lệ (*)	Triệu đồng	2.000	2.000	0,00%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Tổng Doanh thu	%	1,3%	1,6%	23,46%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn điều lệ	%	3,7%	8%	116,22%
Tỷ lệ chia cổ tức	%	-	6%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021 của PICOM)

(*): Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2021/NQ-ĐHĐCĐ ngày 29/06/2021 của Công ty không đưa ra chỉ tiêu kế hoạch Doanh thu thuần và Vốn chủ sở hữu năm 2021 mà chỉ đưa ra chỉ tiêu kế hoạch Tổng doanh thu năm 2021 và không nêu kế hoạch tăng vốn điều lệ nên Chúng tôi giả định vốn điều lệ của Công ty không thay đổi trong năm 2021.

➤ Căn cứ để đặt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nói trên

Trong năm tới, Công ty tiếp tục thực hiện chiến lược, mục tiêu và định hướng phát triển mà Ban lãnh đạo đã đề ra. Công ty tiếp tục đẩy mạnh hoạt động kinh doanh và hoàn thành các hợp đồng với các đối tác. Căn cứ trên năng lực hiện tại của Công ty, các hoạt động kinh doanh Công ty đang thực hiện và dự kiến triển khai, Ban Lãnh đạo Công ty tin tưởng rằng Công ty sẽ hoàn thành được các chỉ tiêu lợi nhuận và cổ tức đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 thông qua. Ước tính trong năm 2021, Công ty sẽ có doanh thu từ các dự án cụ thể như sau:

Bảng 18: Doanh thu ước tính năm 2021

STT	Tên dự án	Đối tác	Giá trị hợp đồng	Doanh thu ước tính năm 2021
1	Tư vấn thiết kế chi tiết trưng bày Bảo tàng Hà Nội	Ban quản lý dự án xây dựng Bảo tàng Hà Nội	45.968.000.000	3.000.000.000
2	Khảo sát, lập thiết kế bản vẽ thi công và dự toán dự án “Cải tạo nhà làm Trụ sở Trung tâm Văn hóa Việt Nam tại Pháp”	Cục Hợp tác quốc tế	26.244.180.947	2.000.000.000
3	Xây dựng đề cương chi tiết nội dung trưng bày bảo tàng lịch sử quân sự Việt Nam	Tổng cục Chính trị Quân đội Nhân dân Việt Nam	15.264.480.000	5.000.000.000
Tổng cộng				10.000.000.000

(Nguồn: PICOM)

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

Không có

16. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty 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. Tên cổ phần chuyển nhượng

Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị

2. Loại cổ phần chuyển nhượng

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

3. Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng

68.050 cổ phần (chiếm tỷ lệ 34,025% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

4. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

5. Phương thức chuyển nhượng vốn

Đấu giá công khai cả lô tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest, theo đó nhà đầu tư phải đăng ký mua ít nhất 01 lô tương ứng với toàn bộ số cổ phần chào bán (68.050 cổ phần).

6. Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà VNT Tower, số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3772 6699 - Fax: (84-24) 37726763

7. Giá khởi điểm đấu giá

Giá khởi điểm bán đấu giá 01 cổ phần: 33.500 đồng/cổ phần

Giá khởi điểm bán đấu giá 01 lô cổ phần: 2.279.675.000 đồng/lô cổ phần.

8. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm:

Mức giá khởi điểm bán đấu giá cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị thuộc sở hữu của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước được tính dựa trên các căn cứ sau:

- Căn cứ theo Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; Nghị định 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 và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;

- Căn cứ chứng thư thẩm định giá số 409-21/CT-ĐG/VAE ngày 13/09/2021 do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam phát hành, Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC) đã ban hành Quyết định số 250/QĐ-ĐTKDV ngày 13/09/2021 về việc Phê duyệt phương án bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị, theo đó giá trị cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị tại thời điểm 31/12/2020 để thực hiện chuyển nhượng vốn là 33.500 đồng/cổ phần.

9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến năm 2021

10. Thời gian và địa điểm đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt cọc

Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá theo lô cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư - Xây dựng Công trình Văn hóa và Đô thị do Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn Nhà nước sở hữu do Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest ban hành (Sau đây gọi là “Quy chế đấu giá”)

11. Thời gian và địa điểm nộp Phiếu tham dự đấu giá

Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

12. Thời gian tổ chức đấu giá

Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

13. Địa điểm tổ chức đấu giá:

Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest

Địa chỉ: Tầng 7, Tòa nhà Minexport, số 35 Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

14. Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần trúng đấu giá và hoàn trả tiền đặt cọc

Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá.

