

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

## BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

#### TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



#### TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

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

Điện thoại: (84-24) 3824 0703

Fax: (84-24) 6278 0136

#### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG

Địa chỉ: 91-93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Tp Vĩnh Long, Vĩnh Long

Điện thoại: (84-270) 3823 759

Fax: (84-270) 3833 285

#### TỔ CHỨC TƯ VẤN



#### CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Địa chỉ: Tầng 8, Tòa nhà Bảo Việt, số 223 Đồng Khởi, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3914 6888

Fax: (84-28) 3914 7999

#### TỔ CHỨC CHÀO BÁN



#### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3821 7713

Fax: (84-28) 3821 7452

Vĩnh Long, tháng      năm 2022



**THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN  
CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

<b>1.</b>	<b>Thông tin về Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long</b>
Tên tổ chức phát hành	: Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
Địa chỉ	: 91-93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Tp Vĩnh Long, Vĩnh Long
Vốn điều lệ hiện tại	: 26.535.500.000 đồng (Hai mươi sáu tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng)
Tổng số cổ phần đang lưu hành	: 2.653.550 cổ phiếu
Mệnh giá một cổ phần	10.000 đồng/cổ phần
Ngành nghề kinh doanh	Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty tập trung ở các mảng chính là xây dựng nhà ở các loại, xây dựng các công trình công ích, mua bán và giao dịch bất động sản.
<b>2.</b>	<b>Thông tin về đợt chào bán cổ phần</b>
Tổ chức chào bán	: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
Tên cổ phần chào bán	: Cổ phần Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
Loại cổ phần chào bán	: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Tổng số lượng chào bán	: 1.937.770 cổ phiếu chiếm 73,03% vốn điều lệ
Phương thức chào bán	: Chào bán cạnh tranh theo lô
Chuyển quyền sở hữu	: Chuyển nhượng trực tiếp tại Tổ chức phát hành.
<b>3.</b>	<b>Thông tin về chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt</b>
CN TP.HCM - CTCP TƯ VẤN VỀ TÀI SẢN BẤT ĐỘNG SẢN DATC	
Địa chỉ: Số 35 Trần Quốc Thảo, Q. 3, Tp. Hồ Chí Minh	
Điện thoại: (84-28) 6682 1316	
<b>4.</b>	<b>Thông tin về chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt</b>
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT	
Địa chỉ: Lầu 8, 233 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh	
Điện thoại:(84-28) 3914 6888	
<b>5.</b>	<b>Thông tin về chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt</b>
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH	
Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP.HCM	
Điện thoại: (84-28) 3821 7713	

## MỤC LỤC

I.	CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	5
II.	CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	7
1.	Rủi ro kinh tế.....	7
2.	Rủi ro về luật pháp.....	9
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	9
4.	Rủi ro từ tự nhiên – dịch bệnh.....	9
5.	Rủi ro khác.....	10
III.	NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	11
1.	Tổ chức chào bán cổ phần/ Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	11
2.	Tổ chức phát hành/ Tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng.....	11
3.	Tổ chức tư vấn chào bán.....	11
IV.	CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT.....	13
V.	GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	14
1.	Giới thiệu về Tổ chức chào bán.....	14
2.	Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	14
3.	Mối quan hệ với Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long.....	15
4.	Số cổ phần sở hữu.....	15
VI.	TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC CÓ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG ..	16
1.	Giới thiệu về Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long.....	16
2.	Quá trình hình thành và phát triển.....	16
3.	Cơ cấu vốn cổ phần.....	16
4.	Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5,00% vốn cổ phần trở lên.....	17
5.	Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc mua cổ phần chi phối với Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng.....	18
6.	Cơ cấu tổ chức.....	18
7.	Hoạt động kinh doanh của Công ty.....	21
8.	Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	24
9.	Bảng cân đối kế toán.....	25
10.	Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của Công ty.....	26
11.	Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong ngành.....	27
12.	Chính sách với người lao động.....	27
13.	Chính sách cổ tức.....	28
14.	Tình hình tài chính.....	28
15.	Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng.....	31
16.	Tình hình tài sản.....	32

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

17	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	34
18	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...) .....	35
19	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn (nếu có). .....	35
VII.	THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....	36
1.	Tên cổ phần chào bán .....	36
2.	Loại cổ phần chào bán .....	36
3.	Mệnh giá .....	36
4.	Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng.....	36
5.	Giá khởi điểm cả lô.....	36
6.	Số lô cổ phần .....	36
7.	Tỷ lệ đặt cọc .....	36
8.	Phương pháp tính giá/ cơ sở tính giá khởi điểm: .....	36
9.	Phương thức chuyển nhượng vốn: .....	36
10.	Tổ chức thực hiện chào bán: .....	36
11.	Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn: .....	36
12.	Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến:.....	36
13.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:.....	36
14.	Hình thức chuyển nhượng vốn.....	37
15.	Số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được phép mua:.....	37
16.	Các loại thuế có liên quan.....	37
17.	Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn: .....	37
VIII.	MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	38
IX.	CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....	39
X.	BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG .....	40
XI.	THAY LỜI KẾT .....	41

**NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

**I. CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Doanh nghiệp 59/2020/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 17 tháng 06 năm 2020.
- Luật Chứng khoán 54/2019/QH14 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2019.
- Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp 69/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26 tháng 11 năm 2014.
- Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.
- Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Nghị định số 147/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01 tháng 11 năm 2013 của chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.
- Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.
- Nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09/10/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung khoản 2 điều 12 nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp, đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 5 điều 1 nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP.
- Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 11 năm 2017 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành công ty cổ phần; nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 của chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 3 năm 2018 của chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của nghị định số 91/2015/NĐ-CP.
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/05/2021 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018; nghị định số 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

---

- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 Phê duyệt phương án sắp xếp, phân loại doanh nghiệp của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước đến năm 2020.
- Quyết định số 317/QĐ-ĐTKDV ngày 31/12/2021 của Tổng giám đốc v/v Tạm phân bổ chỉ tiêu kinh doanh năm 2022 của SCIC.
- Quyết định số 97/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 15/10/2021 của Thành viên Hội đồng thành viên về việc ban hành Quy chế bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại doanh nghiệp.
- Quyết định số 62/QĐ-ĐTKDV ngày 08/03/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long.
- Hợp đồng số 43A/2021/BVSC.HCM-SCIC/TV-HDDV ngày 05/08/2021 ký giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

## II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro kinh tế

Bất kỳ một nền kinh tế nào cũng luôn chứa đựng những rủi ro tiềm tàng nhất định. Những rủi ro đó hình thành từ chính sự biến động của các nhân tố cơ bản của nền kinh tế: tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái.... Là một trong những chủ thể tham gia vào nền kinh tế, Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (gọi tắt là “Công ty”) là một trong những pháp nhân hoạt động sản xuất kinh doanh tại Việt Nam với đặc thù ngành nghề và phạm vi hoạt động của Công ty không nằm ngoài những ảnh hưởng và tác động từ sự thay đổi của các nhân tố ấy.

#### 1.1. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

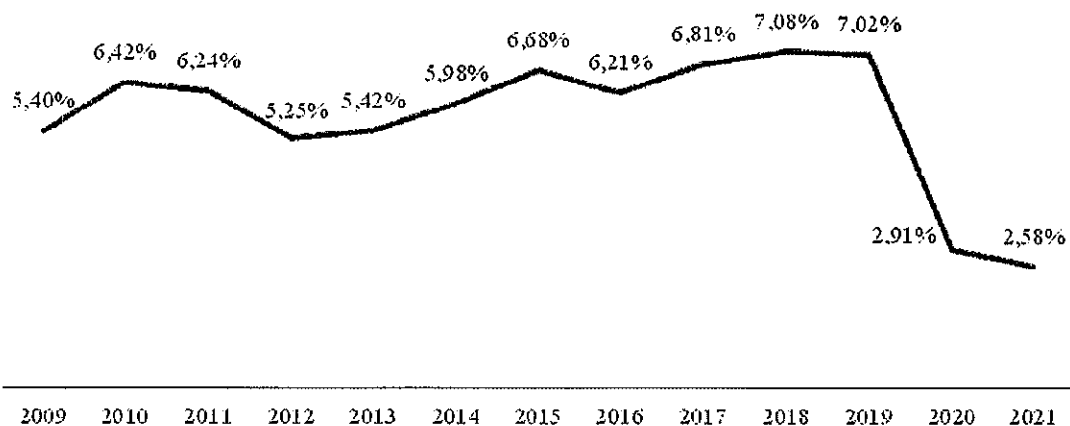
Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng của hầu hết các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế nói chung và Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long nói riêng.

