

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN
CƠ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CƠ PHIẾU
ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý
ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CƠ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.

BẢN CÁO BẠCH

ThaiHoldings

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105202998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/03/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 09/03/2020)

CHÀO BÁN CƠ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 272/GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 20 tháng 11 năm 2020)

BAOVIET  **Securities**

CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Bản cáo bạch này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

Công ty cổ phần ThaiHoldings

210 đường Trần Quang Khải, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

www.thaiholdings.com.vn

Điện thoại: (84-24) 3968 9898

Fax: (84-24) 3525 9898

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Tầng 2&3, 72 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

www.bvsc.com.vn

Điện thoại: (84-24) 3928 8080

Fax: (84-24) 3928 9888

Phụ trách công bố thông tin:

Ông Bùi Khương Duy

Điện thoại: (84-24) 3968 9898

Fax: (84-24) 3525 9898

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLIDINGS

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105202998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/03/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 09/03/2020)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Công ty cổ phần Thaiholdings
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng chào bán	: 296.100.000 cổ phiếu
Tổng giá trị chào bán	: 2.961.000.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai ngàn chín trăm sáu mươi một tỷ đồng)

TỔ CHỨC BẢO LÃNH PHÁT HÀNH: không có

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

❖ **CÔNG TY TNHH PKF VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 10, tòa nhà Center Building, Hapulico Complex, số 01 Nguyễn
Huy Tưởng, quận Thanh Xuân, Hà Nội.
Điện thoại : (84-24) 6664 4488
Fax : (84-24) 6664 2233
Website : www.pkf.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH

❖ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Địa chỉ : Tầng 2&3, số 72 Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại : (84-24) 3928 8080
Fax : (84-24) 3928 9888
Website : www.bvsc.com.vn

MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	5
1. Rủi ro về kinh tế	5
2. Rủi ro về pháp luật	7
3. Rủi ro đặc thù	8
4. Rủi ro pha loãng cổ phiếu.....	9
5. Rủi ro của đợt chào bán.....	11
6. Rủi ro về việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán.....	11
7. Rủi ro quản trị Công ty.....	11
8. Rủi ro khác	12
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	12
1. Tổ chức phát hành – Công ty cổ phần Thaiholdings.....	12
2. Tổ chức tư vấn – Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.....	12
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	12
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	13
1. Giới thiệu chung về Công ty	13
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	14
3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	15
4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông.....	21
5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, những công ty mà CTCP Thaiholdings 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 CTCP Thaiholdings:	33
6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn điều lệ:.....	34
7. Hoạt động kinh doanh	38
8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần đây	47
9. Vị thế của Công ty so với doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	51
10. Chính sách đối với người lao động	53
11. Chính sách cổ tức	54
12. Tình hình tài chính	54
13. Hội đồng quản trị, ban tổng giám đốc, ban kiểm soát, kế toán trưởng	65
14. Tài sản	75
15. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong thời gian tới	76
16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	79
17. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện được của tổ chức phát hành	80
18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng tới giá cả cổ phiếu phát hành.....	80
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.....	80
1. Tên cổ phiếu phát hành: Cổ phiếu Công ty cổ phần Thaiholdings	80
2. Mã chứng khoán: THD.....	80
3. Loại cổ phiếu phát hành: Cổ phần phổ thông.....	80
4. Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.	80
5. Vốn điều lệ hiện hành: 539.000.000.000 đồng.....	80
6. Tổng số cổ phiếu đang lưu hành: 53.900.000 cổ phiếu.....	80

7. Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành: 296.100.000 cổ phiếu (<i>Hai trăm chín mươi sáu triệu một trăm nghìn cổ phiếu</i>).....	80
8. Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu: 10.000 đồng/cổ phiếu.....	80
9. Phương pháp tính giá phát hành dự kiến cho cổ đông hiện hữu:	80
10. Phương thức phân phối.....	81
11. Thời gian phân phối cổ phiếu.....	82
12. Đăng ký mua cổ phần.....	83
13. Xác định tỷ lệ thành công của đợt chào bán.....	83
14. Lưu ký và niêm yết bổ sung	84
15. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài	84
16. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:	84
17. Các loại thuế có liên quan	84
18. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	84
VI. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC CHÀO BÁN.....	84
VII.KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	84
VIII.CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN	113
1. Tổ chức tư vấn	113
2. Tổ chức kiểm toán	114
IX. PHỤ LỤC	114

1. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

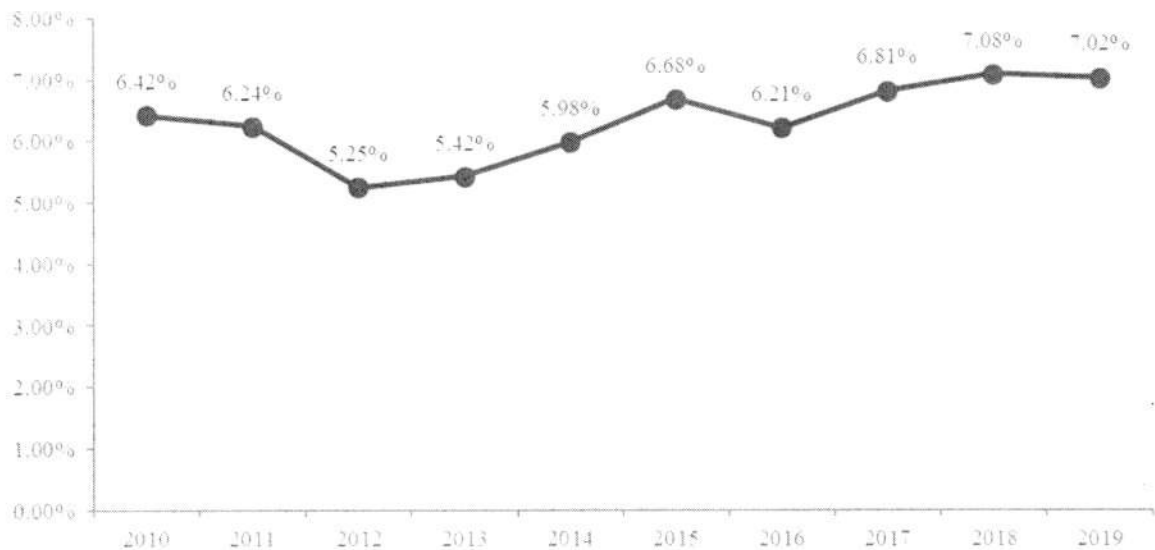
Rủi ro kinh tế đến từ sự vận động của các yếu tố kinh tế vĩ mô. Các biến số GDP, lạm phát, lãi suất, tỷ giá... có tác động nhất định đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp.

Tăng trưởng kinh tế

Kinh tế Việt Nam trong những năm gần đây có sự tăng trưởng mạnh mẽ nhờ vào những nỗ lực điều hành của Chính phủ. Các chính sách điều hành nền kinh tế từ chính sách tài khóa đến chính sách tiền tệ đều có sự linh hoạt để đạt mục tiêu tăng trưởng mà Quốc hội đề ra. Bên cạnh đó, nhờ những thay đổi tích cực trong các chính sách điều hành, môi trường hoạt động kinh doanh tại Việt Nam trong những năm qua trở nên ổn định. Các doanh nghiệp có nhiều cơ hội tăng trưởng và mở rộng hoạt động kinh doanh.

- **Tăng trưởng GDP:** Tăng trưởng GDP là nhân tố vĩ mô có ảnh hưởng đến hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế và đặc biệt là ngành xây dựng.

Hình 1: Tăng trưởng GDP giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2019



Nguồn: Tổng cục thống kê

Tốc độ tăng trưởng GDP tại Việt Nam trong những năm qua cho thấy nhiều tín hiệu tích cực. Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, sau thời điểm khủng hoảng kinh tế thế giới 2008, nền kinh tế Việt Nam trải qua giai đoạn khó khăn với tốc độ tăng trưởng GDP giảm từ 6,8% năm 2010 xuống dưới 6% và duy trì cho đến năm 2013. Từ năm 2014 trở đi, nền kinh tế Việt Nam bắt đầu tăng tốc trở lại và đạt 6,7% trong năm 2015. Bước sang giai đoạn 2017 – 2018, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng mạnh với tốc độ lần lượt đạt 6,8% và 7,08%. Đây là mức tăng trưởng cao nhất kể từ cuộc khủng hoảng 2008. Bước sang năm 2019, kinh tế Việt Nam vẫn đạt mức tăng trưởng 7,02% trong bối cảnh kinh tế thế giới không có nhiều khởi sắc. Năm 2020, quốc hội tiếp tục đặt mục tiêu tăng trưởng kinh tế cao ở mức 6,8%. Tuy nhiên, đại dịch Covid 19 đã có những tác động tiêu cực đến kinh tế thế giới và kinh tế Việt Nam. Theo số liệu Tổng cục thống kê, tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm 2020 đạt mức tăng trưởng 1,81% là mức tăng trưởng thấp nhất của 6 tháng trong giai đoạn

10 năm gần đây. Trong đó, động lực chính cho tăng trưởng kinh tế 6 tháng đầu năm là công nghiệp chế biến, chế tạo (tăng 4,96%) và các ngành dịch vụ thị trường (bán buôn bán lẻ tăng 4,3%, hoạt động tài chính, ngân hàng và bảo hiểm tăng 6,78%). Trong bối cảnh đại dịch đang có những diễn biến phức tạp trên quy mô toàn cầu, việc Việt Nam chủ động phòng chống dịch bệnh quyết liệt ngay từ những giai đoạn đầu tiên được các tổ chức trên thế giới đánh giá là thành công, từ đó hạn chế tác động tiêu cực đến tăng trưởng kinh tế. Do đó, việc duy trì tăng trưởng GDP dương trong giai đoạn nửa đầu năm 2020 là kết quả từ những nỗ lực vượt trội của Chính Phủ Việt Nam trong khi nhiều quốc gia trên thế giới đang đối mặt với tình trạng suy thoái kinh tế sâu, tồi tệ nhất trong nhiều thập kỷ qua. Trong kỳ đánh giá lại vào tháng 6/2020, IMF dự báo GDP toàn cầu sẽ tăng trưởng -4,9% trong năm 2020 với sự giảm sâu của nhiều nước lớn trên thế giới như: Mỹ (-8,0%), Nhật Bản (-5,8%), Anh (-10,2%), Đức (-7,8%), Pháp (-12,5%), Italy và Tây Ban Nha (-12,8%). Trong khi đó, ADB dự báo GDP Việt Nam đạt tốc độ tăng trưởng 4,1% năm 2020 và bật tăng mạnh trở lại với tốc độ 6,8% vào năm 2021, Việt Nam được nhận định là quốc gia duy trì tốc độ tăng trưởng nhanh nhất trong khu vực ASEAN. Trên cơ sở đó, sau khi vượt qua được những khó khăn do dịch bệnh mang lại, hoạt động kinh doanh của THAIHOLDINGS được kỳ vọng sẽ đạt được kết quả kinh doanh tích cực trong thời gian tới.

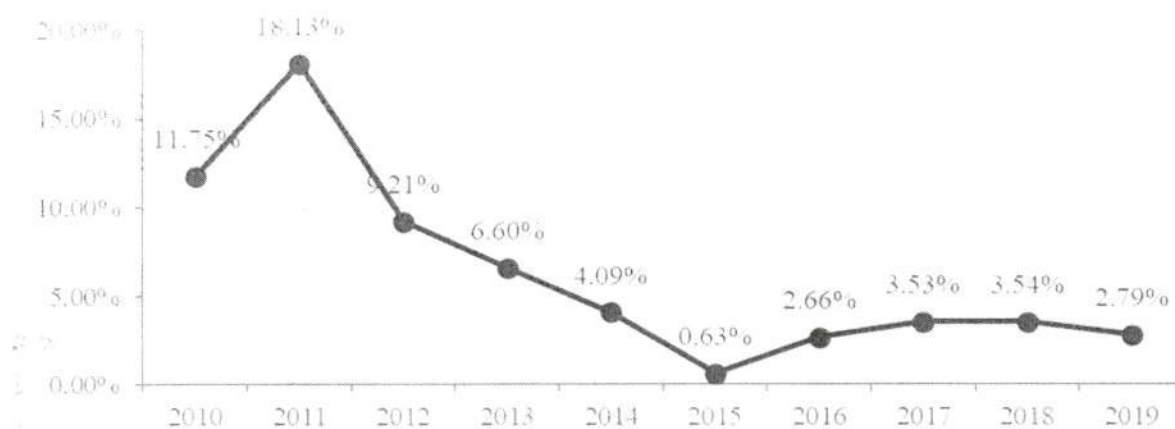
THAIHOLDINGS hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực thương mại vật liệu xây dựng, dịch vụ cho thuê bất động sản và đầu tư là các lĩnh vực chịu nhiều ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế. Tăng trưởng kinh tế là cơ sở để Nhà nước và khu vực tư nhân có điều kiện gia tăng đầu tư cho cơ sở hạ tầng, mở rộng hoạt động kinh doanh. Tốc độ tăng trưởng GDP cao trong những năm vừa qua và dự báo trong năm tới đây là các yếu tố nền tảng tích cực mở ra những cơ hội cho THAIHOLDINGS đẩy mạnh hoạt động kinh doanh. Tuy nhiên, những rủi ro về nền kinh tế tăng trưởng chậm lại như chiến tranh thương mại Mỹ Trung, rủi ro suy thoái kinh tế toàn cầu, dịch bệnh... có thể sẽ khiến nhu cầu xây dựng sụt giảm, làm giảm doanh thu thương mại của Công ty. Bên cạnh đó, những khoản đầu tư của Công ty vào các ngành bất động sản thương mại và mảng cho thuê bất động sản cũng sẽ gặp khó khăn trong điều kiện kinh tế suy thoái. Đây là những rủi ro THAIHOLDINGS phải đối mặt trong thời gian tới. Nhận thức được những rủi ro về ảnh hưởng từ tăng trưởng kinh tế chung, THAIHOLDINGS đã chủ động cơ cấu lại các dự án đang thực hiện, đánh giá, phân tích đầy đủ các dự án trước khi tham gia. Ngoài ra, THAIHOLDINGS cũng thực hiện chuẩn bị các phương án tài chính, nguồn lực cần thiết theo những kịch bản khác nhau của nền kinh tế.

Lạm phát

Lạm phát là một chỉ số đánh giá sự ổn định của nền kinh tế. Lạm phát được giữ ở mức phù hợp là một trong những mục tiêu mà Quốc hội đặt ra. Theo Tổng cục thống kê, trong giai đoạn 2014-2017, lạm phát tại Việt Nam được kiểm chế ở mức dưới 5%. Trong đó năm 2015, lạm phát giảm mạnh xuống chỉ còn 0,63%. Đây là mức thấp nhất trong 10 năm gần đây. Sau giai đoạn trên, lạm phát đã tăng trở lại và đạt 3,53% năm 2017 và 3,54% năm 2018. Tuy nhiên mức lạm phát vẫn dưới 4% là mức Quốc hội thông qua. Trong năm 2019, lạm phát thậm chí được kiểm soát ở mức 2,79%, thấp nhất trong 3 năm. Tuy nhiên, giai đoạn 6 tháng đầu năm 2020, CPI Việt Nam tăng 4,19% so với cùng kỳ 2019, là mức cao nhất trong giai đoạn 2016 – 2020 do nhiều tác động bất thường từ giá dầu, giá thịt lợn và đại

dịch Covid 19. Nhìn chung có thể thấy rằng, rủi ro về lạm phát tăng mạnh khiến nền kinh tế tăng trưởng mất ổn định là không cao trong thời gian tới khi Chính Phủ vẫn quyết liệt thực hiện các biện pháp để đạt mục tiêu kiểm soát lạm phát dưới 4% do Quốc Hội đề ra. Giống như GDP, lạm phát là yếu tố vĩ mô có tác động đến THAIHOLDINGS. Biểu hiện của yếu tố này đó là việc tiêu dùng và đầu tư giảm sút, ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của THAIHOLDINGS. Lạm phát tăng còn khiến cho giá cả nguyên vật liệu đầu vào biến động, ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận. Để đối mặt với những yếu tố bất lợi trên, THAIHOLDINGS đã thường xuyên bám sát diễn biến thị trường để đưa ra những chính sách kinh doanh phù hợp nhằm hạn chế những tác động của yếu tố lạm phát.

Hình 2: Tỷ lệ lạm phát từ năm 2010 đến năm 2019



Nguồn: Tổng cục thống kê

Lãi suất

Biến động của lãi suất sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí lãi vay và kết quả lợi nhuận của doanh nghiệp. Diễn biến lãi suất Việt Nam trong 10 năm gần đây có sự biến động mạnh. Trong giai đoạn 2010-2011, lãi suất huy động tăng cao có lúc lên đến gần 18%/năm đã kéo theo lãi suất cho vay tăng lên trên 20%/năm. Điều này đã khiến cho các doanh nghiệp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay. Tuy nhiên, hiện tại lãi suất đã giảm mạnh về mức phổ biến 8%-12%/năm giúp cho các doanh nghiệp có thể giảm chi phí lãi vay và tác động tích cực đến kết quả kinh doanh của doanh nghiệp.

Với mô hình kinh doanh hiện tại, nhu cầu sử dụng vốn vay của THAIHOLDINGS là tương đối thấp, tuy nhiên trong quá trình mở rộng sản xuất kinh doanh, việc sử dụng đòn bẩy là không thể tránh khỏi. Ý thức được việc này, đối với mỗi dự án triển khai, ban lãnh đạo Công ty đã có những cân nhắc thận trọng liên quan đến việc sử dụng vốn vay nhằm hạn chế rủi ro lãi suất tác động đến doanh nghiệp

2. Rủi ro về pháp luật

Rủi ro về luật pháp là một trong những rủi ro ảnh hưởng lớn tới hoạt động của doanh nghiệp. Hiện nay, hoạt động của công ty đang chịu sự điều chỉnh của một số văn bản luật như: Luật Doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế giá trị gia tăng, Luật Đầu tư, luật Đấu thầu ... và các văn bản dưới luật liên quan.

Ngoài ra, khi trở thành công ty đại chúng và thực hiện niêm yết, công ty phải chịu sự điều chỉnh của Luật Chứng khoán và các văn bản luật liên quan.

Bên cạnh đó, các chính sách pháp luật trong lĩnh vực hoạt động của THAIHOLDINGS như lĩnh vực đầu tư, xây dựng và bất động sản có nhiều sự thay đổi và có thể có sự không thống nhất giữa các cơ quan quản lý, có thể có những tác động không tốt đến hoạt động kinh doanh của Công ty. Mặc dù, chính phủ đã nỗ lực cải thiện môi trường kinh doanh thông qua việc cải cách các thủ tục, chính sách và quy định pháp luật theo tinh thần “Chính phủ kiến tạo phát triển”, tuy nhiên rủi ro pháp lý liên quan đến hoạt động kinh doanh vẫn là rủi ro hiện hữu cần chú ý.

Nhằm kiểm soát rủi ro liên quan đến luật pháp, THAIHOLDINGS đã liên tục cập nhật những thay đổi liên quan đến hoạt động của doanh nghiệp. Đồng thời đưa ra những kế hoạch phát triển phù hợp với những quy định của pháp luật. Điều này sẽ giúp cho doanh nghiệp giảm thiểu tối đa rủi ro từ sự thay đổi trong luật pháp.

3. Rủi ro đặc thù

Rủi ro đối với mảng thương mại vật liệu xây dựng

Mảng thương mại vật liệu xây dựng hiện đang mang lại doanh thu chính cho Công ty. Tuy nhiên, hoạt động thương mại vật liệu xây dựng của THD diễn ra với nhiều bên liên quan, do đó tạo ra rủi ro tập trung trong hoạt động kinh doanh. Bất cứ biến động bất lợi nào đối với hoạt động kinh doanh của một trong các bên liên quan có thể ảnh hưởng đến nhiều bên khác, tác động tiêu cực tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Do đó, định hướng trong dài hạn, mảng kinh doanh thương mại không phải là hoạt động kinh doanh chính, mà chỉ đóng vai trò hỗ trợ cho hoạt động của Công ty. Đồng thời, trong ngắn hạn, Công ty cũng đang dần đa dạng hóa nguồn khách hàng và nhà cung cấp để hạn chế sự phụ thuộc vào các bên liên quan, giúp giảm bớt rủi ro tập trung của doanh nghiệp.

Rủi ro đối với mảng dịch vụ cho thuê bất động sản thương mại

Hiện nay, Công ty đang thực hiện thuê và cho thuê lại 2 bất động sản tại địa chỉ số 210 Trần Quang Khải và số 2B Lê Phụng Hiểu tại quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội. Đây là những địa điểm tại trung tâm thành phố, thuộc phân khúc cao cấp, do đó có mức độ nhạy cảm tương đối lớn với sự biến động của nền kinh tế. Trong điều kiện kinh tế khó khăn, các đối tác thuê địa điểm có thể phải cắt giảm chi phí bằng cách chuyển địa điểm kinh doanh tới những khu vực có giá cả phù hợp hơn, khiến doanh nghiệp bị mất nguồn thu từ hoạt động cho thuê này. Để hạn chế rủi ro, ban lãnh đạo doanh nghiệp đã thường xuyên theo dõi các biến động thị trường, làm việc chặt chẽ với khách hàng thuê, đồng thời nâng cao chất lượng các dịch vụ liên quan đến cho thuê nhằm hạn chế tối đa những rủi ro có thể dẫn đến việc mất khách hàng.

Rủi ro đối với mảng đầu tư

Mảng đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác được xem là mảng kinh doanh trọng tâm của doanh nghiệp trong tương lai. Đây là mô hình được nhiều tập đoàn lớn áp dụng và hoạt động kinh doanh hiệu quả. Tuy nhiên, rủi ro của hoạt động kinh doanh này đến từ khả năng lựa chọn được dự án đầu tư hiệu quả để góp vốn, đồng thời quản lý một số lượng lớn các khoản đầu tư được các Công ty con/dự án sử dụng có hiệu quả. Đồng thời cũng đòi hỏi nguồn vốn

lớn trong dài hạn để thực hiện góp vốn vào các dự án/Công ty con. Với định hướng phát triển mạng kinh doanh này, ban lãnh đạo Công ty đã có những sự chuẩn bị về vốn, về con người để có thể xây dựng được mô hình công ty Holdings đầu tư có hiệu quả.

4. Rủi ro pha loãng cổ phiếu

Hiện nay, cổ phiếu THD đã thực hiện niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (Sau đây gọi tắt là "HNX"). Sau khi hoàn tất đợt chào bán, có thể xuất hiện mức độ pha loãng, bao gồm: pha loãng về giá cổ phiếu; pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS); pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV)

Rủi ro pha loãng về giá cổ phiếu:

Thông thường cổ phiếu Công ty cổ phần đã giao dịch tập trung hoặc niêm yết tại Sở giao dịch chứng khoán sẽ bị điều chỉnh kỹ thuật về giá, giá pha loãng khi có cổ phiếu mới phát hành theo công thức sau:

$$P = \frac{P_{T-1} + (I \times PR)}{1 + I}$$

Trong đó:

P: là giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng);

P_{T-1}: là giá cổ phiếu trước ngày giao dịch không hưởng quyền (giá cổ phiếu trước khi bị pha loãng);

I: là tỷ lệ vốn tăng;

PR: là giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm giữ quyền mua cổ phiếu trong đợt phát hành mới. Do đó, cổ phiếu THD của Công ty cổ phần Thaiholdings sau khi đã được thực hiện niêm yết cổ phiếu tại HNX sẽ bị ảnh hưởng bởi điều chỉnh kỹ thuật về giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán khi thực hiện phát hành cho cổ đông hiện hữu.

Ví dụ: Ngày T là ngày giao dịch không hưởng quyền của các cổ đông để thực hiện chốt danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu trong đợt chào bán của cổ phiếu THD (niêm yết tại HNX), giá định giá của cổ phiếu THD tại ngày T-1 là 60.000 đồng/CP. Tỷ lệ vốn tăng theo phương án phát hành là $I = 2961/539$, Giá cổ phiếu sẽ bán cho người nắm quyền mua cổ phiếu theo phương án phát hành là $PR = 10.000$ đồng/CP. Theo công thức nêu trên, giá tham chiếu của cổ phiếu tại ngày T, sau khi bị pha loãng là:

$$P = \frac{60.000 + (2961/539 \times 10.000)}{1 + 2961/539} = 17.700 \text{ đồng/CP}$$

Pha loãng thu nhập trên mỗi cổ phần:

Công thức tính EPS pha loãng dự kiến như sau:

$$\text{EPS pha loãng} = E/Qbq$$

Trong đó:

EPS pha loãng: Thu nhập trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành.

E: Tổng lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu mỗi cổ phiếu phổ thông

Qbq: Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân sau khi phát hành.

EPS năm 2019 theo BCTC kiểm toán của THD là 1.147 đồng/cổ phiếu. Sau phát hành, chỉ số EPS của Công ty có thể giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành có thể chưa tạo ra ngay doanh thu và lợi nhuận cho Công ty.

Ví dụ: Giả định ngày hoàn tất đợt chào bán của THD là 30/9/2020, số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2020 là:

$$Q_{bq} = \frac{53.900.000 \times 9 + 350.000.000 \times 3}{12} = 127.925.000 \text{ CP}$$

Nếu giả định THD đạt lợi nhuận sau thuế 360 tỷ đồng trong năm 2020, khi đó EPS năm 2020 trước và sau pha loãng như sau:

$$\text{EPS 2020} = \frac{360.000.000.000}{53.900.000} = 6.679 \text{ VND/CP}$$

$$\text{EPS 2020 pha loãng} = \frac{360.000.000.000}{127.925.000} = 2.814 \text{ VND/CP}$$

Pha loãng giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần (BV):

Công thức tính pha loãng BV dự kiến như sau:

$$BV_{\text{pha loãng}} = \text{NVCSH}/Q_{bq}$$

Trong đó:

BV pha loãng: Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần pha loãng sau đợt phát hành.

NVCSH: Nguồn vốn chủ sở hữu trong kỳ thuộc về cổ đông.

Q_{bq}: Số lượng cổ phần đang lưu hành bình quân sau khi phát hành

Sau đợt phát hành, Giá trị sổ sách pha loãng trên mỗi cổ phiếu của Công ty có thể biến động phụ thuộc vào tốc độ tăng của giá trị nguồn vốn chủ sở hữu và tốc độ tăng của số lượng cổ phiếu lưu hành.

Ví dụ: Tại 31/12/2018, THD có số lượng cổ phần đang lưu hành là 13.693.400 CP. THD hoàn tất góp đủ và tăng vốn lên 539 tỷ đồng trong tháng 4/2019, tại 31/12/2019 theo Báo cáo tài chính đã kiểm toán, THD có Nguồn vốn chủ sở hữu 604.193.412.850 đồng.

$$Q_{bq2019} = \frac{13.693.400 \times 4 + 53.900.000 \times 8}{12} = 40.497.800 \text{ CP}$$

Giả định THD hoàn thành đợt chào bán tại 30/9/2020, như đã tính ở phần pha loãng EPS nêu trên, số lượng cổ phiếu lưu hành bình quân trong năm 2020 là $Q_{bq2020} = 127.925.000$ cổ phần. Giả định Nguồn vốn chủ sở hữu tại 31/12/2020 là 3.925.193.412.850 đồng (giả định phát sinh thêm trong năm gồm 2.961 tỷ đồng từ tăng vốn và 360 tỷ đồng từ lợi nhuận sau thuế). Ta có:

STT	Chỉ tiêu	2019	2020
1	Nguồn vốn chủ sở hữu (đồng)	604.193.412.850	3.925.193.412.850
2	Số lượng cổ phiếu lưu hành tại ngày 31/12 (cổ phiếu)	53.900.000	350.000.000
3	Số lượng cổ phiếu lưu hành bình	40.497.800	127.925.000

STT	Chỉ tiêu	2019	2020
	quân trong năm (cổ phiếu)		
4	Giá trị sổ sách bình quân (đồng) (4) = (1)/(3)	14.919	30.684
5	Giá trị sổ sách tính tại ngày 31/12 (đồng) (5)=(1)/(2)	11.210	11.215

5. Rủi ro của đợt chào bán

Trong đợt huy động vốn lần này, Công ty sẽ phát hành cho cổ đông hiện hữu. Cổ phiếu THD mới được niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX) vào ngày 19/6/2020 nên thanh khoản còn hạn chế, trong thời gian từ 19/6-03/08/2020 mức giá tham chiếu bình quân của cổ phiếu THD là: 58.134 đồng/cổ phần. Căn cứ giá trị sổ sách cổ phiếu của Công ty, nhu cầu vốn của THD trong đợt chào bán, diễn biến giao dịch cổ phiếu THD, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho cổ đông thực hiện quyền, HĐQT của Công ty đề xuất và đã được ĐHĐCĐ chấp thuận tại Nghị quyết số 11/2020/NQ-ĐHĐCĐ/THD ngày 15/08/2020, mức giá chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu bằng với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần (chiết khấu khoảng 10,79% so với BV tại 31/12/2019). Đồng thời, ĐHĐCĐ cũng đã thông qua phương án xử lý số cổ phiếu không phát hành hết là ủy quyền cho HĐQT chủ động phân phối cho các đối tượng khác với điều kiện mức giá chào bán không thấp hơn mức giá chào bán cho cổ đông hiện hữu. Do đó, khả năng thành công của đợt chào bán này là cao. Tuy nhiên, trong trường hợp do một số nguyên nhân khách quan dẫn đến đợt chào bán không đạt tỷ lệ thực hiện quyền như mong muốn và số tiền thu về không đạt được như dự kiến, Công ty sẽ bù đắp cho phương án sử dụng vốn bằng nguồn huy động khác thông qua các hình thức phù hợp với quy định của pháp luật.

6. Rủi ro về việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Nguồn vốn thu được từ đợt chào bán này sẽ được dùng để đầu tư tài chính nhằm sở hữu 81,6% cổ phần tại Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup, một công ty chưa đại chúng, chưa niêm yết và đăng ký giao dịch tập trung. Do đó, Công ty có thể gặp những rủi ro khi sử dụng nguồn vốn đầu tư lớn nhưng Thaingroup chưa sớm phát huy được hiệu quả đầu tư. Tuy nhiên, Công ty đã có những tính toán và kế hoạch cẩn trọng trong việc sử dụng vốn, do đó rủi ro này được đánh giá là khá nhỏ.

7. Rủi ro quản trị Công ty

Rủi ro xuất phát từ quản trị công ty yếu kém là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa thể nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này.

Trong những năm gần đây, quản trị rủi ro ngày càng gắn liền với các hoạt động của doanh nghiệp. Xu hướng này bao gồm cả việc các doanh nghiệp sẵn sàng đầu tư một phần nguồn lực nhằm nâng cao mối liên hệ giữa việc chấp nhận rủi ro và thu nhập của doanh nghiệp, đồng thời việc thiết lập quản trị rủi ro đủ mạnh là một trong những vấn đề quan trọng và cấp bách ở cấp độ quản lý của doanh nghiệp.

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, lựa chọn cơ cấu quản trị, cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro phù hợp là nền tảng cần thiết đối với chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Để có thể đạt hiệu quả cao nhất, khung quản trị rủi ro của Công ty cần được thiết kế phù hợp với văn hóa và chiến lược của Công ty. Đánh giá đúng vai trò của quản trị Công ty và quan tâm đến quản trị Công ty từ những vấn đề cơ bản nhất là giải pháp hữu hiệu để phòng ngừa rủi ro.

8. Rủi ro khác

Các rủi ro khác bao gồm nhưng không giới hạn các rủi ro như thiên tai, dịch bệnh, hoả hoạn, khủng bố v.v... là những rủi ro bất khả kháng có thể gây thiệt hại cho tài sản, con người và ảnh hưởng tới hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. Tổ chức phát hành – Công ty cổ phần Thaiholdings

Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đình Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Kế toán trưởng
Bà Nguyễn Thị Vụ	Trưởng Ban kiểm soát

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch 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 – Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Đại diện theo pháp luật:

Ông **Nhữ Đình Hòa** Chức vụ: Tổng giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của Hồ sơ đăng ký chào bán do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn phát hành ký với Công ty cổ phần Thaiholdings. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Thaiholdings cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM

Thaiholdings/Công ty/ THD	: Công ty cổ phần Thaiholdings
Thaigroup/THG	: Công ty CP – Tập đoàn Thaigroup
UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
CBCNV	: Cán bộ công nhân viên
HĐQT	: Hội đồng quản trị

DHDCD	: Đại hội đồng cổ đông
BKS	: Ban Kiểm soát
BCTC	: Báo cáo tài chính
BDS	: Bất động sản
BVSC	: Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
CTCP	: Công ty cổ phần
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
TNHH MTV	: Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
TGD	: Tổng giám đốc
CBTT	: Công bố thông tin

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Giới thiệu chung về Công ty

- Tên Công ty: Công ty cổ phần Thaiholdings
- Tên giao dịch quốc tế: Thaiholdings Joint Stock Company
- Tên viết tắt: Thaiholdings,. JSC

- Logo Công ty:

Thaiholdings

- Vốn điều lệ hiện tại: 539.000.000.000 đồng (Năm trăm ba mươi chín tỷ đồng)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số 210 đường Trần Quang Khải, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại: (84-24) 3968 9898 Fax: (84-24) 3525 9898
- Website: <http://thaiholdings.com.vn/>
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0105202998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, đăng ký lần đầu ngày 24/03/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 09/03/2020.
- Ngành nghề kinh doanh chính:

Mã Ngành, Nghề
kinh doanh

Tên ngành, nghề kinh doanh

6810

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử

Mã Ngành, Nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
	dụng hoặc đi thuê. <i>Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;</i>
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, công nghiệp, nạo vét các tuyến sông và công trình thủy lợi, khoan phụt, gia cố đê điều</i>
7020	Hoạt động tư vấn quản lý <i>(Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của của pháp luật)</i>

- Người đại diện theo Pháp luật: Ông Vũ Đình Hưng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Thaiholdings tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh Thành được thành lập và hoạt động từ ngày 24 tháng 03 năm 2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105202998 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, với số vốn điều lệ đăng ký là 389.000.000.000 đồng.

Tại thời điểm ban đầu Công ty chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thương mại nên nhu cầu vốn chưa cao cùng với đó là việc thu xếp vốn của các cổ đông còn gặp nhiều khó khăn. Vì vậy, vốn điều lệ thực góp tại thời điểm đăng ký kinh doanh là 136.934.000.000 đồng. Do Công ty mới thành lập còn nhiều vấn đề khó khăn trong quá trình vận hành, vì vậy chưa nắm rõ quy định pháp luật nên Công ty không thực hiện thủ tục giảm vốn điều lệ.

Đến ngày 29 tháng 09 năm 2016, theo định hướng phát triển mới, Công ty mong muốn mở rộng hoạt động kinh doanh thông qua việc đầu tư tài chính và hợp tác kinh doanh. Do vậy, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Kinh Thành quyết định chuyển đổi mô hình hoạt động sang mô hình Holdings và đổi tên thành Công ty cổ phần Thaiholdings.

Đến tháng 04 năm 2019, do nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh, Công ty quyết định góp đủ vốn điều lệ theo số vốn đã đăng ký. Đồng thời, trong thời gian này, sau khi các cổ đông góp đủ vốn điều lệ là 389.000.000.000 đồng, Công ty thực hiện tăng vốn điều lệ lên 539.000.000.000 đồng theo hình thức phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu nhằm mục đích bổ sung nguồn vốn kinh doanh, đầu tư tài chính và hợp tác kinh doanh.

Ngày 06/01/2020, Công ty được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận trở thành Công ty đại chúng.

Ngày 14/01/2020, Công ty được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp Giấy chứng nhận lưu ký chứng khoán lần đầu số 08/2020/GCNCP-VSD, số lượng chứng khoán đăng ký

là 53.900.000 cổ phiếu. Ngày 24/03/2020, Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký chứng khoán thay đổi lần thứ nhất số 08/2020/GCNCP-VSD-1 do thay đổi tên Công ty từ Công ty CP Thaiholdings thành Công ty cổ phần Thaiholdings.

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

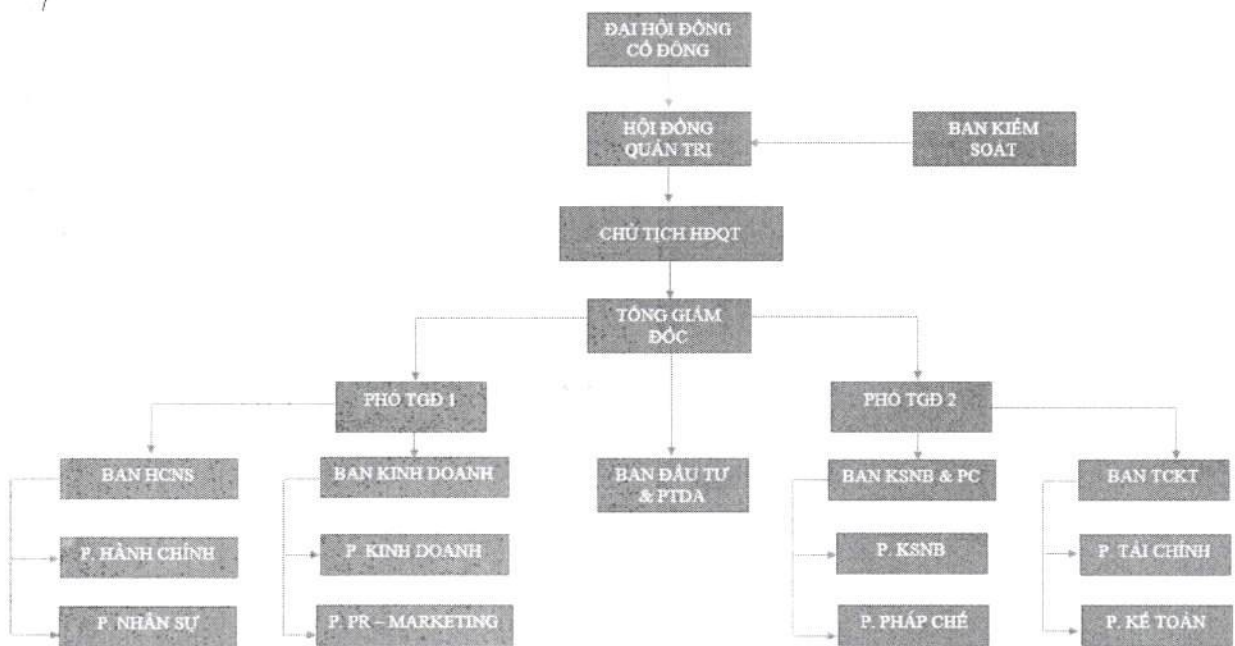
3.1. Cơ cấu tổ chức của Công ty tại 31/07/2020



Nguồn: Công ty cổ phần ThaiHoldings

3.2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

Cơ cấu bộ máy quản lý của THAIHOLDINGS



(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

3.1. Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Pháp luật và Điều lệ Công ty quy định. Đại hội đồng cổ đông có các quyền và nhiệm vụ sau:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;

- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua các báo cáo tài chính năm;
- Thông qua kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty;
- Quyết định mức cổ tức thanh toán hàng năm;
- Quyết định Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên; Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên.
- Quyết định lựa chọn công ty kiểm toán;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán;
- Quyết định tổ chức lại; giải thể Công ty;
- Kiểm tra và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Các quyền khác được quy định tại Điều lệ Công ty.

