

# TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ

(Giấy Chứng nhận ĐKKD số 0100106144, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội  
cấp lần đầu ngày 02/06/2011, thay đổi lần thứ 4 ngày 29/5/2013)



## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC THOẢI VỐN CỔ PHẦN CỦA

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ TẠI  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC



*Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:*

**Tổ chức chào bán cổ phần: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

- Địa chỉ : Tầng 5, Tòa nhà M5, Số 91 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội
- Điện thoại : (84 4)3773 8600 Fax: (84 4)3773 8640.
- Website : [www.hud.com.vn](http://www.hud.com.vn)

**Tổ chức tư vấn: CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB (ACBS)**

- Địa chỉ : 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, Quận 1, TP.HCM.
- Điện thoại : (84-8) 38 234 160 Fax: (84-8) 38 246 899.
- Website : [www.acbs.com.vn](http://www.acbs.com.vn)

**CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị thực hiện thoái vốn theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg.
- Quyết định số 806/QĐ-BXD ngày 29/08/2013 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt Đề án tái cơ cấu của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị giai đoạn 2013-2015, có tính đến 2020;
- Văn bản số 2233/BXD-QLDN ngày 29/9/2015 của Bộ Xây dựng về việc duyệt giá khởi điểm để thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị;
- Nghị quyết số 562/NQ-HĐTV ngày 21/8/2014 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về chủ trương và kế hoạch thoái vốn đầu tư của Tổng công ty tại các doanh nghiệp khác;
- Nghị quyết số 871/NQ-HĐTV ngày 04/12/2015 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị về việc phê duyệt giá khởi điểm, phương án chào bán đấu giá cổ phần và thông qua Bản công bố thông tin bán đấu giá cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc;
- Điều kiện thoái vốn: Theo Khoản 02 Điều 08 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg.
- Hình thức thoái vốn: Theo Khoản 01 Điều 08 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg.

**THÔNG TIN VỀ CỔ PHIẾU CHÀO BÁN**

- Tên cổ phiếu : Cổ phiếu CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
- Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phiếu.
- Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến bán : **280.000** cổ phiếu.
- Tổng giá trị theo mệnh giá : 2.800.000.000 đồng.
- Giá khởi điểm : **10.100** đồng.

## MỤC LỤC

PHẦN I NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN ..	4
1.1 Đại diện tổ chức thực hiện thoái vốn.....	4
1.2 Tổ chức tư vấn bán đấu giá.....	4
PHẦN II CÁC KHÁI NIỆM.....	5
PHẦN III GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2014/QĐ-TTg....	6
3.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	6
3.2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn:.....	8
3.3 Số cổ phiếu sở hữu:.....	8
PHẦN IV TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC .....	9
4.1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	9
4.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	11
4.3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và năm 2014.....	13
4.4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	14
4.5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	15
4.6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.....	15
4.7. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn.....	15
PHẦN V PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN .....	16
PHẦN VI MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	17
PHẦN VII CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN .....	18
1. Tổ chức tư vấn.....	18
2. Tổ chức kiểm toán.....	18



**PHẦN I**

**NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH  
ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**1.1 Đại diện tổ chức thực hiện thoái vốn**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**

Ông **NGHIÊM VĂN BANG** Chức vụ: **Chủ tịch HĐQT**

Ông **NGUYỄN ĐỨC HÙNG** Chức vụ: **Tổng giám đốc**

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

**1.2 Tổ chức tư vấn bán đấu giá**

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB**

Bà **NGUYỄN LÊ QUỲNH NHƯ** Chức vụ: **Giám đốc tư vấn Tài chính Doanh nghiệp**

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần do Công ty TNHH Chứng khoán ACB lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 23/HĐDV.15 giữa Công ty TNHH Chứng khoán ACB với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị cung cấp.

**PHẦN II****CÁC KHÁI NIỆM**

TỪ, NHÓM TỪ	DIỄN GIẢI
Bản công bố thông tin	Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
Cổ phần	Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần.
Cổ đông	Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ tức	Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính.
Vốn điều lệ	Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.
Tổ chức thực hiện thoái vốn	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị.
Tổ chức được thoái vốn	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc.
Tổ chức tư vấn, ACBS	Công ty TNHH Chứng khoán ACB.
UBCKNN	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.
DHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông.
HĐQT	Hội đồng quản trị.
BKS	Ban Kiểm soát.
CTCP	Công ty cổ phần.
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh.
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn.
MTV	Một thành viên.