Năm 2020, 2021 được xem là năm của những khó khăn và thách thức lớn đối với kinh tế thế giới nói chung, trong đó có Việt Nam. Kinh tế thế giới được dự báo suy thoái nghiêm trọng nhất trong lịch sử, tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đều giảm sâu do ảnh hưởng tiêu cực của dịch Covid-19.

Theo Tổng cục thống kê, Tổng sản phẩm nội địa (GDP) năm 2021 của Việt Nam tăng 2,58% so với năm 2020. Bước sang năm 2022, GDP quý I/2022 ước tăng 5,03% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 4,72% của quý I/2021 nhưng vẫn thấp hơn tốc độ tăng 6,85% của quý I năm 2019. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,45%, đóng góp 5,76% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,38%, đóng góp 51,08%; khu vực dịch vụ tăng 4,58%, đóng góp 43,16%.

Những rủi ro chủ yếu đối với tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2022 gồm: Chính sách đối phó dịch bệnh của Trung Quốc và cuộc chiến giữa Nga – Ukraine làm suy yếu năng lực sản xuất, tiêu dùng có thể khiến tốc độ tăng trưởng kinh tế bị ảnh hưởng nghiêm trọng.

**Hình 1. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt nam qua các năm**



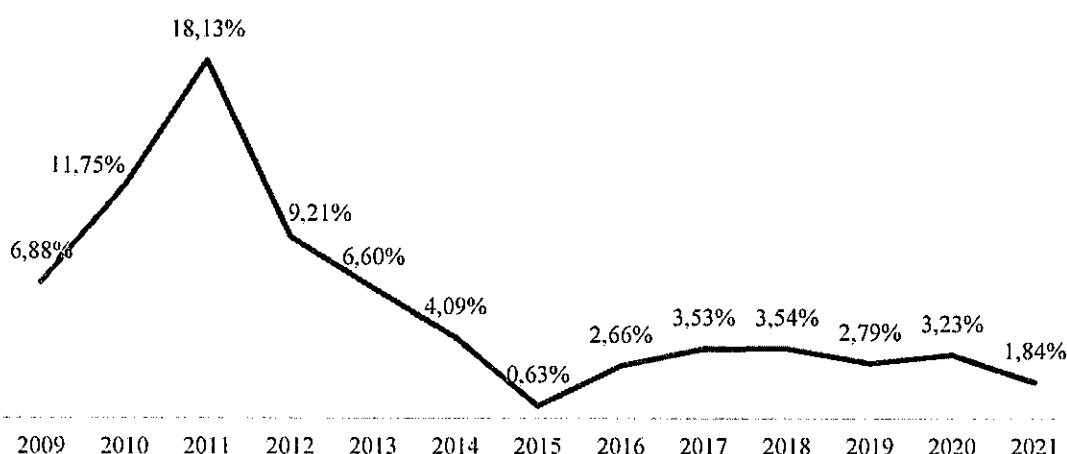
(Nguồn: Tổng cục Thống kê)

## 1.2. Rủi ro lạm phát

Trong quá trình phát triển kinh tế, lạm phát ở Việt Nam diễn ra với xu hướng tăng và biến động với biên độ khá lớn góp phần tạo ra những biến động bất thường của giá cả nguyên vật liệu đầu vào ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của doanh nghiệp

CPI bình quân năm 2021 tăng 1,84% so với bình quân năm 2020, theo Tổng cục Thống kê. Lạm phát năm 2022 được nhiều tổ chức chuyên môn đánh giá sẽ cao hơn 2021 (CPI quý I/2022 của Việt Nam là tăng 1,92% so với cùng kỳ năm trước) tuy nhiên vẫn dưới ngưỡng 4% theo mục tiêu điều hành Chính Phủ. Mặc dù lạm phát của Việt Nam được Chính phủ kiểm soát ổn định, tuy nhiên những biến động bất thường về giá cả nguyên vật liệu vẫn sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

**Hình 2. Tỷ lệ lạm phát của Việt Nam qua các năm**



(Nguồn: Ngân hàng Thế giới)

## 1.3. Rủi ro lãi suất

Đối với doanh nghiệp bất động sản thì rủi ro lãi suất là rủi ro khi chi phí trả lãi vay của doanh nghiệp cao hơn khả năng tạo ra lợi nhuận của doanh nghiệp và mức độ rủi ro về lãi suất cũng khác nhau giữa các ngành với nhau tùy theo cơ cấu nợ vay của các ngành đó.

Tính thời điểm tháng 3/2022, tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 5,04%, so với cùng kỳ năm 2021, tăng gấp 4 lần so với quý I/2021. Lãnh đạo Ngân hàng Nhà nước (NHNN) khẳng định nền kinh tế vẫn có điểm sáng, trong đó có tốc độ tăng tín dụng, tuy nhiên, vẫn cần cẩn trọng với những rủi ro trong quá trình hồi phục.

Về lãi suất huy động có thể tăng 50-100 điểm phần trăm trong cả năm 2022. Trong khi đó, lãi suất cho vay chịu áp lực tăng nhất định, tuy nhiên sẽ phân hóa tại các ngành nghề, đặc biệt giữa nhóm ưu tiên và nhóm được kiểm soát chặt chẽ tín dụng, nhóm bất động sản có tính chất đầu cơ.

Theo đó, lãi suất cho vay ngắn hạn bình quân bằng VND đối với một số ngành lĩnh vực ưu tiên đang ở mức 4,4%/năm, thậm chí còn thấp hơn mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa theo quy định của NHNN là 4,5%/năm.

Lãi suất tiền gửi bình quân bằng đồng Việt Nam của ngân hàng thương mại trong nước ở mức 0,1%-0,2%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 3,3%-



3,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 4,2%-5,7%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến 12 tháng; 5,4%-6,8%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ trên 12 tháng đến 24 tháng và 6,1%-6,9% đối với kỳ hạn trên 24 tháng.

## **2. Rủi ro về luật pháp**

Hoạt động dưới sự điều chỉnh của pháp luật Việt Nam, Công ty chịu nhiều rủi ro do hệ thống pháp luật chưa chặt chẽ và còn nhiều quy định chồng chéo. Bất kỳ điều chỉnh nào trong những quy định của Luật Đất đai, Luật Doanh nghiệp, Luật Xây dựng, Luật Đầu tư và quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động kinh doanh của Công ty đều có ảnh hưởng và tác động đến hoạt động và kết quả kinh doanh của Công ty.

Hệ thống pháp luật Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, vì thế, các luật và văn bản hướng dẫn có thể sẽ còn được điều chỉnh cho phù hợp với sự phát triển của nền kinh tế. Những thay đổi của hệ thống pháp luật, chính sách trong nước có thể ảnh hưởng đến kế hoạch và hoạt động kinh doanh của Công ty. Để kịp thời dự báo, ứng phó cũng như giúp Công ty có sự chuẩn bị tốt nhất đối với những thay đổi trong chính sách về luật, Công ty đã tổ chức một bộ phận pháp lý nội bộ chuyên trách, thường xuyên cập nhật các văn bản pháp luật mới với Ban Lãnh đạo và các Bộ phận có liên quan của Công ty.