3.2. Hội đồng quản trị

HĐQT là cơ quan quản trị của Công ty có từ ba đến mười một thành viên, nhiệm kỳ của thành viên HĐQT không quá năm năm, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền Đại hội đồng cổ đông. HĐQT có các quyền và nghĩa vụ sau:

- Quyết định chiến lược kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động vốn theo hình thức khác;
- Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của công ty;
- Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại Khoản 1 Điều 130 Luật Doanh nghiệp năm 2014;
- Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
- Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
- Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng và giao dịch quy định, tại điểm d khoản 2 Điều 135, khoản 1 và khoản 3 Điều 162 của Luật Doanh nghiệp năm 2014;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định, tiền lương và quyền lợi khác của những

người quản lý đó; cư người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

- Giám sát, chỉ đạo Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty;
- Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm và xác định mức cổ tức tạm ứng; tổ chức việc chi trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
- Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

3.3. Ban Kiểm soát

BKS do ĐHĐCĐ bầu ra gồm ba thành viên, nhiệm kỳ của kiểm soát viên không quá năm năm; thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh của Công ty. BKS chịu trách nhiệm trước ĐHĐCĐ và pháp luật về những công việc thực hiện theo quyền và nghĩa vụ như:

- Đề xuất và kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê chuẩn tổ chức kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của công ty;
- Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình;
- Giám sát tình hình tài chính công ty, tính hợp pháp trong các hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác, sự phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông;
- Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành doanh nghiệp khác, phải thông báo bằng văn bản với Hội đồng quản trị trong vòng bốn mươi tám (48) giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả;
- Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định của Luật doanh nghiệp;
- Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Luật doanh nghiệp.

3.4. Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ được giao. Ban Giám đốc có nhiệm vụ:

- Thực hiện các nghị quyết của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông, kế hoạch kinh doanh và kế hoạch đầu tư của Công ty đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua;

- Quyết định các vấn đề mà không cần phải có quyết định của Hội đồng quản trị, bao gồm việc thay mặt Công ty ký kết các hợp đồng tài chính và thương mại, tổ chức và điều hành hoạt động kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những thông lệ quản lý tốt nhất;
- Kiến nghị với Hội đồng quản trị về phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;
- Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động và quản lý của Công ty;
- Kiến nghị số lượng và người điều hành doanh nghiệp mà Công ty cần tuyển dụng để Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc miễn nhiệm theo quy chế nội bộ và kiến nghị thù lao, tiền lương và quyền lợi ích khác đối với người điều hành doanh nghiệp để Hội đồng quản trị quyết định;
- Tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để quyết định số lượng người lao động, việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, mức lương, trợ cấp, lợi ích và các điều khoản khác liên quan đến hợp đồng lao động của họ;
- Trong vòng 30 ngày kể từ ngày kết thúc năm tài chính, trình Hội đồng quản trị phê chuẩn kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp cũng như kế hoạch tài chính năm năm;
- Chuẩn bị các bản dự toán dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty (sau đây gọi là bản dự toán) phục vụ hoạt động quản lý dài hạn, hàng năm và hàng quý của Công ty theo kế hoạch kinh doanh. Bản dự toán hàng năm (bao gồm cả Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ dự kiến) cho từng năm tài chính phải được trình để Hội đồng quản trị thông qua và phải bao gồm những thông tin quy định tại các quy chế của Công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ này, các quy chế nội bộ của Công ty, các Nghị quyết của Hội đồng quản trị, hợp đồng lao động ký với Công ty.

3.5. Các khối, phòng ban nghiệp vụ

- **Ban Đầu tư & Phát triển dự án**

Ban Đầu tư và Phát triển dự án thuộc Công ty cổ phần Thaiholdings có chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc thực hiện trách nhiệm quản lý đầu tư – hoạt động chính của Công ty:

- Phân tích và đánh giá nguồn lực của Công ty để tìm kiếm cơ hội đầu tư, khai thác kinh doanh;
- Nghiên cứu, khảo sát thị trường, lên kế hoạch và tham mưu, đề xuất tìm kiếm cơ hội đầu tư;
- Cập nhật thông tin thường xuyên để tham mưu cho Tổng Giám đốc về định hướng hoạt động đầu tư, định hướng hoạt động kinh doanh và phát triển các nghiệp vụ liên quan đến hoạt động đầu tư trên cơ sở tình hình và điều kiện thực tế của thị trường;
- Tham mưu, đề xuất các định hướng đầu tư phù hợp với thực thể thị trường và nguồn lực của Công ty;
- Đánh giá và thẩm định các chỉ tiêu tài chính của các phương án đầu tư và các phương án hợp tác kinh doanh đối với đối tác tiềm năng;
- Thực hiện quản lý đầu tư đối với các dự án mà Công ty đang thực hiện, tham gia quản lý phần vốn góp của Công ty, quản lý hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp mà Công ty nắm giữ cổ phần;

- Định kỳ phân tích, đánh giá, rút kinh nghiệm, đề xuất các giải pháp để nâng cao hiệu quả từng mặt công tác, hoàn thiện quy trình nghiệp vụ.

- **Ban Hành chính – Nhân sự**

Ban Hành chính – Nhân sự gồm hai phòng chuyên trách: Phòng Hành chính và Nhân sự. Chức năng của từng phòng như sau:

Đối với Phòng Hành chính:

- Thực hiện công tác quản lý hành chính;
- Tham mưu và phụ trách công tác thi đua, khen thưởng và kỷ luật;
- Quản lý việc sử dụng và bảo vệ các loại tài sản của Công ty, đảm bảo an ninh trật tự an toàn vệ sinh lao động và phòng chống cháy nổ trong Công ty;
- Kiểm tra, giám sát việc thực hiện các Nội quy, Quy chế của Công ty;
- Quản lý và theo dõi các trang thiết bị, phương tiện văn phòng.

Đối với Phòng Nhân sự:

- Đề xuất cơ cấu tổ chức, bộ máy điều hành của Công ty;
- Xây dựng hệ thống các quy chế, quy trình, quy định cho Công ty, tổ chức thực hiện các quy định đó;
- Lập kế hoạch tuyển dụng hàng năm, quý, tháng, theo yêu cầu của Công ty và các bộ phận liên quan;
- Tổ chức tuyển dụng theo chương trình đã phê duyệt;
- Tổ chức theo dõi và ký hợp đồng lao động cho người lao động;
- Quản lý hồ sơ, lý lịch của nhân viên toàn công ty;
- Thực hiện công tác tuyển dụng, điều động nhân sự, theo dõi biến động nhân sự;
- Đánh giá, phân tích tình hình chất lượng, số lượng đội ngũ cán bộ nhân viên, lập báo cáo định kỳ theo yêu cầu của Ban Tổng giám đốc;
- Tổ chức triển khai và kiểm tra công tác đào tạo của Công ty đồng thời đánh giá chất lượng đào tạo nhằm nâng cao trình độ, kỹ năng và hiệu quả trong công việc của cá nhân theo mục tiêu của Công ty.

- **Ban Kinh doanh**

Ban Kinh doanh gồm hai phòng chuyên trách: Phòng kinh doanh và Phòng PR – Marketing, chức năng của các phòng như sau:

Đối với phòng kinh doanh:

- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc điều hành hoạt động kinh doanh đúng ngành nghề, đúng pháp luật, mang lại hiệu quả cao;
- Xây dựng chiến lược kinh doanh chung của Công ty theo từng giai đoạn: Ngắn hạn – Trung hạn – Dài hạn;
- Thực hiện các chức năng liên quan đến hoạt động chuyển nhượng cổ phần của doanh nghiệp;
- Theo dõi, hỗ trợ, tổng hợp báo cáo cho Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động của toàn Công ty và của các công ty thành viên, liên kết và các hợp đồng góp vốn liên doanh;

- Theo dõi, hỗ trợ, tổng hợp báo cáo cho Ban Tổng Giám đốc về tình hình hoạt động của toàn Công ty và của các công ty thành viên, liên kết và các hợp đồng góp vốn liên doanh;
- Giám sát và kiểm tra chất lượng công việc, sản phẩm của các bộ phận khác nhằm mang đến khách hàng chất lượng dịch vụ cao;
- Nghiên cứu đề xuất, lựa chọn đối tác đầu tư liên doanh, liên kết;
- Nghiên cứu về thị trường, đối thủ cạnh tranh.

Đối với Phòng PR – Marketing:

- Nghiên cứu tiếp thị và thông tin;
- Khảo sát hành vi ứng xử của khách hàng tiềm năng;
- Phân khúc thị trường, xác định mục tiêu, định vị thương hiệu;
- Quản trị sản phẩm (chu kỳ sống sản phẩm): Ra đời, phát triển, bão hòa, suy thoái, và đôi khi là hồi sinh;
- Xây dựng và thực hiện kế hoạch chiến lược marketing như 4P: sản phẩm, giá cả, phân phối, chiêu thị; 4 C: Nhu cầu, mong muốn, tiện lợi và thông tin.

• **Ban Kiểm soát Nội bộ và Pháp chế**

Ban Kiểm soát Nội bộ và Pháp chế gồm hai phòng chuyên trách: Phòng Kiểm soát Nội bộ và Phòng Pháp chế, chức năng của các phòng ban này như sau:

Đối với phòng Kiểm soát Nội bộ:

- Giúp việc cho Ban Tổng giám đốc kiểm soát các nghiệp vụ kinh tế phát sinh của Công ty, kiểm soát chứng từ, sổ kế toán và lập báo cáo tài chính của Công ty, các báo cáo quản trị, phục vụ công tác điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty;
- Kiểm soát việc triển khai thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Kiểm soát các khoản thu nhập, chi phí, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Kiểm soát vốn đầu tư vào các dự án, đầu tư liên doanh liên kết, hiệu quả vốn đầu tư, an toàn vốn trong thanh toán;
- Tham mưu cho Ban Tổng giám đốc về các vấn đề liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh, cảnh báo rủi ro trong hoạt động kinh doanh của Công ty, đề xuất các biện pháp quản trị rủi ro trong các hoạt động SXKD và đầu tư tài chính;
- Kiểm tra, soát xét các Phòng/Ban trong việc thực hiện các quy chế, quy trình, nghị quyết của Công ty;
- Kiểm tra mọi hành vi rửa tiền, soát xét các biện pháp của Công ty phòng chống rửa tiền và tài trợ khủng bố;
- Thực hiện các công tác kiểm soát nội bộ của Công ty; các nhiệm vụ khác mà Ban Tổng Giám đốc giao trong từng thời kỳ hoạt động.

Đối với phòng Pháp chế:

- Tham mưu, tư vấn về pháp lý cho Ban điều hành, các đơn vị trực thuộc Công ty những vấn đề về pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty;
- Cập nhật, hệ thống và thể chế hóa các văn bản pháp lý;

- Đại diện và đề xuất người của Công ty tham gia các công việc tổ tụng tại các cơ quan pháp luật khi được ủy quyền;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác về pháp lý khi Ban điều hành yêu cầu.

- **Ban Tài chính – Kế toán**

Ban Tài chính – Kế toán gồm hai phòng chuyên trách: Phòng Tài chính và Phòng Kế toán, chức năng của các phòng ban này như sau:

Đối với Phòng Tài chính:

- Xây dựng kế hoạch tài chính, quyết toán thực hiện kế hoạch tài chính hàng năm của Công ty. Quản lý vốn, cân đối dòng tiền, thu xếp nguồn vốn cho các dự án đã được phê duyệt;
- Tham gia xây dựng và thẩm tra các phương án kinh tế, hiệu quả vốn đầu tư các dự án, góp vốn liên doanh liên kết;
- Lập các báo cáo liên quan đến tài chính quản trị tài chính;
- Chỉ đạo và tổ chức thực hiện công tác quyết toán tài chính của Công ty, quyết toán vốn đầu tư các dự án hoàn thành;
- Quản trị tài sản; Quản trị vật tư tiền vốn, chứng từ có giá, chứng khoán lưu ký, cổ phần, cổ phiếu đã đầu tư liên doanh liên kết các công ty;
- Xây dựng phương án tài chính, phân phối lợi nhuận, trích lập các quỹ, chi trả cổ tức cho các Cổ đông;
- Phân tích tài chính đánh giá hiệu quả vốn đầu tư; Phân tích, đánh giá tình hình sản xuất kinh doanh của Công ty, đề xuất các giải pháp quản trị tài chính, đầu tư tài chính, góp vốn an toàn hiệu quả.

Đối với Phòng Kế toán:

- Tổ chức công tác hạch toán kế toán, chính xác, kịp thời, minh bạch;
- Quản lý vốn, tài sản của Công ty: Quản lý nguồn vốn đầu tư của các cổ đông, các khoản nợ và nguồn vốn khác; Quản lý các tài sản vốn bằng tiền, tài sản cố định, vật tư thiết bị, hàng hóa, tiền vốn trong thanh toán, cổ phần, cổ phiếu, trái phiếu, ...
- Quản lý hạch toán các khoản thu nhập và chi phí của Công ty đảm bảo đúng chế độ hạch toán kế toán;
- Tham gia quyết toán các dự án, thanh toán, thu hồi vốn đầu tư các dự án;
- Quyết toán thuế và thực hiện các nghĩa vụ với ngân sách nhà nước;
- Lập báo cáo tài chính Công ty mẹ và báo cáo tài chính hợp nhất toàn Công ty;
- Xác định kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty; Đề xuất Phân phối kết quả sản xuất kinh doanh;
- Giải trình các vấn đề liên quan hạch toán kế toán, quyết toán thuế, quyết toán các liên quan tới người lao động trong Công ty, trước Kiểm toán và các cơ quan Quản lý Nhà Nước.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty và những người có liên quan; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ; cơ cấu cổ đông

4.1. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty (tại thời điểm 03/08/2020)

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

Tên cổ đông	Địa chỉ	Số ĐKKD/ CMTND	Số cổ phần nắm giữ (cp)	Tỷ lệ nắm giữ
Nguyễn Đức Thụy	Căn hộ 32, Lô H1, Khu đô thị mới Yên Hoà, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	013125555 do CA Hà Nội cấp ngày 04/12/2010	10.780.000	20%

(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

b. Danh sách những người có liên quan của cổ đông nắm giữ từ 5% trở lên vốn cổ phần của Công ty:

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với NNB	Tài khoản LKCK	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1.	Nguyễn Đức Thụy				10.780.000	20%	*
1.1	Nguyễn Xuân Thành		Cha đẻ	Không có	0	0	
1.2	Vũ Thị Diễm		Mẹ đẻ	Không có	0	0	
1.3	Nguyễn Thị Mừng		Vợ	Không có	0	0	
1.4	Nguyễn Ngọc Mỹ Anh		Con	Không có	0	0	
1.5	Nguyễn Xuân Thái		Con	Không có	0	0	
1.6	Nguyễn Đức Thịnh		Con	Không có	0	0	
1.7	Nguyễn Xuân Thạch		Con	Không có	0	0	
1.8	Nguyễn Mylinh Catherine		Con	Không có	0	0	
1.9	Nguyen Elizabeth		Con	Không có	0	0	
1.10	Nguyễn Xuân Thiện		Anh trai	Không có	0	0	
1.11	Nguyễn Thị Thảo		Em gái	Không có	0	0	
1.12	Nguyễn Văn Thùy		Em trai	Không có	0	0	
1.13	Nguyễn Xuân Thùy		Em trai	Không có	0	0	
1.14	Nguyễn Văn Thuyết		Em trai	Không có	0	0	
1.15	Nguyễn Đức Hạnh		Em trai	Không có	0	0	
1.16	Phạm Bình Thìn		Chị dâu	Không có	0	0	
1.17	Đào Nguyên Ngọc		Em rể	Không có	0	0	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với NNB	Tài khoản LKCK	Số lượng CP sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1.18	Trần Thị Hồng Nhung		Em dâu	Không có	0	0	
1.19	Tổng Thị Kiều Hoa		Em dâu	Không có	0	0	
1.20	Nguyễn Hồng Nhung		Em dâu	Không có	0	0	
2.	Tổ chức liên quan						
2.1	Công ty CP Tập đoàn Thaingroup		Cổ đông lớn	Không có	0	0	
2.2	Công ty CP Xuân Thành Group		Chủ tịch HĐQT	Không có	0	0	
2.3	Công ty CP Enclave Phú Quốc		Chủ tịch HĐQT	Không có	0	0	

c. Danh sách Người nội bộ và Người có liên quan đến người nội bộ :

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
I	Hội đồng Quản trị						
1	Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc		Không có	1.078.000	2%	*
1.1	Nguyễn Văn Định		Cha ruột	Không có	0	0%	
1.2	Lê Phạm Thị Hương		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
1.3	Lê Văn Thụy		Cha vợ	Không có	0	0%	
1.4	Nguyễn Thị Phương		Mẹ vợ	Không có	0	0%	
1.5	Lê Thị Bích Ngọc		Vợ	Không có	0	0%	
1.6	Nguyễn Văn Cường		Em trai	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1.7	Đình Thị Thanh Loan		Em dâu	Không có	0	0%	
1.8	Nguyễn Thùy Dương		Con	Không có	0	0%	
1.9	Nguyễn Thùy Trang		Con	Không có	0	0%	
1.10	Nguyễn Phúc Hưng		Con	Không có	0	0%	
1.11	Nguyễn Minh Khang		Con	Không có	0	0%	
1.12	CTCP Tập đoàn Thaingroup		Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng	Không có	0	0%	
1.13	Công ty TNHH Xây dựng Vinakanto		Thành viên góp vốn	Không có	0	0%	
1.14	CTCP Xi măng Kaito Hà Tiên		Cổ đông lớn	Không có	0	0%	
1.15	Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Xuân Thái		Thành viên góp vốn	Không có	0	0%	
2.	Vũ Đình Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc		Không có	0	0%	*
2.1	Bùi Thị Hiền		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
2.2	Trần Ngọc Hân		Vợ	Không có	0	0%	
2.3	Vũ Đình Hải		Anh trai	Không có	0	0%	
2.4	Vũ Bảo Ngọc		Con	Không có	0	0%	
2.5	Vũ Xuân Phúc		Con	Không có	0	0%	
2.6	Công ty cổ phần chứng khoán Trí Việt		TV HĐQT	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
3	Nguyễn Văn Thuyết	Thành viên HĐQT		Không có	0	0%	*
3.1	Nguyễn Xuân Thành		Cha ruột	Không có	0	0%	
3.2	Vũ Thị Diễm		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
3.3	Mai Thị Phương Nhung		Vợ	Không có	0	0%	
3.4	Nguyễn Hồng Phúc		Con	Không có	0	0%	
3.5	Nguyễn Hồng Anh		Con	Không có	0	0%	
3.6	Nguyễn Hoàng Anh		Con	Không có	0	0%	
3.7	Nguyễn Đức Thụy		Anh trai	Không có	10.780.000	20%	
3.8	Nguyễn Xuân Thiện		Anh trai	Không có	0	0%	
3.9	Nguyễn Thị Thảo		Chị gái	Không có	0	0%	
3.10	Nguyễn Văn Thùy		Anh trai	Không có	0	0%	
3.11	Nguyễn Xuân Thùy		Em trai	Không có	0	0%	
3.12	Nguyễn Đức Hạnh		Em trai	Không có	0	0%	
3.13	Phạm Bình Thìn		Chị dâu	Không có	0	0%	
3.14	Đào Nguyên Ngọc		Em rể	Không có	0	0%	
3.15	Nguyễn Thị Mừng		Chị dâu	Không có	0	0%	
3.16	Trần Thị Hồng Nhung		Chị dâu	Không có	0	0%	
3.17	Tổng Thị Kiều Hoa		Em dâu	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
4.	Bùi Khương Duy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc		Không có	0	0%	
4.1	Bùi Xuân Bửu		Cha ruột	Không có	0	0%	
4.2	Bùi Thị Nga		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
4.3	Hoàng Thị Hương Lý		Vợ	Không có	0	0%	
4.4	Bùi Hoàng Duy Anh		Con	Không có	0	0%	
4.5	Bùi Hoàng Duy Long		Con	Không có	0	0%	
4.6	Bùi Hoàng Bảo Châu		Con	Không có	0	0%	
4.7	Bùi Văn Dũng		Anh trai	Không có	0	0%	
4.8	Bùi Thị Nguyệt		Em gái	Không có	0	0%	
4.9	Bùi Thị Minh Duyên		Em gái	Không có	0	0%	
4.10	Bùi Thị Thúy Hằng		Em gái	Không có	0	0%	
4.11	Công ty Cổ phần Thaingroup Quảng Ngãi		Chủ tịch HĐQT kiêm TGD	Không có	0	0%	
4.12	Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên		Phó TGD	Không có	0	0%	
5.	Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT		Không có	0	0%	
5.1	Nguyễn Văn Tuyết		Bố	Không có	0	0%	
5.2	Đình Thị Hằng		Mẹ	Không có	0	0%	
5.3	Nguyễn Thanh Vân		Em trai	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
5.4	Nguyễn Thị Thành Minh		Vợ	Không có	0	0%	
5.5	Nguyễn Hoàng Đăng		Con	Không có	0	0%	
5.6	Nguyễn Trí Dũng		Con	Không có	0	0%	
5.7	Công ty CP Quản Lý Dự Án Long Hưng		Giám đốc	Không có	0	0%	
II	Ban Tổng giám đốc						
1	Vũ Đình Hưng (Đã trình bày ở mục I phần 2)	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc					
2	Nguyễn Chí Kiên (Đã trình bày ở mục I phần 1)	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó TGĐ					
3	Bùi Khương Duy (Đã trình bày ở mục I phần 4)	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGĐ					
4	Phan Mạnh Hùng	Phó Tổng Giám đốc		Không có	0	0%	
4.1	Phan Văn Hồng		Cha ruột	Không có	0	0%	
4.2	Hoàng Thị Luyến		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
4.3	Phan Hoàng Dũng		Em trai	Không có	0	0%	
4.4	Phan Hoàng Cường		Em trai	Không có	0	0%	
4.5	Mai Thu Dung		Vợ	Không có	0	0%	
4.6	Phan Minh Khang		Con	Không có	0	0%	
4.7	Phan Anh Thư		Em gái	Không có	0	0%	
4.8	Công ty TNHH Dịch vụ Kế Toán và Tư vấn Thuế Việt Nam		Thành viên Hội đồng thành viên kiêm Phó TGĐ	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
4.9	Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên		Thành viên HĐQT kiêm phó TGĐ	Không có	0	0%	
4.10	Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội		Chủ tịch HĐQT	Không có	0	0%	
5	Nguyễn Thị Thanh Hà	Kế toán trưởng		Không có	539.100	1,0002%	
5.1	Nguyễn Đức Long		Cha ruột	Không có	0	0%	
5.2	Nguyễn Thị Thanh		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
5.3	Lê Giang Nam		Chồng	Không có	0	0%	
5.4	Lê Nguyễn Hà Anh		Con gái	Không có	0	0%	
5.5	Lê Nguyễn Hà Linh		Con gái	Không có	0	0%	
5.6	Nguyễn Thị Đức Hạnh		Em gái	Không có	0	0%	
5.7	Thân Quang Minh		Em rể	Không có	0	0%	
III	Ban Kiểm soát			Không có			
1	Nguyễn Thị Vụ	Trưởng Ban Kiểm soát		Không có	539.000	1%	
1.1	Nguyễn Văn Hy		Cha ruột	Không có	0	0%	
1.2	Trần Thị Đò		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
1.3	Ngô Minh Lưu		Chồng	Không có	0	0%	
1.4	Nguyễn Thị Nhiệm		Chị gái	Không có	0	0%	
1.5	Nguyễn Thị Tươi		Em gái	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1.6	Nguyễn Thị Hoa		Em gái	Không có	0	0%	
1.7	Nguyễn Văn Vọng		Em trai	Không có	0	0%	
1.8	Nguyễn Văn Huy		Em trai	Không có	0	0%	
1.9	Đặng Văn Tiệp		Em rể	Không có	0	0%	
1.10	Trần Thị Minh		Em dâu	Không có	0	0%	
1.11	Ngô Thị Ngân		Em dâu	Không có	0	0%	
1.12	Ngô Thái Sơn		Con trai	Không có	0	0%	
1.13	Ngô Thành Trung		Con trai	Không có	0	0%	
1.14	Ngô Minh Hiếu		Con trai	Không có	0	0%	
2	Phạm Quang Vinh	Thành viên Ban Kiểm soát		Không có	500	0,0009%	
2.1	Phạm Thị Yên		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
2.2	Nguyễn Thị Phương Anh		Vợ	Không có	0	0%	
2.3	Phạm Quang Huy		Anh ruột	Không có	0	0%	
2.4	Phạm Thị Hồng Nhung		Chị ruột	Không có	0	0%	
2.5	Nguyễn Đức Khoa		Anh rể	Không có	0	0%	
2.6	Triệu Thị Như Quỳnh		Chị dâu	Không có	0	0%	
2.7	Phạm Bảo Khánh		Con	Không có	0	0%	
2.8	Phạm Tùng Bách		Con	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyên nhượng
2.9	Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên		Kế toán trưởng	Không có	0	0%	
3	Dư Thị Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát		Không có	0	0%	
3.1	Dư Thái Sơn		Bố ruột	Không có	0	0%	
3.2	Nguyễn Thị Liên		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
3.3	Nguyễn Ngọc Cường		Chồng	Không có	0	0%	
3.4	Dư Ngọc Quyết		Anh ruột	Không có	0	0%	
3.5	Dư Thị Mây		Em ruột	Không có	0	0%	
3.6	Nguyễn Ngọc Hân		Con	Không có	0	0%	
IV	Người được ủy quyền CBTT						
1	Bùi Khương Duy	Người được Ủy Quyền CBTT		Không có	0	0%	
1.1	Bùi Xuân Bửu		Bố ruột	Không có	0	0%	
1.2	Bùi Thị Nga		Mẹ ruột	Không có	0	0%	
1.3	Hoàng Thị Hương Lý		Vợ	Không có	0	0%	
1.4	Bùi Hoàng Duy Anh		Con	Không có	0	0%	
1.5	Bùi Hoàng Duy Long		Con	Không có	0	0%	
1.6	Bùi Hoàng Bảo Châu		Con	Không có	0	0%	
1.7	Bùi Văn Dũng		Anh trai	Không có	0	0%	

STT	Họ và tên cổ đông	Chức vụ	Quan hệ với Người nội bộ	Tài khoản Lưu ký chứng khoán	Số lượng cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu	Thời gian hạn chế chuyển nhượng
1.8	Bùi Thị Nguyệt		Em gái	Không có	0	0%	
1.9	Bùi Thị Minh Duyên		Em gái	Không có	0	0%	
1.10	Bùi Thị Thúy Hằng		Em gái	Không có	0	0%	
1.11	Công ty cổ phần Thaingroup Quảng Ngãi		Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Không có	0	0%	

*: Cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng 100% trong vòng 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% trong vòng 12 tháng kể từ ngày niêm yết

4.2. Danh sách cổ đông sáng lập của Công ty

Công ty Cổ phần Thaiholdings hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần từ năm 2011. Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, tính đến thời điểm hiện nay, các hạn chế chuyển nhượng của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

4.3. Cơ cấu cổ đông Công ty (tại thời điểm 03/08/2020)

Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị	Tỷ trọng
Trong nước	180	53.900.000	539.000.000.000	100%
<i>Tổ chức</i>	-	-	-	-
<i>Cá nhân</i>	180	53.900.000	539.000.000.000	100%
Nước ngoài	-	-	-	-
<i>Tổ chức</i>	-	-	-	-
<i>Cá nhân</i>	-	-	-	-
Tổng	180	53.900.000	539.000.000.000	100%

(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

5. Danh sách những công ty mẹ, công ty con, những công ty mà CTCP Thaiholdings 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 CTCP Thaiholdings:

5.1. Công ty mẹ: không có.

5.2. Công ty con

Công ty TNHH MTV Thaiholdings Hà Nam.

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700840205 cấp lần đầu ngày 01/07/2020.

Địa chỉ: Thôn 1, Xã Phù Vân, Thành phố Phủ Lý, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng)

Đây là công ty con mới được thành lập theo quyết định của THD lập vào đầu tháng 7/2020 để thực hiện các ngành nghề kinh doanh chính gồm: Khai thác, bốc xúc và vận chuyển.

Tỷ lệ sở hữu của THD: 100%

Công ty TNHH đầu tư và phát triển THD

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0700757927 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 31/07/2015, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 14/08/2020.

Địa chỉ: Thôn Bồng Lạng, xã Thanh Nghị, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam.

Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng)

Thaiholdings hoàn thành thủ tục đầu tư góp vốn vào Công ty TNHH đầu tư và phát triển THD trong Quý III/2020.

Tỷ lệ sở hữu của THD: 88%.

5.3. Công ty liên doanh, liên kết: không có.

5.4. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác:

Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên

Giấy đăng ký kinh doanh số 0100107067

Địa chỉ: Số 5 -7 phố Đào Duy Anh, Phường Phương Mai, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh chính: Dịch vụ lưu trú ngắn ngày (*khách sạn*)

Sở hữu của THD: 1.196.000 cổ phần tương đương 17,2% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên.

Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội

Giấy đăng ký kinh doanh số 0106590609

Địa chỉ: Số 210 Đường Trần Quang Khải, Phường Trảng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (*Chi tiết: Kinh doanh bất động sản*)

Sở hữu của THD: 14.200.000 cổ phần tương đương 19,52% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội.

5.5. Công ty nắm quyền kiểm soát đối với CTCP Thaiholdings: không có

6. Giới thiệu về quá trình tăng vốn điều lệ:

Quá trình tăng vốn của Công ty từ khi Công ty hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần được thể hiện như bảng sau:

Lần	Thời gian phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ quan chấp thuận	Cơ sở pháp lý
1	Năm 2011	0	136.934	Thành lập Công ty	Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105202998 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24 tháng 03 năm 2011. (Vốn điều lệ đăng ký theo Giấy ĐKKD là 389 tỷ đồng, tuy nhiên vốn điều lệ thực góp của Công ty là 136.934.000.000 VND).
2	Năm 2019	136.934	389.000	Cổ đông hiện hữu góp đủ vốn theo vốn điều lệ đã đăng ký ban đầu là 389 tỷ đồng;	Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2019 số 01/2019/Thaiholdings/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2019 thông qua việc góp đủ vốn theo đăng ký kinh doanh và tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu; - Nghị quyết HĐQT năm 2019 số: 01/2019/Thaiholdings/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 04 năm 2019 về kết quả góp vốn theo đăng ký kinh doanh và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu; - Giấy chứng nhận đăng ký kinh

Lần	Thời gian phát hành	Vốn điều lệ trước phát hành (triệu đồng)	Vốn điều lệ sau phát hành (triệu đồng)	Hình thức phát hành	Cơ quan chấp thuận	Cơ sở pháp lý
						doanh số 0105202998 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 05 năm 2019.
3	Năm 2019	389.000	539.000	Phát hành cho cổ đông hiện hữu	Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội	<p>- Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 1 năm 2019 số 01/2019/Thaiholdings/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18 tháng 04 năm 2019 thông qua việc góp đủ vốn theo đăng ký kinh doanh và tăng vốn điều lệ thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu</p> <p>- Nghị quyết HĐQT năm 2019 số: 01/2019/Thaiholdings/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 04 năm 2019 về kết quả góp vốn theo đăng ký kinh doanh và phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu không theo tỷ lệ sở hữu;</p> <p>- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105202998 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 16 tháng 05 năm 2019.</p>

(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

Chi tiết quá trình thay đổi vốn điều lệ:

Lần 1: Góp đủ vốn điều lệ đăng ký

Tại thời điểm thành lập doanh nghiệp, căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105202998 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 24/03/2011, vốn điều lệ đăng ký của Công ty là 389.000.000.000 VND. Tuy nhiên trên thực tế, các cổ đông nộp tiền góp vốn từ ngày 01/6/2011 đến ngày 14/02/2017 với tổng số tiền là 136,934 tỷ đồng. Số tiền còn lại chưa góp đủ là 252.066.000.000 VND được các cổ đông Công ty góp vào tháng 4/2019. Như vậy, việc góp vốn thành lập công ty được thực hiện từ ngày 01/6/2011 đến tháng 4/2019 mới hoàn tất.

Về việc góp đủ vốn điều lệ này, ngày 23/12/2019 Thanh tra Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đã có Quyết định số 187/QĐ-XPVPHC về việc xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư. Theo đó, Công ty đã kê khai không trung thực, không chính xác nội dung hồ sơ đăng ký doanh nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 24 Nghị định số 50/2016/NĐ-CP ngày 01/6/2016 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực kế hoạch và đầu tư. Đồng thời, Công ty phải thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả là buộc thông báo lại các thông tin doanh nghiệp đã kê khai không trung thực, không chính xác.

Trên cơ sở Quyết định trên, Công ty cổ phần Thaiholdings đã tiến hành nộp phạt và thực hiện biện pháp khắc phục hậu quả và đã báo cáo phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội.

Lần 2: Phát hành tăng vốn điều lệ cho cổ đông hiện hữu

- Số lượng cổ đông tham gia: 03
- Giá phát hành: 10.000 đồng/cổ phiếu
- Ngày hoàn thành đợt chào bán: 25/04/2019
- Số lượng phát hành: 15.000.000 cổ phần
- Giá trị phát hành: 150.000.000.000 VND
- Mục đích phát hành: Đầu tư tài chính

Đồng thời, song song với đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ này, Công ty cũng thực hiện góp vốn bổ sung của các cổ đông để đủ số vốn điều lệ đã đăng ký theo đăng ký kinh doanh lần đầu với tổng số vốn góp bổ sung là 252.066.000.000 VND. Tổng số tiền thu được từ góp vốn theo đăng ký kinh doanh lần đầu và từ đợt phát hành cổ phiếu: **402.066.000.000 VND**

Ý kiến kiểm toán về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất:

Căn cứ Báo cáo kiểm toán độc lập về Báo cáo Tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 136.934.000.000 VND lên 539.000.000.000 VND số 85/2020/BCKT-PKF.VPHN, do Công ty TNHH PKF Việt Nam ban hành ngày 25/07/2020, ý kiến của Kiểm toán viên đối với đợt phát hành nêu trên của Thaiholdings như sau: “*Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn kèm theo đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 136.934.000.000 VND lên 539.000.000.000 VND của Công ty Cổ phần Thaiholdings, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc ghi nhận báo cáo tình hình sử dụng vốn*”.

Kế hoạch sử dụng vốn theo phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ 136.934.000.000 VND lên 539.000.000.000 VND

- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 2803/2019/Thaiholdings/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2019 của Công ty cổ phần Thaiholdings đã thông qua kế hoạch mua cổ phần của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội và Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên;
- Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường lần 1 số 01/2019/Thaiholdings/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2019 của Công ty Cổ phần Thaiholdings về việc thông qua phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Theo đó, phương án sử dụng vốn dự kiến thu được sẽ được dùng để đầu tư tài chính và hợp tác kinh doanh. Đại hội đồng cổ đông Công ty đã ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt phát hành này;
- Theo ủy quyền của ĐHĐCĐ, Hội đồng quản trị Công ty đã ra Nghị quyết số 1904/2019/NQ-HĐQT ngày 19/04/2019 trị thông qua việc sử dụng vốn thu được từ đợt tăng vốn điều lệ để sử dụng cho việc thanh toán tiền mua cổ phần Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội và Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên. Tổng số tiền đầu tư dự kiến như sau:

1. Mua cổ phần Công ty cổ phần Tôn Đan Hà Nội: 284.000.000.000 VND (Dự kiến mua 14.200.000 cổ phần, giá mua dự kiến 20.000 đồng/cp).

2. Mua cổ phần Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên: 365.082.660.000 VND (Dự kiến mua 1.196.600 cổ phần, giá mua dự kiến 305.100 đồng/cp).

Theo đó, số tiền chi trả được Công ty huy động từ việc tăng vốn là: 402.066.000.000 VND, số tiền còn lại được Công ty huy động từ các nguồn khác.

Phương án sử dụng vốn

Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Thaiholdings thông qua theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2019 (lần 1) số 01/2019/Thaiholdings/NQ-ĐHĐCĐ ngày 18/04/2019 về việc ủy quyền cho Hội đồng quản trị và người đại diện theo pháp luật phê duyệt phương án kinh doanh, kế hoạch huy động vốn và đầu tư tài chính vào các đơn vị có tiềm năng nhằm tối đa hóa lợi ích cho Cổ đông công ty.