15. Chuyển quyền sở hữu

SCIC có trách nhiệm phối hợp với Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị hoàn tất thủ tục chuyển quyền sở hữu cổ phần cho nhà đầu tư theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

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

Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị 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. SCIC khuyến cáo các nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ và tuân thủ quy định pháp luật Việt Nam, các điều ước quốc tế về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong công ty.

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

Không có

18. Các loại thuế có liên quan:

- Đối với việc chuyển nhượng chứng khoán: Thực hiện theo Thông tư số 92/2015/TT-BTC ngày 15/6/2015 Hướng dẫn thực hiện thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập cá nhân đối với cá nhân cư trú có hoạt động kinh doanh, hướng dẫn thực hiện một số nội dung sửa đổi, bổ sung về thuế thu nhập cá nhân quy định tại Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế số 71/2014/QH13 và Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của các Luật về thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về thuế.
- Thuế thu nhập doanh nghiệp: Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.
- Thuế Giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất là 10%.
- Các loại Thuế khác và Lệ phí nộp theo quy định của Pháp luật hiện hành.

19. Các thông tin khác:

Tại Biên bản chuyển giao quyền đại diện vốn nhà nước tại Công ty từ Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch (Bộ VH-TT-DL) về SCIC ngày 06/11/2017, SCIC tạm tính khoản lãi chậm nộp Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp đến ngày 28/3/2017 là 3.633.082.324 đồng (lãi chậm nộp cổ phần hóa). Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị tiếp tục làm việc với Bộ Tài chính (cơ quan quản lý Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp) để thống nhất về khoản lãi chậm nộp này.

Tổ chức thực hiện bán đấu giá phối hợp với Tổ chức sở hữu vốn chuyển nhượng và Tổ chức có vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng công bố thông tin về việc bán đấu giá trên các phương tiện sau đây:

- ❖ Công bố thông tin trên 03 (ba) số liên tiếp của Báo Đầu tư và Báo Kinh tế và đô thị;
- ❖ Công bố thông tin tại:
- **Tổ chức thực hiện bán đấu giá:**

Công ty Cổ phần Chứng khoán Everest

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà VNT Tower, số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung,

Quận Thanh Xuân, Hà Nội;

Điện thoại: (84-24) 3772 6699 - Fax: (84-24) 3772 6763 - Website: www.eves.com.vn

- **Tổ chức 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, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3824 0703 - Fax: (84-24) 6278 0136 - Website : www.scic.vn

- **Công ty có vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng:**

Công ty Cổ phần Đầu tư – Xây dựng Công trình Văn hoá và Đô thị

Điện thoại: (84-24) 3976 0227 - Fax: (84-24) 3974 0745

Địa chỉ: Số 16 ngõ 55 phố Vân Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Mục đích chuyển nhượng vốn cổ phần của SCIC tại Công ty nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SCIC tại các doanh nghiệp mà SCIC không cần giữ cổ phần. Việc chuyển nhượng cổ phần của SCIC tại Công ty chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu của cổ đông SCIC trong cơ cấu cổ đông của Công ty mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

IX. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

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

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)

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

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

2. **Tổ chức có vốn của doanh nghiệp Nhà nước chuyển nhượng**

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ – XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ

Trụ sở chính: Số 16 ngõ 55 phố Vân Hồ 2, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3976 0227 - Fax: (84-24) 3974 0745

3. **Tổ chức tư vấn và thực hiện bán đấu giá cổ phần**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN EVEREST (EVS)

Trụ sở chính: Tầng 2, Tòa nhà VNT Tower, số 19 Nguyễn Trãi, phường Khương Trung, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3772 6699 - Fax: (84-24) 3772 6763

4. **Tổ chức thẩm định giá**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà, Số 165 Cầu Giấy, Dịch Vọng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6267 0491 Fax: (84-24) 6267 0494

5. **Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính năm 2019 và năm 2020**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN ĐỊNH GIÁ VÀ TƯ VẤN TÀI CHÍNH VIỆT NAM

Trụ sở chính: Số nhà 106, khu A12 TT Đồng Xa, Mai Dịch, Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 6655 2014

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

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 chuyển nhượng vốn này không phải là đợt phát hành/chuyển nhượng 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 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 đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá công khai cần phải 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 tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp, quy định về tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài,... cũng như đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

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

Hà Nội, ngày 22 tháng 10 năm 2021

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Lê Song Lai

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ - XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH VĂN HOÁ VÀ ĐÔ THỊ
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ KIỂM TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Tuấn Hà

ĐẠI DIỆN
TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN EVEREST
TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Thành Chung