## **3. Rủi ro đặc thù ngành**

### **3.1. Rủi ro từ biến động thị trường bất động sản**

Hoạt động kinh doanh Bất động sản của công ty phụ thuộc nhiều vào hiệu quả hoạt động của thị trường bất động sản Việt Nam, bao gồm nguồn cung, khả năng thanh khoản, xu hướng phát triển sản phẩm, v.v. Bất kỳ diễn biến bất lợi nào trên thị trường, như là sự giảm nhu cầu hay chiều hướng về tỷ suất cho thuê hoặc giá bất động sản, có thể ảnh hưởng bất lợi đến hoạt động kinh doanh, điều kiện tài chính và các kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **3.2. Rủi ro về thay đổi đơn giá đất và chính sách đền bù**

Với sự nóng lên của thị trường bất động sản và quá trình đô thị hóa ngày càng tăng cao dẫn đến quỹ đất ngày càng khan hiếm. Từ đó, làm ảnh hưởng đến khung giá đền bù cũng như nghĩa vụ tài chính theo quy định của pháp luật khi thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Điều này làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án cũng như hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

### **3.3. Rủi ro quản trị Công ty**

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 doanh nghiệp 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.

## **4. Rủi ro từ tự nhiên – dịch bệnh**

Đợt bùng phát dịch bệnh do virus Covid-19 bắt nguồn từ Trung Quốc đang tấn công vào nền kinh tế và làm gián đoạn chuỗi cung ứng toàn cầu. Các nước hầu hết đang chuyển trạng thái chống dịch theo hướng tích cực. Tuy nhiên theo dự báo của Tổ chức Y Tế Thế giới WHO,

việc diễn ra một đợt dịch bệnh tương tự trong vòng 10 năm tới là điều khó tránh khỏi.

Trong đợt phong tỏa do dịch bệnh Covid- 2019 diễn ra vào năm 2021 đã làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động của ngành bất động sản nói chung và của Công ty nói riêng. Hoạt động đầu tư có thể sẽ chậm lại đến hết Quý II/ 2022, tác động đến nguồn nguyên liệu đầu vào, tiến độ bán hàng, mở bán các dự án của Công ty.

#### **5. Rủi ro khác**

Bên cạnh các rủi ro trên, có một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng như: thiên tai, chiến tranh, v.v. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ để lại những hậu quả thực sự nghiêm trọng, tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và phát triển của Công ty.

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

1. **Tổ chức chào bán cổ phần/ Chủ sở hữu vốn chuyển nhượng**

**Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)**

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

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

Ông Đinh Việt Tùng – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Quyết định số 152/QĐ-ĐTKDV ngày 25/05/2022 của TGD v/v ủy quyền ký quyết định, văn bản, hồ sơ, hợp đồng, thanh lý hợp đồng và các văn bản liên quan trực tiếp tới việc bán cổ phần, bán phần vốn, bán quyền mua của SCIC tại các doanh nghiệp)

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu SCIC cung cấp trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực trên cơ sở tài liệu và số liệu do Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cung cấp.

2. **Tổ chức phát hành/ Tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng**

**Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Địa chỉ: 91-93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Tp Vĩnh Long, Vĩnh Long

Điện thoại: : (84-270) 3823 759 Fax: (84-270) 3833 285

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

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Việc chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. **Tổ chức tư vấn chào bán**

**Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng Khoán Bảo Việt**

Địa chỉ : tầng 8, 233 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3914 6888 Fax: (028) 3914 7999

Ông Nguyễn Văn Khánh - Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách điều hành

(Theo Giấy ủy quyền số 02/2022/UQ-BVSC do ông Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày 04/01/2022).

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC) tham gia lập và công bố trên cơ sở Hợp đồng số 43A/2021/BVSC.HCM-SCIC/TV-HDDV ngày 05/08/2021 ký giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt. Bản Công

bố thông tin này có những lưu ý, điều kiện và hạn chế sau:

- Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này dựa vào các thông tin và số liệu trên Báo cáo tài chính và các số liệu liên quan khác được công bố theo quy định về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán; cũng như được tham khảo từ các nguồn khác mà chúng tôi coi là đáng tin cậy. Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt không chịu trách nhiệm về tính chính xác của các dữ liệu.
- Bản Công bố thông tin này chỉ xem xét những thông tin và điều kiện tồn tại tính đến ngày 31/03/2022 đã được Công ty công bố. Các sự kiện xảy ra sau ngày này chưa được xem xét và Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, tổ chức tư vấn không có nghĩa vụ phải cập nhật lại Bản Công bố thông tin đối với các sự kiện này.
- Chúng tôi giả định rằng Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật và các quy định nội bộ về hoạt động và kinh doanh.
- Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt, nhân viên của Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (bao gồm cả nhân viên thực hiện Bản Công bố thông tin này) có thể đang sở hữu, mua bán, thực hiện các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, hoặc các dịch vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép liên quan đến cổ phần của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cho Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, chính Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long và các khách hàng khác của Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và các công ty con, công ty liên kết. Nhà đầu tư cần xem xét, đánh giá khả năng mâu thuẫn lợi ích khi sử dụng Bản Công bố thông tin này.
- Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư tham gia mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

**IV. CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT**

- BKS: Ban kiểm soát
- BCKT: Báo cáo kiểm toán
- BCTC: Báo cáo tài chính
- CBTT: Công bố thông tin
- CNĐKDN: Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
- CTCP: Công ty cổ phần
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- GDP: Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm nội địa
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- TSCĐ: Tài sản cố định
- UBND: Ủy ban Nhân dân
- BVSC/Tổ chức tư vấn: Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
- VIRESCP/Công ty: Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
- SCIC: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- Chào bán: Là việc chào bán cổ phần thuộc sở hữu của SCIC
- HOSE: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

## V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NGHIỆP

### 1. Giới thiệu về Tổ chức chào bán

**Tên Tổ chức chào bán: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước**

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

Tên tiếng Anh : State Capital Investment Corporation

Tên viết tắt : SCIC

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

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

Website : [www.scic.vn](http://www.scic.vn)

Logo :  SCIC

Vốn điều lệ : 19.000.000.000.000 đồng (Mười chín nghìn tỷ đồng)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/03/2022.

Lĩnh vực hoạt động:

- Tiếp nhận và thực hiện quyền, nghĩa vụ đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định;
- Thực hiện quyền, nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với doanh nghiệp và phần vốn do SCIC tiếp nhận và trực tiếp đầu tư;
- Tiếp tục thực hiện các hoạt động sắp xếp, cổ phần hóa, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp được chuyên giao theo quy định hiện hành;
- Đầu tư vốn vào các tập đoàn, tổng công ty, hoặc công ty mẹ hoạt động trong lĩnh vực, ngành nghề nhà nước cần nắm giữ quyền chi phối; Các dự án theo chỉ định của Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ; Các ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật.
- Cung cấp các dịch vụ tư vấn đầu tư, tư vấn tài chính, tư vấn cổ phần hóa, tư vấn quản trị doanh nghiệp, tư vấn chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, tư vấn mua bán sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật.

### 2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước được thành lập theo Quyết định số 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/6/2005 của Thủ tướng Chính phủ. Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước nằm trong tiến trình cải cách kinh tế nói chung và cải cách doanh nghiệp nhà nước nói riêng nhằm nâng cao hiệu quả sử dụng vốn nhà nước. Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước là đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp, thực hiện đầu tư vào các ngành, lĩnh vực quan trọng của nền kinh tế nhằm tăng cường vai trò chủ đạo của kinh tế nhà nước trên cơ sở tôn trọng những nguyên tắc thị trường. SCIC được Chính phủ thành lập là bước đi quan trọng trong tiến trình thúc đẩy sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp Nhà nước, tiến tới

xóa bỏ can thiệp hành chính của các cơ quan Nhà nước vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước được Thủ tướng Chính phủ quyết định chuyển sang mô hình Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Quyết định số 992/QĐ-TTg ngày 10/06/2010.

Ngày 1 tháng 11 năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 151/2013/NĐ-CP về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước.

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

### **3. Mọi quan hệ với Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là cổ đông chi phối của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long, đang sở hữu 1.937.770 cổ phần của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (chiếm tỷ lệ 73,03% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn điều lệ).