**PHẦN III**

## GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẢI VỐN THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2014/QĐ-TTg

**3. 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển***Giới thiệu chung*

- Tên tổ chức **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ**
- Trụ sở chính **Tầng 5-6, Tòa nhà M5, số 91 Nguyễn Chí Thanh, Đống Đa, Hà Nội**
- Điện thoại **(84 4)3773 8600**
- Fax **(84 4)3773 8640**

- Logo



- **Ngành nghề kinh doanh:**

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị có hoạt động kinh doanh đa ngành, trong đó lĩnh vực trọng tâm là phát triển đô thị và nhà ở, gắn kết chặt chẽ với các lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng và hạ tầng kỹ thuật, sản xuất vật liệu xây dựng.

Theo quyết định 896/QĐ-BXD, Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị thực hiện sản xuất kinh doanh và đầu tư tài chính vào các ngành nghề sau:

**Ngành nghề kinh doanh chính:** Đầu tư và kinh doanh nhà ở, bất động sản, các khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế; Tư vấn đầu tư xây dựng nhà và công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị, khu công nghiệp; Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, công trình đường dây và trạm biến thế điện; Quản lý, khai thác dịch vụ tổng hợp các khu đô thị, khu dân cư, khu công nghiệp, khu du lịch; Sản xuất, kinh doanh và xuất nhập khẩu các loại vật tư, vật liệu xây dựng, thiết bị công nghệ vật liệu xây dựng.

**Ngành nghề kinh doanh liên quan:** Cho thuê văn phòng làm việc; kinh doanh kho, bãi; Kinh doanh dịch bất động sản bao gồm môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, đấu giá, quản lý, sàn giao dịch bất động sản; Tổ chức nghiên cứu khoa học, ứng dụng và chuyển giao công nghệ; đào tạo phát triển nguồn nhân lực chuyên ngành về bất động sản và xây dựng; Xuất nhập khẩu lao động; Dịch vụ tài chính, ngân hàng, bảo hiểm, du lịch, khách sạn.

**Các ngành nghề kinh doanh khác** theo quy định của pháp luật.

**Quá trình hình thành và phát triển:**

- Cuối năm 1989, Bộ Xây Dựng quyết định thành lập Công ty Phát triển nhà và Đô thị trên cơ sở chuyển hoá Ban quản lý nhà ở đường 1A để triển khai ngay một số dự án nhà ở tại cửa ngõ phía Nam thành phố Hà Nội.
- Sau hơn 10 năm hoạt động, đến năm 2000, vốn chủ sở hữu của Công ty Phát triển nhà và đô thị đã tăng hơn 50 lần, đội ngũ cán bộ công nhân viên bắt đầu trưởng thành với khả năng tích lũy kiến thức và kinh nghiệm của nhà đầu tư thực thụ. Đó cũng là tiền đề vững chắc để Bộ trưởng Bộ Xây Dựng đã ký Quyết định số 08/2000/QĐ-BXD ngày 02/6/2000 thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị trên cơ sở bộ máy tổ chức của Công ty Phát triển nhà và đô thị và một số doanh nghiệp Nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân các địa phương với chức năng chủ yếu là đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị được thành lập đã khởi đầu mô hình Tổng công ty Nhà nước tham gia đầu tư phát triển nhà ở và khu đô thị theo các chủ trương của Đảng và Nhà nước, các chương trình, quy hoạch phát triển nhà ở của các địa phương.
- Ngày 30/3/2006, Bộ trưởng Bộ Xây dựng ký Quyết định số 595/QĐ-BXD chuyển Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị sang hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đánh dấu một bước thay đổi về chất trong công tác quản trị doanh nghiệp. Phát huy tính ưu việt của mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã đẩy mạnh triển khai nhân rộng mô hình khu đô thị mới đồng bộ hiện đại ra các địa phương trong cả nước đồng thời tăng cường năng lực của các công ty con. Đến cuối năm 2009, sau 4 năm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, Tổng công ty đã có bước phát triển đột phá về các lĩnh vực: tích lũy vốn Nhà nước, mở rộng địa bàn phát triển đô thị và nhà ở sang các địa bàn, các vùng Bắc, Trung, Nam tại các đô thị, thành phố và các vùng kinh tế trọng điểm.
- Năm 2010, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 54/QĐ-TTg phê duyệt Đề án thí điểm thành lập Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị Việt Nam do Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị làm nòng cốt, cùng với sự tham gia của các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực tương đồng thuộc Bộ Xây dựng: Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội (HANCORP), Tổng Công ty Thủy tinh và Gốm xây dựng (VIGLACERA), Tổng công ty Xây dựng Bạch Đằng, Tổng công ty Đầu tư Xây dựng Cấp thoát nước và Môi trường Việt Nam (VIWASEEN). Cùng ngày, Thủ tướng Chính phủ đã ký Quyết định số 55/QĐ-TTg thành lập Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các ban quản lý, điều hành dự án; các đơn vị phụ thuộc và đơn vị sự nghiệp của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị.
- Ngày 10/10/2012, Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã ký ban hành Quyết định 896/QĐ-BXD thành lập Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị. Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị thành lập trên cơ sở tổ chức lại Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị và các đơn vị thành viên của Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị trước đây.

Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị là Công ty TNHH Một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ, hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con hình thành trên cơ sở tổ chức lại bộ máy quản lý, điều hành, tham mưu giúp việc; các Chi nhánh, Văn phòng đại diện, Ban



quản lý dự án, Ban điều hành dự án và các đơn vị phụ thuộc khác của Công ty mẹ - Tập đoàn Phát triển nhà và đô thị (thành lập theo Quyết định số 55/QĐ-TTg ngày 12/01/2010 của Thủ tướng Chính phủ.

**3.2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn:**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị là cổ đông của CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc, sở hữu 280.000 cổ phiếu, tương đương với 13,3% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

**3.3 Số cổ phiếu sở hữu:**

Số lượng cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị đang sở hữu tại CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc là 280.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 13,3% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành).



**PHẦN IV****TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN HẠ TẦNG PHÚ QUỐC****4. 1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển*****Quá trình hình thành và phát triển:***

Năm 2004, Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Đề án phát triển tổng thể đảo Phú Quốc đến năm 2010 và tầm nhìn cho năm 2020. Trong đó Chính phủ đã định hướng phát triển đảo Phú Quốc thành trung tâm giải trí du lịch và trung tâm trao đổi thương mại quốc tế lớn của khu vực. Tuy nhiên một số trở ngại của các nhà đầu tư đến tham gia đầu tư tại đảo Phú Quốc là công tác đền bù giải phóng mặt bằng chậm, cơ sở hạ tầng công cộng còn nghèo nàn, thiếu quỹ đầu tư cho cơ sở hạ tầng, thủ tục quản lý công kênh, nguồn nhân lực tại địa phương chất lượng chưa cao... Trong đó, mối quan tâm chủ yếu của các nhà đầu tư khi lựa chọn Phú Quốc là sự cam kết của chính quyền địa phương trong việc giải quyết những vấn đề về cơ sở hạ tầng.

Trước những yêu cầu đó nhằm nâng cao năng lực quản lý, điều hành của chính quyền địa phương, thực hiện cam kết về việc đẩy nhanh tiến độ đền bù giải phóng mặt bằng, tiến độ đầu tư xây dựng, năm 2007, Thủ tướng Chính phủ ra quyết định thành lập và quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn, cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc. Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc có chức năng và nhiệm vụ chính là tổ chức quản lý tập trung, thống nhất các hoạt động đầu tư, phát triển kinh tế trên đảo Phú Quốc theo các quyết định phê duyệt quy hoạch của Thủ tướng Chính phủ; đồng thời đẩy nhanh cho được tiến độ đầu tư xây dựng, nhất là xây dựng cơ sở hạ tầng nhằm đảm bảo theo yêu cầu phát triển của Phú Quốc. Để thực hiện được điều đó, trong cơ cấu tổ chức và biên chế của Ban Quản lý, Thủ tướng Chính Phủ đã cho phép thành lập Công ty CP Đầu tư Phát triển hạ tầng Phú Quốc trực thuộc Ban Quản lý. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc (trong đó vốn Nhà Nước chiếm từ 45% - 50% vốn điều lệ) có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ kinh tế xã hội; triển khai thực hiện các quy hoạch, kế hoạch được duyệt trên đảo theo định hướng của Chính Phủ, UBND tỉnh Kiên Giang; thay mặt cho Ban quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc trong công tác bồi hoàn giải phóng mặt bằng, tạo quỹ đất sạch cho nhà đầu tư; điều hành, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư hạ tầng trên đảo; đồng thời huy động các nguồn vốn để thực hiện, trực tiếp đầu tư hoặc kêu gọi đầu tư trong và ngoài nước... Công ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc chính thức được thành lập từ năm 2008.