Theo Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, tổng số vốn thu được sau khi phát hành được sử dụng mục đích như sau:

STT	Nội dung	Số tiền (VND)
1	Thanh toán tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Tôn Đan Hà Nội (số lượng cổ phần mua 14.200.000 cổ phần, giá mua 20.000 đồng/cp).	284.000.000.000
2	Thanh toán tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (số lượng cổ phần mua 1.196.600 cổ phần, giá mua 305.100 đồng/cp).	118.066.000.000
Tổng cộng		402.066.000.000

Tình hình sử dụng vốn

Căn cứ vào tình hình thực tế, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu đã được sử dụng như sau:

STT	Nội dung sử dụng	Theo phương án đã được thông qua (VND)	Số hợp đồng chuyển nhượng	Chứng từ ngân hàng	Thực tế (VND)
I.	Thanh toán tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Tôn Đan Hà Nội	284.000.000.000			284.000.000.000
1	Công ty Cổ phần Tập đoàn ThaiGroup		2903/HDCNCP ngày 29/03/2019	BN 661 ngày 24/04/2019	284.000.000.000
II.	Thanh toán tiền mua cổ phần Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên	118.066.000.000			118.066.000.000
1	Ông Dương Văn Dũng		01/2019/HDCNCP ngày 24/04/2019	BN 662 ngày 24/04/2019	106.785.000.000
2	Bà Trịnh Thị Hoài Phương		02/2019/HDCNCP ngày 24/04/2019	BN 663 ngày 24/04/2019	11.281.000.000
	Tổng cộng	402.066.000.000			402.066.000.000

7. Hoạt động kinh doanh

7.1. Các hoạt động sản xuất kinh doanh, sản lượng sản phẩm của Công ty

Hoạt động kinh doanh chủ yếu hiện nay của Công ty bao gồm hoạt động thương mại vật liệu xây dựng, dịch vụ cho thuê bất động sản, đầu tư tài chính, trong đó, hoạt động thương mại vật liệu xây dựng và dịch vụ cho thuê bất động sản là hai hoạt động chính mang lại doanh thu cho Công ty. Trong lộ trình phát triển, nhằm phát triển bền vững và phù hợp với xu thế hiện đại, Ban lãnh đạo Công ty đã định hướng chuyển đổi hoạt động kinh doanh của Công ty sang mô hình hoạt động Holdings trong giai đoạn sắp tới. Đây là mô hình công ty rất phổ biến, định hướng đa ngành và được sử dụng tại các tập đoàn lớn và những công ty đa quốc gia. Trong mô hình này, công ty mẹ sẽ không trực tiếp tham gia sản xuất kinh doanh tại các công ty thành viên mà chỉ đóng vai trò là cổ đông. Doanh thu và lợi nhuận của công ty mẹ sẽ tới từ việc hợp nhất các hoạt động kinh doanh của các đơn vị thành viên và cổ tức được trả từ các đơn vị thành viên.

• *Hoạt động thương mại vật liệu xây dựng*

Hoạt động thương mại vật liệu xây dựng là hoạt động chính mang lại doanh thu và lợi nhuận trong những năm qua của Công ty. Các mặt hàng Công ty kinh doanh bao gồm: bê tông mác, đá, cát, xi măng, thép, gạch.... Trong đó, tỷ trọng doanh thu về thương mại bê tông, đá và xi măng chiếm chủ yếu trong cơ cấu doanh thu thương mại. Công ty đóng vai trò trung gian mua vật liệu xây dựng từ nhà cung cấp (có thể trực tiếp từ nhà máy hoặc đối tác thương mại), sau đó phân phối lại cho khách hàng là các công ty thương mại khác hoặc các nhà thầu xây dựng, từ đó thu lợi nhuận từ chênh lệch giá đầu vào và đầu ra. Với địa bàn hoạt động chính tại khu vực Ninh Bình và Hà Nam, nhà cung cấp của Công ty chủ yếu là Công ty Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Vũng Áng và khách hàng là các đơn vị như: Công ty TNHH Xây dựng Vinakanto, Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinakanto, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sunrise và Công ty CP Tập đoàn Đức Thịnh (chiếm hơn 97% doanh thu mảng thương mại vật liệu xây dựng của Công ty). Đây là các đơn vị cung cấp nguyên vật liệu chính thức cho các dự án như: Trung tâm hành chính Huyện Gia Viễn, Ninh Bình; Khu đô thị Me, thị trấn Gia Viễn, Ninh Bình; Đê Tả Hoàng Long; Hạ tầng Khu Đô Thị Ninh Khánh, Ninh Bình và Hạ tầng Bệnh viện sản nhi Ninh Bình.

Năm 2019, Công ty có phát sinh giao dịch với các Bên liên quan của Công ty (Công ty TNHH Xây dựng Vinakanto, Công ty cổ phần Đầu tư Thủy Điện Quảng Nam) với doanh số khoảng 127 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng khoảng 16,9% tổng doanh thu thuần của Công ty. Tuy nhiên, các giao dịch này đều được làm việc trên nguyên tắc ngang giá, đảm bảo quyền lợi cho các đối tác, bạn hàng khác của Công ty, cũng như đảm bảo ngăn ngừa xung đột lợi ích liên quan trong Công ty.

• *Hoạt động dịch vụ cho thuê bất động sản*

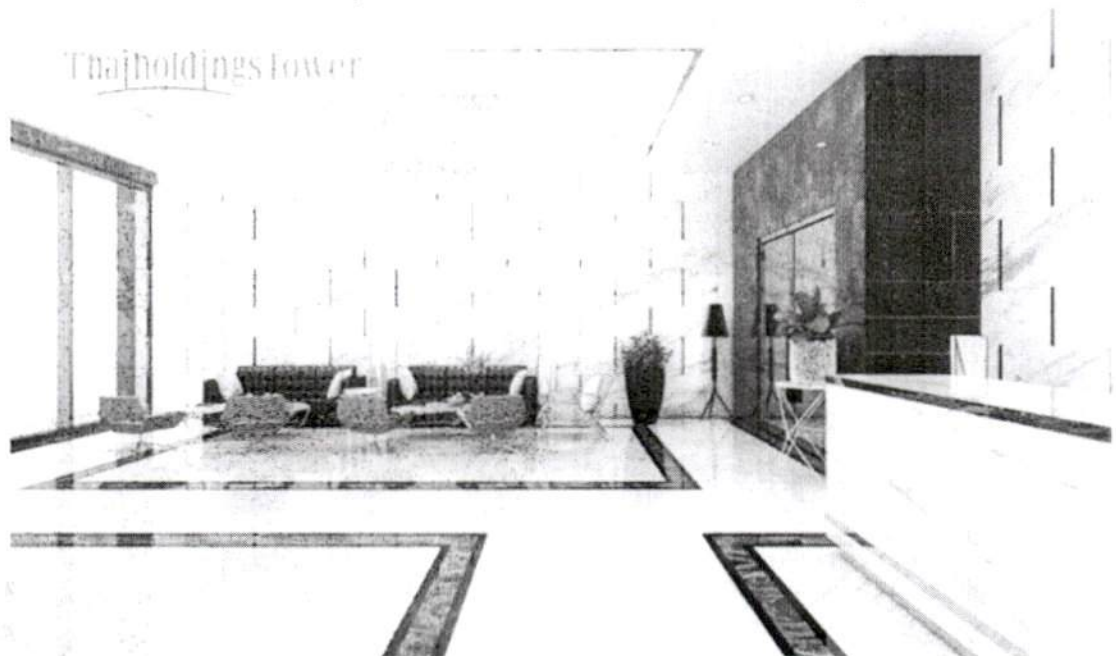
Đối với mảng cho thuê văn phòng, Công ty đang đi thuê và cho thuê lại hai bất động sản như sau:

- *Tòa nhà Thaiholdings Tower tại số 210 Trần Quang Khải và số 17 Tông Đản, Phường Tràng Tiền, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.*

Tòa nhà thuộc sở hữu của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội. Sở hữu vị trí đắc địa tại khu vực Trung tâm Thành phố Hà Nội, Tòa nhà Thaiholdings Tower được xây dựng trên

diện tích 3.557 m² với 21 tầng nổi có diện tích sàn 34.358 m² và bốn tầng hầm có diện tích 12.792 m². Thaiholdings Tower là tòa nhà văn phòng cho thuê hạng A, đảm bảo các tiêu chí về diện tích cũng như tiện ích đi kèm.

Hình ảnh 1: Một số hình ảnh về tòa nhà Thaiholdings Tower



Sảnh chính tòa nhà



Tòa nhà Thaiholdings Tower (mặt 210 Trần Quang Khải)



Phối cảnh tổng thể tòa nhà

Thaiholdings có quy mô cho thuê 21 tầng nổi và bốn tầng hầm để xe. Tổng diện tích cho thuê là 25.311 m², diện tích các khu hỗ trợ và thang máy rộng lớn cùng trang thiết bị hiện đại khiến Thaiholdings trở thành một nơi hấp dẫn cho các đơn vị có nhu cầu đặt văn phòng hoặc trụ sở công ty.

Ngày 19/3/2019, Công ty đã thực hiện ký Hợp đồng nguyên tắc cho thuê văn phòng số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ/THS với Công ty cổ phần Tôn Dân Hà Nội và các phụ lục kèm theo. Theo đó, giá thuê của Thaiholdings phụ thuộc vào giá Công ty cho thuê lại được quy định trong từng phụ lục ở từng thời kỳ. Hợp đồng có hiệu lực 15 năm kể từ ngày ký, trừ khi bị chấm dứt theo các quy định của pháp luật

Tính đến hết Quý 1 năm 2020, Công ty đã thuê và cho thuê lại các tầng 2 (khách thuê là Ngân hàng TMCP Quân Đội), tầng 1 đến tầng 6 (Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt), tầng 16 (khách thuê là Công ty TNHH Hanwha Energy Corporation Việt Nam và Công ty TNHH Tân Phát New Development), tầng 17 (khách thuê là Công ty TNHH Đầu tư Central Capital và Công ty CP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh), tầng 19 (khách thuê là ông Nguyễn Trọng Đại và Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc) và tầng 21 (khách thuê là Bảo hiểm Xuân Thành). Tổng diện tích cho thuê là 12.808 m², đạt 50,6% tỷ lệ lấp đầy. Hiện tại, giá thuê trung bình tại đây là 875.000 đồng/m²/tháng. Công ty được hưởng 15%-20% doanh thu cho thuê khách hàng cuối cùng.

➤ **Bất động sản tại 2B Lê Phụng Hiểu**

Diện tích bất động sản tại 2B Lê Phụng Hiểu là 609,9 m². Hiện tại, Công ty đã thuê lại phần đất và nhận chuyển nhượng tài sản trên đất từ Công ty cổ phần Thương mại và Dịch vụ và cho Công ty cổ phần Giải trí Trảng An thuê lại để kinh doanh dịch vụ giải trí, giá cho thuê hiện tại là 250 triệu đồng/tháng.

• **Hoạt động đầu tư tài chính:**

Với tầm nhìn dài hạn định hướng hoạt động kinh doanh của Công ty theo mô hình Holdings, trong sáu tháng đầu năm 2019 Công ty đã thực hiện mua lại cổ phần tại hai đơn vị là: Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội (mua lại 14.200.000 cổ phần tương ứng 19,52% vốn điều lệ) và Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên (mua lại 1.196.600 cổ phần tương ứng 17,2% vốn điều lệ). Hiện tại mảng kinh doanh này chưa phát sinh doanh thu do tỷ lệ sở hữu của Công ty tại hai doanh nghiệp này chưa đến mức hợp nhất báo cáo tài chính, hai doanh nghiệp này cũng chưa tiến hành trả cổ tức cho Công ty. Theo Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2019 của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội, kết quả kinh doanh năm 2019 có lợi nhuận trước thuế là -58.700.000.000 VND, do đó, Công ty đã trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội với giá trị 11.588.000.000 VND.

Trong Quý III/2020, Thaiholdings đã hoàn tất thủ tục đầu tư 17.600.000.000 VND để mua phần vốn góp tại Công ty TNHH Đầu tư và phát triển THD, sau giao dịch, Thaiholdings sở hữu 88% tổng vốn điều lệ của Công ty TNHH Đầu tư và phát triển THD.

• **Hoạt động thương mại thực phẩm**

Năm 2020, Công ty định hướng triển khai mảng kinh doanh thực phẩm có nguồn gốc nhập khẩu. Hiện tại, Ban lãnh đạo Công ty đã chỉ đạo nghiên cứu và tiến hành thử nghiệm kinh doanh, làm việc với các đối tác lớn trên thị trường để bước đầu gia nhập ngành thực phẩm. Một số định hướng của Công ty về phương án kinh doanh như sau:

➤ **Các sản phẩm kinh doanh chính:**

- Thịt trâu thương hiệu Allana, Al-tama, Atenla, AB, Halal...
- Thịt Bò thương hiệu: Lamex, AB, Excel...
- Thịt Gà thương hiệu như: Tiptop, Keyfram, Mountaire, Halal, Lamex, Jungwoo, Shinwoo, Singreen...
- Thịt lợn, Sườn sụn hay tim đến từ Tây Ban Nha, Đức, Pháp, Balan...

Các sản phẩm đều có nguồn gốc xuất xứ và thông qua sự kiểm dịch chặt chẽ của cơ quan kiểm dịch của cục thú y Việt Nam.

➤ *Thị trường cung cấp nguyên vật liệu đầu vào:*

Công ty đã tìm hiểu và làm việc với các đối tác nước ngoài về việc cung cấp thực phẩm, mục tiêu để tìm kiếm đầu vào ổn định, giá cả hợp lý. Theo dự kiến, nguồn hàng chủ yếu được nhập khẩu và mua trong nước của các đơn vị nhập khẩu từ các nước như:

- Thịt trâu nhập khẩu từ: Ấn Độ
- Thịt bò nhập khẩu từ: Mỹ, Úc, Nhật...
- Thịt gà nhập khẩu từ: Mỹ, Balan, Nga, Hà Lan, Braxin...
- Thịt lợn nhập khẩu từ: Tây Ban Nha, Đức, Pháp, Balan....

➤ *Thị trường tiêu thụ sản phẩm của Công ty:*

Qua nghiên cứu một số đối tác thương mại lớn tại khu vực phía Bắc như Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thực phẩm An Hà, Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang, Công ty TNHH Nafta, Công ty cổ phần chế biến thực phẩm Dabaco, Công Ty TNHH Xuất nhập khẩu Đầu tư Hoa Việt.... Công ty đã đánh giá thị trường tiêu thụ của Công ty tập trung chủ yếu tại khu vực đồng bằng Bắc bộ và Bắc Trung bộ. Tuy nhiên, Công ty vẫn có định hướng tiếp cận cả thị trường khu vực miền Trung và phía Nam để mở rộng quy mô sau này. Thị trường tiêu thụ của các đối tác thương mại của Công ty như sau:

- Miền Bắc có 17 tỉnh thành như: Hà Nội, Hải phòng, Hải Dương, Bắc Ninh, Bắc Giang, Sơn La, Hòa Bình, Vĩnh Phúc, Phú Thọ, Thái Bình, Nam Định, Hà Nam, Quảng Ninh, Lạng Sơn, Hà Giang, Lào Cai, Yên Bái;
- Miền Trung có 4 tỉnh thành: Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Nam, Quảng trị;
- Miền Nam có 5 tỉnh thành: Hồ Chí Minh, Bình Dương, Tây Nguyên, Cần Thơ, Vũng Tàu.

➤ *Kế hoạch kinh doanh thực phẩm năm 2020*

Hiện tại, Công ty đã triển khai kinh doanh thực phẩm thương mại trong nước. Đồng thời Công ty cũng đang tiến hành các thủ tục cần thiết để bắt đầu triển khai nhập khẩu thực phẩm và dự kiến thuê kho hàng tại Kho lạnh ABA tại Khu công nghiệp Quang Minh, thị trấn Quang Minh, Huyện Mê Linh, Thành phố Hà Nội vào tháng 9 năm 2020. Cũng dự kiến trong tháng 9, Công ty sẽ tiến hành nhập lô hàng đầu tiên và phân phối trong nước. Các hợp đồng bán hàng cho tháng năm, Công ty đã ký kết với các đơn vị là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang, Công ty TNHH XNK Đầu tư Hoa Việt, Công ty cổ phần Đầu tư Venus Bát Tràng... Công ty cũng đang tiến hành đàm phán với khoảng 12 khách hàng từ khắp các tỉnh thành khu vực phía Bắc để bán sản phẩm trong tháng chín sắp tới.

7.2. Hiệu quả sản xuất kinh doanh, doanh thu, lợi nhuận hoạt động sản xuất, kinh doanh của Tổ chức phát hành

Doanh thu thuần qua các năm

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018		Năm 2019		9T/2020	
	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng	Doanh thu	Tỷ trọng
Doanh thu bán hàng hóa	100.339.718.882	90,19%	749.291.610.469	98,53%	971.668.985.569	96,30%
Doanh thu dịch vụ cho thuê BĐS	10.911.818.182	9,81%	11.171.018.776	1,47%	37.292.680.489	3,70%
Tổng doanh thu	111.251.537.064	100,00%	760.462.629.245	100,00%	1.008.961.666.058	100,00%
<i>Trong đó: doanh thu bên liên quan</i>	<i>99.936.425.923</i>	<i>89,83%</i>	<i>128.651.125.694</i>	<i>16,92%</i>	<i>1.529.574.332</i>	<i>0,15%</i>

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019, BCTC riêng tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Doanh thu hiện nay của Công ty đến từ các mảng thương mại vật liệu xây dựng và dịch vụ cho thuê bất động sản. Trong đó doanh thu từ thương mại vật liệu xây dựng (sản phẩm gồm cát, sỏi, xi măng,...) chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu doanh thu hàng năm của Công ty (năm 2018 đạt 90,19%, năm 2019 đạt 98,53%, 9T/2020 đạt 96,30%).

Doanh thu mảng thương mại vật liệu xây dựng năm 2019 đạt 749 tỷ đồng, tăng mạnh so với mức 100 tỷ đồng của năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu do Công ty đã tiếp tục khai thác và gia tăng doanh số với khách hàng cũ là Công ty TNHH Vinakanto và Công ty CP Tập đoàn Đức Thịnh, đồng thời đẩy mạnh bán hàng cho hai khách hàng lớn mới phát sinh là Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinakanto, Công ty TNHH Đầu tư thương mại Sunrise. Những khách hàng này là nhà cung ứng vật tư chính cho các dự án xây dựng quy mô lớn đi kèm với nhu cầu lớn về vật liệu xây dựng trong năm 2019 như: Dự án Đê Tả Hoàng Long, trung tâm hành chính thị trấn Me huyện Gia Viễn Ninh Bình, KĐT Ninh Khánh, dự án Bệnh viện sản nhi Ninh Bình,... Với lợi thế về uy tín và thương hiệu đã được khẳng định tại khu vực Ninh Bình, Thaiholdings đã giành được hợp đồng cung cấp vật tư cho các khách hàng trên. 9T/2020, cơ cấu doanh thu vẫn không có nhiều thay đổi khi doanh thu từ hoạt động thương mại trong 9T/2020 đạt 971 tỷ đồng, chiếm 96,30% doanh thu trong kỳ.

Bên cạnh đó, mảng dịch vụ cho thuê bất động sản là mảng kinh doanh đem lại phần doanh thu còn lại cho Công ty trong năm 2019. Hiện tại Công ty đang áp dụng mô hình đi thuê và cho thuê lại các bất động sản. Cụ thể, Công ty hiện tại đang thực hiện dịch vụ cho thuê hai bất động sản với doanh thu năm 2019, 9T/2020 đạt như sau:

- Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản tại 17 Tông Đản:
 - Năm 2019: 8.171.018.776 VNĐ
 - 9 tháng đầu năm 2020: 36.088.135.035 VNĐ
- Doanh thu từ dịch vụ cho thuê bất động sản tại 2B Lê Phụng Hiểu:
 - Năm 2019: 3.000.000.000 VNĐ

9 tháng đầu năm 2020: 1.204.545.454 VNĐ

Chi tiết doanh thu theo khách hàng năm 2018 và 2019 của Công ty như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019
Thương mại VLĐX	100.339.718.882	749.291.610.469
Công ty CP Tập Đoàn Đức Thịnh	4.201.143.103	93.445.205.270
Công ty TNHH Xây dựng VINAKANTO	95.735.282.820	103.523.877.460
Tổng công ty đầu tư Phát triển hạ tầng Đô thị UDIC	403.292.959	-
Công ty CP tư vấn xây dựng Vinakanto	-	261.812.328.048
Công ty TNHH đầu tư thương mại Sunrise	-	266.432.085.091
Công ty CP ĐT Thủy điện Quảng Nam	-	24.078.114.600
Cho thuê văn phòng	2.311.818.182	11.171.018.776
Nguyễn Trọng Đại	-	105.843.855
Công ty CP chuyển phát nhanh Tân Phát	-	92.465.958
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	3.924.703.716
Công ty TNHH Tân Phát New Development	-	180.190.576
Công ty TNHH đầu tư Central Capital	-	950.042.320
Hanwha Energy Corporation Singapore	-	1.658.475.757
Công ty CP Đầu tư Tài chính Hoàng Minh	-	210.162.960
Công ty cổ phần Giải Trí Tráng An	2.311.818.182	3.000.000.000
Tổng Công ty cổ phần bảo hiểm Xuân Thành	-	1.049.133.634

(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

Có thể thấy, việc thay đổi mô hình kinh doanh khiến doanh thu của Công ty có nhiều biến động trong giai đoạn 2017-2019. Cụ thể, trong năm 2018, doanh thu giảm do không còn doanh thu từ mảng xây dựng, nhưng tăng trở lại trong năm 2019 do mảng kinh doanh thương mại, dịch vụ cho thuê bất động sản có sự tăng trưởng mạnh. Trong tương lai, doanh nghiệp có thể tiếp tục ghi nhận doanh thu từ mảng đầu tư thông qua hợp nhất doanh thu của Công ty con (nếu có), doanh thu hoạt động tài chính (cổ tức được chia từ các cổ phần mà Công ty sở hữu tại doanh nghiệp/dự án khác).

Lợi nhuận gộp qua các năm

Đơn vị tính: VNĐ

Lợi nhuận gộp	Năm 2018			Năm 2019			9T/2020		
	Giá trị	Biên lợi nhuận gộp	LNG/DTT	Giá trị	Biên lợi nhuận gộp	LNG/DTT	Giá trị	Biên lợi nhuận gộp	LNG/DTT
Lợi nhuận gộp bán hàng hóa	3.778.940.727	3,77%	3,40%	79.434.536.466	10,60%	10,45%	61.070.217.189	6,29%	6,05%
Lợi nhuận gộp dịch vụ cho thuê BĐS	3.719.630.113	34,08%	3,34%	3.946.526.903	35,33%	0,52%	6.563.713.512	17,60%	0,65%
Tổng lợi nhuận gộp	7.498.570.840		6,74%	83.381.063.369		10,96%	67.633.931.221		6,70%

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Về cơ cấu lợi nhuận gộp, tương tự như doanh thu, lợi nhuận gộp của THAIHOLDINGS đến từ hai hoạt động kinh doanh chính gồm kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng và dịch vụ cho thuê bất động sản. Trong đó, lợi nhuận gộp từ mảng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng luôn chiếm tỷ trọng chủ yếu trong cơ cấu lợi nhuận gộp hàng năm của Công ty. Biên lợi nhuận gộp trong năm 2019 đạt 10,6%, tăng mạnh so với mức 3,77% của năm 2018. Nguyên nhân chủ yếu do nhu cầu từ thị trường tăng mạnh trong năm 2019, đặc biệt các dự án có nhu cầu nguồn vật liệu xây dựng lớn lại tập trung chủ yếu ở Ninh Bình - là địa bàn mà doanh nghiệp có lợi thế về mặt địa lý và đã xây dựng được thương hiệu tốt, điều này giúp doanh nghiệp đàm phán được mức giá bán tốt hơn so với năm 2018 giúp cải thiện biên lợi nhuận. Tuy nhiên, biên lợi nhuận 9 tháng đầu năm 2020 chỉ đạt 6,7% do Công ty thực hiện các điều chỉnh kinh doanh để hỗ trợ khách hàng trong điều kiện dịch Covid-19 diễn biến phức tạp khiến hoạt động kinh doanh của Công ty gặp những khó khăn nhất định.

Mảng dịch vụ cho thuê bất động sản ghi nhận biên lợi nhuận cao phù hợp với đặc thù ngành, với mức biên lợi nhuận gộp năm 2019 đạt 35,32%, giảm khá mạnh so với năm 2018. Thực tế năm 2018 là năm đầu tiên doanh nghiệp triển khai mảng dịch vụ cho thuê bất động sản do đó việc hạch toán chi phí và doanh thu chưa đủ để làm căn cứ so sánh. Vì vậy, mức biên lợi nhuận năm 2019 là mức phù hợp với tính chất hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng.

Trong Quý III/2020, Thaiholdings hoàn thành thủ tục thành lập Công ty TNHH MTV Thaiholdings Hà Nam do Thaiholdings ở hữu 100% vốn và góp vốn vào Công ty TNHH đầu tư và phát triển THD nâng tỷ lệ sở hữu lên 88%, hình thành 2 công ty con trong hệ thống. Do đó, từ Quý III/2020, Thaiholdings thực hiện hợp nhất báo cáo tài chính. Kết quả kinh doanh của công ty theo báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2020 như sau:

Chỉ số	Quý III/2020 (VNĐ)	Tỷ trọng so với doanh thu thuần
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	697.807.286.146	
- Doanh thu bán thực phẩm	515.500.649.540	73,87%
- Doanh thu bán VLXD	108.748.532.647	15,58%
- Doanh thu cho thuê Văn phòng	31.441.251.841	4,51%
- Doanh thu khác	42.116.852.118	6,04%
Lợi nhuận gộp	66.662.349.077	9,55%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất tự lập Quý III/2020 của Thaiholdings.

Trong Quý III/2020, Thaiholdings ghi nhận tăng trưởng đột biến của doanh thu từ mảng bán thực phẩm, đạt trên 515 tỷ đồng. Đây là mảng kinh doanh mới của công ty mẹ nhưng đang có những đóng góp tích cực vào kết quả kinh doanh của Thaiholdings, ghi nhận tăng trưởng trên 346% so với Quý III/2019. Bên cạnh đó, tại báo cáo tài chính quý III/2020, công ty tiến hành hợp nhất kết quả kinh doanh của 2 đơn vị thành viên là Công ty TNHH MTV Thaiholdings Hà Nam và Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển THD. Điều đó dẫn đến doanh thu hợp nhất của công ty trong Quý III/2020 đạt trên 697 tỷ đồng với sự đóng góp thêm của

mạng kinh doanh vật liệu xây dựng đạt doanh thu gần 109 tỷ đồng. Doanh thu lũy kế hợp nhất trong 9 tháng đầu năm 2020 của Thaiholdings ghi nhận trên 1.166 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt gần 90 tỷ đồng.

7.3. Nguyên vật liệu

Nguồn nguyên vật liệu

Đối với mạng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, qua nhiều năm kinh doanh, Công ty đã xây dựng được mạng lưới nhà cung cấp đa dạng, trong đó gồm cả đối tác là bên liên quan. Một số đối tác lớn có thể kể đến như: Công ty CP tư vấn xây dựng Vinakanto, Công ty CP Đầu tư xây dựng và sản xuất Vũng Áng, Công ty TNHH Xây dựng thương mại và du lịch Minh Thiết, Công ty TNHH Đầu tư và Thương mại Xuân thành (bên liên quan). Nguyên liệu chính cũng chính là các sản phẩm đầu ra của Công ty: các loại vật liệu xây dựng gồm cát, sỏi, đá, xi măng,....

Đối với mạng dịch vụ cho thuê văn phòng, Công ty đang đi thuê và cho thuê lại tòa nhà văn phòng Thaiholdings tại số 210 Trần Quang Khải và số 2B Lê Phụng Hiểu để làm văn phòng và mặt bằng kinh doanh.

Sự ổn định của các nguồn cung cấp này

Đối với mạng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, các nguyên vật liệu đầu vào đối với hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty là các sản phẩm có sẵn trên thị trường và được cung cấp bởi nhiều nhà cung cấp. Do đó Công ty hoàn toàn chủ động về nguồn cung cấp các nguyên vật liệu mà không làm ảnh hưởng đến quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

Đối với mạng cho thuê văn phòng, Công ty đã ký hợp đồng thuê BĐS lâu dài với chủ sở hữu tòa nhà.

Ảnh hưởng của giá cả nguyên vật liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Đối với mạng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng, sự biến động của giá cả nguyên vật liệu đầu vào có thể ảnh hưởng đến biên lợi nhuận của doanh nghiệp. Tuy nhiên, với mạng lưới đối tác đã có nhiều năm quan hệ giao dịch, doanh nghiệp có khả năng đàm phán để hạn chế những biến động bất ngờ có ảnh hưởng bất lợi từ giá cả đầu vào.

Đối với mạng dịch vụ cho thuê văn phòng, theo hợp đồng thuê văn phòng giữa THAIHOLDINGS và Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội tại Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê số 17 Tông Đản (210 Trần Quang Khải), giá thuê giữa Công ty và Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội phụ thuộc giá cho thuê lại được quy định trong từng phụ lục ở từng thời kỳ. Công ty chủ động trong việc cho thuê, có cơ sở để đàm phán mức giá thuê đầu vào phù hợp nhằm đạt được lợi nhuận mục tiêu do đó không chịu nhiều ảnh hưởng từ sự biến động của giá đầu vào.

7.4. Trình độ công nghệ

Do hiện tại hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty là thương mại vật liệu xây dựng, cho thuê bất động sản và đầu tư, Công ty không sở hữu máy móc thiết bị công nghệ đặc biệt. Các tòa nhà mà Công ty kinh doanh cho thuê văn phòng được thiết kế và xây dựng với tiêu chuẩn văn phòng hạng A, có công nghệ tân tiến, trang bị thiết bị hiện đại.

7.5. Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Để thực hiện được tầm nhìn và chiến lược mới, Công ty đã giao cho Ban Đầu tư và Phát triển dự án chức năng tham mưu giúp việc cho Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Công

ty trong việc thực hiện trách nhiệm quản lý đầu tư – hoạt động chính của Công ty. Hiện tại, Ban Đầu tư của Công ty đang tập trung nghiên cứu các cơ hội đầu tư để mua cổ phần (đầu tư tài chính) hoặc hợp tác kinh doanh với các đơn vị có tiềm năng phát triển dự án bất động sản, hoặc, đang có dự án bất động sản nhưng cần vốn để triển khai.

Ngoài ra, Công ty cũng đang nghiên cứu những mảng kinh doanh có doanh thu cao và lợi nhuận ổn định như:

* Thương mại thực phẩm có nguồn gốc nhập khẩu

Theo nghiên cứu, nhu cầu về thực phẩm tại Việt Nam và các nước lân cận là rất lớn, chủ yếu là thịt bò, thịt lợn và thịt gà. Với dân số đông và khả năng tiêu thụ cao, Việt Nam đang là một thị trường tiềm năng của những mặt hàng thiết yếu như lương thực và thực phẩm. Hiện tại, Công ty đã làm việc với các đối tác nhận ủy thác nhập khẩu như Công ty cổ phần Đầu tư Thương mại An Bình, Công ty cổ phần Tân Đại Phát ... là những đối tác có kinh nghiệm và uy tín trên thị trường thực phẩm nhập khẩu để có nguồn hàng ổn định với giá cả cạnh tranh. Đồng thời, Ban Kinh doanh của Công ty cũng đã tìm kiếm những đối tác, đại lý phân phối lớn trong cả nước để tiêu thụ sản phẩm của Công ty như Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang, Dabaco, Hoa Việt food hay XNK Thủy sản miền Trung...

* Thương mại thép xây dựng và Than nhập khẩu

Công ty đã nắm bắt tình hình đối với hai mặt hàng trên để chủ động tiếp cận thị trường và tận dụng cơ hội kinh doanh khi đủ điều kiện.

7.6. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Công ty có quy trình nội bộ trong việc lựa chọn nhà cung cấp và đối tác mua hàng/thuê mặt bằng, đảm bảo chất lượng sản phẩm (vật liệu xây dựng), dịch vụ (thuê mặt bằng) cung cấp cho các khách hàng và đối tác. Cụ thể như sau:

Việc lựa chọn nhà cung cấp và tìm kiếm đối tác thuộc trách nhiệm của bộ phận kinh doanh. Đối với nhà cung cấp, bên cạnh giá cả các yếu tố liên quan đến chất lượng sản phẩm, tiến độ giao hàng được ưu tiên hàng đầu để đánh giá. Trong khi đó, các khách hàng cũng được đánh giá về mặt uy tín thanh toán cũng như triển vọng hợp tác lâu dài. Dựa trên đề xuất của bộ phận kinh doanh, các bộ phận tài chính kế toán, kiểm soát nội bộ và pháp chế sẽ có những đánh giá về hiệu quả của phương án, cũng như đánh giá năng lực pháp lý và sự phù hợp của các quy định pháp luật và quy định nội bộ liên quan đến phương án, từ đó trình ban lãnh đạo Công ty phê duyệt.

Đối với mảng đầu tư, mỗi quyết định đầu tư đều được nghiên cứu và soát kỹ lưỡng tại các phòng ban chuyên môn trước khi trình ban lãnh đạo. Cụ thể, chịu trách nhiệm nghiên cứu và tìm kiếm dự án thuộc về Ban đầu tư và phát triển dự án. Ban này sẽ phối hợp với bộ phận tài chính kế toán và pháp lý để thẩm định các yếu tố pháp lý, hiệu quả tài chính của dự án, xây dựng kế hoạch kinh doanh và nguồn vốn để triển khai dự án, từ đó trình cấp có thẩm quyền (Ban Tổng giám đốc, Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông) phê duyệt).

7.7. Hoạt động marketing

Để đảm bảo cho hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả cao, Công ty luôn chú trọng đến công tác Marketing, cụ thể bằng các hoạt động như sau:

- Nghiên cứu thông tin về thị trường và thông tin liên quan;

- Xây dựng chiến lược kinh doanh cho từng giai đoạn phát triển;
- Thường xuyên mở rộng mạng lưới khách hàng, tìm kiếm khách hàng và đối tác mới;
- Liên hệ và thu thập thông tin từ các ban ngành hữu quan trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Tiếp nhận các thông tin phản hồi từ phía khách hàng;
- Tiếp cận với các đối tác giải quyết những vấn đề khúc mắc để đảm bảo sự hợp tác hiệu quả, bền vững giữa Công ty và các đối tác trong thời điểm thị trường mang đầy tính cạnh tranh như hiện nay.

7.8. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Với uy tín của mình, Công ty cổ phần Thaiholdings đã và đang khẳng định vị thế và thương hiệu trên thị trường. Công ty cũng đã thực hiện việc bảo vệ thương hiệu bằng việc thiết kế logo Công ty riêng. Trong thời gian tới, Công ty sẽ đăng ký nhân hiệu với Cục Sở hữu trí tuệ Việt Nam nhằm bảo vệ thương hiệu của mình.

Hiện tại, Công ty sử dụng logo sau để nhận diện thương hiệu:

Thaiholdings

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

STT	Số Hợp đồng	Tên Khách hàng	Giá trị Hợp đồng (VND)	Hàng hóa	Ngày ký Hợp đồng	Thời hạn hợp đồng
1	1001/ĐĐH/THD-HM/2020	CÔNG TY TNHH XNK DỊCH VỤ THƯƠNG MẠI HÀ MỘC	3.870.020.000	Thực phẩm	09/10/2020	08/12/2020
2	1002/ĐĐH/THD-VAH/2020	CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH AN HOLDING	4.181.300.000	Thực phẩm	13/10/2020	12/12/2020
3	1003/ĐĐH/THD-ABP/2020	CÔNG TY TNHH SẢN XUẤT XNK ABP VIỆT NAM	4.970.400.000	Thực phẩm	14/10/2020	13/12/2020
4	1101/ĐĐH/THD-VAH/2020	CÔNG TY CỔ PHẦN VĨNH AN HOLDING	20.606.926.000	Thực phẩm	30/10/2020	29/12/2020
5	0910/ĐĐH/THD-TC/2020	CÔNG TY TNHH XNK THƯƠNG MẠI TÚ CƯỜNG	16.971.250.000	Thực phẩm	22/09/2020	21/11/2020
6	2102/2020/HĐTV/THD-LPB	Ngân Hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt	396.038.357.110	Thuê VP 210 TQK	Tháng 2/2020	Tháng 2/2025
7	1809/2020/HĐTV/THD-THTC	Công ty Cổ phần Giáo dục và Đào tạo Tinh Hoa Toàn Cầu	83.176.171.650	Thuê VP 210 TQK	Tháng 9/2020	Tháng 9/2025
Tổng cộng			529.814.424.760			

(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

8. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần đây

8.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	% Tăng/giảm so với 2018	9T/2020 (công ty mẹ)	9T/2020 (hợp nhất)
Tổng giá trị tài sản	206.753.728.480	850.500.503.845	311,36%	1.416.699.993.527	1.672.798.076.943
Vốn chủ sở hữu	154.581.033.345	604.193.412.850	290,86%	649.136.056.829	678.934.550.676
Doanh thu thuần	111.251.537.064	760.462.629.245	583,55%	1.008.961.666.058	1.155.203.227.480
Lợi nhuận từ HĐKD	10.864.276.474	60.208.446.244	454,19%	57.163.822.379	77.893.393.797
Lợi nhuận khác	(166.292.301)	(104.461.380)	-	(479.586.506)	9.037.459.443
Lợi nhuận trước thuế	10.697.984.173	60.103.984.864	461,83%	56.684.235.873	86.930.853.240
Lợi nhuận sau thuế	7.589.364.534	47.546.379.505	526,49%	44.942.643.979	71.043.354.061
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	không có	không có	-	không có	Không có
Tỷ lệ lợi nhuận trên vốn CSH	4,91%	7,87%	-	6,92%	10,46%

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng, BCTC hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Tổng tài sản và vốn chủ sở hữu năm 2019 của Công ty tăng mạnh so với năm 2018, chủ yếu là do trong năm 2019, Công ty thực hiện góp đủ vốn điều lệ đã đăng ký và tăng vốn, theo đó, vốn điều lệ thời điểm cuối năm của Công ty đã đạt 539 tỷ đồng. Sau khi tăng vốn, Công ty thực hiện đầu tư mua cổ phần tại Công ty CP Tôn Đản Hà Nội và Công ty CP Du lịch Kim Liên với tổng giá trị gần 649 tỷ đồng.