### **4. Số cổ phần sở hữu**

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

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

### 1. Giới thiệu về Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long

Tên công ty : CTCP Địa ốc Vĩnh Long  
Tên tiếng Anh : Vinh Long Real Estate Joint Stock Company  
Trụ sở chính : 91-93 Phạm Thái Bường, Phường 4, Tp Vĩnh Long, Vĩnh Long  
Điện thoại : (84-270) 3823 759 Fax: (84-270) 3833 285  
Vốn điều lệ : 26.535.500.000 đồng (*Hai mươi sáu tỷ năm trăm ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*)

Ngành nghề kinh doanh:

- Xây dựng nhà các loại. Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng: nhà ở, phi nhà ở. Công trình văn hóa, thể thao thương mại, y tế. Xây dựng công sở.
- Xây dựng công trình công ích. Chi tiết: Xây dựng công trình kỹ thuật: thủy lợi cấp thoát nước, hệ thống điện,...
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: kết cấu công trình, lắp đặt, tháo dỡ các kết cấu phục vụ thi công, đổ và hoàn thiện bê tông.
- Các ngành nghề khác theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 1500174574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/07/2019.

### 2. Quá trình hình thành và phát triển

Tiền thân của Công ty Cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là Công ty Kinh doanh nhà Vĩnh Long, thành lập vào năm 1993. Tháng 7 năm 1997, Công ty Kinh doanh nhà Vĩnh Long được đổi tên thành Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Vĩnh Long – trực thuộc Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 01/10/2004, Công ty được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng và Phát triển nhà Vĩnh Long với tên gọi là Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long theo Quyết định số 1632/QĐ-UB ngày 09/06/2004 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Qua hơn 17 năm hoạt động từ khi chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần, Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là một trong những doanh nghiệp hàng đầu của tỉnh với số vốn điều lệ là hơn 26,5 tỷ đồng.

### 3. Cơ cấu vốn cổ phần

Công ty hiện nay có 46 cổ đông và chưa phải là công ty đại chúng với cơ cấu vốn tại thời điểm 31/03/2022 như sau:



**Bảng 01: Cơ cấu vốn cổ phần Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

TT	Tiêu chí	Số lượng cổ đông	Số lượng CP sở hữu	Tỉ lệ (%)
<b>I.</b>	<b>Tỷ lệ sở hữu</b>	<b>46</b>	<b>2.653.550</b>	<b>100,00%</b>
1	Cổ đông lớn	03	2.410.090	90,83%
2	Cổ đông nhỏ	43	243.460	9,17%
<b>II.</b>	<b>Cổ đông tổ chức và cá nhân</b>	<b>46</b>	<b>2.653.550</b>	<b>100,00%</b>
1	Tổ chức	03	2.410.090	90,83%
2	Cá nhân	43	243.460	9,17%
<b>III.</b>	<b>Cổ đông trong nước và nước ngoài</b>	<b>46</b>	<b>2.653.550</b>	<b>100,00%</b>
1	Trong nước	46	2.653.550	100,00%
2	Nước ngoài	0	-	-%
<b>IV.</b>	<b>Cổ đông nhà nước và cổ đông khác</b>	<b>46</b>	<b>2.653.550</b>	<b>100,00%</b>
1	Nhà nước	01	1.937.770	73,03%
2	Cổ đông khác	45	715.780	26,97%

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5,00% vốn cổ phần trở lên**

Tại 31/03/2022, danh sách cổ đông nắm giữ từ 5,00% vốn cổ phần của Công ty như sau:

**Bảng 02: Danh sách cổ đông sở hữu từ 5% vốn cổ phần CTCP Địa ốc Vĩnh Long**

Stt	Cổ đông	Trụ sở chính	Cổ phần sở hữu	Giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước	Tầng 23, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	1.937.770	19.377.700.000	73,03
2	Công ty TNHH Nhà hàng TM và TK XD Như Thủy	248/25A, Nguyễn Thái Bình, P.12, Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh	270.080	2.700.800.000	10,18
3	Công ty cổ phần Cảng Vĩnh Long	170/2, Phạm Hùng, P.9, TP. Vĩnh Long, Vĩnh Long	202.240	2.022.400.000	7,62
	<b>Tổng cộng</b>		<b>2.410.09</b>	<b>24.100.900.000</b>	<b>90,83</b>

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc mua cổ phần chi phối với Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng

5.1. Danh sách công ty mẹ: Không có

5.2. Danh sách công ty nắm cổ phần chi phối đối với Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng:

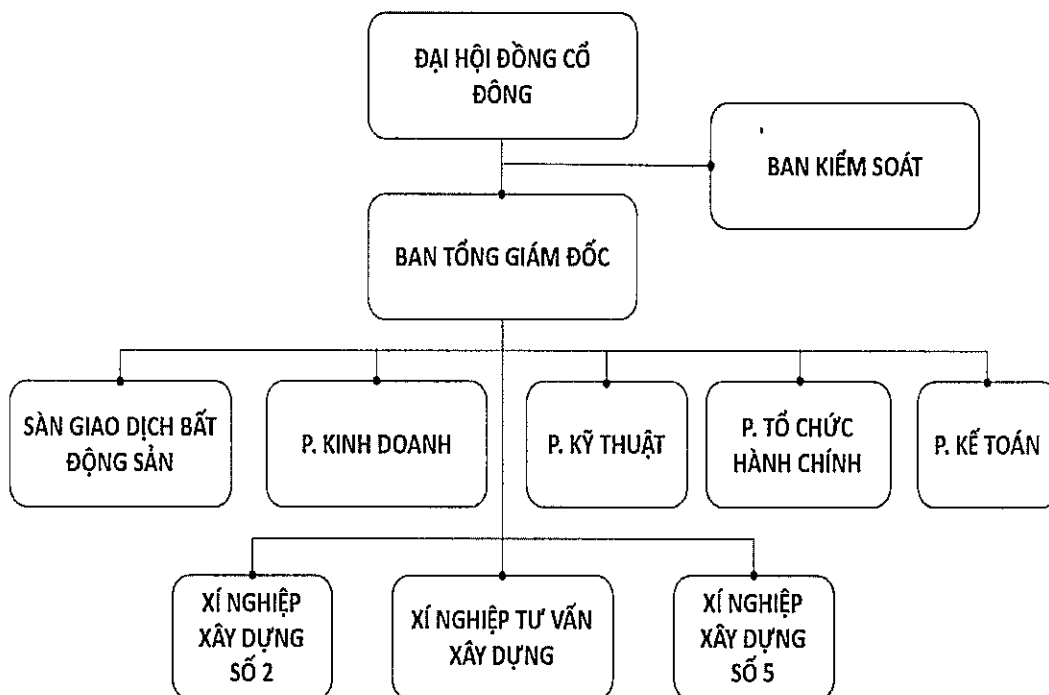
Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước sở hữu 1.937.770 cổ phần Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long (chiếm tỷ lệ 73,03% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

5.3. Danh sách những công ty con của Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng:

Không có

6. Cơ cấu tổ chức

Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc sẽ quản trị, giám sát và điều hành. Cơ cấu tổ chức bao gồm:



*Nguồn: Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long*

**Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ):** Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty cổ phần. Đại hội đồng cổ đông chịu trách nhiệm thông qua những vấn đề sau đây:

- Báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán.
- Báo cáo của Hội đồng quản trị.
- Báo cáo của Ban kiểm soát.
- Kế hoạch phát triển ngắn hạn và dài hạn của Công ty.

- Mức cổ tức đối với từng loại cổ phần.
- Các nghĩa vụ và quyền hạn liên quan khác đến Hội đồng cổ đông.

**Hội đồng quản trị (HĐQT):** Hội đồng Quản trị là cơ quan quản trị có đầy đủ quyền hạn quyết định các vấn đề liên quan đến mục tiêu và lợi ích của công ty. Hội đồng quản trị của Công ty có 03 thành viên gồm Chủ tịch và 02 thành viên.