***Giới thiệu về Công ty:***

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/10/2008 số ĐKKD: 56.03.000164.và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 1 số: 1700593621 do Ban Quản Lý Đầu tư phát triển Đảo Phú Quốc cấp ngày 01/04/2009 Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc có những thông tin chính như sau:

- Tên Công ty: **Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc**
- Tên Tiếng Anh: Phu Quoc Investment Development Infrastructure Corporation
- Tên giao dịch: Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc
- Trụ sở chính: 143-Nguyễn Trung Trực -Thị trấn Dương Đông-Phú Quốc-Kiên Giang
- Số điện thoại: 0773.993939
- Số fax: 0773.993940
- Vốn điều lệ: 500.000.000.000 (năm trăm tỷ đồng)



- Ngành nghề sản xuất kinh doanh chủ yếu:

- + Tư vấn lập dự án đầu tư, quy hoạch, thiết kế công trình; tư vấn đấu thầu, giám sát kỹ thuật xây dựng;
- + Thi công san lấp mặt bằng, xây dựng các công trình nhà ở dân dụng, công nghiệp, giao thông thủy lợi, cơ sở hạ tầng, cầu cảng khu công nghiệp, khu dân cư, khu thương mại, khu du lịch, hệ thống xử lý nước thải;
- + Kinh doanh địa ốc, đầu tư phát triển các dự án bất động sản, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, chợ đầu mối, khu du lịch, nghỉ dưỡng, khu công nghiệp.
- + Dịch vụ Đăng ký kinh doanh, xin cấp phép chứng nhận ưu đãi đầu tư các dự án trên đảo Phú Quốc, Dịch vụ pháp lý, định giá, tư vấn và môi giới bất động sản.
- + Hoạt động khác: hực hiện bồi thường giải tỏa mặt bằng, sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội ngoại thất, kinh doanh các dịch vụ nhà hàng, khách sạn du lịch.
- + ....

#### **Cơ cấu cổ đông:**

Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc hiện có 10 cổ đông với vốn điều lệ thực góp là 21.040 triệu đồng. Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty như sau:

STT	Đơn vị	Số CP	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Ban Quản lý đầu tư phát triển đảo Phú Quốc	300.000	3.000.000.000	14,3%
2	Công ty TNHH Trần Thái	280.000	2.800.000.000	13,3%
3	Công ty Dịch vụ hàng không sân bay Tân Sơn Nhất	280.000	2.800.000.000	13,3%
4	CTCP Dịch vụ du lịch thương mại Đại Cát Hoàng Long	280.000	2.800.000.000	13,3%
5	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	280.000	2.800.000.000	13,3%