So với năm 2018, năm 2019 chứng kiến sự gia tăng mạnh của doanh thu khi hai mảng kinh doanh là thương mại vật liệu xây dựng và dịch vụ đều tăng trưởng mạnh. Nguyên nhân chủ yếu nhờ sự tăng trưởng doanh thu của mảng vật liệu xây dựng. Công ty đã tiếp tục khai thác và gia tăng doanh số với khách hàng cũ là Công ty TNHH Vinakanto và Công ty CP Tập đoàn Đức Thịnh, đồng thời đẩy mạnh bán hàng cho hai khách hàng lớn mới phát sinh là Công ty CP Tư vấn Xây dựng Vinakanto, Công ty TNHH Đầu tư thương mại Sunrise. Doanh thu thuần năm 2019 tăng đến 583,55% so với năm 2018, trong khi các chi phí vẫn được kiểm soát, khiến lợi nhuận sau thuế cũng tăng mạnh 526,52%.

Doanh thu thuần năm 2019 tăng mạnh so với năm 2018, trong khi các chi phí vẫn được kiểm soát. Cụ thể biên lợi nhuận gộp cải thiện đáng kể so với năm 2018, các chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp và chi phí tài chính mặc dù tăng so với năm 2018 nhưng giá trị tuyệt đối khá nhỏ so với quy mô doanh thu và lợi nhuận gộp. Điều này khiến lợi nhuận sau thuế cũng tăng mạnh ở mức mạnh so với năm 2018.

Vượt qua những tác động của đại dịch Covid-19 trong nửa đầu năm 2020, kết quả kinh doanh Quý III/2020 của Thaiholdings ghi nhận kết quả tích cực. Điều đó dẫn đến doanh thu công ty mẹ lũy kế 9 tháng 2020 đạt trên 1.008 tỷ đồng, tăng 167,75% so với cùng kỳ năm 2019. Tuy nhiên, công ty cũng ghi nhận mức tăng chi phí lớn do tác động từ Covid-19, dẫn đến lợi nhuận sau thuế công ty mẹ lũy kế 9 tháng 2020 đạt gần 45 tỷ đồng, tăng 38,78% so

với cùng kỳ 2019. Tương tự với số liệu tài chính hợp nhất lũy kế 9 tháng 2020, doanh thu và lợi nhuận sau thuế hợp nhất ghi nhận tăng trưởng lần lượt là 209,57% và 119,38%, đạt tương ứng 1166 tỷ đồng và 71 tỷ đồng.

8.2. Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh

Đơn vị tính: VND

TT	Chi phí	Năm 2018			Năm 2019		
		Giá trị	% tổng chi phí	% chi phí/ DTT	Giá trị	% tổng chi phí	% chi phí/ DTT
1	Giá vốn hàng bán	103.752.966.224	92,23%	93,26%	677.081.565.876	96,69%	89,03%
2	Chi phí tài chính	3.020.600.860	2,69%	2,72%	14.305.840.284	2,04%	1,88%
3	Chi phí bán hàng	-	0,00%	0,00%	416.433.850	0,06%	0,05%
4	Chi phí QLDN	5.717.113.844	5,08%	5,14%	8.452.559.713	1,21%	1,11%
	Tổng	112.490.680.928	100%	101,11%	700.256.399.723	100,00%	92,08%

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 của CTCP Thaiholdings)

Đơn vị tính: VND

TT	Chi phí	9T/2020 (công ty mẹ)			9T/2020 (hợp nhất)		
		Giá trị	% tổng chi phí	% chi phí/ DTT	Giá trị	% tổng chi phí	% chi phí/ DTT
1	Giá vốn hàng bán	941.327.734.837	98,90%	93,30%	1.065.488.722.659	98,90%	92,23%
2	Chi phí tài chính	2.139.128.104	0,22%	0,21%	3.030.127.304	0,28%	0,26%
3	Chi phí bán hàng	653.109.499	0,07%	0,06%	830.992.992	0,08%	0,07%
4	Chi phí QLDN	7.691.082.024	0,81%	0,76%	7.975.497.782	0,74%	0,69%
	Tổng	951.811.054.464	100%	94,34%	1.077.325.340.737	100%	93,26%

(Nguồn: BCTC riêng và hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Chi phí kinh doanh chính của công ty bao gồm giá vốn, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, chi phí quản lý. Trong cơ cấu chi phí hàng năm, giá vốn luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất, trung bình trong 2018-2019 khoảng 92%-94% doanh thu. Chi phí giá vốn chín tháng 2020 tăng mạnh, chiếm tới 98,9% tổng chi phí. Nguyên nhân chủ yếu là do giá vốn các nguyên vật liệu

đầu vào của Công ty cũng tăng mạnh và do tác động tiêu cực từ đại dịch Covid 19 ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Đối với các chi phí còn lại, Công ty hầu như không phát sinh chi phí bán hàng, nguyên nhân là do trong chính sách bán hàng của Công ty, Công ty thường xuyên làm việc với những đối tác quen thuộc, uy tín nên không phát sinh chi phí marketing hay quảng cáo. Đồng thời, Công ty cũng yêu cầu nhà cung cấp chịu chi phí vận chuyển, tính vào giá cung cấp và vận chuyển thẳng đến cho khách hàng của Công ty nên các chi phí bán hàng liên quan đến vận chuyển không phát sinh. Chi phí quản lý doanh nghiệp gồm các khoản chi trả lương nhân công, thuê văn phòng và các hoạt động hàng ngày của doanh nghiệp cũng chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng chi phí. Trong năm 2019, chi phí tài chính của doanh nghiệp phát sinh khá cao mặc dù vay nợ của Công ty không nhiều so với quy mô hoạt động kinh doanh (chi phí lãi vay năm 2019 chỉ là 2.747 triệu VNĐ), nguyên nhân chủ yếu do Công ty thực hiện trích lập dự phòng giảm giá khoản đầu tư vào Công ty CP Tôn Đản Hà Nội với giá trị trích lập là 11,558 tỷ VNĐ. Chính tháng đầu năm 2020, do không còn phải thực hiện trích lập, chi phí tài chính của doanh nghiệp đã giảm mạnh trong quý này.

8.3. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty

a. Thuận lợi

- Đối với mảng kinh doanh vật liệu xây dựng: nền tảng vĩ mô ổn định với mức tăng trưởng được giữ vững là cơ sở hỗ trợ sự tăng trưởng của cả nền kinh tế, trong đó có mảng kinh doanh xây dựng cơ sở hạ tầng và công trình giao thông. Nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng ổn định trong ba năm gần nhất từ 2017 đến 2019, lần lượt đạt 6,8%, 7,08% và 7,02%. Bên cạnh đó, lạm phát được kiểm chế ở mức dưới 4% là tiền đề để các doanh nghiệp đẩy mạnh mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư với nhiều dự án xây dựng và hạ tầng mới được triển khai. Điều này tác động tích cực đến mảng kinh doanh vật liệu xây dựng của Công ty trong năm 2019.
- Đối với mảng cho thuê văn phòng: với sự tăng trưởng ổn định của kinh tế vĩ mô, nhiều doanh nghiệp mới cũng được mở ra để tận dụng sự tăng trưởng của nền kinh tế, đặc biệt là tại các thành phố lớn. Điều này khiến nhu cầu thuê văn phòng tăng cao ở các khu đô thị. Trong khi đó, nguồn cung các dự án văn phòng ở khu vực trung tâm khó có thể tăng trưởng thêm do quỹ đất hạn chế và đã được quy hoạch, việc triển khai những dự án văn phòng cho thuê mới đòi hỏi phải giải quyết những vấn đề pháp lý liên quan đến chuyển đổi mục đích sử dụng đất tương đối phức tạp và mất thời gian. Đây là cơ hội cho những doanh nghiệp đã sở hữu nguồn văn phòng cho thuê có thể tiếp cận nguồn khách hàng lớn và nhanh chóng lấp đầy diện tích thuê, đồng thời đàm phán được mức giá thuê thuận lợi.

b. Khó khăn

- Đối với mảng kinh doanh vật liệu xây dựng: thương mại vật liệu xây dựng là mảng kinh doanh có rào cản gia nhập tương đối thấp khi thị trường có nhiều nhà cung cấp với chất lượng không có nhiều khác biệt. Do đó, cạnh tranh về giá trên thị trường đang là khá gay gắt khiến biên lợi nhuận của doanh nghiệp trong ngành bị ảnh hưởng. Bên cạnh đó, việc chậm giải ngân vốn đầu tư công cho các dự án cơ sở hạ tầng và việc tạm dừng triển khai nhiều dự án bất động sản để rà soát lại các vấn đề pháp lý trong năm

2019 đã ảnh hưởng tiêu cực đến ngành xây dựng, điều này trực tiếp làm giảm nhu cầu tiêu thụ vật liệu xây dựng trên thị trường.

- Đối với mảng cho thuê văn phòng: cạnh tranh ngày càng cao trong lĩnh vực du lịch và văn phòng cho thuê khi các nền tảng kinh tế chia sẻ bắt đầu mở rộng với tốc độ nhanh chóng như Airbnb, Wework giúp kết nối người dùng đến các nhà cho thuê với giá rẻ, khiến ngành kinh doanh cho thuê bất động sản và khách sạn truyền thống bị mất đi một lượng lớn khách hàng. Đồng thời, các mô hình kinh doanh mới cũng không đòi hỏi doanh nghiệp phải thuê văn phòng tại khu vực trung tâm để làm việc với các đối tác mà hoàn toàn có thể làm việc qua internet, do đó nhiều Công ty đã lựa chọn thuê văn phòng tại các khu vực không phải trung tâm nhằm tiết kiệm chi phí.

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

Hiện tại Công ty đang kinh doanh chính trong lĩnh vực thương mại vật liệu xây dựng và dịch vụ cho thuê bất động sản.

*** Về vị thế của Công ty trong ngành:** Thaiholdings hiện là đơn vị có quy mô và uy tín lớn trong lĩnh vực thương mại vật liệu xây dựng, kinh doanh bất động sản thương mại, du lịch nghỉ dưỡng tại Việt Nam hiện nay, trong đó nổi bật là thương mại vật liệu xây dựng.

*** Về triển vọng phát triển của ngành và đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới.**

Trong dài hạn, định hướng của Công ty là giảm dần mảng thương mại và chuyển hướng sang đầu tư. Trong đó, ngành và lĩnh vực đầu tư chính mà Thaiholdings tập trung là lĩnh vực khách sạn, du lịch và dự án bất động sản. Cụ thể như sau:

Đối với ngành kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng

Đây là hoạt động kinh doanh đem lại doanh thu và lợi nhuận chính của Công ty trong các năm gần đây. Xuất phát từ quy mô nhỏ, doanh thu mảng kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng đã tăng nhanh chóng, từ mức chỉ 71,419 tỷ đồng năm 2017 lên mức 749,292 tỷ đồng, khẳng định tiềm năng tăng trưởng của doanh nghiệp trong ngành. Ngành kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng được hưởng lợi nhờ triển vọng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung và ngành xây dựng, bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, doanh nghiệp cũng nhận định hoạt động kinh doanh thương mại không đem lại giá trị cao, biên lợi nhuận thấp và khó phát triển bền vững trong dài hạn. Do đó, định hướng của Công ty là chuyển dần sang trở thành Công ty đầu tư.

Đối với lĩnh vực đầu tư tài chính

Với định hướng chuyển dịch hoạt động kinh doanh sang mô hình đầu tư sở hữu cổ phần tại các đơn vị có tiềm năng phát triển dự án bất động sản, Công ty đã mua cổ phần của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên, tiền thân là một Công ty nhà nước có lịch sử 50 năm phát triển. Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên, sở hữu khách sạn Kim Liên tọa lạc trên diện tích 3,5 ha tại trung tâm thành phố với hệ thống gồm: 9 tòa nhà gồm 433 phòng và hệ thống 5 nhà hàng với sức chứa từ 50 - 600 chỗ ngồi. Với việc nằm tại vị trí đắc địa ở Thủ đô, đồng thời có nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực dịch vụ khách sạn, Công ty đánh giá đây là khoản đầu tư tiềm năng và kì vọng đem lại lợi nhuận trong tương lai.

Tính đến hết năm 2018, tổng số khách du lịch đến Hà Nội ước đạt 26,04 triệu lượt khách (tăng 9,3% so với năm 2017), trong đó khách du lịch quốc tế ước đạt 5,74 triệu lượt khách

(tăng 16%). Cùng với đó là xu hướng chuyển dịch cơ cấu kinh tế sang Công nghiệp – Dịch vụ thì lượng khách Du lịch tới Thủ đô được dự báo là sẽ còn tăng cao. Điều này có yếu tố thuận lợi cho ngành kinh doanh dịch vụ của Khách sạn Kim Liên.

Cũng trong năm 2019, Công ty mua 14.200.000 cổ phần của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội để sở hữu 19,52% vốn điều lệ tại đơn vị này. Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội sở hữu tòa nhà Thaiholdings Tower ở vị trí đắc địa, trung tâm thành phố Hà Nội.

Đối với dịch vụ cho thuê bất động sản

Trong năm 2019, Công ty thuê tòa nhà văn phòng tại địa chỉ 17 Tông Đản, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội, và thực hiện cho thuê lại. Các dịch vụ tại tòa nhà do CBRE quản lý vận hành gồm dịch vụ bảo vệ an ninh; vệ sinh - cảnh quan - môi trường; vận hành - bảo trì bảo dưỡng - sửa chữa các hệ thống kỹ thuật; đảm bảo an toàn phòng chống cháy nổ, trông giữ xe... Đây là các dịch vụ được quy chuẩn, do đội ngũ nhân sự chuyên nghiệp và có nhiều kinh nghiệm thực hiện.

Đối với lĩnh vực văn phòng cho thuê, Công ty kỳ vọng vào sự tăng trưởng của thị trường bất động sản Việt Nam nhờ vào các yếu tố sau đây:

Gia tăng GDP

Việt Nam có mức tăng trưởng GDP ổn định từ 6-7%/năm trong 5 năm trở lại đây, phần lớn nhờ vào sự tăng trưởng đô thị hóa, công nghiệp hóa và sự gia tăng tầng lớp trung lưu tại Việt Nam. Tính đến cuối năm 2019, theo Tổng cục Thống kê, GDP của Việt Nam đạt quy mô trên 266,5 tỷ USD, thu nhập bình quân đầu người đạt 2.786 USD/người.

Theo Tổng cục Thống kê, kết quả này đạt được do sự cải thiện của hầu hết tất cả các ngành kinh tế. Lĩnh vực công nghiệp và xây dựng góp phần lớn nhất với 48,6% tổng cơ cấu, tiếp theo là ngành dịch vụ với 33%, chủ yếu là do sự gia tăng đáng kể lượng đầu tư nước ngoài. Kết quả này bắt nguồn từ việc thực hiện các chiến lược kinh tế của Chính phủ nhằm tập trung phát triển công nghệ sạch và công nghệ cao và tập trung vào các sản phẩm và dịch vụ có giá trị cao hơn.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng mạnh

Theo số liệu của Cục Đầu tư Nước ngoài, trong năm 2019 tổng lượng FDI đăng ký vào Việt Nam là 38,02 tỷ USD, tăng 7,2% so với năm 2018. Vốn thực hiện của dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài ước đạt 20,38 tỷ USD, tăng 6,7% so với cùng kỳ năm 2018. Trong giai đoạn 10 năm trở lại đây, Việt Nam đã khá thành công trong việc thu hút vốn FDI, đặc biệt trong năm 2019 ghi nhận dòng vốn đầu tư kỷ lục vào Việt Nam, điều đó thể hiện tâm lý đầu tư ngày càng lạc quan của nhà đầu tư nước ngoài và niềm tin của họ vào thị trường Việt Nam.

Trong năm 2019, BĐS là lĩnh vực đứng vị trí số 2 về thu hút vốn FDI vào Việt Nam (chiếm xấp xỉ 10,2% tổng vốn đăng ký) với tổng giá trị 3,88 tỷ USD. Cũng trong năm này, Hàn Quốc dẫn đầu trong các quốc gia đầu tư vào Việt Nam với gần 7,92 tỷ USD, chiếm 20,8% tiếp theo là Hong Kong với 7,87 tỷ USD, Singapore đứng vị trí thứ ba với 4,5 tỷ USD, tiếp đến là Nhật Bản, Trung Quốc.

Tốc độ đô thị hóa nhanh chóng

Theo JLL, đến năm 2020, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam dự kiến đạt khoảng 40%, tương đương với khoảng 45 triệu dân đô thị. So sánh với các nước khác trong khu vực như Malaysia (74%), Indonesia (53%), Thái Lan (49,2%) và Philippines (46%) trong năm 2016, tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam vẫn còn ở mức thấp. Tuy nhiên, Việt Nam dự kiến sẽ có tốc độ đô thị hóa tăng trưởng nhanh nhất khu vực với tỷ lệ 3,5% từ năm 2018 đến năm 2025, theo ước tính của JLL. Vào năm 2025, Việt Nam dự kiến sẽ có 1.000 khu đô thị khắp cả

nước. Các khu đô thị sẽ góp phần lớn thúc đẩy nhu cầu nhà ở mới trong thời gian tới. Do sự tăng trưởng nhanh chóng của nền kinh tế Việt Nam, đặc biệt là tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, hai thành phố này đã thu hút được một số lượng lớn người nhập cư từ nông thôn. Xu hướng này đã tạo ra các khu đô thị vệ tinh mới, nơi mà tốc độ đô thị hóa đã diễn ra rất mạnh mẽ trong những năm gần đây. Trong thời gian này, hầu hết các cơ sở và dịch vụ tập trung phát triển mạnh ở các khu đô thị này, do đó sự gia tăng mức độ đô thị hóa cũng sẽ có tác động lớn đến sự phát triển của thị trường lao động đang nổi lên và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong nước.

Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh Bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi Luật Nhà ở sửa đổi năm 2014 chính thức có hiệu lực vào ngày 01/07/2015 đã cho phép người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài được sở hữu cùng một lúc nhiều nhà ở tại Việt Nam thay vì chỉ được sở hữu duy nhất một bất động sản để ở như trước kia, kỳ vọng đem lại sự tăng trưởng đáng kể cho thị trường bất động sản Việt Nam nói chung khi được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo các điều luật sửa đổi, người nước ngoài và người Việt Nam định cư ở nước ngoài khi nhập cảnh hợp pháp vào Việt Nam đều có quyền được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam, không phụ thuộc vào việc họ phải lưu trú tại Việt Nam trong một khoảng thời gian quy định như trước kia. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài tại Việt Nam cũng có thể mua bất động sản. Điều này được kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu bất động sản của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường bất động sản Việt Nam.

10. Chính sách đối với người lao động

10.1. Số lượng lao động và cơ cấu lao động

THAIHOLDINGS luôn xem nguồn nhân lực là yếu tố cốt lõi và là tài sản quý giá của Công ty. Chính sách nhân sự của Công ty được xây dựng với mục đích biến nguồn nhân lực trở thành một ưu thế cạnh tranh hàng đầu. Cơ cấu lao động tại thời điểm 30/09/2020 của Công ty như sau:

Loại lao động	Số người	Tỷ lệ (%)
1. Trình độ đại học và trên đại học	28	80,64%
2. Trình độ trung cấp	01	3,23%
3. Khác	05	16,13%
Tổng cộng	34	100%

(Nguồn: CTCP Thaiholdings)

10.2. Các chính sách đối với lao động (đào tạo, lương thưởng, trợ cấp,...)

Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Chính sách tuyển dụng, thu hút lao động và đào tạo lao động

Công ty có xây dựng một quy chế cụ thể về chính sách đào tạo được công bố công khai tới toàn bộ CBNV trong Công ty. Chính sách đào tạo được xây dựng phù hợp theo các yêu cầu của công việc. CBNV thường xuyên được tham gia các khóa học về kỹ năng quản lý, tin học, ngoại ngữ.... Hình thức đào tạo được tổ chức theo dạng đào tạo tập trung hoặc đào tạo qua công việc thực tế.

Thời gian làm việc và chính sách lương

Thaiholdings tuân thủ các quy định của Luật lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành về thời gian làm việc (bao gồm cả làm thêm giờ) cũng như thời gian nghỉ ngơi của người lao động. Người lao động được tham gia bảo hiểm xã hội đầy đủ, hưởng lương cùng các chế độ phúc lợi khác theo quy định và theo tình hình thực tế của Công ty.

11. Chính sách cổ tức

HĐQT có trách nhiệm xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ để trình ĐHĐCĐ. Phương án phân phối lợi nhuận được xây dựng trên cơ sở lợi nhuận sau thuế mà Công ty thu được từ hoạt động kinh doanh trong năm tài chính, sau khi đã thực hiện nghĩa vụ nộp thuế và tài chính khác theo quy định của pháp luật hiện hành và lợi nhuận chưa phân phối còn lại. Thaiholdings cũng xét tới kế hoạch và định hướng, chiến lược đầu tư mở rộng hoạt động kinh doanh trong năm tới để đưa ra mức cổ tức hợp lý, sau khi được ĐHĐCĐ thông qua.

Trong giai đoạn 2017 – 2019, Công ty chưa thực hiện chia cổ tức do Công ty đang cần tập trung nguồn lực cho hoạt động kinh doanh. Trong giai đoạn tới Công ty sẽ tiếp tục xây dựng chính sách cổ tức dựa vào kết quả kinh doanh thực tế trong từng năm, sau khi được ĐHĐCĐ chấp thuận.

12. Tình hình tài chính

12.1. Các chỉ tiêu tài chính cơ bản

12.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Đến 30/09/2020, nguồn vốn hợp nhất của công ty như sau:

- Vốn điều lệ: 539.000.000.000 VND
- Vốn kinh doanh: 1.672.798.076.943 VND

Việc sử dụng nguồn vốn: Công ty đã sử dụng vốn vào hoạt động sản xuất kinh doanh, đảm bảo mang lại hiệu quả cho nguồn vốn đồng thời tuân thủ các quy định trong Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty và Luật doanh nghiệp.

12.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao phù hợp với Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính và được ước tính như sau:

- Nhà cửa vật kiến trúc 20 năm

- Phương tiện vận tải và truyền dẫn 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý 03 – 05 năm

12.1.3. Mức lương bình quân

Trong năm 2019, thu nhập bình quân đầu người của CBCNV làm việc chính thức trong toàn Công ty đạt 18 triệu đồng/người/tháng. Theo đánh giá của THD, mức thu nhập của Công ty là phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế của Công ty và ở nhóm các công ty có thu nhập khá so với tình hình chung tại các doanh nghiệp cùng ngành.

12.1.4. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty đã thực hiện tốt các nghĩa vụ công nợ cho các nhà cung cấp và đối tác, theo BCTC đã được kiểm toán, đến tháng 9 năm 2020, Công ty không có khoản nợ quá hạn. Các khoản nợ phải trả ngắn hạn, trung hạn và dài hạn đều được Công ty thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong các năm qua.

12.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty nộp các khoản phải nộp theo luật định đúng quy định của Nhà nước.

Số dư các khoản phải nộp theo luật định của Công ty cụ thể như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020 (công ty mẹ)	30/09/2020 (hợp nhất)
Thuế GTGT	877.127.258	2.870.653.595	207.002.061	1.629.006.864
Thuế TNDN	3.108.619.639	12.557.605.359	11.741.448.170	16.183.727.867
Thuế TNCN	309.574	37.086.561	8.867.412	14.753.716
Thuế nhà thầu	-	-	-	-
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	103.495.737	65.496.018	65.496.018	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	65.496.018
TỔNG CỘNG	4.089.552.208	15.530.841.533	12.022.813.661	17.892.984.465

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng và hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Năm 2019, doanh nghiệp đã thực nộp/bù trừ trong năm 79.021 triệu VNĐ tiền thuế phí các loại, bao gồm:

- Thuế GTGT: 74.905 triệu VNĐ
- Thuế TNDN: 3.109 triệu VNĐ
- Thuế TNCN: 171 triệu VNĐ
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất: 643 triệu VNĐ
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác: 194 triệu VNĐ.

Thời hạn được gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho 80% số thuế của năm 2019 là năm tháng kể từ ngày kết thúc thời hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 31/03/2020.

12.1.6. Trích lập các quỹ theo luật định

Hiện tại, pháp luật cũng như điều lệ Công ty không có quy định về việc bắt buộc phải trích các loại quỹ. Tuy nhiên, trong thời gian tới, Công ty sẽ xem xét thực hiện việc trích lập các quỹ và trình Đại hội đồng cổ đông Công ty thông qua.

12.1.7. Tổng dư nợ vay

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty luôn thanh toán đúng hạn các khoản nợ đến hạn, không có các khoản nợ phải trả quá hạn.

Tổng dư nợ vay của Công ty như sau:

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Vay ngắn hạn	34.400.000.000	17.900.000.000	16.180.000.000
Agribank – CN Trung Yên (i)	34.400.000.000	17.900.000.000	16.180.000.000
Vay dài hạn	0	46.000.000.000	0
Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Vũng Áng (ii)	-	46.000.000.000	-
Tổng vay nợ và thuê tài chính	34.400.000.000	63.900.000.000	16.180.000.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

(i) Hợp đồng tín dụng số 1302-LAV-2020000582 ngày 01/09/2020 ký với Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Trung Yên, hạn mức tín dụng 16.180.000.000 VND, thời hạn cấp tín dụng: 04 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng tín dụng, thời gian vay được cụ thể trong các Giấy nhận nợ nhưng tối đa là 06 tháng, lãi suất cho vay trong hạn là 8.5%/năm và được điều chỉnh 03 tháng/lần. Mục đích sử dụng vốn vay: Thanh toán tiền mua hàng hóa theo Hợp đồng nguyên tắc số 01.03/2019/HĐNT/VA-THS ngày 01/03/2019. Khoản vay được đảm bảo bằng biện pháp bảo đảm cụ thể như sau: Tài sản của bên thứ 3 là xe ô tô nhãn hiệu LEXUS LX 570 mang biển đăng ký 30E-736.85 giá trị 6.080.000.000 đồng và giá trị quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Số: CB 832278 giá trị 18.000.000.000 đồng.

(ii) Hợp đồng vay số 01/2019/HĐV/THS-VA ngày 15/10/2019 ký với Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Vũng Áng, Công ty thực hiện chuyển công nợ tiền hàng theo hợp đồng nguyên tắc số 01.03/2019/HĐNT/VA-THS ngày 01/03/2019 về cung cấp vật liệu xây dựng sang khoản vay có thời hạn 15 tháng, số tiền vay 46 tỷ đồng, thời gian ân hạn là 3 tháng kể từ ngày vay, lãi suất bằng lãi suất tiết kiệm 12 tháng cộng với 4%/năm, khoản vay không có tài sản đảm bảo. Việc trả gốc vay có thể được thực hiện một lần hoặc nhiều lần trong thời gian vay phụ thuộc vào tình hình tài chính của Công ty hoặc yêu cầu của bên cho vay mà không chịu bất kỳ khoản phạt trả nợ trước hạn nào. Công ty đã thanh toán khoản vay này cho Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Vũng Áng vào Quý 1/2020.

12.1.8. Tình hình công nợ hiện nay

a. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020 (công ty mẹ)	30/09/2020 (hợp nhất)
Các khoản phải thu ngắn hạn	168.797.466.808	169.953.001.770	455.032.449.906	688.501.692.371
Phải thu ngắn hạn khách hàng	17.273.672.890	169.828.364.177	341.283.880.436	556.736.878.439
Trả trước cho người bán ngắn hạn	72.889.978.640	209.455.400	1.326.869.470	3.340.893.470
Phải thu ngắn hạn khác	78.727.115.278	8.482.193	112.515.000.000	128.517.220.462
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(93.300.000)	(93.300.000)	(93.300.000)	(93.300.000)
Các khoản phải thu dài hạn	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Trả trước cho người bán dài hạn	-	-	-	-
Phải thu dài hạn khác	-	500.000.000	500.000.000	500.000.000
Tổng cộng	168.797.466.808	170.453.001.770	455.532.449.906	689.001.692.371

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng và hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Các khoản phải thu ngắn hạn năm 2018 và 2019 gần như không biến động về giá trị khi chỉ tăng nhẹ từ 168,8 tỷ đồng lên gần 170 tỷ đồng, tuy nhiên, về giá trị khoản phải thu ngắn hạn của khách hàng lại tăng mạnh từ 17,3 tỷ đồng lên 169,8 tỷ đồng, phải thu ngắn hạn khác giảm mạnh từ 78,727 tỷ đồng xuống còn trên 8 triệu đồng. Nguyên nhân chính là do năm 2019, Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinakanto và Công ty TNHH Đầu tư Sunrise đã thanh toán khoản phải thu khác tổng cộng 78,44 tỷ đồng cho Công ty, trong khi đó, việc đẩy mạnh bán hàng cùng các chính sách khuyến khích khách hàng khiến phải thu ngắn hạn khách hàng tăng mạnh. Các khoản phải thu khách hàng tăng khá mạnh trong chín tháng đầu năm 2020 do tác động của đại dịch Covid 19.

Khoản trả trước cho người bán dài hạn trong 9T/2020 là khoản ứng trước tiền thuê mặt bằng văn phòng từ tầng 1 đến tầng 6 của tòa nhà văn phòng Thaiholdings Tower.

Chi tiết các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng qua các năm

Đơn vị tính: VNĐ

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020 (Công ty mẹ)	30/09/2020 (Hợp nhất)
Phải thu khách hàng ngắn hạn	17.273.672.890	169.828.364.177	341.283.880.436	556.736.878.439
Công ty TNHH Đầu tư thương mại Sunrise	-	164.325.933.603	-	-
Công ty cổ phần Bình Minh Group	9.460.000.000	-	-	-
Công ty cổ phần Thủy điện Quảng Nam	6.596.257.260	-	-	-
Công ty TNHH XNK dịch vụ thương mại Hà Mộc	-	-	60.159.090.000	60.159.090.000

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020 (Công ty mẹ)	30/09/2020 (Hợp nhất)
Công ty TNHH XNK thương mại Tú Cường	-	-	53.378.339.820	53.378.339.820
Công ty CP Đầu tư venus Bát Tràng	-	-	20.611.100.000	-
Công ty TNHH Sản xuất XNK ABP Việt Nam	-	-	125.828.826.720	125.828.826.720
Công ty TNHH Thái Dương Miền	-	-	47.721.200.000	-
Công ty TNHH XNK Đầu tư Hoa Việt	-	-	24.847.180.000	-
Công Ty TNHH Đức Hạnh Hà Nam	-	-	-	153.152.749.000
Phải thu khách hàng khác	1.244.415.630	5.502.430.574	8.738.143.896	164.217.872.899
Phải thu của khách hàng ngắn hạn là Bên liên quan	7.670.672.890	1.939.584.966	1.213.991.464	1.213.991.464
Công ty cổ phần Thủy Điện Quảng Nam	6.569.257.260	-	-	-
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Xuân Thành	1.101.415.630	1.101.415.630	-	-
Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành	-	838.169.336	1.213.991.464	1.213.991.464

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng và hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Về các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng: là các khoản phải thu khách hàng, chủ yếu là phải thu từ các đối tác mua vật liệu xây dựng của Công ty. Phải thu ngắn hạn tăng mạnh trong năm 2019, chủ yếu do Công ty lại phát sinh khoản phải thu lớn từ Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sunrise (164,326 tỷ), đây cũng là đối tác kinh doanh thương mại vật liệu xây dựng tương tự Thaiholdings. Bên cạnh đó là một số khoản phải thu của Công ty cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinakanto (3,153 tỷ). Ngoài ra, phải thu của các bên liên quan là 1,940 tỷ, trong đó phải thu của Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Xuân Thành là 1,101 tỷ đồng và Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành là 838 triệu đồng. Chín tháng đầu năm 2020 ghi nhận các khoản phải thu ngắn hạn khách hàng tăng khá mạnh mặc dù khách hàng có phải thu lớn nhất năm 2019 là Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sunrise đã thanh toán toàn bộ công nợ. Chín tháng đầu năm 2020 Công ty cũng phát sinh các khoản phải thu lớn từ các khách hàng như Công ty TNHH XNK Dịch Vụ Thương Mại Hà Mộc (60,2 tỷ), Công ty TNHH XNK Thương mại Tú Cường (53,4 tỷ), Công ty TNHH Sản xuất XNK ABP Việt Nam (125,8 tỷ) là các khoản phải thu về từ kinh doanh mảng thực phẩm. Còn lại là phải thu với giá trị nhỏ từ nhóm khách hàng thuê văn phòng. Các khoản phải thu này chủ yếu từ khách hàng uy tín và đã có quan hệ làm ăn lâu năm với Công ty nên luôn được thanh toán đúng hạn.

Về khoản trả trước cho người bán ngắn hạn: năm 2018, Công ty phát sinh khoản trả trước cho người bán khá lớn từ một số đối tác như Công ty CP tư vấn xây dựng Vinakanto (71 tỷ), Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sunrise (1,5 tỷ). Phần lớn các nghĩa vụ này đã được thực hiện trong năm 2019 và không phát sinh mới trong chín tháng đầu năm 2020.

Về khoản phải thu ngắn hạn khác: tại thời điểm năm 2017, phải thu ngắn hạn khác là khoản tạm ứng cho ông Nguyễn Chí Kiên – thành viên HĐQT (trị giá 53,555 tỷ). Khoản tạm ứng

này đã được thu hồi trong năm 2018. Tuy nhiên, trong năm 2018 đồng thời phát sinh khoản phải thu tiền chuyển nhượng cổ phần của Công ty TNHH Đầu tư thương mại Sunrise (19.440 tỷ) và Công ty CP Tư vấn xây dựng Vinatanko liên quan đến giao dịch bán cổ phần của Thaiholdings tại Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình và Công ty CP Giáo dục Him Lam. Đến cuối năm 2019, các giao dịch này đã được hoàn tất việc thanh toán.

b. Các khoản phải trả

Đơn vị tính: VND

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020 (công ty mẹ)	30/09/2020 (hợp nhất)
Nợ ngắn hạn	51.672.695.135	194.528.304.504	457.409.999.538	683.709.589.107
Phải trả người bán ngắn hạn	8.753.671.111	129.897.877.620	402.099.999.340	589.059.100.612
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	4.317.670.600	22.500.000.000	-	32.444.673.321
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	4.089.552.208	15.530.841.533	12.022.813.661	17.892.984.465
Phải trả người lao động	65.474.330	538.817.498	486.586.453	1.508.513.453
Chi phí phải trả ngắn hạn	45.238.356	26.482.192	27.358.356	27.358.356
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	7.750.089.562	26.378.042.278	26.378.042.278
Phải trả ngắn hạn khác	1.088.530	384.196.099	215.199.450	218.916.622
Vay và thuê nợ tài chính ngắn hạn	34.400.000.000	17.900.000.000	16.180.000.000	16.180.000.000
Nợ dài hạn	500.000.000	51.778.786.491	310.153.937.160	310.153.937.160
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	-	-	258.503.192.797	258.503.192.797
Phải trả dài hạn khác	500.000.000	5.778.786.491	51.650.744.363	51.650.744.363
Người mua trả tiền trước dài hạn	-	-	-	-
Vay và thuê nợ tài chính dài hạn	-	46.000.000.000	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng và hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Về khoản phải trả người bán ngắn hạn: các khoản phải trả người bán ngắn hạn tăng nhanh trong giai đoạn 9T/2020, chủ yếu đến từ mảng kinh doanh thực phẩm gia tăng công nợ với Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Phát triển Thương mại An Bình (144,6 tỷ) và Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình (123,1 tỷ), mảng kinh doanh cho thuê văn phòng cũng ghi nhận khoản phải trả 126 tỷ với Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội (tăng từ 2,8 tỷ). Công nợ với các bên liên quan bao gồm Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuân Thành (6,2 tỷ) và Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội (144,6 tỷ VNĐ). Tại báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2020 của Thaiholdings xuất hiện khoản tăng công nợ phải trả cho Công ty cổ phần Tập đoàn Đức Thịnh từ 2,8 tỷ VNĐ đầu kỳ lên 64,4 tỷ VNĐ tại 30/09/2020. Trong kỳ, Công ty cũng đã hoàn thành nghĩa vụ nợ đối với khoản nợ phải trả 119,2 tỷ VNĐ tại Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Sản xuất Vũng Áng.

Về khoản người mua trả tiền trước ngắn hạn: đây là khoản tiền do ông Nguyễn Đức Thụy trả tiền cho Công ty theo Hợp đồng số 0308/2019/HDDV/THD ngày 03/08/2019 về việc tư vấn tìm kiếm đối tác nhận chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần Thailand. Tuy nhiên, cho đến nay do các đối tác mà Công ty tư vấn giới thiệu chưa đi đến thỏa thuận cuối cùng về việc chuyển nhượng cổ phần nên Công ty không đủ điều kiện ghi nhận khoản doanh thu và lợi nhuận này. Công ty đã tiến hành hủy hóa đơn và trả lại số tiền 22,5 tỷ trong tháng 5/2020.