Hội đồng quản trị chịu trách nhiệm những vấn đề sau:

- Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty.
- Xác định mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua.
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc, người điều hành khác và quyết định mức lương.
- Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người điều hành khác.
- Giải quyết khiếu nại của Công ty đối với người điều hành doanh nghiệp cũng như quyết định lựa chọn đại diện của Công ty để giải quyết các vấn đề liên quan tới các thủ tục pháp lý đối với người điều hành đó.
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, việc thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần doanh nghiệp khác.
- Đề xuất việc Tổ chức lại hoặc giải thể Công ty.
- Quyết định quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận thông qua hiệu quả để bảo vệ cổ đông.
- Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ Đại hội đồng cổ đông, triệu tập Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định.
- Đề xuất mức cổ tức hàng năm quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức.
- Đề xuất các loại cổ phần phát hành và tổng số cổ phần phát hành theo từng loại.
- Đề xuất việc phát hành trái phiếu chuyển đổi và trái phiếu kèm chứng quyền.
- Quyết định giá chào bán cổ phần, trái phiếu trong trường hợp được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền.
- Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán, báo cáo quản trị công ty lên Đại hội đồng cổ đông.
- Báo cáo Đại hội đồng cổ đông việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Tổng giám đốc.
- Các quyền và nghĩa vụ khác liên quan.

Thành phần Hội đồng Quản trị:

Ông Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Chủ tịch.
Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên.
Bà Trần Thị Thu Trà	Thành viên.

**Ban kiểm soát (BKS):** Ban kiểm soát là cơ quan quản trị có đầy đủ quyền hạn giám sát, đánh giá Hội đồng quản trị và những người quản lý điều hành nhân danh cổ đông vì lợi ích của cổ đông và lợi ích của công ty. Ban kiểm soát của Công ty có 03 thành viên gồm Trưởng ban và 02 thành viên.

Thành phần Ban kiểm soát:

Bà Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban.
Bà Trần Thị Yến Linh	Thành viên.
Bà Lương Bạch Xuyên	Thành viên.

**Ban Điều hành:** Ban điều hành của Công ty gồm có Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, và Kế toán trưởng. Tổng Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, là người chịu trách nhiệm chính và duy nhất trước HĐQT về tất cả các hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng do HĐQT bổ nhiệm theo đề xuất của Tổng Giám đốc.

Nhiệm vụ chính của Ban điều hành:

- Thực hiện 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 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 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 lợi ích khác đối với người điều hành doanh nghiệp để Hội đồng quản trị quyết định.
- Tham khảo ý kiến 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.
- 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.

Thành phần Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng:

Ông Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng Giám đốc.
Ông Nguyễn Trọng Long	Phó Tổng Giám đốc.
Bà Đỗ Thị Mai Khanh	Kế toán trưởng.

**Các khối, ban của công ty:**

Công ty đã thành lập 04 phòng, ban chức năng, 01 sàn giao dịch bất động sản, 03 xí nghiệp trực thuộc giúp việc cho HĐQT, ban Tổng giám đốc Công ty thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ sản xuất kinh doanh theo kế hoạch đề ra.

- Phòng Tổ chức Hành chính: có chức năng tham mưu, giúp việc Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành về lĩnh vực: Công tác cán bộ, công tác lao động tiền lương và các chế độ, chính sách đối với người lao động, công tác thi đua, khen thưởng, công tác hành chính quản trị, công tác thanh tra và an ninh trật tự.
- Phòng Kế toán: có chức năng tham mưu, giúp việc Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp về lĩnh vực tài chính, kế toán và các lĩnh vực khác khi được phân công.
- Phòng Kỹ thuật: có chức năng tham mưu, giúp việc Ban Tổng Giám đốc trong công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp về lĩnh vực kinh tế, kế hoạch, kỹ thuật, thi công xây dựng và các lĩnh vực khác khi được phân công.
- Phòng Kinh doanh: có chức năng tham mưu, giúp việc Ban Tổng giám đốc Công ty về các trình tự, thủ tục đầu tư các dự án; công tác xúc tiến thương mại và quảng bá, thu hút đầu tư. Tham mưu, giúp việc Ban Tổng giám đốc Công ty về những vấn đề pháp lý liên quan đến tổ chức, quản lý và hoạt động của doanh nghiệp.
- Sàn giao dịch bất động sản: có chức thực hiện các giao dịch về mua bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua các sản phẩm hình thành từ dự án của Công ty và đối tác liên kết.
- 03 xí nghiệp trực thuộc: thực hiện công tác quản lý, điều hành về lĩnh vực đầu tư xây dựng và quản lý các dự án do Công ty làm chủ đầu tư và các lĩnh vực khác khi được phân công.

## **7. Hoạt động kinh doanh của Công ty**

### **7.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu**

Với kinh nghiệm hơn 25 năm hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, xây dựng trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long và các tỉnh lân cận, Công ty có những lợi thế nhất định về khách hàng và kinh nghiệm phục vụ dịch vụ, đặc biệt là hoạt động xây dựng, thiết kế công trình và kinh doanh bất động sản.

### **7.2. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận gộp**

Cơ cấu doanh thu của Công ty trong năm 2020, 2021 và Quý I/2022, Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ việc kinh doanh bất động sản. Do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 và đặc thù của ngành Bất động sản, nghiệp vụ này giảm mạnh từ mức trên 36 tỷ đồng năm 2020 còn dưới 19 tỷ đồng năm 2021 tương đương mức giảm khoảng 47%. Trong quý I/2022

doanh thu thuần của Công ty khoảng 38 triệu đồng với đóng góp chính cũng từ mảng kinh doanh bất động sản, ngoài ra Công ty không ghi nhận bất kỳ doanh thu đến từ việc bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**Bảng 03: Cơ cấu doanh thu của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	%	Giá trị	%	Giá trị	%
1	Kinh doanh BĐS	36.672	99,06%	19.029	97,93%	38	100%
2	Dịch vụ xây dựng	345	0,73%	401	2,06%	-	-%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>37.017</b>	<b>99,79%</b>	<b>19.430</b>	<b>100%</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

Trong cơ cấu doanh thu nghiệp vụ Kinh doanh bất động sản cũng chiếm tỷ trọng cao nhất nên trong cơ cấu lợi nhuận nghiệp vụ Kinh doanh bất động sản cũng chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu lợi nhuận năm 2020 và 2021 của Công ty.

**Bảng 04: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT	Giá trị	%DTT
1	Kinh doanh BĐS	21.713	58,53%	13.155	67,70%	38	100%
2	Dịch vụ xây dựng	(56)	(0,15)%	42	0,22%	-	-%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.657</b>	<b>58,34%</b>	<b>13.197</b>	<b>67,92%</b>	<b>38</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

### 7.3. Nguyên vật liệu

Nguyên vật liệu chính liên quan đến quá trình sản xuất kinh doanh của Công ty là: đất, cát, sỏi, đá, xi măng và các vật tư, phụ tùng sửa chữa hệ thống cho hoạt động thiết kế xây dựng công trình, kinh doanh bất động sản.

### 7.4. Cơ cấu chi phí

Về chi phí trong doanh nghiệp giảm nhẹ từ mức chiếm gần 57% năm 2020 về 54,69% năm 2021 so với tổng doanh thu thuần tương đương giá trị tuyệt đối khoảng 11 tỷ đồng. Trong cơ cấu chi phí doanh nghiệp đặc thù ngành bất động sản, giá vốn bán hàng là chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất so với các chi phí còn lại, theo báo cáo tài chính được thể hiện lần lượt ở mức 41,40% và 32,08% so với doanh thu thuần lần lượt tương ứng với các năm 2020

và 2021. Riêng quý I/2022 chỉ ghi nhận phần lớn là chi phí quản lý doanh nghiệp khoảng 338 triệu đồng.

**Bảng 05: Cơ cấu chi phí của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021		Quý I/2022	
		Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT	Giá trị	%/DTT
1	Giá vốn hàng bán	15.360	41,40%	6.233	32,08%	-	-
2	Chi phí tài chính	-	-	-	-	-	-
3	Chi phí bán hàng	145	0,39%	39	0,20%	54	142,10%
4	Chi phí Quản lý DN	5.620	15,15%	4.355	22,41%	338	889,47%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>21.125</b>	<b>56,95%</b>	<b>10.627</b>	<b>54,69%</b>	<b>392</b>	<b>1.031,58%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

#### 7.5. Trình độ công nghệ

So với các công ty hoạt động trong cùng lĩnh vực hiện nay, Công ty thuộc nhóm có trình độ công nghệ ở mức trung bình. Để đảm bảo cho quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh được ổn định, Công ty có tổ sửa chữa chuyên phục vụ việc sửa chữa nhỏ và thay thế phụ tùng cho các hệ thống, thiết bị khi cần thiết.

