

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA
TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

ĐẦU TƯ TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

(Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp)

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG
SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI**

1. Tổ chức thực hiện thoái vốn

Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam

Trụ sở chính: Số 57 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3774 1091

Fax: (84.4) 3774 1093

Website: www.vnpt.vn

2. Tổ chức thực hiện đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

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

Điện thoại: (84.4) 39412626

Fax : (84.4) 39347818

Website: www.hnx.vn

3. Tổ chức Tư vấn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 12&17, Tòa nhà VCB, 198 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84.4) 3936 6425

Fax : (84.4) 3936 0262

Website: www.vCBS.com.vn

- Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam thực hiện thoái vốn vận dụng theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP;
- Quyết định số 30/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc xác định giá trị khoản đầu tư 14.000.000 cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
- Quyết định số 31/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc phương án chuyển nhượng vốn của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến bán: 14.000.000 cổ phiếu

Tổng giá trị theo mệnh giá: 140.000.000.000 đồng

Giá khởi điểm: 9.700 đồng/cổ phiếu

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	2
1. Tổ chức thực hiện thoái vốn.....	2
2. Tổ chức tư vấn.....	2
II. CÁC KHÁI NIỆM	3
III. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN.....	4
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	4
2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn	5
3. Số cổ phiếu sở hữu	5
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM	6
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	6
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.....	7
3. Cơ cấu cổ đông.....	9
4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	10
5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	10
6. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	11
7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	12
8. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn.....	12
V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN.....	13
VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	14
VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN	14
VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	15
PHỤ LỤC: CÁC TÀI LIỆU LIÊN QUAN CỦA HỒ SƠ THOÁI VỐN	16

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**1. Tổ chức thực hiện thoái vốn**

Ông: Nguyễn Văn Nhiên

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 5432/GUQ-VNPT-PCTT ngày 12/10/2016 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam).

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 tư vấn

Ông: Lê Mạnh Hùng

Chức vụ: Phó Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

(Giấy ủy quyền số 51/2016/KSNB ngày 01/09/2016 của Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại Thương Việt Nam).

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 Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam và Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM


<i>Công ty/VNPT LAND</i>	<i>: Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam</i>
<i>BCTC</i>	<i>: Báo cáo tài chính</i>
<i>CTCP</i>	<i>: Công ty cổ phần</i>
<i>ĐKKD</i>	<i>: Đăng ký kinh doanh</i>
<i>ĐHĐCĐ</i>	<i>: Đại hội đồng cổ đông</i>
<i>HĐQT</i>	<i>: Hội đồng quản trị</i>
<i>HNX</i>	<i>: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội</i>
<i>KH</i>	<i>: Kế hoạch</i>
<i>LNST</i>	<i>: Lợi nhuận sau thuế</i>
<i>LNTT</i>	<i>: Lợi nhuận trước thuế</i>
<i>SXKD</i>	<i>: Sản xuất kinh doanh</i>
<i>TH</i>	<i>: Thực hiện</i>
<i>TMCP</i>	<i>: Thương mại cổ phần</i>
<i>TNHH</i>	<i>: Trách nhiệm hữu hạn</i>
<i>UBCKNN</i>	<i>: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước</i>
<i>UBND</i>	<i>: Ủy ban Nhân dân</i>
<i>VCBS</i>	<i>: Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam</i>
<i>VCSH</i>	<i>: Vốn chủ sở hữu</i>
<i>VNĐ</i>	<i>: Việt Nam đồng</i>

III. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ Tổng quan doanh nghiệp

- Tên tiếng Việt: **TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM**
- Tên viết tắt: VNPT
- Trụ sở: Số 57 Huỳnh Thúc Kháng, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại: (84-4) 3 774 1091
- Fax: (84-4) 3 774 1093
- Vốn điều lệ: 72.237.000.000.000 đồng
- Website: www.vnpt.vn

- Logo: 
VNPT

Kế thừa 70 năm xây dựng, phát triển và gắn bó trên thị trường viễn thông Việt Nam, VNPT vừa là nhà cung cấp dịch vụ đầu tiên đặt nền móng cho sự phát triển của ngành Bưu chính, Viễn thông Việt Nam, vừa là tập đoàn có vai trò chủ chốt trong việc đưa Việt Nam trở thành 1 trong 10 quốc gia có tốc độ phát triển Bưu chính Viễn thông nhanh nhất toàn cầu.