Về khoản doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn và dài hạn: là khoản doanh thu cho thuê văn phòng đã được khách hàng thanh toán trước.

Về khoản phải trả dài hạn khác: đây là khoản đặt cọc thuê văn phòng của khách hàng.

12.1.9. Tình hình hàng tồn kho

Doanh nghiệp kinh doanh thương mại theo hình thức nhập và xuất thẳng cho đối tác, do đó không phát sinh lưu kho và hàng tồn kho. Cụ thể, điều khoản mua hàng của Công ty quy định nhà cung cấp phải chịu trách nhiệm vận chuyển hàng hóa đến kho hoặc tại công trình mà khách hàng của Thaiholdings yêu cầu. Sau khi nhận hàng từ nhà cung cấp, Thaiholdings thực hiện việc giao hàng thẳng cho đối tác mua hàng để người mua hàng nhập kho. Toàn bộ quá trình diễn ra hàng hóa được xuất khỏi kho của nhà cung cấp và nhập trực tiếp vào kho của người mua hàng, do đó Thaiholdings không phát sinh tồn kho trong quá trình giao dịch này.

12.1.10. Các khoản đầu tư tài chính

Đơn vị tính: VND

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019
Công ty CP Tôn Đản Hà Nội – tỷ lệ quyền biểu quyết 19,52% (i)	-	284.000.000.000
Công ty CP Du lịch Kim Liên - tỷ lệ quyền biểu quyết 17,2% (ii)	-	365.082.660.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	-	11.558.472.547
Tổng cộng	-	649.082.660.000

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 của CTCP Thaiholdings)

(i) Theo Nghị quyết số 2803/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2019 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty thông qua phương án đầu tư vào Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội. Theo Nghị quyết số 2903/2019/NQ-HĐQT ngày 29/03/2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty thực hiện mua phần cổ phần của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội với giá mua 20.000 VND/cổ phần vào ngày 29/03/2019. Giá giao dịch cổ phiếu được xác định trên cơ sở Chứng thư thẩm định giá số 050319/TĐG-CT ngày 05/03/2019 do Công ty TNHH Kiểm toán Asco phát hành cho mục đích tham khảo làm cơ sở mua bán cổ phiếu, giá tham khảo là 25.435 VND/cổ phần. Sau khi nhận chuyển nhượng, tổng số cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội là 14.200.000 cổ phần, chiếm 19,52% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội.

(ii) Theo Nghị quyết số 2803/2019/NQ-ĐHĐCĐ ngày 28/03/2019 của Đại hội đồng cổ đông, Công ty thông qua phương án đầu tư vào Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên. Theo Nghị quyết số 1904/2019/NQ-HĐQT ngày 19/04/2019 của Hội đồng Quản trị, Công ty thực hiện mua phần cổ phần của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên với giá mua 305.100

VND/cổ phần vào ngày 24/04/2019. Giá giao dịch cổ phiếu được xác định trên cơ sở Chứng thư thâm định giá số 190419/TĐG-CT ngày 19/04/2019 do Công ty TNHH Kiểm toán Asco phát hành cho mục đích tham khảo làm cơ sở mua bán cổ phiếu, giá tham khảo là 304.914VND/cổ phần. Giá trị đầu giá của cổ phiếu Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên tại ngày 27/04/2018 là 305.053VND/cổ phần. Sau khi nhận chuyển nhượng, tổng số cổ phần Công ty sở hữu tại Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên là 1.196.600 cổ phần, chiếm 17,2% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên.

Tóm tắt tình hình hoạt động của các công ty đầu tư trong năm 2019:

- Theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên năm 2019 có lợi nhuận sau thuế là: 12.528.159.177 đồng.
- Theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán, kết quả kinh doanh của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội năm 2019 lợi nhuận kế toán trước thuế là âm 58.743.500.083 đồng. Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội là đơn vị sở hữu tòa nhà Thaiholdings tại 17 Tôn Đản (210 Trần Quang Khải, Hà Nội) – tòa nhà văn phòng hạng A và có vị trí đắc địa bậc nhất Hà Nội, tổng giá trị đầu tư của tài sản này gần 2.660 tỷ đồng, công trình được hoàn thành và bàn giao chính thức đưa vào sử dụng từ cuối tháng 12 năm 2019. Dự kiến từ năm 2020, khi tỷ lệ lấp đầy đạt từ 80%-85%, Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội sẽ đạt doanh thu hàng năm khoảng 180 tỷ đồng, đủ bù đắp được các chi phí liên quan và có lợi nhuận. Vì vậy, giá mua cổ phiếu Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội được Ban Lãnh đạo Công ty nghiên cứu trên các đánh giá về tiềm năng phát triển trong tương lai của đơn vị này.

(* Công ty đã thực hiện trích dự phòng đầu tư tài chính dài hạn trị giá 11,558 tỷ đồng cho khoản lỗ lũy kế tại Công ty cổ phần Tôn Đản tương ứng với tỷ lệ sở hữu tại đây là 19,52%.

12.1.11. Chi phí trả trước dài hạn

Đơn vị tính: VND

Chi tiết	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020
Chi phí thuê cơ sở hạ tầng	23.115.466.554	28.530.336.732	273.635.967.690
Chi phí công cụ dụng cụ	121.181.035	88.365.837	126.382.868
Tổng cộng	23.236.647.589	28.618.702.569	273.762.350.558

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC hợp nhất tự lập Quý III/2020 của CTCP Thaiholdings)

Chi phí trả trước dài hạn chiếm chủ yếu là chi phí thuê cơ sở hạ tầng, đây là khoản chi phí trả trước để thuê các bất động sản tại 2B Lê Phụng Hiểu và số 17 Tôn Đản, Hà Nội, cụ thể như sau:

Công ty thuê 609,9m² tại Lô đất ở địa chỉ 2B Lê Phụng Hiểu, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội theo Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty CP Thương mại và Dịch vụ, tổng giá thuê là 29,7 tỷ đồng, hợp đồng có hiệu lực vô thời hạn kể từ ngày 12/09/2014, trừ khi bị chấm dứt theo các quy định khác của pháp luật. Chi phí trả trước này được phân bổ 20 năm từ năm 2014 đến năm 2034.

Tổng số tiền thuê tại tầng 1,2,3,5,6,16,17,19,20 và 21 tòa nhà số 17 đường Tôn Đản, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội theo Hợp đồng nguyên tắc số 1903/2019/HĐCTVP/TĐ-THS ngày 19/03/2019 và các phụ lục kèm theo, giá thuê phụ thuộc vào giá Công ty cho thuê lại được quy định trong từng phụ lục ở từng thời kỳ. Hợp đồng có hiệu lực 15 năm kể từ ngày ký, trừ khi bị chấm dứt theo quy định của pháp luật.

Trong kỳ, chi phí thuê VP tại 17 Tôn Đản tăng mạnh từ 21.5 tỷ VNĐ đầu kỳ lên 253.2 tỷ VNĐ, tương tự chi phí thuê lô đất tại 2B Lê Phụng Hiểu cũng tăng từ 6.9 tỷ VNĐ lên 20.4 tỷ VNĐ.

12.1.12. Giao dịch với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội	Công ty được góp vốn
Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên	Công ty được góp vốn
Công ty TNHH Xây dựng Vinakanto	Thành viên góp vốn là thành viên HĐQT của Công ty
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Xuân Thái	Thành viên góp vốn là thành viên HĐQT của Công ty
Công ty Cổ phần Đầu tư Thủy điện Quảng Nam	Cùng thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Thailand	Cùng thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn Thaingroup	Cùng thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Xuân Thành Group	Cùng thành viên góp vốn
Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng và Phát triển Xuân Thành	Có liên quan với người liên quan
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành	Có liên quan với người liên quan
Công ty CP Đầu tư xây dựng và Phát triển Xuân Thành	Có liên quan với người liên quan
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Xuân Thành	Có liên quan với người liên quan
Công ty Cổ phần Giáo dục Himlam Wisdom	Cùng thành viên góp vốn

Giao dịch với các bên liên quan:

Đơn vị tính: VNĐ

Tiêu chí	Năm 2019
Cho Công ty vay	30.000.000.000
Lãi cho vay	287.115.278
Nộp tiền góp vốn	402.066.000.000
Lương và thù lao được chia	1.457.506.666
Cổ tức được chia	-
Trả trước cho Công ty	22.500.000.000
Đầu tư góp vốn vào	649.082.660.000
Công ty cổ phần Du lịch Kim Kiên	365.082.660.000
Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội	284.000.000.000

Tiêu chí	Năm 2019
Thu tiền bán hàng	136.360.398.327
Công ty cổ phần Thủy điện Quảng Nam	26.485.926.060
Công ty TNHH Xây dựng Vinakanto	109.558.594.606
Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành	315.877.661
Mua hàng hóa dịch vụ trong năm	14.955.924.309
Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội	14.955.924.309
Thanh toán tiền hàng	12.166.029.194
Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội	12.138.020.304
Công ty cổ phần Thailand	28.008.890
Tiền lãi vay thu được trong năm	287.115.278
Ông Nguyễn Chí Kiên	287.115.278
Giao dịch về vốn góp trong năm	402.066.000.000
Ông Nguyễn Đức Thụy	161.391.500.000
Ông Vũ Ngọc Định	153.374.500.000
Ông Nguyễn Chí Kiên	87.300.000.000
Công ty cổ phần Tập đoàn ThaiGroup	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán 2019 của CTCP Thaiholdings)

Căn cứ báo cáo tài chính riêng Quý III/2020 của Công ty cổ phần Thaiholdings, trong kỳ kế toán và tại ngày kết thúc kỳ kế toán, bên sau đây được nhận biết là bên liên quan có giao dịch Công ty:

Bên liên quan khác	Địa điểm	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội	Hà Nội	Cùng thành viên chủ chốt, Công ty sở hữu vốn
Công ty TNHH Xây dựng Vinakanto	Ninh Bình	Cùng thành viên chủ chốt
Công ty TNHH Đầu tư Thủy điện Quảng Nam	Quảng Nam	Cùng thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Thailand	Hà Nội	Cùng thành viên góp vốn
Công ty Cổ phần Tập đoàn ThaiGroup	Hà Nội	Cùng thành viên góp vốn
Tổng Công ty Cổ phần Bảo hiểm Xuân Thành	Hà Nội	Có liên quan với người liên quan
Ông Nguyễn Chí Kiên	Hà Nội	Chủ tịch HĐQT (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/02/2020) kiêm Phó Tổng giám đốc
Ông Vũ Đình Hưng	Hà Nội	Tổng Giám đốc (Bổ nhiệm kể từ ngày 29/02/2020) kiêm Thành viên HĐQT

Ngoài giao dịch và số dư với các bên liên quan đã trình bày ở trên, trong kỳ Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan sau:

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số tiền VND
---------------	-----------	-------------

Bên liên quan	Nghiệp vụ	Số tiền VND
Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội	Mua hàng hóa, dịch vụ	27.378.173.143
	Thanh toán cho người bán	12.679.350.768
Công ty CP Bảo hiểm Xuân Thành	Bán hàng và cung cấp dịch vụ	1.254.581.464
	Thu tiền hàng	866.652.052

Lương và thù lao chi trả trong kỳ cho các thành viên Ban Tổng giám đốc:

Từ 01/07/2020 đến 30/09/2020

Họ và tên	Chức vụ	(VND)
Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT	25.000.000
Ông Vũ Đình Hưng	Tổng giám đốc	135.000.000
Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Kế toán trưởng	90.000.000
Bà Nguyễn Thị Phương	TV HĐQT	120.000.000
Ông Trương Anh Tú	TV HĐQT	75.000.000
Ông Bùi Khương Duy	TV HĐQT	65.838.086
Ông Nguyễn Văn Khoa	TV HĐQT	52.500.000
Ông Phạm Quang Vinh	TV HĐQT	48.000.000
Bà Dư Thị Hải Yến	TV HĐQT	45.000.000
Tổng Cộng		656.338.086

(Nguồn: BCTC riêng Quý III/2020 của Thaiholdings)

12.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019	9T/2020 (công ty mẹ)	9T/2020 (hợp nhất)
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:					
TSLĐ/Nợ ngắn hạn	Lần	3,47	0,93	1,01	1,11
+ Hệ số thanh toán nhanh:					
(TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	Lần	3,47	0,93	1,01	1,04

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	Năm 2019	9T/2020 (công ty mẹ)	9T/2020 (hợp nhất)
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	Lần	0,25	0,25	0,54	0,59
+ Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	Lần	0,29	0,29	1,18	1,46
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Doanh thu thuần/ Tổng tài sản bình quân	Lần	0,54	1,44	không có	không có
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	6,82	6,25	4,45	6,15
+ Hệ số LNST/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	4,91	12,53	không có	không có
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản bình quân	%	3,67	8,99	không có	không có
+ Hệ số Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	9,77	7,92	5,67	6,74
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/cp	554	882	không có	không có

(Nguồn: Số liệu được tính toán dựa trên BCTC kiểm toán 2018, 2019 và BCTC riêng và hợp nhất tự lập Quý III/2020 của Thaiholdings)

12.3. Ý kiến của Kiểm toán đối với BCTC kiểm toán 2018, 2019

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 58/2020/BCKT-PKF.VPHN ngày 06/05/2020 của Công ty TNHH PKF Việt Nam về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty cổ phần Thaiholdings, Kiểm toán viên có ý kiến chấp nhận toàn phần và có nêu vấn đề khác như sau: “Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 của Công ty đã được kiểm toán bởi Công ty kiểm toán khác, Kiểm toán viên của Công ty kiểm toán này đã phát hành báo cáo kiểm toán số 297/VACO/BVKi.T.NV2 ngày 30/05/2019 với ký kiến chấp nhận toàn phần có đoạn vấn đề cần nhấn mạnh.”

Tại Báo cáo kiểm toán độc lập số 297/VACO/BVKi.T.NV2 ngày 30/05/2019 của Công ty TNHH Kiểm toán VACO về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2019 của Công ty cổ phần Thaiholdings, Kiểm toán viên có ý kiến chấp nhận toàn phần và có nêu các vấn đề cần nhấn mạnh như sau: “Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 20 – Doanh thu hoạt động tài chính và Thuyết minh số 27 – Nghiệp vụ và số dư với bên liên quan của Thuyết minh Báo cáo tài chính: Trong đó mô tả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm chủ yếu phát sinh các giao dịch cung cấp hàng hóa và dịch vụ cho các bên liên quan (giao dịch liên kết). Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này. Như trình bày tại Thuyết minh số 31 – Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán của phần Thuyết minh Báo cáo tài chính: Trong đó mô tả các hoạt động phát sinh lớn sau ngày kết thúc niên độ kế toán của Công ty. Ý kiến kiểm toán của chúng tôi không liên quan đến vấn đề này.”

13. Hội đồng quản trị, ban tổng giám đốc, ban kiểm soát, kế toán trưởng

13.1. Danh sách thành viên Hội đồng quản trị

STT	Họ và tên	Chức vụ	
1	Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
2	Ông Vũ Đình Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
3	Ông Bùi Khương Duy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc	Thành viên HĐQT điều hành
4	Ông Nguyễn Văn Thuyết	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành
5	Ông Nguyễn Văn Khoa	Thành viên HĐQT	Thành viên HĐQT không điều hành

Cơ cấu HĐQT hiện tại của Thaiholdings có 3/5 thành viên HĐQT điều hành và 2/5 thành viên HĐQT không điều hành. Đồng thời, do chưa thu xếp được nhân sự phù hợp nên trong cơ cấu HĐQT của Thaiholdings chưa có thành viên HĐQT độc lập, chưa đáp ứng điều kiện theo quy định. Thaiholdings cam kết sẽ tiến hành kiện toàn bộ máy quản trị để đáp ứng các quy định của pháp luật tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

➤ Ông Nguyễn Chí Kiên – Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc

Số CMND:	019078000217 cấp ngày 29/03/2017 tại Cục ĐKQL Cư trú và GLQG về dân cư
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	28/05/1978
Nơi sinh:	Ninh Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Phố Tân Thịnh, Phường Tân Thành, Thành phố Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kế toán
Quá trình công tác:	
Tháng 12/2001 – Tháng 03/2003	Kế toán tổng hợp tại Công ty TNHH Cán thép Tam Điệp
Tháng 04/2003 – Tháng 02/2006	Lao động tự do
Tháng 03/2006 – Tháng 06/2006	Kế toán trưởng tại Xí nghiệp cơ khí Quang Trung
Tháng 07/2006 – Tháng 02/2007	Kiểm soát viên thuế tại Chi cục thuế huyện Yên Mô, Ninh Bình
Tháng 01/2008 – Tháng 12/2012	Giám đốc Công ty TNHH đầu tư và phát triển Xuân Thái
Tháng 01/2013 – đến nay	Kế toán trưởng kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Thaingroup
Tháng 02/2019 – Tháng 02/2020	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thaiholdings

Tháng 02/2020 – đến nay

Chức vụ hiện nay tại Công ty:

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:

Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:

Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:

Hành vi vi phạm pháp luật:

Các khoản nợ đối với Công ty:

Lợi ích có liên quan đối với Công ty:

Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:

Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Thaiholdings

Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thaiholdings

Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Tập đoàn Thaingroup

1.078.000 cổ phần (chiếm 2% tổng số cổ phần đang lưu hành).

0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành).

Không

Không

Không

Không

2.500.000 cổ phần tương đương 1% vốn điều lệ CTCP Tập đoàn Thaingroup

100.000 cổ phần tương đương 0,25% vốn điều lệ CTCP Thailand

➤ Ông Vũ Đình Hưng – Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc

Số CMND

013650333 cấp ngày 01/06/2013 tại Công an Hà Nội

Giới tính:

Nam

Năm sinh:

12/11/1979

Nơi sinh:

Tuyên Quang

Quốc tịch:

Việt Nam

Dân tộc:

Kinh

Địa chỉ thường trú:

3 nhà K, 190 Lò Đúc, phường Đồng Mác, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Trình độ văn hóa:

12/12

Trình độ chuyên môn:

Cử nhân Tài chính – Ngân hàng

Quá trình công tác:

Tháng 06/2002 – Tháng 12/2003

Nhân viên kế toán tại Công ty cổ phần Phát triển Nhà và Đô thị

Tháng 01/2004 – Tháng 07/2006

Nhân viên phòng QLKD tại Công ty cổ phần Tư vấn Thiết kế giao thông vận tải phía Nam

Tháng 07/2006 – Tháng 09/2008

Chuyên viên môi giới tại Công ty cổ phần Chứng khoán Đại Việt

Tháng 10/2008 – Tháng 12/2009

Trưởng phòng môi giới và Giám đốc môi giới tại Công ty cổ phần Chứng khoán Đông Dương

Tháng 12/2009 - Tháng 07/2010

Giám đốc môi giới tại Công ty cổ phần Chứng khoán Phương Đông

Tháng 07/2010 – Tháng 12/2011

Giám đốc môi giới tại Công ty Chứng khoán Ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng

Tháng 01/2012 – Tháng 08/2013

Giám đốc môi giới tại Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Minh

Tháng 09/2013 – Tháng 08/2014

Lao động tự do

Tháng 09/2014 – Tháng 09/2017	Chủ tịch HĐQT tại Công ty cổ phần Chứng khoán CV (Tên cũ: Công ty cổ phần Chứng khoán Hưng Thịnh)
Tháng 03/2018 - nay	Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt
Tháng 11/2018 - nay	Chủ tịch HĐQT tại Công ty cổ phần Hàng tiêu dùng ASA
Tháng 01/2019 – 02/2020	Thành viên HĐQT tại Công ty CP Thaiholdings
Tháng 02/2020 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Chứng khoán Trí Việt
Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành)
Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành)
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích có liên quan đối với Công ty:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:	Không

➤ **Ông Bùi Khương Duy – Thành viên HĐQT**

Số CMND:	034074006182 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 31/10/2017
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	06/04/1974
Nơi sinh:	Thụy Phúc, Thái Thụy, Thái Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Đường Lê Thái Tổ, Tân Thành, Thành phố Ninh Bình, Ninh Bình
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kỹ sư Thủy Lợi
Quá trình công tác:	
2001 - 2008	Chủ nhiệm dự án - Trung tâm tư vấn Xây dựng Phát triển nông thôn Ninh Bình
2008 – 2014	Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn và Xây Dựng Thương Mại Duy Anh
2014 - 2015	Giám đốc Công ty Thủy Lợi Miền Trung
2016 – 2017	Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Cầu Thái Nguyên
2017 - 2018	Giám đốc Công ty Cổ phần Thẩm định giá Khu vực I
2018 – 07/2020	Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty Cổ phần Thaingroup Quảng Ngãi
07/2020 - Nay	Phó TGD Công ty Cổ phần Thaiholdings
08/2020 - Nay	Phó TGD Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên

Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	<ul style="list-style-type: none"> • Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Thairgroup Quảng Ngãi; • Giám đốc điều hành Dự án Enclave Phú Quốc; • Phó TGD Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành).
Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích có liên quan đối với Công ty:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:	Không

➤ **Ông Nguyễn Văn Thuyết – Thành viên HĐQT**

Số CMND:	164267197 cấp ngày 29/09/2009 tại Công an Ninh Bình
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	21/05/1986
Nơi sinh:	Gia Lập – Gia Viễn – Ninh Bình
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	SN 65 – Đường Vân Giang – Phố 1 - Vân Giang – Ninh Bình
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác:	
Tháng 06/2008 – Tháng 12/2011	Giám đốc tại Công ty TNHH Xuân Thành Quảng Nam
Tháng 01/2012 – Tháng 03/2020	Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Xuân Thuyết
Tháng 02/2020 – nay	Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Thành viên HĐQT tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành).
Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	10.780.000 (tương ứng với 20% cổ phần), sở hữu bởi ông Nguyễn Đức Thụy (cổ đông lớn, anh trai của ông Nguyễn Văn Thuyết)
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không

Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích có liên quan đối với Công ty:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:	Không
➤ Ông Nguyễn Văn Khoa – Thành viên HĐQT	
Số CCCD:	001072002923 do Cục Cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp ngày 24/12/2014
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	20/07/1972
Nơi sinh:	Hoàng Hóa, Thanh Hóa
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	106B – E9, Phường Thành Công, Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Kiến trúc sư
Quá trình công tác:	
1995 - 1996	Phòng thiết kế và hỗ trợ phát triển dự án - Văn phòng đại diện Công ty Kiến trúc Guillaume Cochin
1996 - 1997	Kiến trúc, Giám sát, Quản lý thiết kế Phòng thiết kế Trợ lý quản lý công trường - Hyundai Construction Cop. (Hàn Quốc)
1997 - 2000	Kiến trúc, Giám sát, Quản lý thiết kế Phòng thiết kế - OHKI Cop. (Nhật Bản)
1998 - 2000	Giám đốc dự án của Chủ đầu tư - Khách sạn Melia giai đoạn 2 – Hạng mục nội thất
2000 - 2002	Trưởng Văn phòng đại diện - Văn phòng đại diện Công ty QMS tại Hà Nội
2002 – 04/2012	Phòng Xây dựng – Bộ phận xét thầu. Thị trường Trung Đông - VA TECH WABAG (Áo)
2014 -2016	Giám đốc dự án của Chủ đầu tư - Dự án: Khách sạn Park Hyatt - Hà Nội
2016 – 07/2020	Cố vấn/ Tư vấn độc lập - Dịch vụ tư vấn cho các dự án khách sạn nghỉ dưỡng (có thương hiệu nước ngoài)
07/2020 - Nay	Phó Giám đốc Ban quản lý các dự án đầu tư - Công ty Cổ phần Thaiholdings
Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Phó Giám đốc Ban quản lý các dự án đầu tư tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Giám đốc Công ty Tư vấn Quản lý dự án Long Hưng
Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành).
Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không

Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác: Không

13.2. Danh sách Ban Tổng Giám đốc

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Ông Vũ Đình Hưng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc
2	Ông Nguyễn Chí Kiên	Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
3	Ông Bùi Khương Duy	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc
4	Phan Mạnh Hùng	Phó Tổng Giám đốc

- Ông Vũ Đình Hưng – Tổng Giám đốc (kiêm Thành viên HĐQT): như trên
- Ông Nguyễn Chí Kiên – Phó Tổng Giám đốc (kiêm Chủ tịch HĐQT): như trên
- Ông Bùi Khương Duy – Phó Tổng Giám đốc (kiêm Thành viên HĐQT): như trên
- Ông Phan Mạnh Hùng – Phó Tổng Giám đốc

Số CMND: 0133330015 Nơi cấp: Công an Thành phố Hà Nội
Ngày cấp: 07/07/2010

Giới tính: Nam
Năm sinh: 05/02/1978
Nơi sinh: Nga Trường, Nga Sơn, Thanh Hóa
Quốc tịch: Việt Nam
Dân tộc: Kinh
Địa chỉ thường trú: Tổ 6, phường Ngọc Thụy, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Trình độ văn hóa: 12/12
Trình độ chuyên môn: Cử nhân Tài chính Doanh nghiệp

Quá trình công tác:

2001 - 2008	Tổng Giám đốc Công ty TNHH Tư vấn VFAM Việt Nam
2008 - nay	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty TNHH Dịch vụ Kế toán và Tư vấn Thuế Việt Nam
2010 - nay	Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên
02/2020 - nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tôn Đản

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Phó Tổng Giám đốc

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:

- Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty TNHH Dịch vụ Kế toán và Tư vấn Thuế Việt Nam;
- Thành viên HĐQT kiêm PTGD Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên;
- Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội

Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành).

Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích có liên quan đối với Công ty:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:	Không

13.3. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Vụ	Trưởng Ban Kiểm soát
2	Ông Phạm Quang Vinh	Thành viên Ban Kiểm soát
3	Bà Dư Thị Hải Yến	Thành viên Ban Kiểm soát

➤ Bà Nguyễn Thị Vụ – Trưởng Ban kiểm soát

Số CMND:	036156001145 cấp ngày 22/06/2016 tại Cục cảnh sát ĐKQLCT&DLQG về dân cư
Giới tính:	Nữ
Năm sinh:	04/02/1956
Nơi sinh:	Nam Định
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Xã Ninh Mỹ, huyện Hoa Lư, thành phố Ninh Bình
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Tài chính Ngân hàng
Quá trình công tác:	
Tháng 08/1974 - Tháng 10/1979	Chiến sĩ Cục Hậu Cần - Quân khu 3
Tháng 11/1979 - Tháng 12/1984	Sinh viên Trường Đại học Tài chính kế toán Hà Nội
Tháng 01/1985 - Tháng 11/1997	Lần lượt giữ các chức vụ cán bộ tín dụng, trưởng phòng tín dụng, phó giám đốc tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Thị xã Ninh Bình
Tháng 12/1997 - Tháng 03/2011	Trưởng phòng kế toán-Ngân quỹ tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Tỉnh Ninh Bình
Tháng 04/2011 – Tháng 01/2012	Thành viên HĐQT Công ty CP Xuân Thành Group
Tháng 02/2012 – Tháng 03/2014	Giám đốc tài chính Công ty CP Chứng khoán Xuân Thành
Tháng 04/2014 – 10/4/2020	Thành viên Ban kiểm soát Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup.
Tháng 04/2019 đến nay	Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Trưởng Ban kiểm soát Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không

Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	539.000 cổ phần (chiếm 1% tổng số cổ phần đang lưu hành).
Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích có liên quan đối với Công ty:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:	Không

➤ Ông Phạm Quang Vinh – Thành viên Ban kiểm soát

Số CMND:	012684664 cấp ngày 25/10/2012 tại Công an Hà Nội
Giới tính:	Nam
Năm sinh:	22/04/1976
Nơi sinh:	Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Phòng 506, số 23 Bà Triệu, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Thạc sỹ Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác:	
Tháng 3/1999 – Tháng 11/2004	Phụ trách kế toán phía bắc trung tâm Tổng công ty viễn thông quân đội Viettel
Tháng 1/2005 – Tháng 12/2006	Cán bộ phòng Tài chính kế toán Công ty viễn thông FPT
Tháng 1/2007 – Tháng 7/2011	Phụ trách phòng kiểm soát nội bộ Công ty Tài chính điện lực EVNFiance
Tháng 8/2012 – Tháng 6/2016	Kế toán trưởng Công ty dịch vụ vận tải ô tô số 8 Phó phòng tài chính Công ty ô tô TMT
Tháng 7/2016 – Tháng 12/2017	Trưởng phòng Kiểm soát nội bộ Tập đoàn đầu tư Việt Phương
Tháng 01/2018 - Tháng 08/2018	Giám đốc Tài chính Tập đoàn kinh doanh Đức Hải
Tháng 09/2018 - Tháng 02/2019	Giám đốc Ban Kiểm soát nội bộ Công ty CP Tập đoàn Thaicong
Tháng 03/2019 - nay	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thaiholdings
Tháng 09/2019 - nay	Kế toán trưởng Công ty CP Du lịch Kim Liên
Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Kế toán trưởng Công ty CP Du lịch Kim Liên
Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	500 cổ phần (chiếm 0,0009% tổng số cổ phần đang lưu hành).

Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Không
 Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác: Không

➤ **Bà Dương Thị Hải Yến – Thành viên Ban kiểm soát**

Số CMND: 145302251 cấp ngày 31/05/2011 tại CA tỉnh Hưng Yên
 Giới tính: Nữ
 Năm sinh: 20/03/1988
 Nơi sinh: Hưng Yên
 Quốc tịch: Việt Nam
 Dân tộc: Kinh
 Địa chỉ thường trú: Xuân Dục, Mỹ Hào, Hưng Yên
 Trình độ văn hóa: 12/12
 Trình độ chuyên môn: Cử nhân kinh tế

Quá trình công tác:
 Tháng 9/2011- Tháng 4/2014 Nhân viên phòng kế toán Công ty cổ phần phát triển công nghệ nông thôn
 Tháng 5/2014 – Tháng 4/2017 Phó Ban KSNB Công ty cổ phần Xuân Thành Group
 Tháng 5/2017 - Tháng 3/2019 Phó Ban KSNB Công ty CP Tập đoàn Thaingroup
 Tháng 4/2019 - Nay Thành viên Ban Kiểm soát Công ty cổ phần Thaiholdings

Chức vụ hiện nay tại Công ty: Thành viên Ban Kiểm soát CTCP Thaiholdings

Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có

Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu: 0 cổ phần (chiếm 0% tổng số cổ phần đang lưu hành).

Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu: 0 cổ phần
 Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan: 0 cổ phần
 Hành vi vi phạm pháp luật: Không có
 Các khoản nợ đối với Công ty: Không có
 Lợi ích có liên quan đối với Công ty: Không
 Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác: Không

13.4. Kế toán trưởng:

STT	Họ và tên	Chức vụ
1	Bà Nguyễn Thị Thanh Hà	Kế toán trưởng

➤ Bà Nguyễn Thị Thanh Hà – Kế toán trưởng

Số CMND:	001177014677 cấp ngày 18/07/2017 tại CA Hà Nội
Giới tính:	Nữ
Năm sinh:	15/06/1977
Nơi sinh:	Đống Đa, Hà Nội
Quốc tịch:	Việt Nam
Dân tộc:	Kinh
Địa chỉ thường trú:	Số nhà 150 ngách 95/8 Phố Chùa Bộc, Phường Trung Liệt, Quận Đống Đa, Hà Nội.
Trình độ văn hóa:	12/12
Trình độ chuyên môn:	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác:	
Tháng 10/1999 - Tháng 09/2004	Phụ trách kế toán tại Ủy ban Dân tộc và Miền núi
Tháng 10/2004 - Tháng 12/2016	Phó phòng kế toán tại Công ty CP Du lịch Kim Liên
Tháng 01/2017 - Tháng 04/2017	Phó phòng kế toán tại Công ty CP – TD ThaiGroup – VP HN
Tháng 05/2017 - Tháng 01/2020	Kế toán trưởng tại Công ty CP Tôn Đản Hà Nội
Tháng 02/2020 - nay	Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ hiện nay tại Công ty:	Kế toán trưởng tại Công ty cổ phần Thaiholdings
Chức vụ đang nắm giữ tại tổ chức khác:	Không
Số lượng chứng khoán cá nhân sở hữu:	539.100 cổ phần (chiếm 1,0002% tổng số cổ phần đang lưu hành).
Số lượng chứng khoán đại diện sở hữu:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu của người có liên quan:	Không
Hành vi vi phạm pháp luật:	Không
Các khoản nợ đối với Công ty:	Không
Lợi ích có liên quan đối với Công ty:	Không
Số lượng chứng khoán sở hữu tại các công ty khác:	Không

14. Tài sản

Giá trị tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình tại 31/12/2019

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	4.790.699.282	1.215.804.909	3.574.894.373

Chỉ tiêu	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Nhà cửa, vật kiến trúc	272.727.273	71.568.000	201.159.273
Máy móc, thiết bị	-	-	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.448.881.100	1.075.146.000	3.373.735.100
Thiết bị dụng cụ, quản lý	69.090.909	69.090.909	0
Tài sản cố định khác	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 của Thaiholdings)

Tình hình tài sản của Công ty tại 30/09/2020

Đơn vị tính: VNĐ

Tài sản	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	4.790.699.282	1.559.694.909	3.231.004.373
Nhà cửa, vật kiến trúc	272.727.273	74.976.000	197.751.273
Máy móc, thiết bị	-	-	-
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.448.881.100	1.415.628.000	3.033.253.100
Thiết bị dụng cụ, quản lý	69.090.909	69.090.909	0
Tài sản cố định khác	-	-	-

(Nguồn: BCTC hợp nhất Quý III/2020 của Thaiholdings)

Tài sản cố định của Công ty hiện tại chủ yếu là các trang thiết bị văn phòng và phương tiện vận tải. Ngoài ra, Công ty có tài sản trên đất là nhà cửa, vật kiến trúc tại số 2B Lê Phụng Hiểu, nguyên giá tài sản này là 273 triệu đồng. Văn phòng làm việc hiện tại của Công ty nằm tại tầng 21 tòa nhà số 17 Tông Đản (210 Trần Quang Khải) là thuê lại từ phía Công ty CP Tôn Đản Hà Nội.

15. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức trong thời gian tới

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng/giảm so với năm 2019	Kế hoạch (triệu đồng)	% tăng/giảm so với năm 2020
Vốn điều lệ	3.500.000	549,35%	Hiện tại Công ty chưa có kế hoạch cụ thể cho năm 2021. Ban lãnh đạo sẽ xây dựng kế hoạch năm 2021 trên cơ sở tình hình thực tế thị trường và hoạt động kinh doanh trong năm 2020,	
Doanh thu thuần	3.500.000	360,25%		
Lợi nhuận sau thuế	360.000	657,16%		
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	10,29%	-		
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	10,29%	-		
Cổ tức/Vốn điều lệ	10%	-		

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2020 - CTCP Thaiholdings)

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức nêu trên:

Nghị quyết ĐHĐCĐ cổ đông thường niên số 01/2020/NQ-ĐHĐCĐ/THĐ ngày 29/02/2020 đã thông qua kế hoạch kinh doanh năm 2020 theo các chỉ tiêu trên. Kế hoạch này được Hội đồng quản trị Thaiholdings xây dựng và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua trong tổng thể phương án kinh doanh có xét đến việc tăng vốn điều lệ năm 2020 lên 3.500 tỷ đồng. Theo đó, công ty đang thực hiện các thủ tục phát hành 296.1 triệu cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 3.500 tỷ đồng. Dự kiến, sau khi tăng vốn điều lệ để đầu tư mua cổ phần tại các đơn vị, Công ty dự kiến sẽ có doanh thu và lợi nhuận hợp nhất đạt kết quả như trên. Một số căn cứ như sau:

A) Hoạt động của Thaiholdings

- **Kinh doanh vật liệu xây dựng:** tiếp tục kinh doanh mảng vật liệu xây dựng dựa trên lượng khách hàng hiện hữu sẵn có, tuy nhiên Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá hoạt động này tiềm ẩn nhiều rủi ro từ thị trường, chịu ảnh hưởng lớn từ Dịch bệnh Covid-19 và không đủ nhân sự đảm nhận, phụ trách, do vậy, Công ty đã đề ra phương án thu hẹp quy mô hoạt động lĩnh vực này. Doanh số vật liệu xây dựng dự kiến khoảng 30 tỷ đồng/tháng, cả năm đạt 400 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp từ việc kinh doanh vật liệu xây dựng ước đạt 45-50 tỷ đồng.
- **Kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng:** Công ty tiếp tục kinh doanh mảng dịch vụ cho thuê văn phòng với ưu thế là nhà phân phối chính thức của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội với tòa nhà Thaiholdings Tower tại 210 Trần Quang Khải và 17 Tông Đản, Tràng Tiền, Hoàn Kiếm, Hà Nội. Trong tháng 03 năm 2020, Công ty đã đạt thỏa thuận và ký hợp đồng cho thuê Ngân hàng Bưu Điện Liên Việt từ tầng 1 đến tầng 6 của tòa nhà này. Ngoài ra, Công ty cũng đang xúc tiến làm việc với một số đối tác như Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc, Tân Hoàng Minh... với diện tích cho thuê khoảng 1.200 m². Dự kiến đến cuối năm 2020, tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà Thaiholdings đạt khoảng 85%, mang về doanh thu khoảng 230 tỷ đồng, lợi nhuận gộp ước đạt 40 tỷ đồng.
- **Kinh doanh mảng thực phẩm:** Công ty đang trong giai đoạn phát triển mảng kinh doanh thực phẩm có nguồn gốc nhập khẩu với những sản phẩm gồm thịt bò, gà, lợn. Do là đơn vị mới tham gia thị trường này, Công ty đã nhận thức được những khó khăn và thách thức phía trước. Vì vậy, Ban Lãnh đạo Công ty đã chủ trương tìm kiếm và làm việc với các đối tác đã có nhiều năm kinh nghiệm trong nghề, đồng thời, chủ động đàm phán, hợp tác và xem xét các phương án cấp nguồn lực tài chính để ủy thác nhập khẩu hay phân phối sản phẩm ra thị trường... Một số đối tác đã ký hợp đồng nguyên tắc trên cơ sở là đại lý phân phối của Công ty như sau:

STT	Tên đơn vị
1	Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Thực phẩm An Hà
2	Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Hương Trường Giang
3	Công ty cổ phần Đầu Tư Venus Bát Tràng
4	Công Ty TNHH Xuất nhập khẩu Đầu tư Hoa Việt

Dự kiến sau ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, nhu cầu thực phẩm trong nước sẽ tăng

mạnh do các hoạt động của người dân đều đã trở lại bình thường. Đây cũng là thời cơ tốt để đạt lợi nhuận cao khi nguồn cung thực phẩm trên thị trường đang rất hạn chế do các nước khác trên thế giới vẫn còn bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Nhu cầu thực phẩm từ các nước trong khu vực hoặc Trung Quốc cũng rất cao. Ban Lãnh đạo Công ty đã đề ra phương án tập trung đẩy mạnh kinh doanh lĩnh vực này ngay từ tháng 5/2020. Từ tháng 5/2020, doanh thu thực phẩm ước đạt khoảng 200 tỷ đồng, 6 tháng sau đó, doanh thu dự kiến có thể tăng mạnh lên mức 600 – 700 tỷ đồng. Mục tiêu doanh số mảng thực phẩm năm 2020 dự kiến khoảng 900 – 1.000 tỷ đồng, lợi nhuận gộp kỳ vọng khoảng 100 tỷ đồng.