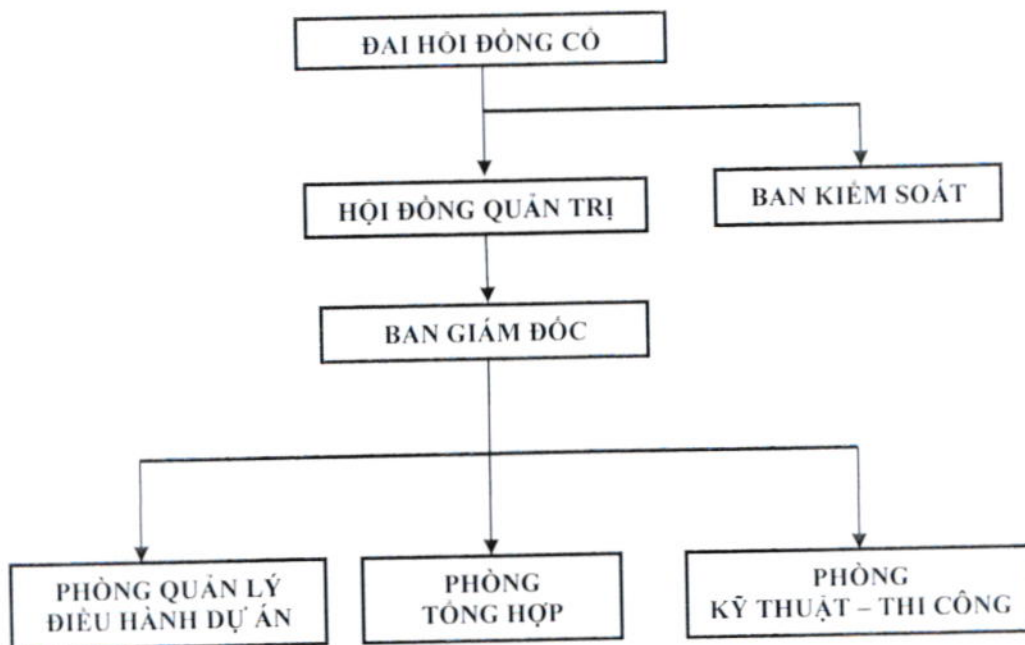


6	CTCP Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Hoàng Quân	280.000	2.800.000.000	13,3%
7	CTCP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Kiên Giang	100.000	1.000.000.000	4,8%
8	Ngân hàng EXIMBANK	112.000	1.120.000.000	5,3%
9	Công ty Cổ phần Đầu tư Hiến Đạt	108.000	1.080.000.000	5,1%
10	Công ty TNHH Kiến trúc ATA	84.000	840.000.000	4,0%
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>2.104.000</b>	<b>21.040.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc

#### 4.2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ: Cơ cấu tổ chức Công ty cổ phần Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc



## Đại Hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, quyết định những vấn đề được Luật pháp và điều lệ Công ty quy định. Các cổ đông sẽ thông qua các Báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và Ngân sách tài chính cho năm tiếp theo. Đại hội cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm 01 lần.

## Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có quyền và nhiệm vụ quy định theo điều lệ của công ty.

## Ban kiểm soát

Ban kiểm soát thay mặt cổ đông để kiểm soát tính hợp lý, hợp pháp, minh bạch trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh của Công ty.

## Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, có nhiệm vụ tổ chức điều hành và quản lý mọi hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty theo những chiến lược, kế hoạch đã được Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Các Phòng ban nghiệp vụ liên quan: Chịu trách nhiệm điều hành trực tiếp và triển khai các nhiệm vụ theo chức năng quản lý, hỗ trợ cho Ban Giám đốc đồng thời chịu trách nhiệm trước Ban Giám đốc về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

- **Phòng Quản lý điều hành dự án:** Quản lý các dự án đầu tư của Công ty và các hợp đồng về quản lý dự án, khảo sát, lập phương án bồi hoàn giải tỏa, đo đạc lập bản đồ địa chính cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
- **Phòng Tổng hợp:** Quản lý bộ phận Hành chính – Tổ chức, Kế hoạch - Kinh doanh và Kế toán – Tài vụ, Đầu tư kinh doanh dự án, công tác khai thác kinh doanh sỏi đỏ ...
- **Phòng Kỹ thuật – Thi công:** Quản lý Kỹ thuật xây dựng, thiết kế quy hoạch, xây dựng, công tác thi công xây lắp, quản lý giám sát các công trình xây dựng trong và ngoài Công ty.



## 4.3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh năm 2013 và năm 2014

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2013	Năm 2014	% tăng/ giảm
Tổng giá trị tài sản	55.872	55.846	-0,05%
Doanh thu thuần	15.231	10.247	-32,75%
Doanh thu từ hoạt động tài chính	349	56	-84,03%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-1.668	37	-
Lợi nhuận khác	-0,014	-0,656	-
Lợi nhuận trước thuế	-1.668	37	-
Lợi nhuận sau thuế	-1.661	37	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc năm 2014

Một số cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ được kiểm toán viên nêu tại Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2014:

"Tại ngày 31 tháng 12 năm 2014, báo cáo tài chính của Công ty có tồn tại một số khoản phải thu ngắn hạn đã quá hạn thanh toán với số tiền 1.915.975.116 đồng. Công ty chưa trích lập dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi đối với các khoản phải thu này số tiền ước tính là 1.495.480.453 đồng. Điều này làm cho chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trên bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2014 tăng lên một khoản tương ứng là 1.495.480.453 đồng"

## 4. 4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chi tiêu	ĐVT	Năm 2013	Năm 2014
<b>1. Khả năng thanh toán</b>			
• Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/ Nợ ngắn hạn	Lần	1,29	1,30
• Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ – Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	1,26	1,27
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
• Hệ số Nợ/ Tổng tài sản	%	64%	64%
• Hệ số Nợ/ Vốn chủ sở hữu	%	176%	176%
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
• Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/ Hàng tồn kho bình quân	vòng	17,48	12,7
• Doanh thu thuần/ Tổng tài sản	vòng	0,27	0,18
<b>4. Tỷ suất sinh lời</b>			
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	-10,9%	0,4%
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	-8,2%	0,2%
• Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	-3,0%	0,1%
• Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	%	-11,0%	0,4%
• Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng/CP	(790)	17