Tháng 1 năm 2006, VNPT chính thức trở thành Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam thay thế cho mô hình Tổng công ty cũ theo quyết định số 06/2006/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, với chiến lược phát triển theo mô hình tập đoàn kinh tế chủ lực của Việt Nam, kinh doanh đa ngành nghề, đa lĩnh vực, đa sở hữu, trong đó Bưu chính - Viễn thông - CNTT là nòng cốt.

Ngày 24/06/ 2010, Công ty mẹ - Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo quyết định số 955/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Ngày 06/04/2016, Chính phủ phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Nghị định số 25/2016/NĐ-CP.

❖ Ngành nghề kinh doanh chính:

- Hoạt động viễn thông có dây và không dây, hoạt động viễn thông vệ tinh, hoạt động viễn thông khác;
- Công nghệ thông tin;
- Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi;
- Lập trình máy vi tính, tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;

- Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
- Sản xuất thiết bị truyền thông, sản xuất linh kiện điện tử;
- Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính
- Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm, thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
- Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi, thiết bị liên lạc;
- Quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Hoạt động cấp tín dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác: xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông.

2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn

Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam là cổ đông sáng lập và là công ty mẹ của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

3. Số cổ phiếu sở hữu

Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam đang sở hữu 14.000.000 cổ phiếu tương đương 79,02% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

❖ Tổng quan doanh nghiệp

Tổ chức phát hành : CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

Tên viết tắt : VNPT LAND

Trụ sở chính : Tầng 2 - Khối A - Toà nhà LICOGI 13 - đường Khuất Duy Tiên - phường Nhân Chính - quận Thanh Xuân - Hà Nội

Điện thoại : (04) 3553 7998

Fax : (04) 3553 7996

Website : www.vnptland.vn

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp : Số 0102787509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/06/2008, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 28/12/2011

Vốn điều lệ đăng ký : 500.000.000.000 đồng

Vốn điều lệ thực góp : 177.165.000.000 đồng

❖ Quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam được thành lập năm 2008 theo Quyết định số 118/QĐ – KTTKTC – HĐQT ngày 18/03/2008 của Hội đồng Quản trị Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

Ngày 9/9/2008 theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 01/TT-HTKD, Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam cùng góp vốn với Công ty cổ phần Đầu tư Sông Đà – Việt Đức thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Việt Đức – PT để thực hiện đầu tư 2 dự án: Xây dựng lại khu tập thể 22 Liễu Giai – Phường Công Vị - Quận Ba Đình – Hà Nội và Xây dựng lại nhà C1 Hoàng Ngọc Phách – Phường Láng Hạ - Quận Đống Đa – Hà Nội . Tổng mức đầu tư cho dự án 22 Liễu Giai dự kiến là 196.613 tỷ đồng, cho dự án C1 Hoàng Ngọc Phách dự kiến là 294,62 tỷ đồng.

Ngày 12/12/2008 Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09 HĐ/PVPL-VNPTL đầu tư vào Công ty cổ phần Bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam để thực hiện Dự án tổ hợp công trình Nam Đàn Plaza. Tọa lạc trên một khu đất diện tích 1ha, nằm trên đường Phạm Hùng – Hà Nội, Nam Đàn Plaza là một tòa nhà cao 47 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 160.000 m2. Tòa nhà tổ hợp các chức năng văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp.

Ngày 26/09/2011 Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2011/HĐHTĐT với Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển và Thương mại Hạ Long để thực hiện dự án “Khu

biệt thự nhà vườn, thương mại và dịch vụ tổng hợp” tại thôn Phú Nhi, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, Hà Nội.

Hiện nay Công ty đang thực hiện đầu tư một số dự án lớn như: Dự án Khương Đình 1 với tổng mức đầu tư là 607 tỷ đồng, Dự án Khu C30 Thành phố Hồ Chí Minh.