Tổng hợp các mảng kinh doanh trên, dự kiến năm 2020, riêng các mảng hoạt động kinh doanh chính của Thaiholdings sẽ mang về cho Công ty doanh thu khoảng 1.500 tỷ đồng, lợi nhuận gộp khoảng 190 tỷ đồng. Dự kiến lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 150 tỷ đồng

- **Mở rộng quy mô đầu tư tài chính:** Ban Lãnh đạo Công ty đang trong quá trình nghiên cứu và xem xét để đầu tư vào một số đơn vị có tiềm năng phát triển dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khu tổ hợp... Trong tương lai, các dự án này hứa hẹn sẽ mang lại những khoản thu nhập cao và ổn định cho Công ty:

- Dự án tổ hợp khu nghỉ dưỡng tiêu chuẩn 5 sao Enclave Phú Quốc tại Hòn Thơm, Phú Quốc, Kiên Giang với diện tích đất rộng bậc nhất tại Phú Quốc do Công ty cổ phần Enclave Phú Quốc làm chủ đầu tư. Hiện tại, Dự án đang đã quy hoạch chi tiết và đang thực hiện triển khai xin cấp phép những thủ tục cần thiết. Tổng mức đầu tư dự kiến ban đầu của Dự án vào khoảng 9.800 tỷ đồng, Thaiholdings dự kiến sẽ đầu tư tại đây khoảng 40-80% tổng mức vốn đối ứng của Dự án.

- Các dự án tại trung tâm Thủ đô Hà Nội với vị trí đắc địa và quy mô rộng lớn. Ban Đầu tư và Phát triển Dự án của Công ty cũng đã nghiên cứu và lập phương án đầu tư, phương án hợp tác để đàm phán với những đối tác này để cùng tham gia xin cấp phép, triển khai và xây dựng dự án. Trong năm 2020, Ban Lãnh đạo Công ty cũng đã thông qua chủ trương và đang tiến hành tìm kiếm các đơn vị để hợp tác đầu tư. Dự kiến quy mô đầu tư có thể lên tới hàng nghìn tỷ đồng.

B) Hoạt động của đơn vị dự kiến sẽ hợp nhất sau khi Công ty thực hiện tăng vốn

- **Đầu tư mua cổ phần Công ty CP - Tập đoàn Thaicorp (“Thaicorp”): Công ty dự kiến mua 81,6% cổ phần của Thaicorp**

Công ty CP Tập đoàn Thaicorp (“Thaicorp”) được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2700236999 cấp ngày 19/09/2007, thay đổi lần thứ 20 ngày 19/03/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp. Hiện tại, vốn điều lệ của Thaicorp là 2.500 tỷ đồng, doanh thu tính đến tháng 5/2020 đạt 500 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt khoảng 50 tỷ đồng. Dự kiến năm 2020, doanh thu Thaicorp đạt 1.200 tỷ đồng từ hoạt động thương mại, lợi nhuận gộp khoảng 100 tỷ đồng.

Thaicorp đã ký hợp đồng chuyển nhượng Nhà máy xi măng Thạnh Mỹ tại tỉnh Quảng Nam số 01/HĐKT/TGR-XMXT ngày 06/11/2019. Dự kiến trong năm 2020, Thaicorp sẽ hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng với tổng giá trị hợp đồng lên đến 2.550 tỷ đồng. Bên cạnh đó, Thaicorp cũng đang tích cực xúc tiến các công tác thương lượng

với đối tác để chuyển nhượng cảng Ninh Phúc với kỳ vọng doanh thu từ giao dịch này đạt 400 tỷ đồng trong năm 2020.

Ngoài ra, ThaiGroup đang cung cấp dịch vụ cho thuê xe và cầu cảng với doanh thu ổn định ước tính khoảng 67,4 tỷ đồng trong năm 2020.

Tổng hợp kế hoạch kinh doanh của ThaiGroup trong năm 2020, dự kiến tổng doanh thu đạt 4.217,4 tỷ đồng.

Ban Lãnh đạo Công ty đánh giá đây là cơ hội lớn để Thaiholdings có thể gia tăng quy mô hoạt động và có lợi nhuận lớn khi hợp nhất ThaiGroup. Công ty cũng đã đàm phán với các cổ đông của ThaiGroup và đang triển khai các thủ tục tăng vốn để đảm bảo nguồn lực tài chính mua cổ phần.

Trong trường hợp Công ty không thực hiện được việc tăng vốn như dự kiến, mức vốn điều lệ Công ty vẫn là 539 tỷ đồng, kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của Công ty cho năm 2020 sẽ được điều chỉnh theo mức vốn thực tế của Công ty. Trên cơ sở tính toán thận trọng, Ban điều hành Công ty ước tính trong trường hợp này, kế hoạch doanh thu của Công ty sẽ đạt 1.500 tỷ đồng, kế hoạch lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 150 tỷ đồng. Đây là các ước tính thận trọng, theo các giả định của Ban điều hành Công ty và chưa được ĐHDCĐ thông qua.

Theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý III năm 2020 của Công ty, tổng doanh thu lũy kế 9 tháng 2020 đạt trên 1.166 tỷ đồng, tăng gần 790 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2019. Lợi nhuận sau thuế của Công ty lũy kế đạt 71 tỷ đồng, tăng 38,6 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2019. So với kế hoạch dự kiến riêng của Thaiholdings năm 2020 (1.500 tỷ đồng doanh thu và 150 tỷ đồng LNST), kết thúc Quý 3, Công ty đạt 77,7% chỉ tiêu về doanh thu và 47,3% về lợi nhuận sau thuế.

Ban Lãnh đạo Công ty sẽ bám sát và căn cứ tình hình kinh doanh thực tế, căn cứ tiến độ thực hiện các kế hoạch đề ra, cũng như tiến độ thực hiện việc tăng vốn. Từ các kết quả đạt được đó, Công ty sẽ có những sự điều chỉnh thích hợp sau khi có kết quả thực hiện kinh doanh của Quý 4 năm 2020.

16. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Dưới góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt đã thu thập và xem xét các thông tin về cơ cấu tổ chức và hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Thaiholdings do Công ty cung cấp tại thời điểm lập Bản cáo bạch. Công ty cổ phần Thaiholdings đảm bảo và cam kết rằng các thông tin và số liệu cung cấp cho BVSC và cung cấp trong Bản cáo bạch này là minh bạch, đúng sự thật và phù hợp với tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Theo đánh giá của Tổ chức tư vấn, kế hoạch kinh doanh của Công ty cổ phần Thaiholdings đưa ra có thể thực hiện được nếu các dự đoán và nhận định của Ban lãnh đạo Công ty về mọi mặt, bao gồm nhưng không giới hạn trong phần thị trường, về tình hình kinh doanh, khả năng M&A các doanh nghiệp, dự án tiềm năng là sát với thực tế và không có những biến động lớn ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh cũng như các mục tiêu chiến lược dài hạn của Công ty.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa

trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

17. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện được của tổ chức phát hành

Hiện tại công ty chưa có thành viên Hội đồng quản trị độc lập theo các quy định của pháp luật. Công ty cam kết sẽ kiện toàn Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật tại kỳ họp Đại hội đồng cổ đông gần nhất.

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng tới giá cả cổ phiếu phát hành

Không có.

V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

Căn cứ Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 2 số 11/2020/NQ-ĐHĐCĐ/THD ngày 15/08/2020, Tờ trình HĐQT số 01/2020/TTr-HĐQT/THD ngày 15/08/2020, Nghị quyết HĐQT số 1708/2020/NQ-HĐQT/THD ngày 17/08/2020 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và Nghị quyết HĐQT số 2408/2020/NQ-HĐQT/THD ngày 24/08/2020 về việc kế hoạch giải ngân vốn huy động từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ.

1. **Tên cổ phiếu phát hành:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Thaiholdings
2. **Mã chứng khoán:** THD
3. **Loại cổ phiếu phát hành:** Cổ phần phổ thông.
4. **Mệnh giá cổ phần:** 10.000 đồng/cổ phần.
5. **Vốn điều lệ hiện hành:** 539.000.000.000 đồng
6. **Tổng số cổ phiếu đang lưu hành:** 53.900.000 cổ phiếu
7. **Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành:** 296.100.000 cổ phiếu (Hai trăm chín mươi sáu triệu một trăm nghìn cổ phiếu).
 - Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá: 2.961.000.000.000 đồng (Hai nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ đồng).
 - Vốn điều lệ sau khi phát hành: 3.500.000.000.000 đồng (Ba nghìn năm trăm tỷ đồng).
8. **Giá phát hành cho cổ đông hiện hữu:** 10.000 đồng/cổ phiếu.
9. **Phương pháp tính giá phát hành dự kiến cho cổ đông hiện hữu:**

Giá trị sổ sách 1 cổ phiếu (BV):

$$BV = \frac{\text{Nguồn vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phiếu đang lưu hành}}$$

BV tại thời điểm 31/12/2019 = 604.193.412.850 : 53.900.000 = 11.210 đồng/cp.

Pha loãng BV dự kiến sau khi phát hành cho cổ đông hiện hữu = 11.215 đồng/cp (theo mục I.5)

10. Phương thức phân phối

- Số lượng cổ phần phát hành : 296.100.000 cổ phần (*Hai trăm chín mươi sáu triệu một trăm nghìn cổ phần*)
- Tổng giá trị phát hành theo mệnh giá : 2.961.000.000.000 đồng (*Hai nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ đồng*).
- Đối tượng chào bán : Chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có tên trong Danh sách người sở hữu chứng khoán tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện phát hành cổ phiếu do Trung tâm lưu ký Chứng khoán Việt Nam (VSD) cung cấp.
- Phương thức chào bán : Chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua theo tỷ lệ để tăng vốn điều lệ.
- Hình thức thực hiện quyền :
 - Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: Nộp tiền mua cổ phiếu phát hành thêm tại Công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản. Số tiền mua cổ phiếu sẽ được Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam tổng hợp và chuyển về Công ty theo quy định;
 - Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: Cổ đông đăng ký tại trụ sở Công ty trong thời hạn phân phối và nộp tiền mua cổ phiếu vào tài khoản phong tỏa.
- Tỷ lệ thực hiện quyền : 539:2961 (*nghĩa là cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu THD tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền sẽ được hưởng tương ứng 01 quyền mua, và cứ 539 quyền mua sẽ được mua thêm 2961 cổ phiếu phát hành thêm*).
- Nguyên tắc làm tròn : Nguyên tắc làm tròn: Số cổ phiếu phân phối cho cổ đông sẽ được làm tròn đến hàng đơn vị và theo nguyên tắc làm tròn xuống.
Ví dụ: Cổ đông Nguyễn Văn A sở hữu 200 cổ phần tại ngày chốt danh sách cổ đông, tương ứng cổ đông Nguyễn Văn A có 200 quyền mua cổ phiếu. Với tỷ lệ phân bổ quyền 539:2961, cổ đông Nguyễn Văn A sẽ được quyền mua $200 \times 2961 / 539 = 1098,7$ cổ phiếu. Như vậy, theo nguyên tắc làm tròn, cổ đông A sẽ được quyền mua 1098 cổ phiếu
- Chuyển nhượng quyền : Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phiếu của mình cho

- người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên, quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại.
- Quyền mua cổ phần của cổ đông hạn chế chuyển nhượng : Cổ đông sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phần của mình cho người khác theo giá thỏa thuận giữa hai bên, quyền mua chỉ được chuyển nhượng 01 lần. Người nhận chuyển nhượng quyền mua không được chuyển nhượng lại.
 - Giá phát hành : 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)
 - Số tiền dự kiến thu được từ việc chào bán cho cổ đông hiện hữu : **2.961.000.000.000 đồng** (Hai nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ đồng)
 - Hạn chế chuyển nhượng : Cổ phiếu phát hành cho cổ đông hiện hữu và người nhận chuyển nhượng quyền mua từ cổ đông hiện hữu không bị hạn chế chuyển nhượng.
 - Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền : Số lượng cổ phiếu lẻ hàng thập phân phát sinh do làm tròn đến hàng đơn vị và số cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền, ĐHDCĐ ủy quyền cho HĐQT Công ty thực hiện phân phối theo tiêu chí và lựa chọn nhà đầu tư có nhu cầu và năng lực tài chính với giá không thấp hơn giá chào bán cho cổ đông hiện hữu (đồng thời đảm bảo điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của cổ đông không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu).
Việc xử lý cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền phải đảm bảo tuân thủ quy định tại Khoản 3 Điều 9 Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/7/2012 được sửa đổi, bổ sung bởi Khoản 7 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/6/2015 và tuân thủ quy định về đầu tư góp vốn của công ty mẹ, công ty con theo quy định tại Khoản 2 Điều 189 Luật doanh nghiệp.
Số cổ phiếu không chào bán hết (cổ phiếu lẻ và cổ phiếu do cổ đông không thực hiện quyền) khi phân phối tiếp sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 01 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành.

11. Thời gian phân phối cổ phiếu

Trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu CTCP Thaiholdings ra công chúng.

12. Đăng ký mua cổ phần

a. Công bố báo chí

Trong thời hạn 07 ngày sau ngày nhận được giấy phép phát hành, tổ chức phát hành sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời, công bố ngày chốt danh sách cổ đông, ngày giao dịch không hưởng quyền và thời gian, địa điểm thực hiện quyền.

b. Đăng ký mua cổ phần

Các cổ đông hiện tại đăng ký thực hiện quyền hoặc chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần tại các công ty chứng khoán nơi mở tài khoản giao dịch trong vòng tối thiểu 20 ngày theo quy định của pháp luật.

c. Lộ trình dự kiến

TT	Nội dung công việc	Thời gian
1	Nhận Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán do UBCKNN cấp	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng	T đến T+7
3	Xác định ngày chốt Danh sách sở hữu cuối cùng, lập và cung cấp danh sách sở hữu cuối cùng	T+10
4	Phối hợp cùng VSD, BVSC phân bổ và thông báo quyền mua đến các cổ đông	T+10 đến T+13
5	Đăng ký thực hiện quyền, chuyển nhượng quyền và nộp tiền mua cổ phần vào tài khoản phong tỏa	T+13 đến T+33
6	Xử lý cổ phần không bán hết	T+33 đến T+35
7	Báo cáo kết quả phát hành gửi UBCKNN	T+36

Lộ trình nêu trên là dự kiến, lộ trình thực tế có thể được điều chỉnh phù hợp với các quy định của pháp luật và sự xem xét của các cơ quan có liên quan.

13. Xác định tỷ lệ thành công của đợt chào bán

Do đợt chào bán cổ phiếu là chào bán cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền, và cũng có nhiều nhà đầu tư quan tâm đến cổ phiếu của Công ty, nên Công ty dự kiến đợt chào bán sẽ đạt tỷ lệ thành công 100% và thu được số tiền tối đa như dự kiến: 2.961.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong trường hợp do một số nguyên nhân khách quan dẫn đến đợt chào bán không đạt tỷ lệ 100%, và số tiền thu về không đạt được như dự kiến, Công ty sẽ bù đắp cho phương án sử dụng vốn bằng nguồn huy động khác phù hợp quy định của pháp luật.

Sau khi tiến hành chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, vốn điều lệ của công ty dự kiến

tăng lên: 3.500.000.000.000 đồng.

14. Lưu ký và niêm yết bổ sung

Công ty cam kết sẽ lưu ký bổ sung và niêm yết bổ sung cổ phiếu của Công ty cổ phần Thaiholdings (THD) lần lượt tại Trung tâm Lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) và Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) sau khi kết thúc đợt chào bán.

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

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân theo quy định tại Khoản 2 Điều 1 Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ 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; Thông tư số 123/2015/TT-BTC ngày 19/08/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, Cam kết thương mại dịch vụ của Việt Nam trong WTO và các luật chuyên ngành theo quy định của pháp luật Việt Nam.

Hiện tại, tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại công ty tối đa là **49%**.

Thông tin chi tiết về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với các ngành nghề kinh doanh mà Công ty đăng ký được thể hiện tại Công văn đính kèm số 1708/2020/CV-THD ngày 17/08/2020 về thông tin đăng ký doanh nghiệp và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty.

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

Không có.

17. Các loại thuế có liên quan

Công ty có nghĩa vụ nộp các khoản thuế sau đây:

- Thuế giá trị gia tăng là 10%.
- Các loại thuế khác: Công ty tuân thủ theo Luật thuế hiện hành của Nhà nước.

18. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu:

- Tên tài khoản : Công ty cổ phần Thaiholdings
- Số tài khoản: 1016488660
- Tại Ngân hàng: Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội, chi nhánh Thăng Long
- Địa chỉ ngân hàng: Số 91 Nguyễn Chí Thanh, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

VI. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC CHÀO BÁN

Mục đích tăng vốn điều lệ của Công ty: Đầu tư mua cổ phần Công ty CP – Tập đoàn ThaiGroup và Bổ sung vốn lưu động.

VII. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Tổng khối lượng vốn huy động dự kiến là: **2.961.000.000.000 đồng** (Hai nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ đồng). Theo phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán đã được ĐHĐCĐ bất thường lần 2 thông qua tại Nghị quyết số 11/2020/NQ-ĐHĐCĐ/THD ngày 15/08/2020, tờ trình HĐQT số 01/2020/TTr-HĐQT/THD ngày 15/08/2020, Nghị quyết HĐQT số 1708/2020/NQ-HĐQT/THD ngày 17/08/2020 về việc triển khai thực hiện phương án phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ và Nghị quyết HĐQT số 2408/2020/NQ-HĐQT/THD ngày 24/08/2020 về việc kế hoạch giải ngân vốn huy động từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ. Cụ thể:

Vốn thu được từ đợt chào bán được dùng để thực hiện đầu tư sở hữu cổ phần tại Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup (Sau đây gọi tắt là "**Thaigroup**") – là doanh nghiệp có tiềm năng phát triển trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, khách sạn, du lịch...

Trong đó:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến (đồng)
1	Tổng giá trị cổ phần Thaigroup mà THD dự kiến mua	3.060.000.000.000
2	Tổng số tiền (từ nguồn vốn lưu động) mà THD đã thực hiện đặt cọc để mua cổ phần Thaigroup (tính đến 03/8/2020)	106.000.000.000
3	Số tiền dự kiến huy động theo phương án phát hành để mua cổ phần Thaigroup ((3)=(1)-(2))	2.954.000.000.000

Theo phương án phát hành, tổng khối lượng vốn huy động dự kiến từ đợt chào bán là 2.961.000.000.000 đồng (hai nghìn chín trăm sáu mươi một tỷ đồng). Số tiền thu được từ đợt chào bán này Công ty có kế hoạch sẽ sử dụng như sau:

STT	Nội dung	Số tiền dự kiến (đồng)
1	Đầu tư mua cổ phần Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup từ nguồn vốn được huy động thêm: - Số lượng cổ phần cần mua tại Công ty mục tiêu: tối đa 204.000.000 cổ phần (tương đương 81,6% vốn điều lệ Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup). - Giá mua: 15.000 đồng/cp	2.954.000.000.000
2	Dự kiến số vốn huy động còn dư được bổ sung nguồn vốn lưu động của Công ty	7.000.000.000
Tổng cộng		2.961.000.000.000

Số lượng cổ phần Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup hiện do THD nắm giữ đến 03/8/2020: 0 cổ phần, tương ứng 0% vốn điều lệ Thaigroup.

Trên cơ sở giá trị các tài sản của Thaigroup và tham khảo chứng thư thẩm định giá số 40/2020/CT-TĐG/ADAC ngày 20/06/2020 do Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon phát hành, ĐHĐCĐ CTCP Thaiholdings đã phê duyệt việc mua cổ phần Thaigroup với tỷ lệ mua tối đa 81,6% vốn điều lệ và giá mua là 15.000 đồng/cổ phần.

Thaiholdings dự kiến sẽ sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng

trong vòng 60 ngày kể từ ngày UBCKNN có văn bản chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành của Thaiholdings. Cụ thể:

Kế hoạch giải ngân 2.954.000.000.000 đồng (hai ngàn chín trăm năm mươi tư tỷ đồng) để đầu tư mua cổ phần Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup (“Thaingroup”)

Nội dung công việc	Ngày dự kiến
Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước có văn bản chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành của Thaiholdings.	T
Thaiholdings thương thảo, đàm phán Hợp đồng mua cổ phần với các cổ đông Thaingroup	T – (T+15)
Thaiholdings ký kết Hợp đồng đặt mua cổ phần với các cổ đông Thaingroup	(T+16) – (T+20)
Thaiholdings chuyển tiền mua cổ phần cho các cổ đông Thaingroup theo quy định tại các Hợp đồng đặt mua cổ phần.	từ ngày T+21

(Lưu ý: Ngày T được tính là ngày thường. Thời gian thực tế triển khai có thể điều chỉnh thay đổi phụ thuộc vào kết quả làm việc thực tế giữa THD với các cổ đông Thaingroup)

Kế hoạch giải ngân 7.000.000.000 đồng (bảy tỷ đồng) để bổ sung vốn lưu động

Số tiền thu từ đợt chào bán để bổ sung vốn lưu động dự kiến 7 tỷ VNĐ, được Công ty dùng để thanh toán nợ phải trả ngắn hạn liên quan đến mảng thương mại thực phẩm cho Công ty cổ phần Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình trong vòng 60 ngày kể từ ngày Ủy Ban Chứng Khoán Nhà Nước có văn bản chấp thuận Báo cáo kết quả phát hành của Thaiholdings (theo Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng 2020 của Công ty cổ phần Thaiholdings, tính đến ngày 30/06/2020, công nợ ngắn hạn của Thaiholdings tại CTCP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình là 72.867.758.200 đồng. Căn cứ tình hình thực tế, HĐQT Thaiholdings quyết định giải ngân số tiền huy động từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ cho mục đích bổ sung vốn lưu động để thanh toán công nợ tại CTCP Xuất nhập khẩu Đầu tư An Bình).

Ngoài ra, giá trị 3.060 tỷ đồng THD dự kiến mua cổ phần Thaingroup hiện đang vượt quá 35% tổng giá trị tài sản của THD trên BCTC gần nhất của Công ty, căn cứ quy định tại Điểm d Khoản 2 Điều 135 Luật doanh nghiệp và Điểm 1 Khoản 2 Điều 15 Điều lệ Công ty về việc quyết định đầu tư tài sản có giá trị từ 35% trở lên tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong BCTC gần nhất và Điều 162 Luật doanh nghiệp về Hợp đồng, giao dịch phải được ĐHĐCĐ chấp thuận. Tại Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường lần 2 số 11/2020/NQ-ĐHĐCĐ/THD ngày 15/08/2020, ĐHĐCĐ CTCP Thaiholdings đã chấp thuận giao dịch Đầu tư mua cổ phần Thaingroup theo phương án sử dụng vốn nêu trên.

Thêm vào đó, ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Thaiholdings cũng đã thông qua việc chấp thuận giao dịch của Công ty với các cổ đông của Thaingroup để thực hiện phương án sử dụng vốn nêu trên, dự kiến như sau:

TT	Tên cổ đông Thaingroup	CMND/CCCD	Chuyển nhượng cho Thaiholdings	
			Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần
1	Nguyễn Đức Thụy	013125555	33,2%	83.000.000

TT	Tên cổ đông Thaigroup	CMND/CCCD	Chuyển nhượng cho Thaiholdings	
			Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần
2	Trịnh Văn Thiêm	037078000637	8,0%	20.000.000
3	Nguyễn Văn Tân	164049395	8,0%	20.000.000
4	Nguyễn Văn Hà	037093000618	6,0%	15.000.000
5	Trịnh Văn Quỳnh	164321876	6,4%	16.000.000
6	Nguyễn Cao Cường	036093003305	4,8%	12.000.000
7	Trịnh Thị Hoài Phương	164547403	5,6%	14.000.000
8	Đình Duy Quỳnh	164513711	4,8%	12.000.000
9	Trịnh Văn Hải	164513822	4,8%	12.000.000
Tổng cộng			81,6%	204.000.000

Mối quan hệ giữa Công ty CP – Tập đoàn Thaigroup và những người có liên quan với CTCP Thaiholdings và những người có liên quan

Hiện tại, trong danh sách những người có liên quan với Công ty cổ phần Thaiholdings, những cá nhân có quan hệ với Thaigroup như sau:

- Ông Nguyễn Chí Kiên, Chủ tịch HĐQT Thaiholdings là Phó Tổng Giám đốc kiêm Kế toán trưởng của Thaigroup.
- Ông Nguyễn Văn Thuyết, thành viên HĐQT Thaiholdings là người có liên quan với ông Nguyễn Đức Thụy (cổ đông lớn của Thaigroup).
- Bà Nguyễn Thị Vụ, Trưởng Ban kiểm soát Thaiholdings do cổ đông lớn của Thaiholdings có liên quan đến Thaigroup – ông Nguyễn Đức Thụy - đề cử vào Ban kiểm soát. Bà Nguyễn Thị Vụ trước 10/4/2020 là thành viên ban kiểm soát tại Thaigroup.
- Ông Vũ Ngọc Định, cổ đông của Thaiholdings hiện đang là Tổng Giám đốc của Thaigroup. (đang sở hữu 1% thaiholdings)
- Theo danh sách cổ đông của Thaiholdings chốt ngày 03/08/2020, có 10 cổ đông đồng thời là cổ đông của cả Thaiholdings và Thaigroup. Danh sách các cổ đông đó cùng tỷ lệ sở hữu tại Thaiholdings như sau:

STT	Tên cổ đông	Số cổ phần sở hữu tại Thaiholdings	Tỷ lệ sở hữu
1	Nguyễn Đức Thụy	10.780.000	20,00%
2	Nguyễn Chí Kiên	1.078.000	2,00%
3	Nguyễn Văn Tân	2.156.000	4,00%
4	Nguyễn Văn Hà	1.078.000	2,00%
5	Trịnh Văn Quỳnh	2.156.000	4,00%
6	Nguyễn Cao Cường	2.102.100	3,90%
7	Trịnh Thị Hoài Phương	1.078.000	2,00%
8	Đình Duy Quỳnh	1.886.500	3,50%
9	Trịnh Văn Hải	2.425.500	4,50%
10	Trịnh Văn Thiêm	539.000	1,00%
Tổng cộng		25.279.100	46,90%

(Theo danh sách cổ đông Thaiholdings chốt ngày 03/08/2020)

1. Giới thiệu chung về Công ty

- Tên Công ty: Công ty CP - Tập đoàn Thaigroup
- Tên giao dịch quốc tế: Thaigroup Joint Stock Company
- Tên viết tắt: Thaigroup., JSC

- Logo Công ty:



- Vốn điều lệ hiện tại: 2.500.000.000.000 đồng (Hai ngàn năm trăm tỷ đồng)
- Địa chỉ trụ sở chính: Số nhà 8, Đường 1, Phố 9, Phường Đông Thành, Thành phố Ninh Bình, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại: 030.3888 388 Fax: 030.3888 668
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 2700236999 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp, đăng ký lần đầu ngày 19/09/2007, thay đổi lần thứ 17 ngày 19/05/2015.
- Ngành nghề kinh doanh chính:

Mã Ngành, Nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4299 (Chính)	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác <i>Chi tiết: Giao thông, thủy lợi, công nghiệp, nạo vét các tuyến sông và công trình thủy lợi, khoan phụt, gia cố đê điều.</i>
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao
4212	Xây dựng công trình đường bộ
2394	Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê
4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
4632	Bán buôn thực phẩm <i>Chi tiết: Bán buôn thịt và các sản phẩm từ thịt, gồm: - Bán buôn thịt gia súc, gia cầm tươi, đông lạnh, sơ chế; Bán buôn các sản phẩm từ thịt gia súc, gia cầm, nội tạng thịt từ gia súc, gia cầm, trừ bán buôn gia súc, gia cầm sống.</i>

Mã Ngành, Nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
7710	Cho thuê xe có động cơ
4511	Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác
0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét

- Người đại diện theo Pháp luật: Ông Vũ Ngọc Định

2. Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

Công ty CP – Tập đoàn ThaiGroup tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xuân Thành, được thành lập và hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần, được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Ninh Bình cấp Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2700236999, cấp lần đầu ngày 19/09/2007. Công ty được đổi tên và sử dụng tên hiện tại từ ngày 19/05/2015.

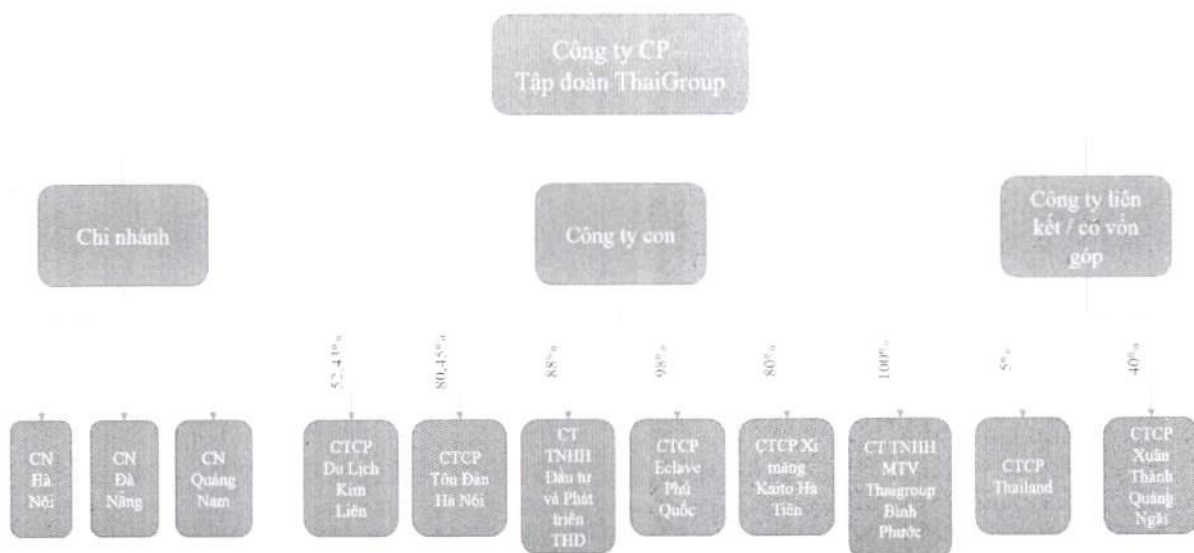
Công ty CP – Tập đoàn ThaiGroup được thành lập với ngành nghề chính là sản xuất, kinh doanh thương mại, bất động sản và xây lắp, trong đó công ty đã thực hiện nhiều dự án xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, các công trình giao thông, thủy lợi, cơ sở hạ tầng kỹ thuật, công trình văn hóa, du lịch, công trình thể thao, công trình thương mại, xây lắp đường dây tải điện và trạm biến áp từ 0,4 đến 320 KVA,...

Công ty có bề dày kinh nghiệm với đội ngũ nhiều cán bộ nhân viên, công nhân kỹ thuật lành nghề, giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực xây lắp, đặc biệt là các công trình nhóm A, B, công ty đã hoàn thành nhiều công trình lớn đòi hỏi tiến độ thi công kỹ mỹ thuật cao có thể kể đến: Khu du lịch Tam cốc Bích động; Công trình Nhà thi đấu thể dục thể thao tỉnh Ninh Bình, Bệnh viện 700 giường tỉnh Ninh Bình; Sân vận động thị xã Ninh Bình; Công trình kè bờ tây Sông Vân; Khu đô thị Chùa trẻ thị xã Ninh Bình,.....

Với thành tích hoạt động nổi trội, công ty đã nhận được sự ghi nhận từ nhiều cơ quan chính quyền, có thể kể đến Bằng Khen của UBND tỉnh Ninh Bình cho doanh nghiệp có Thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua Khối doanh nghiệp năm 2008, 2009; Bằng chứng nhận Doanh nghiệp tiêu biểu năm 2010, 2012, 2014.

3. Cơ cấu tổ chức và Bộ máy quản lý của Công ty

3.1. Cơ cấu tổ chức

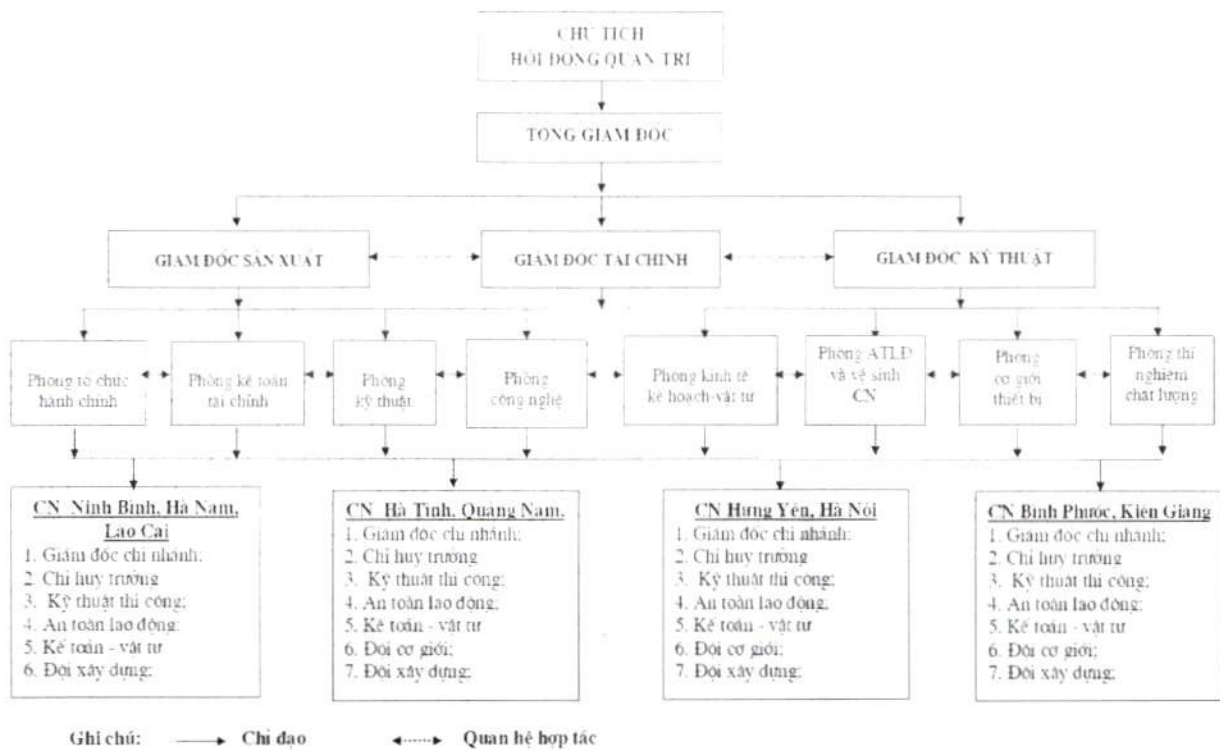


Nguồn: CTCP Thaiholdings

Danh sách công ty con, công ty liên kết, công ty có vốn góp của CTCP – Tập đoàn Thaingroup

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Mã số thuế	Vốn điều lệ	Tỷ lệ sở hữu của Thaingroup/ĐKKD
1	Công ty CP du lịch Kim Liên	Số 5 -7 phố Đào Duy Anh, Phường Phương Mai, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội	0100107067	69.571.530.000	52,43%
2	Công ty CP Tôn Đản Hà Nội	Số 17 Tông Đản, phường Tráng Tiên, quận Hoàn Kiếm, HN	0106590609	727.380.000.000	80,45%
3	Công ty TNHH đầu tư và PT THD	Thôn Bồng Lạng, xã Thanh Nghị, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam	0700757927	20.000.000.000	88%
4	Công ty CP Eclave Phú Quốc	Số 9 Lê Hồng Phong, TT Dương Đông, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang	1702089392	250.000.000.000	98%
5	CTCP Xi măng Kaito Hà Tiên	Tổ 4, Ấp 4, xã Minh Tâm, huyện Hòn Quản, tỉnh Bình Phước	3801096940	38.000.000.000	80%
6	Công ty TNHH 1 thành viên Thaingroup Bình Phước	Tổ 4, Ấp 4, xã Minh Tâm, huyện Hòn Quản, tỉnh Bình Phước, Việt Nam	3801172856	388.000.000.000	100%
7	Công ty CP Thailand	5-7 Đào Duy Anh, Phường Phương Mai, Q Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam	2700346166	388.688.000.000	5%
8	Cty CP Xuân Thành Quảng Ngãi	Số 308, đường Hai Bà Trưng, P. Lê Hồng Phong, TP Quảng Ngãi, VN	4300812232	20.000.000.000	40%

3.2 Sơ đồ bộ máy quản lý của Thaingroup



Nguồn: CTCP Thaiholdings

4. Danh sách cổ đông CTCP – Tập đoàn Thaingroup

TT	Tên cổ đông	Ngày chốt 19/3/2020		
		%	Tổng tiền (VNĐ)	Số cổ phần
1	Nguyễn Đức Thụy	50,0%	1.250.000.000.000	125.000.000
2	Nguyễn Chí Kiên	1,0%	25.000.000.000	2.500.000
3	Trịnh Văn Thiêm	0,6%	15.000.000.000	1.500.000
4	Trịnh Văn Thiêm	8,0%	200.000.000.000	20.000.000
5	Nguyễn Văn Tân	8,0%	200.000.000.000	20.000.000
6	Nguyễn Văn Hà	6,0%	150.000.000.000	15.000.000
7	Trịnh Văn Quỳnh	6,4%	160.000.000.000	16.000.000
8	Nguyễn Cao Cường	4,8%	120.000.000.000	12.000.000
9	Trịnh Thị Hoài Phương	5,6%	140.000.000.000	14.000.000
10	Đình Duy Quỳnh	4,8%	120.000.000.000	12.000.000
11	Trịnh Văn Hải	4,8%	120.000.000.000	12.000.000
Tổng cộng		100%	2.500.000.000.000	250.000.000

Nguồn: CTCP Thaiholdings

Danh sách cổ đông của Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup gồm 11 cá nhân sở hữu tổng cộng 250.000.000 cổ phần. So với thời điểm chốt danh sách cổ đông gần nhất, số lượng cổ đông và số lượng cổ phiếu sở hữu hợp pháp của các cổ đông tại thời điểm hiện tại không thay đổi và được thể hiện tại bảng trên. Tất cả các cổ phần đang lưu hành của Thaingroup là cổ phần tự do chuyển nhượng.