#### 7.6. Tình hình nghiên cứu phát triển sản phẩm mới

Với đặc thù loại hình kinh doanh của Công ty là hoạt động trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ liên quan đến xây dựng, thiết kế và kết cấu công trình, do đó Công ty chủ yếu tập trung bồi dưỡng kiến thức chuyên ngành cho người lao động, thường xuyên thực hiện công việc duy tu, bảo dưỡng hệ thống máy móc để phù hợp với các quy định hiện hành.

#### 7.7. Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và dịch vụ

Trong hoạt động kiểm tra chất lượng, Công ty luôn áp dụng các tiêu chuẩn quy định cho từng loại sản phẩm và dịch vụ riêng biệt. Bên cạnh đó, quá trình làm việc được quản lý, giám sát thông qua quy chuẩn chất lượng, quy định chuyên ngành cũng như kết quả công việc. Ngoài công tác tự kiểm tra của Công ty, bộ phận chuyên môn còn có sự phối hợp kiểm tra, giám sát độc lập dựa vào phản hồi của khách hàng để tiến hành nghiệm thu xác nhận chất lượng, khối lượng sản phẩm dịch vụ.

#### 7.8. Hoạt động marketing

Hoạt động Marketing được Ban điều hành của Công ty đặc biệt chú trọng. Công ty quảng bá hình ảnh thông qua các kênh công tác xã hội và đoàn thể trong tỉnh và các vùng lân cận.

**7.9. Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế**

Hiện tại Công ty chưa có nhân hiệu thương mại. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tiến hành đăng ký hình ảnh logo với Cục Sở hữu trí tuệ - Bộ khoa học và Công nghệ.

**7.10. Các hợp đồng lớn đã được thực hiện hoặc đã ký kết:**

**Bảng 06: Danh sách các hợp đồng lớn của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Khách hàng	Năm	Giá trị
1	Cải tạo, sửa chữa bưu điện thị xã Bình Minh	2017	2.091.583.636
2	Cải tạo, sửa chữa bưu cục Ba Càng	2017	432.950.000
3	Xây dựng chi cục thống kê huyện Tam Bình	2018	2.395.764.000
4	Xây dựng chi cục thống kê huyện Vũng Liêm	2019	1.991.165.000
5	Cải tạo, sửa chữa chi cục thống kê huyện Bình Tân	2020	157.919.000

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và quý gần nhất**

Kết quả kinh doanh của Công ty ghi nhận mức giảm trong tất cả các chỉ số trong năm 2021 so với 2020 do địa bàn nơi Công ty hoạt động sản xuất kinh doanh bị giãn cách xã hội bởi dịch Covid-19 trong năm 2021. BCTC tự lập quý 1/2022 tại thời điểm 31/03/2022, các chỉ tiêu về Tổng tài sản và vốn chủ hữu của Công ty giảm nhẹ so với thời điểm 31/12/2021.

**Bảng 07: Kết quả hoạt động của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: nghìn đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	Số giảm 2021 so với 2020	Quý 1/2022
1	Tổng giá trị tài sản	72.391.597	52.863.304	27,0%	52.163.005
2	Vốn chủ sở hữu	44.537.365	38.593.797	13,3%	38.268.921
3	Vốn điều lệ	26.535.500	26.535.500	-	26.535.500
4	Doanh thu thuần	37.096.696	19.430.197	47,6%	37.649
5	Lợi nhuận từ HĐKD	16.419.173	9.372.006	42,9%	(324.705)
6	Lợi nhuận khác	1.851.171	1.591.596	14,0%	(171)
7	Lợi nhuận trước thuế	18.270.344	10.963.602	40,0%	(324.704)
8	Lợi nhuận sau thuế	15.678.712	9.373.590	40,2%	(324.876)
9	BV (đồng)	17,1	14,8	13,3%	14,6
10	EPS (đồng)	5,2	3,6	31,1%	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý 1/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*



**9. Bảng cân đối kế toán**

Tình hình Bảng cân đối kế toán tại thời điểm 31/12/2020, 31/12/2021 và 31/03/2022 của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cụ thể như sau:

**Bảng 08: Bảng cân đối kế toán của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: nghìn đồng*

<b>TÀI SẢN</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>A -</b>	<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>71.127.988</b>	<b>48.709.917</b>	<b>48.042.611</b>
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	25.411.875	10.835.818	9.757.299
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	5.000.000	5.000.000	5.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	8.757.420	5.329.515	5.486.595
IV.	Hàng tồn kho	31.894.052	26.206.726	26.411.160
V.	Tài sản ngắn hạn khác	64.640	1.337.857	1.387.558
<b>B -</b>	<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>1.263.609</b>	<b>4.153.386</b>	<b>4.120.393</b>
I.	Các khoản phải thu dài hạn	-	3.040.409	3.040.409
II.	Tài sản cố định	1.012.379	882.996	855.768
III.	Bất động sản đầu tư	-	-	-
IV.	Đầu tư tài chính dài hạn	200.000	200.000	200.000
V.	Tài sản dài hạn khác	51.230	29.981	24.216
	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>72.391.597</b>	<b>52.863.304</b>	<b>52.163.005</b>
<b>NGUỒN VỐN</b>		<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>31/03/2022</b>
<b>A</b>	<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>27.854.232</b>	<b>14.269.507</b>	<b>13.894.084</b>
I.	Nợ ngắn hạn	22.521.132	8.936.407	8.560.984
II.	Nợ dài hạn	5.333.100	5.333.100	5.333.100
<b>B</b>	<b>NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>44.537.365</b>	<b>38.593.797</b>	<b>38.268.921</b>
I.	Vốn chủ sở hữu	44.537.365	38.593.797	38.268.921

TÀI SẢN		31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	26.535.500	26.535.500	26.535.500
2.	Cổ phiếu quỹ	(446.976)	(446.976)	(446.976)
3.	Quỹ đầu tư phát triển	2.333.558	2.333.558	2.333.558
4.	Thặng dư vốn cổ phần	-	-	-
5.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	16.115.283	10.171.715	9.846.839
II.	Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-
	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>72.391.597</b>	<b>52.863.304</b>	<b>52.163.005</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vinh Long*

## 10. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của Công ty

### 10.1 Những nhân tố gia tăng cơ hội kinh doanh cho Công ty

- Công ty được sự quan tâm, chỉ đạo của HĐND, UBND và chính quyền các cấp ở địa phương cũng như Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước đã tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty thực hiện và hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được cấp trên giao hàng năm.
- Tổ chức đoàn thể quần chúng, cùng tập thể nhân viên, người lao động trong Công ty luôn đoàn kết nhất trí trong công tác lãnh đạo và điều hành sản xuất kinh doanh.
- Công ty có kinh nghiệm nhiều năm trong ngành, tâm huyết và có trách nhiệm với công việc. Đội ngũ nhân viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, nhiều kinh nghiệm thực tiễn, tinh thần đoàn kết và tự giác cao.
- Đội ngũ nhân viên quản lý, chuyên môn kỹ thuật đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong quá trình công tác.

### 10.2 Những yếu tố cản trở sự phát triển của Công ty

- Một số máy móc, thiết bị của Công ty đang sử dụng đã được sử dụng từ nhiều năm trước đến nay không đạt hiệu quả cao về công suất khai thác.
- Lĩnh vực chính của Công ty là kinh doanh bất động sản và xây dựng, đây là ngành nghề luôn cần nguồn vốn dồi dào và thời gian sử dụng vốn dài hạn. Công ty đang có kế hoạch triển khai các dự án đầu tư mới, tuy nhiên việc đầu tư đòi hỏi nguồn vốn lớn, trong khi đó nguồn vốn của Công ty hiện có đang giới hạn.
- Sự cạnh tranh gay gắt từ các doanh nghiệp tư nhân trên địa bàn và khu vực lân cận ngày càng cao, đặc biệt là trong lĩnh vực xây dựng công trình.
- Trình tự, thủ tục chồng chéo, thời gian xử lý kéo dài làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án gây không ít khó khăn cho Công ty trong vận hành và khai thác quỹ đất sẵn có.