❖ **Ngành nghề kinh doanh**

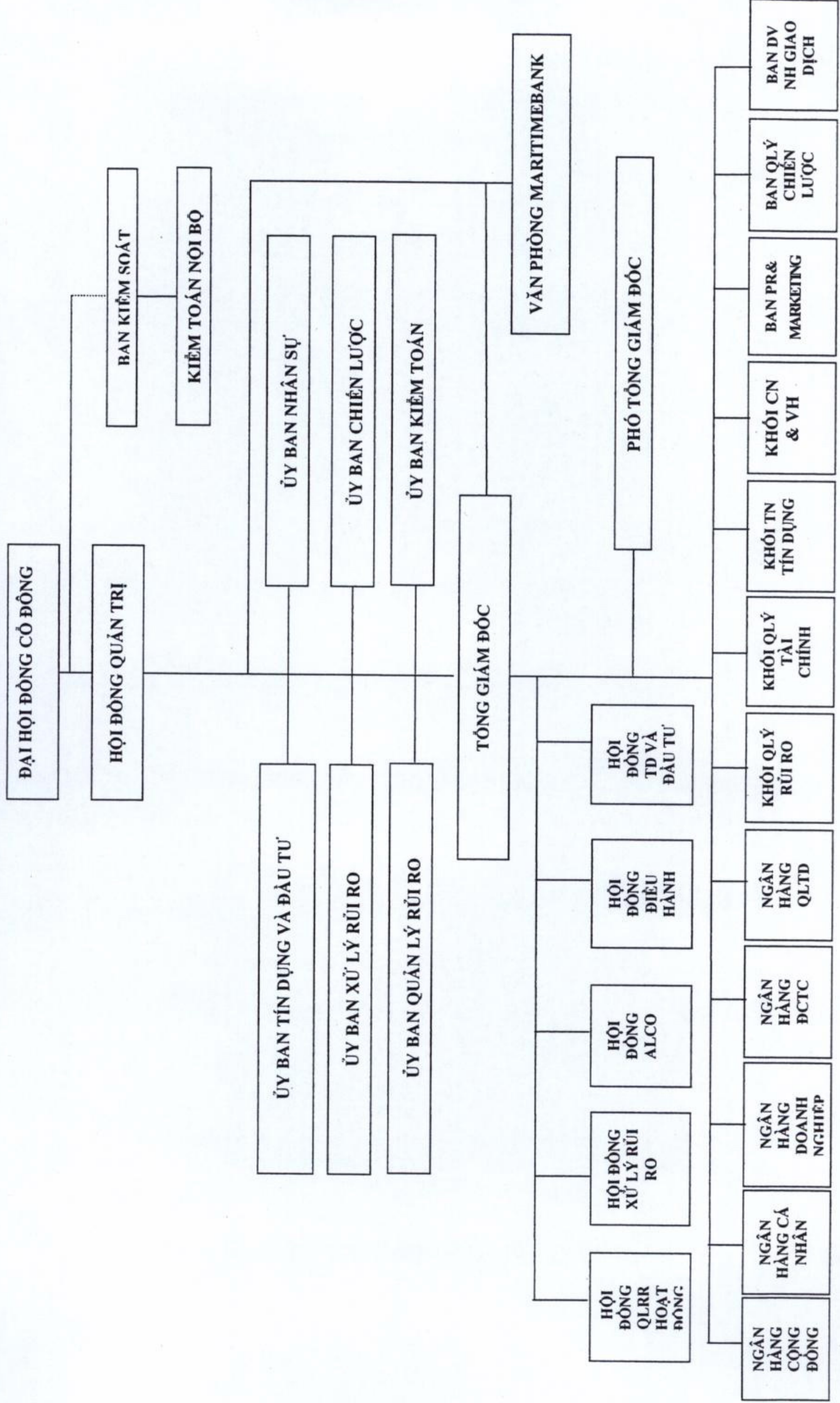
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102787509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/06/2008, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 28/12/2011, ngành nghề kinh doanh chính của CTCP Bất động sản bưu chính viễn thông Việt Nam như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ bất động sản;
- Xây dựng nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh dịch vụ khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;
- Tư vấn, thiết kế công trình.

2. **Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam**



Sơ đồ tổ chức của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam



- ✦ **Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):** gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của VNPT LAND, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:
 - + Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
 - + Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm;
 - + Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
 - + Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
 - + Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
 - + Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
 - + Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông;
 - + Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
 - + Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.
- ✦ **Hội đồng Quản trị (HĐQT):** là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh VNPT LAND để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của VNPT LAND, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- ✦ **Ban Kiểm soát (BKS):** là cơ quan giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của VNPT LAND trong việc quản trị, điều hành VNPT LAND: chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao.
- ✦ **Tổng Giám đốc:** là người điều hành cao nhất của VNPT LAND, chịu trách nhiệm trước Hội đồng Quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của VNPT LAND.
- ✦ **Bộ máy giúp việc:** có chức năng tham mưu và giúp việc cho Bộ máy quản lý, trực tiếp hoạt động và điều hành theo chức năng chuyên môn và theo chỉ đạo của Bộ máy quản lý.