5. Hoạt động kinh doanh của Thaingroup

Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup có bề dày kinh nghiệm trong các lĩnh vực: Thi công xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, nhà cao tầng, tài chính, thương mại. Công ty có bộ máy điều hành gọn nhẹ, năng động, bám sát cơ chế thị trường, tập hợp đội ngũ cán bộ, kỹ

sur, công nhân kỹ thuật lành nghề, có trang thiết bị chuyên dùng hiện đại và không ngừng được đổi mới. Đến nay, ThaiGroup có trên 1.500 thiết bị và gần 17.000 cán bộ công nhân viên. Những công trình tiêu biểu mà ThaiGroup đã tham gia xây dựng có thể kể đến: Nhà thi đấu đa năng tỉnh Ninh Bình; Sân vận động tỉnh Ninh Bình; Sân vận động tỉnh Hà Nam; Công trình Đoàn Đại biểu Quốc Hội và Hội đồng nhân dân tỉnh Ninh Bình; Hạ tầng kỹ thuật liên cơ quan tỉnh Ninh Bình; Khu công nghiệp Gián Khâu – Ninh Bình; Bệnh viện đa khoa 700 giường tỉnh Ninh Bình; Khu đô thị Chùa Trè thành phố Ninh Bình; Khu đô thị Cánh Vò tỉnh Ninh Bình; Khu đô thị phía đông Nhà thi đấu tỉnh Ninh Bình.....

Hiện nay, ThaiGroup đã và đang đầu tư mạnh vào các lĩnh vực quy hoạch xây dựng khu tái định cư, công trình dân dụng, đường giao thông, nạo vét sông, gia cố đê điều, xây dựng nhà máy xi măng, nhà máy thủy điện, khoáng sản, cảng nước sâu, khu vui chơi giải trí, thể thao... Một số dự án đầu tư, xây dựng tiêu biểu của ThaiGroup bao gồm:

- Đầu tư Nhà máy xi măng Xuân Thành tại Hà Nam công suất 3,6 triệu tấn/năm (hoàn thành năm 2011); Nhà máy xi măng Thạch Mỹ tại Thạch Mỹ - Huyện Nam Giang, tỉnh Quảng Nam có công suất 3,6 triệu tấn/năm (hoàn thành năm 2013); Nhà máy xi măng tại Bình Phước công suất 12 triệu tấn/năm; Nhà máy xi măng tại Kiên Giang công suất 6 triệu tấn/năm đã được Chính Phủ cấp phép....
- Đầu tư xây dựng khu resort khu vui chơi giải trí Thác Đa huyện Ba Vì – thành phố Hà Nội trên diện tích 200ha
- Cụm dự án thủy điện Suối Đập tỉnh Sơn La có công suất 70,9 MW (hoàn thành năm 2012)
- Cùng Tập đoàn Xuân Thành đang đầu tư xây dựng dự án thủy điện tích năng đầu tiên được áp dụng xây dựng tại Việt Nam tại Đông Phù Yên tỉnh Sơn La công suất 1.500 MW (hoàn thành năm 2018)
- Cảng Ninh Phúc gồm 2 khu: Bến cảng và khu công nghiệp phụ cận. Diện tích cảng khoảng 3ha, chiều dài cảng 750m gồm 7 bến bốc xúc. Diện tích khu công nghiệp khoảng 18,7ha
- Đầu tư sở hữu 2,7ha đất tại Khu đô thị Xuân Thành, phường Ninh Khánh, thành phố Ninh Bình
- Gần đây, công ty chú trọng vào đầu tư các khu nghỉ dưỡng và khách sạn cao cấp như dự án khu nghỉ dưỡng Phúc hợp Enclave Phú Quốc tại ấp bãi Thơm và ấp đá Chông tại Kiên Giang; dự án khách sạn 5 sao Park Hyatt Hà Nội tại quận Hoàn Kiếm Hà Nội,...

Thế mạnh của ThaiGroup là việc quản lý, xây dựng các công trình trọng điểm, cấp bách của các tỉnh và quốc gia như: Xây dựng các khu đô thị mới, nhà cao tầng, khách sạn cao cấp, các hạng mục về xây dựng, giao thông, thủy lợi và xây dựng nhà máy xi măng. Đặc biệt, ThaiGroup có đội xe oto tải ben vận chuyển đá (trọng tải 10 – 23 tấn), xe máy chuyên dùng (xe đầu kéo, xe bồn, xe xitecs, búa đóng cọc, khoan nhồi, cần cẩu, cầu tháp, vận thăng,...), máy công trình (máy xúc, máy ủi, máy lu, máy san....) và các thiết bị chuyên dùng thi công nạo vét sông, nhà cao tầng như máy bơm bê tông, cần trục tháp, thiết bị ép cọc, khoan cọc nhồi, tàu hút bùn, potron, sà lan với nhiều chủng loại khác nhau, các loại trạm trộn bê tông, bê tông atfan và dây chuyền sản xuất công ly tâm đều đang trong tình trạng sử dụng tốt.

Ngoài ra, công ty đã ổn định mạng kinh doanh thương mại thực phẩm, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng cho về doanh thu đều và số lượng khách hàng thân thiết đang được công ty tích cực mở rộng.

6. Tình hình tài chính

Thông tin tóm tắt Bảng cân đối kế toán Công ty mẹ / Hợp nhất của Thaingroup năm 2019 như sau:

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
A	Tài sản ngắn hạn	1.412.840.510.352	2.267.241.043.354
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	16.909.524.390	36.073.890.838
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	3.727.000.000	3.727.000.000
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	1.105.249.548.416	1.865.135.902.754
4	Hàng tồn kho	250.923.719.968	252.283.628.122
5	Tài sản ngắn hạn khác	36.030.717.578	110.020.621.640
B	Tài sản dài hạn	4.711.529.952.021	7.174.684.647.573
1	Các khoản phải thu dài hạn	-	55.550.000.000
2	Tài sản cố định	1.688.716.265.048	2.679.684.501.157
3	Bất động sản đầu tư	105.495.281.990	105.495.281.990
4	Tài sản dở dang dài hạn	324.864.871.647	332.658.410.719
5	Đầu tư tài chính dài hạn	2.546.537.922.410	212.698.380.584
6	Tài sản dài hạn khác	45.915.610.926	3.788.598.073.122
	Tổng tài sản	6.124.370.462.373	9.441.925.690.927
C	Nợ phải trả	4.236.340.138.425	6.755.978.257.401
1	Nợ ngắn hạn	3.381.244.138.425	4.223.955.033.583
2	Nợ dài hạn	855.096.000.000	2.532.023.223.818
D	Vốn chủ sở hữu	1.888.030.323.948	2.685.947.433.526
1	Vốn góp của chủ sở hữu	2.500.000.000.000	2.500.000.000.000
2	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	(611.969.676.052)	(641.139.962.143)
3	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	-	827.087.395.670

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất và công ty mẹ 2019 của Thaingroup

Thông tin tóm tắt Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Công ty mẹ / Hợp nhất của Thaingroup năm 2019 như sau :

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ	Hợp nhất
1	Doanh thu thuần	2.357.037.424.014	3.580.287.969.557
2	Lợi nhuận gộp	124.687.014.816	113.984.421.607
3	Lợi nhuận trước thuế	(283.711.367.822)	(389.702.687.901)
4	Lợi nhuận sau thuế	(283.711.367.822)	(383.557.264.087)
5	Tỷ lệ lợi nhuận/ cổ tức	0%	0%

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất và công ty mẹ 2019 của Thaingroup

Theo BCTC kiểm toán năm 2019 công ty mẹ của Thaingroup, thuyết minh số 35 “Thông tin khác” có đề cập “Tại thời điểm ngày 31/12/2019, nợ ngắn hạn đang lớn hơn tài sản ngắn hạn là 1.968.403.628.073 VND, lỗ lũy kế 611.969.676.052 VND chiếm 24% vốn góp của chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty”. BCTC kiểm toán hợp nhất 2019 của Thaingroup, mục thuyết minh số 39 “Thông tin khác” cũng đề cập “Tại thời điểm ngày 31/12/2019, nợ ngắn hạn hợp nhất đang lớn hơn tài sản ngắn hạn hợp nhất

là 1.956.713.990.229 VND, lỗ lũy kế trên Báo cáo tài chính hợp nhất là 641.139.962.143 VND, chiếm 25,6% vốn góp của chủ sở hữu. Những sự kiện này cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty”. Tuy nhiên, sự chênh lệch nêu trên chủ yếu là do Thaingroup tập trung đầu tư vào các tài sản cố định có giá trị lớn (như nhà máy xi măng, bến cảng,...) và đầu tư để sở hữu cổ phần tại các doanh nghiệp có nhiều lợi thế kinh doanh như CTCP Du lịch Kim Liên (đơn vị triển khai dự án có quy mô 3,5 ha tại số 5-7 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội), CTCP Tôn Đản Hà Nội (sở hữu tòa nhà Thaiholdings Tower)... Theo BCTC kiểm toán năm 2018 và 2019, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Hợp nhất Thaingroup luôn dương, đảm bảo khả năng hỗ trợ cho hoạt động kinh doanh bình thường của Công ty.

Liên quan đến vấn đề nghi ngờ hoạt động liên tục của Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup, Thaiholdings đã xin ý kiến của đơn vị kiểm toán báo cáo tài chính Thaingroup là Công ty TNHH Hãng kiểm toán và Định giá ATC – Chi nhánh Hà Thành (“ATC”). Tại công văn số 1210.2020/CV/ATC-CN ngày 12/10/2020, ATC giải trình về vấn đề này như sau: “ Trong quá trình kiểm toán, Kiểm toán viên đã thực hiện đầy đủ các thủ tục kiểm toán và xét đoán theo quy định của Chuẩn mực kiểm toán số 570, Kiểm toán viên nhận thấy Ban Tổng Giám đốc Công ty thuyết minh trong Báo cáo tài chính riêng và hợp nhất việc vấn đề đánh giá nợ ngắn hạn cao hơn so với tài sản ngắn hạn, lỗ lũy kế lớn dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của công ty là dấu hiệu chung theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam, nhưng Công ty vẫn đang hoạt động sản xuất kinh doanh bình thường và liên tục, song song với việc đánh giá trong quá trình khảo sát, kiểm kê tài sản của Công ty,... theo xét đoán của Kiểm toán viên thì các sự kiện đã nêu cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn dẫn đến nghi ngờ đáng kể về khả năng hoạt động liên tục của Công ty nhưng không trọng yếu. Vì vậy, Kiểm toán viên không trình bày vấn đề về hoạt động liên tục trên Báo cáo kiểm toán.

Ngoài ra, các dự án của Công ty vẫn trong giai đoạn mới đưa vào hoạt động (Dự án Văn phòng cho thuê tại 210 Trần Quang Khải, Hà Nội) hoặc trong giai đoạn đầu tư (như nhà máy xi măng, bến cảng,...) và Công ty đang đầu tư để sở hữu cổ phần tại các doanh nghiệp có nhiều lợi thế kinh doanh như Công ty Cổ phần Du lịch Kim Liên (đơn vị triển khai dự án có quy mô 3,5 ha tại số 5-7 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội), Công ty Cổ phần Tôn Đản Hà Nội (sở hữu tòa nhà Thaiholdings Tower), Công ty Cổ phần Enclave Phú Quốc (đơn vị triển khai dự án quy mô 352ha tại Phú Quốc, Kiên Giang) do đó tài sản dài hạn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản của Công ty, lỗ lũy kế là do chi phí lãi vay của Công ty lớn.

Mặt khác, Công ty cũng đã và đang có các biện pháp để tăng cường khả năng thanh toán và tình hình tài chính trong năm 2020 như:

- Công ty đang tiến hành tái cơ cấu doanh nghiệp và tiến hành thanh lý một số tài sản dài hạn (Nhà máy xi măng Thanh Mỹ và Mỏ nguyên liệu đá vôi, mảng kinh doanh taxi; 2,7ha đất tại KĐT Xuân Thành, Ninh Bình; Cảng Ninh Phúc) của Công ty để có dòng tiền thanh toán các khoản nợ đến hạn;

- Công ty vẫn tiếp tục làm việc và nhận được sự hỗ trợ của các Ngân hàng và các nhà cung cấp (là các bên liên quan của Công ty và bên liên quan của thành viên chủ chốt Công ty), các cá nhân cho mượn vốn để thực hiện gia hạn nợ, giãn nợ, kéo dài thời gian thanh toán các khoản nợ đến hạn.”

Tại mục thuyết minh số 17 “Phải trả người bán ngắn hạn”, số 21 “Phải trả khác” BCTC kiểm toán công ty mẹ 2019 và mục thuyết minh số 19 “Phải trả người bán ngắn hạn”, số 23 “Phải trả khác” BCTC kiểm toán hợp nhất 2019, Thaingroup đang tồn tại một số khoản nợ quá hạn chưa thanh toán tại thời điểm 31/12/2019, cụ thể như sau:

Công ty	Giá trị nợ quá hạn (VND)
Nanjing C-Hope Cement Engineering Group Co., Ltd	44.672.866.969
Công ty CP Đại Thiên Đường	20.668.946.000
Tổng Công ty Bảo hiểm Xuân Thành	5.360.000.000
Phải trả khác	11.003.289.846
Tổng cộng	81.705.102.815

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất và công ty mẹ 2019 của Thaingroup

Đối với khoản công nợ với Nanjing C-Hope Cement Engineering Group Co., Ltd: Đây là khoản nợ về mua máy móc thiết bị cho dây chuyền nhà máy xi măng tại Quảng Nam. Tuy nhiên, trong quá trình vận hành có phát sinh một số lỗi kỹ thuật mà nhà cung cấp chưa bảo hành sửa chữa nên khoản nợ này Công ty giữ lại và chưa tiến hành thanh toán. Đối với khoản công nợ với CTCP Đại Thiên Trường: đây là đơn vị thi công cầu cho 3 tuyến đường tại Quảng Nam thuộc Dự án Thăng Bình. Do chủ đầu tư chưa thanh toán cho Công ty nên Công ty chưa thanh toán cho Đại Thiên Trường.

Ngoài ra, để tăng hiệu quả hoạt động của nguồn vốn khi có nguồn tiền mặt nhàn rỗi từ hoạt động kinh doanh, Thaingroup đã thực hiện cho vay tài chính. Công ty đã hoàn thiện các thủ tục để thực hiện các giao dịch cho vay này. Các khoản phải thu ngắn hạn về cho vay tại 31/12/2019 như sau:

Cá nhân	Giá trị (VND)	Kỳ hạn	Lãi suất
Bà Lê Thủy An	15.000.000.000	6 tháng	11%/năm
Bà Phạm Thanh Hằng	15.000.000.000	6 tháng	11%/năm
Bà Đinh Thanh Loan	18.000.000.000	6 tháng	11%/năm
Ông Nguyễn Chí Kiên	15.000.000.000	12 tháng	0%/năm
Ông Trịnh Văn Quỳnh	14.500.000.000	12 tháng	0%/năm
Công ty TNHH Đầu tư Thương mại Sunrise	27.096.875.000	11 tháng	7,7%/năm
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Tổng hợp Ninh Bình	30.000.000.000	11 tháng	7,5%/năm
Tổng	134.596.875.000		

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất 2019 của Thaingroup

7. Kế hoạch kinh doanh của Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup

Thaingroup đặt kế hoạch kinh doanh trong năm 2020 và 2021 (đơn vị: tỷ VND) như sau:

Chỉ tiêu	2020	2021
Doanh thu	4.217,4	2.390,0
Hoạt động thương mại	1.200	1.500
Thuê xe + cầu cảng	67,4	80
Bán nhà máy Xi măng Thạnh Mỹ tại tỉnh Quảng Nam	2.550	-
Chuyển nhượng 2,7ha KĐT Xuân Thành	--	810
Chuyển nhượng cảng Ninh Phúc	400	---
Chi phí	3.239	1.877
Lợi nhuận từ HĐKD	978,4	513
Lợi nhuận sau thuế	782,7	410,4
Lỗ lũy kế	(641)	
Lợi nhuận lũy kế	141,7	552,1

Cơ sở đạt được kế hoạch kinh doanh:

- Đối với mảng kinh doanh thương mại, Thaingroup đã xây dựng được cơ sở khách hàng thân thiết lớn có nhu cầu nhập hàng hóa đều nên đã mang lại doanh thu ổn định. Trên khía cạnh thận trọng, công ty xây dựng kế hoạch doanh thu đến chủ yếu từ các khách hàng cũ mà Thaingroup đang cung cấp hàng hóa trong những năm qua.
- Mảng cho thuê xe và cầu cảng cũng đang hoạt động với số lượng khách hàng ổn định và cho doanh thu đều.
- Thaingroup đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhà máy xi măng Thạnh Mỹ tại tỉnh Quảng Nam, do đó, doanh thu dự kiến từ giao dịch này có nhiều cơ sở để ghi nhận trong năm 2020.

- Đối với cảng Ninh Phúc, Thaingroup đang thực hiện đàm phán và thương lượng các điều khoản với đối tác, kỳ vọng có thể chuyển nhượng trong năm 2020.
- Ngoài ra, Thaingroup cũng đang tích cực tìm kiếm, thương lượng với các đối tác để chuyển nhượng 2,7 ha đất tại dự án Khu đô thị Xuân Thành, Ninh Bình. Dự kiến, Thaingroup có thể hoàn thiện giao dịch này trong năm 2021.

8. Kết quả định giá cổ phần Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup

Thaingroup hiện đang sở hữu nhiều tài sản lớn, trong đó một số tài sản có khả năng chuyên nhượng sinh lời như: Nhà máy xi măng Quảng Nam; 2,7 ha đất đô thị tại KĐT Xuân Thành, Ninh Bình; 18,7 ha đất tại Cảng Ninh Phúc; 80,45% cổ phần tại CTCP Tôn Đản Hà Nội (sở hữu tòa nhà Thaiholdings Tower); 52,43% cổ phần CTCP Du lịch Kim Liên (đơn vị triển khai dự án có quy mô 3,5 ha tại số 5-7 Đào Duy Anh, Đống Đa, Hà Nội) và 98% cổ phần CTCP Enclave Phú Quốc (đơn vị triển khai dự án khu phức hợp tại Bãi Thơm, Phú Quốc), và nhiều tài sản có giá trị khác... Doanh thu tính đến tháng 6/2020 của Thaingroup đạt khoảng 500 tỷ đồng, lợi nhuận gộp đạt khoảng 50 tỷ đồng. Dự kiến năm 2020, doanh thu Thaingroup đạt 1.200 tỷ đồng từ hoạt động thương mại, lợi nhuận gộp khoảng 100 tỷ đồng.

Thaingroup đã ký hợp đồng chuyển nhượng Nhà máy xi măng Quảng Nam số 01/HĐKT/TGR-XMXT ngày 06/11/2019. Dự kiến trong tháng 08/2020, Thaingroup sẽ hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng với tổng giá trị hợp đồng lên đến 2.550 tỷ đồng. Thaingroup dự kiến chuyển nhượng Dự án Cảng Ninh Phúc cho đối tác trong Quý 4/2020.

Tổng hợp kế hoạch kinh doanh của Thaingroup trong năm 2020, dự kiến doanh thu thuần đạt khoảng 1.200 tỷ đồng, doanh thu từ việc chuyển nhượng tài sản khoảng 2.800 tỷ đồng. Lợi nhuận dự kiến khoảng trên 750 tỷ đồng.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 40/2020/CT-TĐG/ADAC do Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon ban hành ngày 20/06/2020, kết quả thẩm định giá trị doanh nghiệp Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup vào thời điểm 31/12/2019 là **15.505 đồng/cổ phần**.

Một số thông tin cơ bản tại Báo cáo thẩm định giá trị doanh nghiệp Công ty CP – Tập đoàn Thaingroup (Được đính kèm Bản cáo bạch này) như sau:

8.1. Chi tiết căn cứ tham khảo pháp lý để thẩm định giá:

a) Hồ sơ Pháp lý Công ty ADAC:

- Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh Công ty TNHH Kiểm toán & Thẩm định giá Asia Dragon.
- Giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh Dịch vụ thẩm định giá số 127/TĐG ngày 24/09/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính cấp.
- Thông báo số 1240/TB-BTC ngày 31/12/2019 của Bộ Tài Chính công bố danh sách Thẩm định viên về giá hành nghề và Danh sách Doanh nghiệp thẩm định giá có đủ điều kiện hoạt động thẩm định giá năm 2020.

b) Những văn bản quy phạm pháp luật có liên quan do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền Trung ương, địa phương ban hành:

- Luật giá: Số 11/2012/QH13 ngày 20/06/2012 do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII, kỳ họp thứ 3.
- Nghị định: Số 89/2013/NĐ-CP ngày 06/08/2013 V/v quy định chi tiết một số điều của Luật giá về thẩm định giá.

- Nghị định: Số 177/2013/NĐ-CP ngày 14/11/2013 V/v quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật giá.
- Quyết định:
 - Quyết định số 44/QĐ-BXD ngày 14/01/2020 của Bộ Xây dựng “Công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2018”.
 - Quyết định Số 57/1999/QĐ-TĐC Ngày 11/03/1999 của Tổng cục đo lường chất lượng về việc ban hành quy trình tạm thời thẩm định kỹ thuật thiết bị đã qua sử dụng.
- Các Thông tư:
 - Số 45/2013/TT-BTC, ngày 25/04/2013 Về việc ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định của Bộ Tài Chính.
 - Số 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 V/v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá số 13.
 - Số 158/2014/TT-BTC ngày 27/10/2014 của Bộ Tài chính, V/v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá 01, 02, 03 và 04.
 - Số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính, V/v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá 05, 06 và 07.
 - Số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính, V/v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá 08, 09 và 10.
 - Thông tư số 145/2016/TT-BTC ngày 06/10/2016 của Bộ Tài Chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 11.
 - Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Tài Chính về việc ban hành Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12.
- Tham khảo Tiêu chuẩn thẩm định giá Quốc tế hiện hành khác.

c) Pháp lý liên quan đến Tài sản được đề nghị Thẩm định giá:

- Hợp đồng thẩm định: 40/2020/HĐ-TĐG/ADAC ngày 02/06/2020 giữa Công ty cổ phần ThaiHoldings và Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon.
- Báo cáo tài chính năm 2019 chưa được kiểm toán của Công ty CP - Tập đoàn ThaiGroup;
- Các tài liệu có liên quan khác về dự án bất động sản của Công ty CP - Tập đoàn ThaiGroup;

TT	Tên văn bản	Số ngày	Nội dung	Cơ quan cấp/xác nhận
01	Công văn	Số: 495/UBND-VP4 Ngày 09/06/2010	Quyết định chủ trương đầu tư dự án khu dân cư phía tây Cống Ai, phường Ninh Khánh, thành phố Ninh Bình (khu đô thị Xuân Thành)	UBND tỉnh Ninh Bình
02	Bản đồ quy hoạch chi tiết		Bản đồ mặt bằng điều chỉnh quy hoạch chi tiết sử dụng đất tỷ lệ 1/500 khu dân cư phía tây Cống	Phòng Quản lý đô thị thành phố

TT	Tên văn bản	Số ngày	Nội dung	Cơ quan cấp/ xác nhận
			Ai, phường Ninh Khánh, thành phố Ninh Bình (khu đô thị Xuân Thành)	Ninh Bình
03	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất		Danh sách 74 giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần - Tập đoàn ThaiGroup tại khu dân cư phía tây Cống Ai, phường Ninh Khánh, xã Ninh Nhất, thành phố Ninh Bình (khu đô thị Xuân Thành)	
04	Báo cáo tài chính đã kiểm toán	Ngày 31/12/2019	Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội	Công ty hãng Kiểm toán và Định giá ATC.
05	Báo cáo kiểm toán độc lập về quyết toán dự án hoàn thành	Ngày 23/04/2020	Báo cáo kiểm toán độc lập về báo cáo quyết toán dự án hoàn thành Dự án: Tòa nhà văn phòng làm việc và cho thuê tại số 210 phố Trần Quang Khải và số 17 Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội	Công ty TNHH PKF Việt Nam
06	Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất	Số: CH 570853 Ngày 24/07/2017 Cập nhật ngày 28/04/2020 Cập nhật ngày 29/04/2020	Chứng nhận Công ty cổ phần Tôn Đản Hà Nội được quyền sử dụng 3.551m ² đất TMDV và 47.250m ² sản sử dụng công trình, tại thửa đất Khu A, Khu B; Tờ bản đồ 71-III-15; tọa lạc tại số 210 phố Trần Quang Khải và số 17 Tông Đản, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.	Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội
07	Báo cáo tài chính đã kiểm toán	Ngày 31/12/2019	Báo cáo tài chính đã kiểm toán của Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên	Công ty hãng Kiểm toán và Định giá ATC.
08	Quyết định	Số: 4587/QĐ-UBND Ngày 05/09/2014	Về việc cho công ty cổ phần Du lịch Kim Liên thuê 34.936m ² đất tại 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội để sử dụng cùng với công trình đã xây dựng kinh doanh ngành nghề khách sạn	UBND thành phố Hà Nội
09	Công văn	Số: 88/2016/CV-KL Ngày 01/07/2016	Xin điều chỉnh chức năng sử dụng khu đất thành công trình xây dựng 55 tầng, mật độ xây dựng 40%.	Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên
10	Công văn	Số: 4387/QHKT-P2 Ngày	Về quy hoạch kiến trúc khu đất tại số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội (khách sạn Kim Liên)	Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội

TT	Tên văn bản	Số ngày	Nội dung	Cơ quan cấp/xác nhận
		09/08/2016		
11	Công văn	Số: 2195/VQH-TT1 Ngày 18/10/2016	Về cung cấp số liệu của hạ tầng kỹ thuật của khu đất tại số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội (khách sạn Kim Liên)	Viện Quy hoạch Xây dựng Hà Nội
12	Công văn	Số: 68/2019/CV-KL Ngày 05/07/2019	Xin điều chỉnh chức năng sử dụng khu đất thành công trình xây dựng 55 tầng, mật độ xây dựng 50%.	Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên
13	Công văn	Số: 3902/QHKT-KHTH Ngày 17/07/2019	Về Công ty cổ phần Du lịch Kim Liên đề xuất dự án đầu tư xây dựng tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng và khách sạn căn hộ tại khu đất số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội (khách sạn Kim Liên)	Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội
14	Công văn	Số: 1043/TB-UBND Ngày 05/09/2019	Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND thành phố về việc chi tiêu quy hoạch xây dựng dự án tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng và khách sạn căn hộ tại khu đất số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội	UBND thành phố Hà Nội
15	Công văn	Số: 5438/QHKT-KHTH Ngày 26/09/2019	Hướng dẫn lập quy hoạch dự án tại khu đất 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội	Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội
16	Công văn	Số: 1216/TB-UBND Ngày 09/10/2019	Kết luận của tập thể lãnh đạo UBND thành phố về việc chi tiêu quy hoạch xây dựng dự án tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng và khách sạn căn hộ tại khu đất số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội	UBND thành phố Hà Nội
17	Công văn	Số: 5994/QHKT-KHTH Ngày 21/10/2019	Hướng dẫn lập quy hoạch dự án tại khu đất 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội	Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội
18	Các tài liệu kèm theo		Danh mục tài sản cố định tại các đơn vị trực thuộc của Công ty cổ phần - Tập đoàn ThaiGroup: Chi nhánh Hà Nội, Ninh Bình, Quảng Nam, Đà Nẵng.	Công ty cổ phần - Tập đoàn ThaiGroup

8.2. Các giả thiết và giả thiết đặc biệt liên quan đến thẩm định giá:

- Tại thời điểm thẩm định, Doanh nghiệp đang hoạt động bình thường, kỳ vọng xu thế phát triển tốt cho Ngành sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp.
- Tại thời điểm thẩm định giá, thị trường mua bán các loại tài sản trong hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là 01 “thị trường Cạnh tranh hoàn hảo”. Tại đó, các Quyết định mua bán trong các giao dịch là quyết định của người mua, và người bán quyết định thỏa mãn tất cả các yêu cầu nội tại của từng đối tượng bên bán và mua, không có bất cứ 01 lý do nào tác động bên ngoài làm ảnh hưởng đến các quyết định cuối cùng không thỏa mãn tối đa các quyết định mua bán của người mua và bán. Các yếu tố, lực lượng Cung và Cầu tham gia tại thị trường này tuân thủ và bị chi phối 01 cách tự nhiên của các Đặc trưng của Thị trường cạnh tranh hoàn hảo và đang xảy ra các giao dịch Kinh tế các loại sản này một cách “tự nhiên”.
- **Giá trị của từng loại tài sản phải được đặt** trong mối quan hệ tương hỗ với giá trị của các tài sản nằm trong hệ thống máy móc thiết bị của Doanh nghiệp. Giá trị này phụ thuộc rất nhiều vào trình độ sử dụng tài sản về khía cạnh hoạt động sản xuất kinh doanh (*với mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận, tối thiểu hóa chi phí nhằm tạo ra lợi ích cao nhất cho Doanh nghiệp*) và khía cạnh Kỹ thuật (duy tu, bảo dưỡng định kỳ, khai thác tối đa hiệu quả sử dụng tài sản về mặt Kỹ thuật). Cụ thể giá trị Tài sản đang được tiến hành thẩm định bị tác động rất lớn bởi tính hiệu quả mang lại trong hoạt động sản xuất hiện tại (*Khác với giá trị Tài sản đang được mua bán tại thị trường không đặt trong mối quan hệ tương hỗ của hệ thống máy móc, trình độ khai thác sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh cụ thể nào đó*).
- Giá trị Tài sản được thẩm định phải được xét đến trong bối cảnh “**Sự hoạt động liên tục**” của Doanh nghiệp (được hiểu theo chuẩn mực số 570 – Chuẩn mực Kiểm toán Việt nam (*Ban hành theo Quyết định số 195/2003/QĐ-BTC ngày 28 tháng 11 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính*)).
- Giả định, người tham gia hoạt động sản xuất kinh doanh, luôn luôn kỳ vọng sự hoạt động của mình mang lại lợi ích tốt nhất trong mục tiêu kinh doanh đã được đề ra.
- Tại thời điểm tiến hành thẩm định, tình hình Kinh tế - xã hội không có biến động, đang phát triển bình thường, không làm ảnh hưởng đến thị trường đang giao dịch loại tài sản này tại khu vực.

8.3. Quy trình thực hiện, áp dụng trong tính toán:

8.3.1. Quy trình thực hiện:

Toàn bộ công việc thẩm định giá được tiến hành theo quy trình thẩm định giá Việt Nam bao gồm 6 bước - Tiêu chuẩn Thẩm định giá Việt Nam số 05 (**TĐGVN 05**) được ban hành kèm theo Thông tư số 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015 của Bộ Tài chính.

- **Bước 1:** Xác định tổng quát về tài sản cần thẩm định giá và xác định giá trị thị trường hoặc phi thị trường làm cơ sở thẩm định giá.
- **Bước 2:** Lập kế hoạch Thẩm định giá.
- **Bước 3:** Tiến hành khảo sát tài sản trên thị trường với đặc điểm thông số kỹ thuật giống như tài sản yêu cầu thẩm định giá. Thực hiện thu thập thông tin về các tài sản so sánh, tình hình thị trường.

- **Bước 4:** Phân tích và xử lý thông tin về tài sản thẩm định giá và các tài sản so sánh, tình hình thị trường, phân tích giá của các tài sản so sánh, xử lý hình ảnh, ứng dụng các phương pháp thẩm định giá.
- **Bước 5:** Ước tính giá trị của tài sản thẩm định giá.
- **Bước 6:** Hoàn chỉnh báo cáo, cấp chứng thư, thanh lý hợp đồng.

8.3.2. Áp dụng trong tính toán

8.3.2.1. Ước tính giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản:

8.3.2.1.1. Tài sản cố định hữu hình: Nhà cửa – vật kiến trúc, Máy móc thiết bị, Phương tiện vận tải, Công cụ dụng cụ quản lý

a) Phương pháp Chi phí: Bao gồm

- Đối với công trình xác định được quy mô công trình và đơn giá hoặc suất vốn đầu tư: xác định theo phương pháp chi phí tái tạo tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ chi phí.
- Đối với công trình mới hoàn thành đầu tư xây dựng trong 03 năm trước thời điểm thẩm định giá thì sử dụng giá trị quyết toán công trình đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp chưa có giá trị quyết toán thì sử dụng giá tạm tính trên sổ sách kế toán, đồng thời phải nêu rõ hạn chế này trong Chứng thư thẩm định giá và Báo cáo kết quả thẩm định giá.
- Đối với các công trình đặc thù không xác định được quy mô công trình hoặc đơn giá xây dựng, suất vốn đầu tư: tính theo nguyên giá sổ sách kế toán có tính đến yếu tố trượt giá trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.
- Đối với tài sản cố định là máy móc, phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn, thiết bị, dụng cụ quản lý:
- Đối với tài sản đặc thù là tài sản không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường, không có đủ hồ sơ đầu tư, hồ sơ kỹ thuật và không còn được sản xuất: giá trị các tài sản này được xác định theo nguyên giá sổ sách kế toán trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.
- Áp dụng hướng dẫn trên ADAC tính toán Giá trị mỗi tài sản cố định hữu hình như sau:
 - **Đối với TSCĐ hữu hình là công trình xây dựng**
 - Đối với các công trình xây dựng trong 3 năm trở lại tính đến thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn ghi nhận theo nguyên giá sổ sách kế toán.
 - Đối với các công trình chưa có đầy đủ hồ sơ Đơn vị tư vấn tính toán nguyên giá lại dựa trên giá trị sổ sách có xét thêm yếu tố trượt giá xây dựng.
 - Nguyên giá xác định lại (*tại thời điểm hoặc gần nhất với thời điểm thẩm định giá*) được Đơn vị tư vấn tính toán nguyên giá lại dựa trên giá trị sổ sách có xét thêm yếu tố trượt giá xây dựng (*dựa trên chỉ số giá xây dựng trên địa bàn tính được ban hành qua các năm/ giai đoạn*).
 - **Cách tính tỷ lệ chất lượng còn lại** của tất cả các công trình xây dựng và nhà cửa vật kiến trúc, ADAC căn cứ theo hiện trạng thực tế của Tài sản thẩm định giá – Phương pháp thống kê kinh nghiệm trong đó áp dụng:
 - Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

- Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.
- Thông tư số 28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25 tháng 4 năm 2013 và thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13 tháng 10 năm 2016 của Bộ tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Áp dụng các nguyên tắc trên tổ chức tư vấn định giá xác định giá trị thực tế của tài sản trong đó:

Giá trị xác định lại = Nguyên giá xác định lại x (nhân) % Chất lượng còn lại.

▪ **Đối với Máy móc thiết bị, Phương tiện vận tải,**

“Giá trị xác định lại của tài sản bằng (=) Nguyên giá tính theo giá thị trường tại thời điểm Tổ chức định giá (x) Chất lượng còn lại thực tế của tài sản tại thời điểm định giá.