Nguồn: BCTC kiểm toán CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc năm 2014



## 4. 5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Năm 2015
		% tăng giảm so với năm 2014
Tổng doanh thu	12.850	124,4%
Lợi nhuận sau thuế	596	1.628,9%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Tổng Doanh thu	4,64%	-
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	2,95%	-
Cổ tức	-	-

Nguồn: CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc

**Căn cứ để thực hiện kế hoạch:**

Hiện nay hoạt động đầu tư và xây dựng cơ bản tại Phú Quốc đang diễn ra hết sức sôi động. Kế hoạch kinh doanh năm 2015 của CTCP Đầu Tư Phát Triển Hạ Tầng Phú Quốc được Ban giám đốc Công ty đánh giá và xây dựng dựa trên những căn cứ sau:

- Khối lượng công việc còn dở dang từ năm 2014 chuyển sang năm 2015.
- Dự báo của Ban Giám đốc Công ty về tình hình triển khai dự án của các chủ đầu tư đang hợp tác với Công ty để xác định khối lượng công việc Công ty có thể ký hợp đồng mới.
- Kế hoạch sử dụng vốn của Ban quản lý dự án huyện Phú Quốc (dự án vốn nhà nước)
- Các nguồn công việc mới, các chủ đầu tiềm năng đang xem xét đầu tư vào Phú Quốc.

## 4. 6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc

Không có

## 4. 7. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn

Không có

## PHẦN V

## PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

1. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông
2. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu
3. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn: **280.000** cổ phiếu (chiếm 13,3% tổng số cổ phiếu đang lưu hành)
4. Giá khởi điểm đấu giá : **10.100** đồng/cổ phiếu
5. Phương pháp tính giá: Căn cứ theo công văn số 2233/BXD-QLDN ngày 29/09/2015 của Bộ Xây Dựng về việc phê duyệt giá khởi điểm để thoái vốn của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị.
6. Phương thức thoái vốn: Thực hiện bán đấu giá công khai
7. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần: Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội
8. Thời gian thực hiện thoái vốn: Dự kiến quý I/2016
9. Thời gian đăng ký mua cổ phiếu dự kiến: được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng Phú Quốc do Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội ban hành.
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài: Không có
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có
12. Các loại thuế có liên quan: Thuế thu nhập doanh nghiệp được quy định tại Luật thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và các văn bản hướng dẫn thực hiện.



PHẦN VI**MỤC ĐÍCH THOẢI VỐN**

Mục đích của việc chào bán phần vốn của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị sở hữu tại CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc nhằm thực hiện Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị đã được Bộ Xây Dựng phê duyệt. Việc chào bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị tại Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng Phú Quốc chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký.

PHẦN VII

**CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN**

---

1. Tổ chức tư vấn

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB**

Trụ sở chính: 41 Mạc Đĩnh Chi, phường Đa Kao, quận 1, Tp. HCM.

Điện thoại: (08) 38.234.159

Fax: (08) 38.235.060.

Website: [acbs.com.vn](http://acbs.com.vn)

2. Tổ chức kiểm toán

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN DTL**


Địa chỉ: Lầu 5, Tòa nhà Sài Gòn 3, 140 Nguyễn Văn Thủ Phường Đa Kao, Quận 1, TP. HCM.

Điện thoại: +848 3827 5026 | Fax: +848 3827 5027

Website: [www.rsm.com.vn](http://www.rsm.com.vn) ; [dtlco@rsm.com.vn](mailto:dtlco@rsm.com.vn)

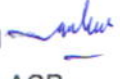


Tp. Hồ Chí Minh, ngày 18 tháng 01 năm 2016

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THOÁI VỐN  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ  
VÀ ĐÔ THỊ  
TỔNG GIÁM ĐỐC 



NGUYỄN ĐỨC HÙNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN   
CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN ACB  
GIÁM ĐỐC TƯ VẤN TÀI CHÍNH  
DOANH NGHIỆP



NGUYỄN LÊ QUỲNH NHƯ'