3. Cơ cấu cổ đông

Tính đến 31/12/2016, cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

STT	Danh mục	Số cổ phần năm giữ	Giá trị tính theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam (VNPT)	14.000.000	140.000.000.000	79,02%
2	Ngân hàng TMCP Hàng Hải	2.500.000	25.000.000.000	14,11%
3	Công ty cổ phần Xây lắp Bưu điện	1.216.500	12.165.000.000	6,87%
TỔNG CỘNG		17.716.500	177.165.000.000	100%

(Nguồn: VNPT LAND)

4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất
Đơn vị: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	% +/-	Lũy kế đến 30/09/2016
Tổng giá trị tài sản	171.833	173.771	1.13%	172.220
Doanh thu thuần	318	4.688	1.376,47%	665
Lợi nhuận từ HĐKD	(3.210)	233	-	(1.547)
Lợi nhuận khác	5	(22)	-	(3)
Lợi nhuận trước thuế	(3.204)	212	-	(1.550)
Lợi nhuận sau thuế	(3.204)	169	-	(1.550)
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0	0	-	0

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 – 2015 và BCTC Q3.2016 của VNPT LAND)
(*) Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong BCTC kiểm toán năm 2015

- “Chúng tôi không tham gia chứng kiến kiểm kê chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31/12/2015, các thủ tục kiểm toán thay thế không thực hiện được. Do đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2015.
- Đến thời điểm kiểm toán, chúng tôi chưa nhận được Báo cáo kiểm toán của Công ty cổ phần Bất động sản Việt Đức-PT, Công ty cổ phần Địa ốc Viễn thông và Công ty cổ phần Sông Đà - Việt Đức. Công ty cổ phần Đầu tư và Thương mại Hạ Long. Theo đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về số vốn góp cũng như khả năng thu hồi của các khoản đầu tư vào các Công ty trên.

(*) Vấn đề cần lưu ý của kiểm toán trong BCTC kiểm toán năm 2015

“Chúng tôi xin lưu ý thuyết minh BCTC số 10 – Chi phí SXKD dở dang theo Công văn số 4249/UBND-KTKT ngày 21/12/2015 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Trà Vinh thống nhất về xác định giá trị đầu tư đối với dự án Khu dân cư của Công ty cổ phần Bất động sản bưu chính viễn thông đầu tư, Công ty đang tiếp tục làm việc với Ủy ban nhân dân tỉnh Trà Vinh để thu hồi toàn bộ khoản kinh phí đã đầu tư vào dự án. Khả năng thu hồi các khoản đầu tư này tùy thuộc vào kết quả làm việc giữa Công ty và Sở Kế hoạch Đầu tư được UBND tỉnh giao làm đầu mối thực hiện.”

5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	49,48	2,59
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần)	2,97	2,58

Các chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn		
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	0,005	0,015
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	0,005	0,015
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (lần)	0,02	0,20
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản (lần)	0,002	0,027
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	-1.009,13%	3,61%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	-1,87%	0,10%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	-1,86%	0,10%
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	-1.010,82%	4,98%
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS – đồng)	(181)	10

(Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất năm 2014 – 2015 của VNPT LAND)

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

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	
	Thực hiện	Kế hoạch	% tăng giảm so với 2015
Doanh thu thuần	4.688	16.000	241,29%
Lợi nhuận trước thuế	169	600	254,30%
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Doanh thu thuần	3,61%	3,75%	3,81%
Tỷ lệ lợi nhuận trước thuế/Vốn chủ sở hữu	0,10%	0,35%	253,31%
Cổ tức	0	0	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2016 của VNPT LAND)

❖ Căn cứ để đạt được kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận

- Tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý cho các dự án đã đầu tư, thu hồi vốn với các dự án không có khả năng tiếp tục đầu tư.
- Đối với dự án Khương Đình: Làm việc với UBND thành phố Hà Nội, các Sở, Ban ngành và quận Thanh Xuân để hoàn thiện, trình và phê duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/500; Tìm kiếm đối tác để hợp tác kinh doanh với các hình thức và điều kiện có lợi cho Công ty.