Trong đó:

- **Giá thị trường:** “Là giá tài sản mới cùng loại đang mua, bán trên thị trường bao gồm cả chi phí vận chuyển lắp đặt (nếu có). Nếu là tài sản đặc thù không có trên thị trường thì giá mua tài sản được tính theo giá mua mới của tài sản tương đương, cùng nước sản xuất, có cùng công suất hoặc tính năng tương đương. Trường hợp không có tài sản tương đương thì tính theo giá tài sản ghi trên sổ kế toán.”
- Về nguyên giá thẩm định của Máy móc thiết bị và phương tiện vận tải được xác định lại theo nguyên giá sổ sách bởi vì: Hiện tại không có tài sản cùng năm sản xuất, cùng model, cùng công nghệ,... để so sánh; Tài sản thẩm định là tài sản không có tài sản tương đương giao dịch trên thị trường, không có đủ hồ sơ đầu tư, hồ sơ kỹ thuật và không còn được sản xuất: giá trị các tài sản này được xác định theo nguyên giá xác định lại (nguyên giá sổ sách kế toán) trừ đi giá trị hao mòn tại thời điểm thẩm định giá.
- **Chất lượng của tài sản:** “Được xác định bằng tỷ lệ phần trăm so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới hoặc đầu tư xây dựng mới, phù hợp với các quy định của Nhà nước về điều kiện an toàn trong sử dụng, vận hành tài sản; đảm bảo chất lượng sản phẩm sản xuất; vệ sinh môi trường theo hướng dẫn của các Bộ quản lý ngành kinh tế kỹ thuật. Nếu chưa có quy định của Nhà nước thì chất lượng tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải được đánh giá lại không thấp hơn 20% so với chất lượng của tài sản cùng loại mua sắm mới.”
- Tài sản cố định đã khấu hao thu hồi đủ vốn; công cụ lao động, dụng cụ quản lý đã phân bổ hết giá trị vào chi phí kinh doanh nhưng công ty cổ phần tiếp tục sử dụng phải đánh giá lại để tính vào giá trị doanh nghiệp theo nguyên tắc không thấp hơn 20% giá trị tài sản, công cụ, dụng cụ mua mới.
- Tham khảo Mức đánh giá chất lượng còn lại của Máy, thiết bị tại Bảng tham khảo đánh giá chất lượng còn lại của máy, thiết bị (Ban hành kèm theo Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 09 – Thông tư Số 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015 của Bộ Tài chính, V/v ban hành tiêu chuẩn thẩm định giá 08, 09 và 10.

- Tham khảo các nguyên tắc theo hướng dẫn tại Công văn số 6096/BGTVT-KHCN ngày 28/09/2011 của Bộ Giao thông vận tải về việc hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là phương tiện vận tải, thiết bị chuyên ngành giao thông vận tải. Thời gian khấu hao đối với phương tiện vận tải là 10 năm. Quyết định số 5807/BCT-TC ngày 29/06/2011 của Bộ Công thương về việc quy định hướng dẫn kiểm kê, đánh giá lại giá trị tài sản là máy móc thiết bị Tổ chức Tư vấn định giá xác định tỷ lệ chất lượng còn lại của các phương tiện vận tải, máy móc thiết bị theo phương pháp kinh tế kỹ thuật.

✓ Kết quả tổng hợp tính toán tại PL1; PL2; PL3; PL4.

8.3.2.1.2. Tài sản cố định vô hình:

- Bao gồm các khoản mục:
 - + Hệ thống phần mềm, phần mềm kế toán: Tại khoản mục này, phần mềm là các phần mềm chuyên dụng, phục vụ hoạt động của doanh nghiệp. Do đó, đơn vị thẩm định giá thẩm định lại các hạng mục phần mềm theo Nguyên giá xác định lại (theo nguyên giá theo sổ sách) * chất lượng sử dụng còn lại theo thực tế, dựa theo Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/04/2013 của Bộ Tài chính về việc Hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, kết hợp phương pháp thống kê kinh nghiệm, có xét đến tình hình thực tế sử dụng tại thời điểm thẩm định giá.
 - + Quyền sử dụng đất tại 06 Lô đất (đã có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất) tại khu đô thị Xuân Thành, phường Ninh Khánh, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Đơn vị thẩm định giá tiến hành thẩm định giá trị 06 Quyền sử dụng đất này theo giá thị trường. Từ đó, thẩm định lại hạng mục này tại khoản mục tài sản cố định vô hình của doanh nghiệp

✓ Kết quả tổng hợp tính toán tại PL5 & PL 5.1.

8.3.2.1.3. Tiền và các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn:

➤ Phương pháp tính

- Căn cứ Điểm d, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

“Tiền mặt được xác định theo biên bản kiểm quỹ của doanh nghiệp cần thẩm định giá.

Tiền gửi được xác định theo số dư đã đối chiếu xác nhận hoặc sổ phụ với ngân hàng nơi doanh nghiệp cần thẩm định giá mở tài khoản tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp.

Tiền mặt và tiền gửi là ngoại tệ được xác định theo nguyên tắc tại Mục 5.2 Tiêu chuẩn này.”

- Căn cứ Điều 5.2, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

“ Đối với tài sản được hạch toán bằng ngoại tệ: Tỷ giá ngoại tệ được xác định theo tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giá trị giao dịch ngoại tệ lớn nhất tại thời điểm thẩm định giá. Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá không có giao dịch ngoại tệ tại thời điểm thẩm định giá thì xác định theo tỷ giá trung tâm do Ngân hàng nhà nước công bố áp dụng tại thời điểm thẩm định giá.”

- Tại cuộc thẩm định này, khoản mục tiền được tiến hành kiểm kê thực tế và đối chiếu với số liệu của sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2019.

✓ Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL7 & PL8.

8.3.2.1.4. Các khoản phải thu:

➤ Phương pháp tính

- Căn cứ Điểm d, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12.

"Giá trị các khoản phải thu được xác định theo số dư thực tế trên sổ kế toán"

Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL9.

8.3.2.1.5. Hàng hóa tồn kho:

- Căn cứ Điểm c, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

- *Xác định giá trị đối với chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, nguyên vật liệu, hàng tồn kho:*

- *Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định theo chi phí thực tế phát sinh đang hạch toán trên sổ kế toán. Trường hợp chi phí sản xuất kinh doanh dở dang trong xây dựng cơ bản gắn liền với việc tạo ra các bất động sản hình thành trong tương lai thì được xác định lại theo các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường và/ hoặc cách tiếp cận từ chi phí và/hoặc cách tiếp cận từ thu nhập và/ hoặc theo tiêu chuẩn thẩm định giá bất động sản.*

- *Nguyên vật liệu, hàng tồn kho*

+ *Hàng hóa tồn kho, nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ tồn kho phục vụ nhu cầu hoạt động, sản xuất bình thường, đang luân chuyển được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh trên sổ kế toán.*

+ *Trường hợp hàng tồn kho là hàng hóa, thành phẩm bất động sản thì giá trị các bất động sản này có thể được xác định theo các tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam về cách tiếp cận từ thị trường, cách tiếp cận từ chi phí, cách tiếp cận từ thu nhập, thẩm định giá bất động sản.*

+ *Trường hợp hàng tồn kho, nguyên vật liệu, công cụ dụng cụ tồn kho lâu ngày do lỗi sản xuất, sản phẩm dở dang không tiếp tục hoàn thiện do không tiêu thụ được, do thay đổi sản phẩm sản xuất ... dẫn đến kém phẩm chất cần yêu cầu doanh nghiệp phân loại để thẩm định theo giá trị thu hồi theo nguyên tắc sử dụng tốt nhất hiệu quả nhất."*

- Theo đó, do tính chất luân chuyển của hàng tồn kho trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp & tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp sau thời điểm có thể trực tiếp kiểm kê hàng hóa tồn kho. Do đó, đơn vị thẩm định giá xác định giá trị hàng tồn kho theo giá trị trong sổ sách kế toán;

✓ Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL10

8.3.2.1.6. Tài sản ngắn hạn và dài hạn khác:

- Tại cuộc thẩm định này, được ghi nhận theo số dư tài khoản được phản ánh tại số liệu của sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2019.

✓ Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL11 & PL15.

8.3.2.1.7. Tài sản dở dang dài hạn:

- Tài sản dở dang dài hạn bao gồm các khoản mục Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn & Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn.
- Căn cứ Điểm g, điều 5.4, khoản 5, mục II, Thông tư số 122/2017/TT-BTC ngày 15/11/2017 của Bộ Trưởng Bộ Tài chính về tiêu chuẩn thẩm định giá số 12

"Giá trị các khoản chi phí xây dựng cơ bản dở dang, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang, dài hạn theo sổ sách kế toán được xác định theo sổ dư thực tế trên sổ kế toán"

✓ Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL13.

8.3.2.1.8. Bất động sản đầu tư:

- Bao gồm 74 Quyền sử dụng đất nằm giữ chờ tăng giá (*đã có Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất*) tại khu đô thị Xuân Thành, phường Ninh Khánh, TP. Ninh Bình, tỉnh Ninh Bình. Đơn vị thẩm định giá tiến hành thẩm định giá trị 74 Quyền sử dụng đất này theo giá thị trường. Từ đó, thẩm định lại hạng mục này tại khoản mục Bất động sản đầu tư của doanh nghiệp

✓ Kết quả tổng hợp tại PL12 & Bảng tính toán giá trị 74 Quyền sử dụng đất

8.3.2.1.9. Đầu tư tài chính dài hạn:

- Các khoản đầu tư tài chính dài hạn bao gồm: đầu tư góp vốn vào các công ty con & đầu tư góp vốn vào công ty liên doanh liên kết (*với tỷ lệ % nắm giữ trên vốn theo thống kê tại bảng kê chi tiết đầu tư tài chính dài hạn*)

- Tại cuộc thẩm định này, đơn vị thẩm định giá tính toán, xác định lại giá trị của các khoản mục nêu ở trên theo đúng quy định tại Tiêu chuẩn thẩm định giá Việt Nam số 12: Thẩm định giá doanh nghiệp: Mục 5.4 điểm e:

"Trường hợp doanh nghiệp (mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đầu tư góp vốn, mua cổ phần) không có các giao dịch chuyển nhượng vốn hoặc cổ phần thành công trên thị trường, giá trị các khoản đầu tư góp vốn, mua cổ phần được xác định như sau:

+ Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá nắm giữ 100% phần vốn của các doanh nghiệp được đầu tư, góp vốn: giá trị khoản đầu tư được xác định theo giá trị của doanh nghiệp được đầu tư, góp vốn và được xác định theo các phương pháp nêu tại Mục 2 của Tiêu chuẩn này.

+ Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá nắm giữ từ 51 % đến dưới 100% phần vốn của các doanh nghiệp được đầu tư, góp vốn: Giá trị các khoản đầu tư được xác định theo giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của các doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư trong đó giá trị thị trường vốn chủ sở hữu của các doanh nghiệp mà doanh nghiệp cần thẩm định giá đã đầu tư được xác định theo các phương pháp nêu tại Mục 2 của Tiêu chuẩn này, ngoài ra có thể được xác định theo hướng sau:

(i) Đối với phương pháp chiết khấu dòng tiền thuần vốn chủ: chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu có thể được ước tính trên cơ sở tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân 5 năm gần nhất, dòng tiền thuần vốn chủ có thể được dự báo trên cơ sở số liệu lợi nhuận dành cho chủ sở hữu, tốc độ tăng tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu 5 năm gần nhất.

(ii) Đối với phương pháp tỷ số P/B; P/E bình quân: các tỷ số P/B; P/E bình quân có thể được ước tính trên cơ sở tỷ số P/B; P/E của ít nhất 03 doanh nghiệp có cùng ngành sản xuất, kinh doanh.

(iii) Trường hợp không xác định được theo 2 phương pháp trên, giá trị khoản đầu tư có thể được xác định trên cơ sở: tỷ lệ vốn đầu tư của doanh nghiệp cần thẩm định giá trên vốn điều lệ hoặc tổng số vốn thực góp tại các doanh nghiệp khác và giá trị vốn chủ sở hữu tại các doanh nghiệp khác theo báo cáo tài chính đã được kiểm toán. Trường hợp chưa kiểm toán thì căn cứ vào giá trị vốn chủ sở hữu theo báo cáo tài chính tại thời điểm gần nhất của doanh nghiệp đó để xác định.

- + Trường hợp doanh nghiệp cần thẩm định giá nắm giữ dưới 51 % phần vốn của các doanh nghiệp được đầu tư, góp vốn: giá trị các khoản đầu tư có thể được xác định theo hướng dẫn tại điểm (iii), đồng thời phải nêu rõ trong phần hạn chế của Chứng thư và Báo cáo kết quả thẩm định giá.”
- Tại cuộc thẩm định này, đơn vị thẩm định giá tính toán, xác định lại giá trị của các khoản mục đầu tư góp vốn vào các cty con, cty liên doanh liên kết theo tỷ lệ nắm giữ trên vốn chủ sở hữu tại Báo cáo tài chính được kiểm toán của các công ty tại thời điểm gần nhất với thời điểm thẩm định giá;
- Tại khoản mục đầu tư tài chính dài hạn, Doanh nghiệp có góp vốn đầu tư vào:
 - + Các công ty con: *Cty cổ phần Du lịch Kim Liên - Cty cổ phần Xuân Thành Phú Quốc - Cty TNHH Xuất khẩu Xi măng Xuân Thành - Cty cổ phần Tôn Dân Hà Nội - Cty cổ phần Xuân Thành Bình Phước;*
 - + Đầu tư góp vốn vào các công ty liên doanh liên kết: *Cty cổ phần Xi măng Kaito Hà Tiên - Cty cổ phần ThaiGroup Quảng Ngãi;*
 - + Đầu tư mua cổ phiếu: *Cty cổ phần Xuân Thành Land;*
- Đánh giá các hạng mục đầu tư như sau:
 - + Đầu tư vào *Cty cổ phần Xuân Thành Phú Quốc*: Dự án khu du lịch nghỉ dưỡng phức hợp Enclave Phú Quốc tại ấp Bãi Thơm và ấp Đá Chồng, xã Bãi Thơm, huyện Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang; Tại thời điểm thẩm định, dự án Enclave Phú Quốc chưa thực hiện đền bù giải phóng mặt bằng, dự án đang trong giai đoạn hoàn thiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo quy định của pháp luật để triển khai dự án & đơn vị thẩm định giá chưa nhận được đầy đủ các hồ sơ pháp lý về dự án. Do đó, đơn vị thẩm định giá ghi nhận giá trị khoản đầu tư này theo giá trị trên sổ sách kế toán.
 - + Đầu tư vào *Cty TNHH Xuất khẩu Xi măng Xuân Thành*: Tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn thẩm định chưa nhận được đầy đủ các hồ sơ pháp lý về tài sản cũng như báo cáo tài chính của Cty TNHH Xuất khẩu Xi măng Xuân Thành. Do đó, đơn vị thẩm định giá ghi nhận giá trị khoản đầu tư này theo giá trị trên sổ sách kế toán.
 - + Đầu tư vào *Cty cổ phần Xuân Thành Bình Phước*: Tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn thẩm định chưa nhận được đầy đủ các hồ sơ pháp lý về tài sản cũng như báo cáo tài chính của Cty cổ phần Xuân Thành Bình Phước. Do đó, đơn vị thẩm định giá ghi nhận giá trị khoản đầu tư này theo giá trị trên sổ sách kế toán.
 - + Đầu tư vào *Cty cổ phần Xi măng Kaito Hà Tiên, Cty cổ phần ThaiGroup Quảng Ngãi*: Tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn thẩm định chưa nhận được đầy đủ các hồ sơ pháp lý về tài sản cũng như báo cáo tài chính của doanh nghiệp & ThaiGroup chưa góp đủ vốn vào 02 doanh nghiệp này. Do đó, đơn vị thẩm định giá ghi nhận giá trị khoản đầu tư này theo giá trị trên sổ sách kế toán.
 - + Đầu tư vào *Cty Cổ phần Xuân Thành Land (nắm giữ 5% vốn góp)*: Tại thời điểm thẩm định giá, đơn vị tư vấn thẩm định chưa nhận được đầy đủ các hồ sơ pháp lý về tài sản cũng như báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Do đó, đơn vị thẩm định giá ghi nhận giá trị khoản đầu tư này theo giá trị trên sổ sách kế toán.
 - + Đầu tư vào *Cty Cổ phần Du lịch Kim Liên*: Tập đoàn ThaiGroup đầu tư nắm giữ 52,43% cổ phần tại Cty cổ phần Du lịch Kim Liên. Cty cổ phần Du lịch Kim Liên hiện đang điều hành hoạt động khách sạn Kim Liên tọa lạc tại Số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội. Hiện tại, Cty cổ phần Du lịch Kim Liên đang tiến hành các thủ tục đầu tư xây dựng dự án “Tổ hợp công trình

thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng và khách sạn căn hộ” tại Số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội.

Do đó, Giá trị khoản đầu tư này được xác định bằng cách tiến hành thẩm định giá trị doanh nghiệp/ Vốn chủ sở hữu của Cty Cổ phần Du lịch Kim Liên thông qua thẩm định giá trị dự án “Tổ hợp công trình thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng và khách sạn căn hộ” tại Số 5-7 Đào Duy Anh, phường Phương Mai, quận Đống Đa, Hà Nội.

- Chi tiết xem tại báo cáo thẩm định giá trị Vốn chủ sở hữu Cty cổ phần Du lịch Kim Liên kèm theo.

- + Đầu tư vào Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội: Tập đoàn ThaiGroup đầu tư nắm giữ 80,45% cổ phần tại Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội.

Do đó, Giá trị khoản đầu tư này được xác định bằng cách tiến hành thẩm định giá trị doanh nghiệp/ Vốn chủ sở hữu của Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội thông qua thẩm định giá trị tài sản trọng yếu của Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội như: Tài sản cố định là “Quyền sử dụng đất và công trình tòa nhà văn phòng của Cty Tôn Đán” tọa lạc tại số 210 Trần Quang Khải và 17 Tông Đán, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

- Chi tiết xem tại Phụ lục thẩm định giá trị Vốn chủ sở hữu Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội kèm theo.

Liệt kê tình hình thực hiện thẩm định/ghi nhận kết quả các hạng mục như sau:

Tên công ty được đầu tư	Tỷ lệ nắm giữ (%)	Thẩm định/ Ghi nhận giá trị
a. Đầu tư vào công ty con		
Cty cổ phần Du lịch Kim Liên	52,43%	Thẩm định lại giá trị đầu tư tại Cty cổ phần Du lịch Kim Liên
Cty cổ phần Xuân Thành Phú Quốc	98,0%	Ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán kiểm toán
Cty TNHH Xuất khẩu Xi măng Xuân Thành	88,0%	Ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán kiểm toán
Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội	80,45%	Thẩm định lại giá trị đầu tư tại Cty cổ phần Tôn Đán Hà Nội
Cty cổ phần Xuân Thành Bình Phước	0,25%	Ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán kiểm toán
b. Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết		
Cty cổ phần Xi măng Kaito Hà Tiên	13,61%	Ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán kiểm toán
Cty cổ phần ThaiGroup Quảng Ngãi	13,00%	Ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán kiểm toán
c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		
- Cổ phiếu		
Cty cổ phần Xuân Thành Land	5%	Ghi nhận theo giá trị sổ sách kế toán kiểm toán

✓ Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL14.

(Kèm theo Phụ lục/ Báo cáo Thẩm định giá trị Cty cổ phần Du lịch Kim Liên & Cty cổ phần Tôn Đản Hà Nội)

8.3.2.1.10. Các khoản nợ phải trả:

- Tại cuộc thẩm định này, được ghi nhận theo số dư tài khoản được phản ánh tại số liệu của sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2019. Thẩm định viên kiểm tra giao dịch của một số nhà cung cấp có giá trị giao dịch lớn trong kỳ dựa theo số dư theo báo cáo tài chính tại ngày 31/12/2019.

✓ Kết quả tổng hợp ghi nhận tại PL16

8.3.2.1.11. Kết quả thẩm định giá doanh nghiệp theo phương pháp tài sản:

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4=3-2)	
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG	6.124.370.462.373	8.112.514.660.966	1.988.144.198.593	
I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn	4.711.529.952.021	6.699.674.150.614	1.988.144.198.593	
1. Tài sản cố định	1.688.716.265.048	2.008.469.533.207	319.753.268.159	Phụ lục 1,2,3,4
a. Tài sản cố định hữu hình	1.680.412.347.398	1.921.077.477.207	240.665.129.809	
b. Tài sản cố định vô hình	8.303.917.650	87.392.056.000	79.088.138.350	Phụ lục 5 - 5.1
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.546.537.922.410	3.436.188.134.834	889.650.212.424	Phụ lục 13
- Đầu tư vào công ty con	2.572.564.355.032	3.462.214.567.456	889.650.212.424	
- Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	7.773.401.881	7.773.401.881	-	
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.435.000.000	19.435.000.000	-	
- Dự phòng Đầu tư tài chính dài hạn	(53.234.834.503)	(53.234.834.503)	-	
3. TS Dờ đang dài hạn	324.864.871.647	324.864.871.647	-	Phụ lục 12
4. Bất động sản đầu tư	105.495.281.990	884.236.000.000	778.740.718.010	Phụ lục 11
5. Tài sản dài hạn khác	45.915.610.926	45.915.610.926	-	Phụ lục 14
6. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	
7. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	
II. TSNH và đầu tư ngắn hạn	1.412.840.510.352	1.412.840.510.352	-	
1. Tiền	16.909.524.390	16.909.524.390	-	Phụ lục 6
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	3.727.000.000	3.727.000.000	-	Phụ lục 6
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.105.249.548.416	1.105.249.548.416	-	Phụ lục 8

Chỉ tiêu	Số liệu số sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
- Phải thu khách hàng	974.755.339.692	974.755.339.692	-	
- Tra trước cho người bán	26.056.785.655	26.056.785.655	-	
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	77.500.000.000	77.500.000.000	-	
- Các khoản phải thu khác	33.759.896.666	33.759.896.666	-	
- Dự phòng phải thu khó đòi	(6.824.341.967)	(6.824.341.967)	-	
- Tài sản thiếu chờ xử lý	1.868.370	1.868.370		
4. Hàng tồn kho	250.923.719.968	250.923.719.968	-	Phụ lục 10
5. Công cụ dụng cụ đã phân bổ hết vào chi phí			-	
6. Tài sản ngắn hạn khác	36.030.717.578	36.030.717.578	-	Phụ lục 9
7. Chi phí sự nghiệp	-	-		
B. TÀI SẢN KHÔNG CẢN DỪNG	-	-	-	
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-			
E. TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA ĐƠN VỊ (A + B + C+D)	6.124.370.462.373	8.112.514.660.966	1.988.144.198.593	
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (A)	6.124.370.462.373	8.112.514.660.966	1.988.144.198.593	
G. NỢ PHẢI TRẢ (G1 + G2)	4.236.340.138.425	4.236.340.138.425	-	
<i>G1. Nợ thực tế phải trả</i>	<i>4.236.340.138.425</i>	<i>4.236.340.138.425</i>	-	Phụ lục 15
<i>G2. Nguồn kinh phí sự nghiệp</i>	-	-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU [A-G]	1.888.030.323.948	3.876.174.522.541	1.988.144.198.593	

8.3.2.2. Ước tính giá trị doanh nghiệp theo phương pháp hệ số PB:

- Khảo sát các công ty xây dựng và khai thác mỏ, sản xuất xi măng, vật liệu xây dựng có giao dịch trên sàn chứng khoán có quy mô tương đương được giao dịch trên sàn chứng khoán có cùng ngành nghề;

Chỉ tiêu	CSC	VLB	YBC	Trung bình
Giá đóng cửa tại 31/12/2019	21.800	32.300	29.700	

Book Value	15.900	14.270	11.700	
EPS	1.430	4.690	2.670	
P/E	15,24	6,89	11,12	6,65
P/B	1,37	2,26	2,54	1,54

Nguồn: <http://s.cafef.vn>

- Ước tính giá trị vốn chủ sở hữu của Công ty CP - Tập đoàn ThaiGroup như sau:

Hạng mục	Giá trị ước tính (đồng)
Giá trị sổ sách	1.888.030.323.948
Hệ số P/B (lần) áp dụng	1,54
Giá trị thực tế của vốn chủ sở hữu	2.913.712.501.755
Tổng số cổ phần	250.000.000
Giá trị 01 cổ phần	11.655

▪ **Kết luận về Kết quả thẩm định giá doanh nghiệp theo phương pháp hệ số PB:**

- Các ngành nghề hoạt động của các doanh nghiệp so sánh là khá rộng và đa dạng.
- Các chỉ tiêu của các doanh nghiệp so sánh như: Quy mô; Chỉ số phản ánh khả năng tăng trưởng; Chỉ số phản ánh hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp chưa tương đồng;

Do đó, Kết quả theo phương pháp so sánh PB chủ yếu dùng để tham chiếu đối với phương pháp chủ đạo áp dụng trong tính toán là phương pháp đánh giá tài sản. Đơn vị thẩm định giá lựa chọn kết quả thẩm định giá trị doanh nghiệp theo phương pháp tài sản

8.4. Kết quả thẩm định giá và các điều kiện kèm theo

8.4.1. Kết quả thẩm định giá:

Trên cơ sở các tài liệu do Công ty cổ phần ThaiHoldings cung cấp. Qua khảo sát thực tế tại hiện trường, và với phương pháp được áp dụng trong tính toán. Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon ước tính giá trị doanh nghiệp Công ty cổ phần - Tập đoàn ThaiGroup tại thời điểm 31/12/2019 như sau:

Đvt: đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
(1)	(2)	(3)	(4=3-2)	
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG	6.124.370.462.373	8.112.514.660.966	1.988.144.198.593	
I. TSCĐ và Đầu tư dài hạn	4.711.529.952.021	6.699.674.150.614	1.988.144.198.593	
1. Tài sản cố định	1.688.716.265.048	2.008.469.533.207	319.753.268.159	Phụ lục 1,2,3,4
a. Tài sản cố định hữu hình	1.680.412.347.398	1.921.077.477.207	240.665.129.809	
b. Tài sản cố định vô hình	8.303.917.650	87.392.056.000	79.088.138.350	Phụ lục 5 - 5.1
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	2.546.537.922.410	3.436.188.134.834	889.650.212.424	Phụ lục 13

Chỉ tiêu	Số liệu số sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
- Đầu tư vào công ty con	2.572.564.355.032	3.462.214.567.456	889.650.212.424	
- Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết	7.773.401.881	7.773.401.881	-	
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	19.435.000.000	19.435.000.000	-	
- Dự phòng Đầu tư tài chính dài hạn	(53.234.834.503)	(53.234.834.503)	-	
3. TS Dờ dang dài hạn	324.864.871.647	324.864.871.647	-	Phụ lục 12
4. Bất động sản đầu tư	105.495.281.990	884.236.000.000	778.740.718.010	Phụ lục 11
5. Tài sản dài hạn khác	45.915.610.926	45.915.610.926	-	Phụ lục 14
6. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	-	-	-	
7. Các khoản phải thu dài hạn	-	-	-	
II. TSNH và đầu tư ngắn hạn	1.412.840.510.352	1.412.840.510.352	-	
1. Tiền	16.909.524.390	16.909.524.390	-	Phụ lục 6
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	3.727.000.000	3.727.000.000	-	Phụ lục 6
3. Các khoản phải thu ngắn hạn	1.105.249.548.416	1.105.249.548.416	-	Phụ lục 8
- Phải thu khách hàng	974.755.339.692	974.755.339.692	-	
- Trả trước cho người bán	26.056.785.655	26.056.785.655	-	
- Phải thu về cho vay ngắn hạn	77.500.000.000	77.500.000.000	-	
- Các khoản phải thu khác	33.759.896.666	33.759.896.666	-	
- Dự phòng phải thu khó đòi	(6.824.341.967)	(6.824.341.967)	-	
- Tài sản thiếu chờ xử lý	1.868.370	1.868.370		
4. Hàng tồn kho	250.923.719.968	250.923.719.968	-	Phụ lục 10
5. Công cụ dụng cụ đã phân bổ hết vào chi phí			-	
6. Tài sản ngắn hạn khác	36.030.717.578	36.030.717.578	-	Phụ lục 9
7. Chi phí sự nghiệp	-	-		
B. TÀI SẢN KHÔNG CẢN DỪNG	-	-	-	
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-			
E. TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA ĐƠN VỊ (A + B +	6.124.370.462.373	8.112.514.660.966	1.988.144.198.593	

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch	Ghi chú
C+D)				
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (A)	6.124.370.462.373	8.112.514.660.966	1.988.144.198.593	
G. NỢ PHẢI TRẢ (G1 + G2)	4.236.340.138.425	4.236.340.138.425	-	
<i>G1. Nợ thực tế phải trả</i>	<i>4.236.340.138.425</i>	<i>4.236.340.138.425</i>	-	Phụ lục 15
<i>G2. Nguồn kinh phí sự nghiệp</i>	-	-	-	
TỔNG GIÁ TRỊ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU [A-G]	1.888.030.323.948	3.876.174.522.541	1.988.144.198.593	

Chi tiết như sau:

Diễn giải tại ngày 31/12/2019	Đvt: (đồng)
Tổng giá trị thực tế tài sản của doanh nghiệp	8.112.514.660.966
Tổng giá trị vốn chủ sở hữu tại doanh nghiệp	3.876.174.522.541
Số lượng cổ phần đang lưu hành	250.000.000
Giá trị sổ sách 01 cổ phần (đồng/cp)	15.505

8.4.2. Các điều liên kèm theo liên quan đến kết quả thẩm định:

- Kết quả thẩm định giá trong chứng thư này có giá trị trong thời hạn, theo từng loại tài sản được tính theo ngày ghi trên chứng thư thẩm định giá, gồm:
 - + 06 tháng đối với bất động sản.
 - + 03 tháng đối với máy, thiết bị và công cụ dụng cụ.
 - + 06 tháng đối với giá trị doanh nghiệp.
- Chứng thư thẩm định giá do ADAC cấp chỉ sử dụng bản chính, số lượng bản chính đã ghi rõ trong chứng thư thẩm định giá và chỉ cấp cho người yêu cầu. Khi khách hàng cần cấp thêm bản sao phải có văn bản yêu cầu, nêu rõ mục đích và kết quả thẩm định giá phải còn trong thời hạn cho phép nêu tại chứng thư này. Công ty ADAC không chịu trách nhiệm về việc khách hàng sử dụng chứng thư photocopy để chứng minh giá trị tài sản.
- Các nhận xét về tình trạng thực tế của động sản/bất động sản cho mục đích thẩm định giá đã nêu mà không nhằm mô tả các bí mật riêng tư hay khuyết tật của nó. Cơ quan định giá không chịu trách nhiệm về bất kỳ hậu quả nào phát sinh qua việc trích dẫn các nhận xét, đánh giá nêu trên.
- Chứng thư thẩm định giá không có giá trị thay thế bất cứ loại giấy chứng nhận quyền sở hữu nào của khách hàng yêu cầu.
- Tình trạng động sản/bất động sản đã có trước thời điểm thẩm định giá. Thẩm định viên không chịu trách nhiệm nếu có phát sinh các hư hỏng, phá bỏ, thay đổi kết cấu hiện

trạng của nó hay thay đổi chủ sở hữu trong quá trình sử dụng sau thời điểm thẩm định giá

- Kết quả thẩm định giá trên chỉ xác nhận giá trị thị trường cho tài sản thẩm định có đặc điểm kinh tế - kỹ thuật, vị trí, diện tích và hiện trạng được mô tả chi tiết ở trên theo yêu cầu và mục đích thẩm định giá của Công ty cổ phần ThaiHoldings tại thời điểm, địa điểm thẩm định giá và mục đích thẩm định giá ghi tại Chứng thư này.
- Khách hàng cam đoan và chịu trách nhiệm về tính hợp pháp các chứng từ, tài liệu, hồ sơ pháp lý về doanh nghiệp, về tài sản thẩm định giá bằng bản photocopy, cũng như thông tin về tài sản thẩm định giá đã cung cấp.
- Kết quả Thẩm định giá trị được ước tính ở mức giá trị tốt nhất cho Doanh nghiệp, chỉ sử dụng cho mục đích thẩm định nêu trong chứng thư. Khách hàng đã thực hiện đầy đủ các quy định của Pháp luật đối với việc sử dụng và khai thác Tài sản.
- Chứng thư chỉ mang ý nghĩa tư vấn cho Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty cổ phần ThaiHoldings. ADAC không chịu trách nhiệm về các giao dịch của Công ty cổ phần ThaiHoldings với các bên liên quan như hoạt động chuyển nhượng, thế chấp, góp vốn, liên doanh, v.v... đối với tài sản nêu trên cũng như các nghĩa vụ về thuế phát sinh cho các giao dịch nêu trên khi sử dụng Chứng thư này. Công ty cổ phần ThaiHoldings và các bên liên quan chỉ sử dụng báo cáo cho mục đích tham khảo kết quả tư vấn độc lập của ADAC thay vì là cơ sở đảm bảo chắc chắn cho mọi giao dịch kinh tế phát sinh. Công ty cổ phần ThaiHoldings và các bên liên quan tự chịu trách nhiệm trên mức giá hay giá trị thống nhất sau cùng khi các bên tiến hành giao dịch với nhau. ADAC được quyền miễn trừ trách nhiệm hoàn toàn trong các sự việc tranh chấp, kiện tụng, thanh lý, thế chấp; giải chấp, xử lý mua bán nợ, v.v... liên quan đến tài sản nêu trên (nếu có).
- Khuyến nghị khi sử dụng kết quả:
 - + Kết quả thẩm định giá này, được Chúng tôi trình bày rõ về Cơ sở giá trị, phương pháp tính, các yếu tố nhận định làm cơ sở để tính toán Giá trị Tài sản, không che đậy bất cứ thông tin nào và đã giải thích, làm rõ các vấn đề liên quan đến việc thẩm định cho khách hàng (đơn vị sử dụng dịch vụ), nhằm để khách hàng hiểu rõ và chịu trách nhiệm khi sử dụng kết quả Chứng thư trong các quyết định có liên quan của mình. Theo quy định của Pháp luật hiện hành (Thông tư 28/2015/TT-BTC ngày 06/03/2015; 126/2015/TT-BTC ngày 20/08/2015; 06/2014/TT-BTC ngày 07/01/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài Chính ban hành), "*Khách hàng thẩm định giá và bên thứ ba sử dụng kết quả thẩm định giá (nếu có) theo hợp đồng thẩm định giá đã ký kết phải có những hiểu biết cần thiết về các quy định trong tiêu chuẩn này để hợp tác với doanh nghiệp thẩm định giá trong quá trình thẩm định giá*".

Đồng thời, liên quan đến các vấn đề cần làm rõ tại chứng thư thẩm định giá, Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon đã gửi công văn số 01/ GT-ADAC ngày 12/10/2020 tới Ủy ban chứng khoán Nhà Nước để giải trình một số nội dung thẩm định giá trị doanh nghiệp Công ty cổ phần Tập đoàn Thaicorp.

VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)

Địa chỉ: Tầng 2&3, tòa nhà số 72 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3928 8080

Fax: (84-24) 3928 9888

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH PKF Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 10, tòa nhà Center Building, Hapulico Complex, Số 01 Nguyễn Huy Tưởng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

Điện thoại: (84-24) 6664 4488

Fax: (84-24) 6664 2233

IX. PHỤ LỤC

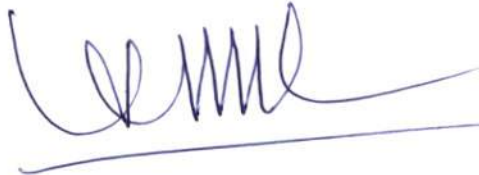
1. **Phụ lục I:** Bản sao hợp lệ Các Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị liên quan đến đợt phát hành.
2. **Phụ lục II:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và Báo cáo tài chính riêng, báo cáo tài chính hợp nhất Quý III/2020.
3. **Phụ lục III:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được của đợt chào bán gần nhất
4. **Phụ lục IV:** Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty CTCP Thaiholdings.
5. **Phụ lục V:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh CTCP Thaiholdings.
6. **Phụ lục VI:** Bản sao hợp lệ văn bản xác nhận tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu
7. **Phụ lục VII:** Bản sao hợp lệ công văn số 1708/2020/THD-CV ngày 17/08/2020 của CTCP Thaiholdings v/v thông tin đăng ký doanh nghiệp và tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài.
8. **Phụ lục VIII:** Bản sao hợp lệ văn bản số 7726/BCT-CT ngày 14/10/2020 của Bộ Công Thương v/v hồ sơ thông báo tập trung kinh tế của CTCP Thaiholdings và CTCP Tập đoàn Thaingroup
9. **Phụ lục IX:** Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Điều lệ hoạt động của CTCP Tập đoàn Thaingroup.
10. **Phụ lục X:** Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính kiểm toán riêng và hợp nhất năm 2019 của CTCP Tập đoàn Thaingroup và Công văn số 2020.08.10/CV/ATC-CN ngày 08/10/2020 v/v giải trình ý kiến của kiểm toán BCTC năm 2019 của CTCP Tập đoàn Thaingroup
11. **Phụ lục XI:** Bản sao hợp lệ Chứng thư thẩm định giá số 40/2020/CT-TGD/ADAC ngày 20/06/2020 do Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Asia Dragon thực hiện định giá CTCP – Tập đoàn Thaingroup (kèm theo Báo cáo kết quả thẩm định giá số 40/2020/BC-TGD/ADAC ngày 20/06/2020 và Công văn số 01/GT-ADAC ngày 12/10/2020 v/v giải trình một số nội dung thẩm định giá trị doanh nghiệp CTCP Tập đoàn Thaingroup
12. **Phụ lục XII:** Bản sao hợp lệ Công văn số 2508/2020/CV-THG ngày 25/08/2020 v/v xác nhận sở hữu cổ phần của các cổ đông và trường hợp miễn nhiệm thành viên Ban kiểm soát.
13. **Phụ lục XIII:** Bản sao hợp lệ Các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cổ phần cho các cổ đông Thaingroup (kèm theo chứng từ chuyển tiền).
14. **Phụ lục XIV:** Bản sao các Bản cam kết của các cổ đông Thaingroup v/v bán cổ phần CTCP Tập đoàn Thaingroup.

Hà Nội, ngày 20 tháng 11 năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN THAIHOLDINGS

CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



NGUYỄN CHÍ KIÊN

TỔNG GIÁM ĐỐC



VŨ ĐÌNH HƯNG

KẾ TOÁN TRƯỞNG



NGUYỄN THỊ THANH HÀ

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT



NHŨ ĐÌNH HÒA