- Đối với dự án Tòa tháp Kim Cương – Phạm Hùng: Phối hợp với các cổ đông của dự án tìm kiếm, thương thảo để chuyển nhượng cổ phần của VNPT LAND đã góp vốn vào dự án.
 - Đối với dự án Chung cư Hoàng Ngọc Phách: Làm việc với các Sở, Ban ngành của thành phố Hà Nội về việc quy hoạch xây dựng chung cư cao tầng cho 04 quận nội thành Hà Nội và các nhà đầu tư BĐS để xem xét kế hoạch thoái vốn dự án này.
 - Dự án khu nhà ở Trung tâm Thành phố Trà Vinh: Tiếp tục làm việc với UBND tỉnh Trà Vinh để thu hồi nốt toàn bộ phần giá trị xây lắp đã đầu tư vào dự án; nắm bắt thông tin thị trường bất động sản tại địa phương, nghiên cứu phương án chuyển một phần vốn thu hồi tiếp tục đầu tư vào dự án ở dạng nhà đầu tư thứ cấp, báo cáo HĐQT thông qua trước khi triển khai.
 - Kiểm soát tốt và báo cáo thường xuyên việc quản lý vốn đầu tư ra ngoài.
 - Kết hợp giữa kinh doanh dài hạn và ngắn hạn, trả lương theo hiệu quả kinh doanh; Triển khai một số hoạt động dịch vụ bất động sản để có doanh thu, lợi nhuận bù vào chi phí hoạt động của Công ty.
7. **Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty**
Không có.
8. **Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn**
Không có.

**V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN**

1. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông, tự do chuyển nhượng
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng một cổ phiếu*)
3. **Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn:** 14.000.000 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 79,02% tổng số cổ phiếu đang lưu hành của VNPT LAND)
4. **Giá khởi điểm đấu giá:** 9.700 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Chín nghìn bảy trăm đồng một cổ phiếu*)
5. **Phương pháp tính giá:**

Mức giá khởi điểm bán đấu giá cổ phiếu VNPT LAND thuộc sở hữu của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tính dựa trên các căn cứ:

- (i) Chứng thư Thẩm định giá số 163/2016/CT.DVĐG-AASC.TĐG ngày 17/11/2016 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (là đơn vị có chức năng thẩm định giá đã được Bộ Tài Chính cấp giấy phép) về thẩm định giá giá trị cổ phần của VNPT tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
 - (ii) Khoản 2 Điều 3 Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 7/12/2009 trên cơ sở Điểm a Khoản 3 Điều 4 Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính
 - (iii) Quyết định số 30/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc xác định giá trị khoản đầu tư 14.000.000 cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
 - (iv) Quyết định số 31/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam quy định về việc phương án chuyển nhượng vốn của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.
6. **Phương thức thoái vốn:** Bán đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
 7. **Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:** Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
 8. **Thời gian thực hiện thoái vốn:** Ngay sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước thông qua nội dung công bố thông tin về việc thoái vốn cổ phần của VNPT tại VNPT LAND;
 9. **Thời gian đăng ký mua cổ phiếu dự kiến:** Theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam do Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội ban hành.
 10. **Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:**
Tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của

Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản nên tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

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

Không có

12. Các loại thuế có liên quan:

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, Chương IV: “Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.” Theo đó, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam sẽ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng vốn với mức thuế suất là 22%.

VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Mục đích của việc chào bán cổ phiếu của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam nhằm thoái vốn đầu tư của Tập đoàn tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam theo Nghị định số 25/2016/NĐ-CP ngày 6/4/2016 về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam ; (ii) Quyết định số 30/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc xác định giá trị khoản đầu tư 14.000.000 cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam và (iii) Quyết định số 31/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc phương án chuyển nhượng vốn của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA

Trụ sở chính: P1702, tầng 17, tòa nhà 29T2 Trung Hòa, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (04) 62512482 Fax: (04) 62512821

TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

Trụ sở chính: Số 02, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (04) 39412626 Fax: (04) 39347818

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM

Trụ sở chính: Tầng 12 & 17, Tòa nhà VCB, 198 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (04) 3936 6425 Fax: (04) 3936 0262

VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Chúng tôi xác nhận rằng Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam là cổ đông có quyền sở hữu 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 của chúng tôi.

Hà Nội, ngày 6 tháng 3 năm 2017

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẠI VỐN

TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

KI. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Văn Nhiên

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG
TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM**



PHỤ LỤC: CÁC TÀI LIỆU LIÊN QUAN CỦA HỒ SƠ THOÁI VỐN

1. Quyết định số 30/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc xác định giá trị khoản đầu tư 14.000.000 cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
2. Quyết định số 31/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 27/02/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam quy định về việc phương án chuyển nhượng vốn của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
3. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
4. Báo cáo tài chính năm 2015 đã được kiểm toán của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
5. Báo cáo tài chính quý 3 năm 2016 của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.