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

Công ty hiện đang hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình cho địa bàn tỉnh Vĩnh Long và các vùng lân cận. Về các doanh nghiệp có cùng sản phẩm, dịch vụ trong địa bàn hiện nay có một vài đơn vị nên cũng có sự cạnh tranh nhất định.

Tuy nhiên, với sự kế thừa từ doanh nghiệp Nhà nước dựa trên lịch sử hình thành và phát triển lâu đời, Công ty đã xây dựng được nền tảng vững chắc trên thị trường về uy tín cũng như chất lượng sản phẩm và dịch vụ.

Công ty luôn nằm trong nhóm các doanh nghiệp đầu ngành trên địa bàn tỉnh Vĩnh Long và được khách hàng ưu tiên lựa chọn để cung cấp sản phẩm cũng như dịch vụ.

## 12. Chính sách với người lao động

### 12.1 Cơ cấu lao động

Tính đến thời điểm 31/03/2022, số lao động của Công ty là 28 người được phân loại theo cơ cấu chi tiết như sau:

**Bảng 09: Cơ cấu lao động của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Stt	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
Phân theo trình độ			
1	Đại học và trên đại học	21	22,26%
2	Cao đẳng	-	
3	Trung cấp	4	14,29%
4	Lao động phổ thông	3	10,71%
Phân theo tính chất hợp đồng			
1	Không xác định thời hạn	27	96,43%
2	Có xác định thời hạn	1	3,57%
Phân theo tính chất lao động			
1	Lao động trực tiếp	3	10,71%
2	Lao động gián tiếp	25	89,29%

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

### 12.2 Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi

Công ty thực hiện các chính sách về tiền lương, thưởng, trợ cấp, phúc lợi cho người lao động theo quy định của pháp luật và các văn bản có liên quan.

### 12.3 Chính sách tuyển dụng, đào tạo

Công ty thường xuyên thực hiện công tác tuyển dụng, đánh giá phân loại cán bộ, quy hoạch, bổ nhiệm cán bộ theo yêu cầu đúng quy định. Dựa trên số liệu báo cáo, Công ty thực hiện các lớp đào tạo, tuyển dụng mới phù hợp thực tế hoạt động sản xuất kinh doanh để nâng

cao hiệu quả làm việc tương ứng yêu cầu phát triển sản xuất kinh doanh của Công ty giai đoạn sắp tới.

### 13 Chính sách cổ tức

Đại hội đồng cổ đông quyết định mức cổ tức dựa trên hiệu quả kinh doanh của Công ty hàng năm được Hội đồng quản trị đề xuất thông qua tại đại hội theo quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ của Công ty. Tình hình chi trả cổ tức của Công ty trong những năm gần đây, cụ thể như sau:

**Bảng 10: Chính sách cổ tức của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Chi tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tỷ lệ cổ tức (%/Vốn điều lệ)	20,0%	32,0%	50,0%

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

### 14 Tình hình tài chính

#### 14.1 Thông tin cơ bản

Năm tài chính thông thường của Công ty là 12 tháng, bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12. Đơn vị tiền tệ sử dụng ghi nhận trong báo cáo tài chính là Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp theo quy định của Việt Nam dựa trên các chuẩn mực kế toán hiện hành và các quy định có liên quan.

#### 14.2 Chính sách khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét định kỳ để đảm bảo rằng phương pháp khấu hao và kỳ khấu hao là nhất quán với lợi ích kinh tế ước tính thu được từ tài sản cố định hữu hình.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình được ghi nhận trên cơ sở nguyên giá trừ khấu hao lũy kế. Nguyên giá của tài sản cố định hữu hình gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không được hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản vào trạng thái và vị trí hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Tài sản cố định hữu hình được kèm thêm thiết bị, phụ tùng thay thế thì nguyên giá ban đầu được tính bằng cách lấy tổng các chi phí liên quan trực tiếp tới việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng trừ đi giá trị thiết bị, phụ tùng thay thế. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo dưỡng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm phát sinh chi phí. Trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng các chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn đã được đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hoá và ghi nhận vào nguyên giá của tài sản cố định hữu hình. Nguyên giá Tài sản cố định hình thành qua xây dựng cơ bản bao gồm cả chi phí lắp đặt, chạy thử trừ giá trị sản phẩm thu hồi trong quá trình chạy thử, sản xuất thử.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Lãi hoặc lỗ từ việc thanh lý tài sản cố định được ghi nhận bằng cách so sánh giá trị thuần của khoản thu được từ thanh lý với giá trị ghi sổ của tài sản được thanh lý và được ghi nhận là thu nhập hoặc chi phí trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc :15 – 25 năm
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn :08 năm.

#### 14.3 Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Công ty luôn thanh toán các khoản nợ đến hạn đầy đủ và đúng hạn. Đến thời điểm 31/12/2021, Công ty không có khoản nợ quá hạn.

#### 14.4 Các khoản phải nộp theo quy định

Công ty luôn thanh toán các phải nộp theo quy định đầy đủ và đúng hạn. Đến thời điểm 31/03/2022, số dư các khoản mục phải nộp cho Nhà nước cụ thể như sau:

**Bảng 11: Các khoản phải nộp của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Thuế GTGT hàng bán nội địa	(61.320.304)	(330.982.424)	(334.272.705)
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.157.472.865	(1.006.874.992)	(1.006.874.992)
3	Thuế thu nhập cá nhân	71.061.860	52.040.272	(46.409.914)
4	Các loại thuế khác	643.115.644	486.535.644	486.535.644
5	Phí và các khoản phải nộp khác	13.464.622	13.464.622	13.464.622
	<b>Tổng cộng</b>	<b>1.823.794.687</b>	<b>(785.816.878)</b>	<b>(887.557.345)</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

#### 14.5 Trích lập các quỹ theo quy định

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh, Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông phê duyệt phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ theo quy định. Tính đến thời điểm 31/03/2022, số dư các tài khoản quỹ được trích lập cụ thể như sau:

**Bảng 12: Trích lập các quỹ của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
1	Quỹ đầu tư phát triển	2.333.557.457	2.333.557.457	2.333.557.457
2	Quỹ khen thưởng phúc lợi	89.820.943	678.445.158	590.010.658

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**14.6 Tình hình công nợ**

Tính đến thời điểm 31/03/2022, số dư các tài khoản các khoản phải thu chủ yếu là phải thu ngắn hạn cấu thành từ phải thu khách hàng ngắn hạn, trả trước người bán, các khoản phải thu khác và dự phòng các khoản phải thu được thể hiện cụ thể như sau:

**Bảng 13: Các khoản phải thu của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>1</b>	<b>Phải thu ngắn hạn</b>	<b>8.757.420.328</b>	<b>5.329.515.436</b>	<b>5.486.594.901</b>
1.1	Phải thu khách hàng	2.083.854.085	395.981.775	395.981.775
1.2	Trả trước cho người bán	722.630.699	709.514.072	709.514.072
1.3	Các khoản phải thu khác	10.364.504.872	8.517.489.636	8.674.569.101
1.4	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(4.413.569.328)	(4.293.470.047)	(4.293.470.047)
<b>2</b>	<b>Phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>3.040.409.165</b>	<b>3.040.409.165</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

Tính đến thời điểm 31/03/2022, số dư các tài khoản các khoản phải trả cụ thể như sau:

**Bảng 14: Các khoản phải trả của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
<b>1</b>	<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>22.521.131.899</b>	<b>8.936.407.139</b>	<b>8.560.983.931</b>
1.1	Phải trả người bán	458.343.491	248.535.795	248.535.795
1.2	Người mua trả trước tiền	7.480.493.437	-	-
1.3	Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước	1.885.114.991	552.040.538	500.000.266
1.4	Phải trả người lao động	1.104.277.291	655.970.918	558.992.911
1.5	Chi phí phải trả	4.257.489.755	2.105.797.947	2.061.297.947
1.6	Các khoản phải trả khác	5.415.074.358	4.695.616.783	4.683.146.354
1.7	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-
1.8	Dự phòng các khoản phải trả	1.830.517.633	-	-
1.9	Quỹ khen thưởng phúc lợi	89.820.943	678.445.158	509.010.658
<b>2</b>	<b>Nợ dài hạn</b>	<b>5.333.100.000</b>	<b>5.333.100.000</b>	<b>5.333.100.000</b>
2.1	Các khoản phải trả khác	5.333.100.000	5.333.100.000	5.333.100.000

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

Stt	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021	31/03/2022
2.2	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	-	-	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>27.854.231.899</b>	<b>14.269.507.139</b>	<b>13.894.083.931</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**14.7 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

**Bảng 15: Các chỉ số tài chính của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2020	Năm 2021	Quý I/2022
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>				
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn:	Lần	3,16	5,45	5,61
+ Hệ số thanh toán nhanh:	Lần	1,74	2,52	2,53
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>				
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	38,48	26,99	26,64
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	62,54	36,97	36,31
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,51	0,37	-
<b>3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>				
+ Hệ số LNST/Doanh thu thuần	%	42,26	48,24	-
+ Hệ số LNST /Vốn chủ sở hữu	%	35,20	24,29	(0,85)
+ Hệ số LNST/Tổng tài sản	%	21,67	17,73	(0,62)
+ Hệ số Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	44,26	48,24	-
+ EPS	Đồng	5.221	3.596	-
+ Tỷ lệ chia cổ tức	%	50	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 và BCTC Quý I/2022 của CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**15 Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng**

Sở hữu của HĐQT và ban lãnh đạo tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long như sau:

**15.1 Hội đồng quản trị**

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Nguyễn Ngọc Vũ Chương	Chủ tịch	-	-
2	Trần Nguyễn Hoàng Nam	Thành viên	-	-
3	Trần Thị Thu Trà	Thành viên	-	-

15.2 Ban Tổng Giám đốc

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Trần Nguyễn Hoàng Nam	Tổng giám đốc	-	-
2	Nguyễn Trọng Long	Phó TGD	3.480	0,13

15.3 Ban kiểm soát

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Nguyễn Thị Huyền Trang	Trưởng ban	-	-
2	Trần Thị Yên Linh	Thành viên	-	-
3	Lương Bạch Xuyên	Thành viên	-	-

15.4 Kế toán trưởng

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Số CP nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ (%)
1	Đỗ Thị Mai Khanh	Kế toán trưởng	110	0,004

16 Tình hình tài sản

16.1 Tài sản cố định hữu hình

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/03/2022:

*Đơn vị tính: đồng*

Stt	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1	Tài sản cố định hữu hình	3.995.889.140	3.140.120.943	855.768.197
2	Nhà cửa, vật kiến trúc	3.556.249.100	2.755.118.403	801.130.697
3	Phương tiện vận tải	369.140.040	369.140.000	-
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	70.500.000	15.862.500	54.637.500
5	Tài sản cố định vô hình	-	-	-
	<b>Tổng cộng:</b>	<b>3.995.889.140</b>	<b>3.140.120.943</b>	<b>855.768.197</b>

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*



16.2 Tình hình sử dụng đất đai

Tổng diện tích đất đai Công ty đang quản lý, sử dụng và khai thác kinh doanh tại 31/03/2022 theo như các báo cáo và hồ sơ của Công ty được thể hiện chi tiết như sau:

**Bảng 16: Danh sách Bất động sản của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Stt	Mặt bằng	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Hiện trạng sử dụng	Tình trạng pháp lý, nguồn gốc và thời gian sử dụng
1	91 – 93 Phạm Thái Bường, P.4, TP. Vĩnh Long	176,4	Làm trụ sở văn phòng làm việc 1	Đất thương mại dịch vụ, chưa nộp tiền sử dụng đất, chưa được cấp chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa ký hợp đồng thuê đất.
2	80A Trần Phú, P.4, TP. Vĩnh Long	525,7	Làm trụ sở văn phòng làm việc 2	Đất sản xuất kinh doanh tại đô thị. Công ty chỉ được sử dụng phần kiến trúc tầng 1 có thời gian đến năm 2052.
3	80A Trần Phú, P.4, TP. Vĩnh Long	337,8	Làm sân cầu lông (162m <sup>2</sup> )	Đất sản xuất kinh doanh tại đô thị, nộp tiền thuê đất hàng năm với thời gian sử dụng 50 năm theo QĐ số 4215/QĐ-UB ngày 29/11/2002 của UBND tỉnh Vĩnh Long.
4	Khu đất tại khóm 2, P.3, TP. Vĩnh Long	22.690		Có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất. Đang triển khai làm một phần thành dự án nhà ở Bình Minh.
4.1	<i>Khu đất chưa hiện hiện dự án</i>	<i>8.411</i>	<i>Chưa thực hiện dự án</i>	<i>Đất trồng cây lâu năm, trồng lúa, có chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian sử dụng đất đến 2054.</i>
4.2	<i>Đang thực hiện dự án – Khu nhà ở Bình Minh</i>	<i>14.279</i>	<i>Đang thực hiện dự án</i>	<i>Có giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nông nghiệp đến năm 2054, đang làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị.</i>

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

<b>Stt</b>	<b>Mặt bằng</b>	<b>Diện tích (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Hiện trạng sử dụng</b>	<b>Tình trạng pháp lý, nguồn gốc và thời gian sử dụng</b>
5	Khu đất tại Trường An, xã Trường An, TP. Vĩnh Long	123	Đã quy hoạch dự án bán nền	Đất ở đô thị, có chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian sử dụng đất lâu dài. Hiện trạng lô đất bị sạt lở 2/3 diện tích trong số 123m <sup>2</sup> nên không đủ điều kiện bán ra thị trường.
6	Khu đất tại Long Phước huyện Long Hồ, Vĩnh Long (Thực hiện liên doanh với CTCP Cảng Vĩnh Long với tỷ lệ góp vốn 50%)	56.032,6	Chưa thực hiện dự án	Đất nông nghiệp, có chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian sử dụng đất đất đến 2054.

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**17 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo**

*Đơn vị tính: triệu đồng*

<b>Stt</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2022</b>	<b>Năm 2023</b>	<b>Năm 2024</b>	<b>Năm 2025</b>
1	Doanh thu thuần	51.000	54.000	60.000	65.000
2	Lợi nhuận trước thuế	19.500	20.500	22.500	24.500
3	Lợi nhuận sau thuế	15.600	16.400	18.000	19.600
4	Tỷ lệ chia cổ tức	45%	50%	55%	60%

*Nguồn: CTCP Địa ốc Vĩnh Long*

**Ghi chú:** Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức các năm tiếp theo được Đại hội cổ đông năm 2021 thông qua dựa trên kết quả hoạt động kinh doanh giai đoạn 2015-2021 và triển vọng kinh tế năm 2022 cũng như định hướng phát triển của Công ty. Để thực hiện kế hoạch nêu trên, Công ty xác định phương hướng nhiệm vụ trong năm 2022 như sau:

- Tiếp tục triển khai hạ tầng dự án khu nhà ở Bình Minh cho các năm tiếp theo.
- Chú trọng về chất lượng nhà, tạo ra những mẫu nhà lạ đẹp phù hợp với thị hiếu ngày càng cao của khách hàng kết hợp việc bảo hành nhà khi có yêu cầu.
- Về lĩnh vực thi công xây lắp: thực hiện quy định khoán chi phí xây lắp công trình, tăng cường công tác nhận thầu, đấu thầu; phát triển nhân lực, đầu tư máy móc thiết bị thi công.
- Bên cạnh việc đầu tư kinh doanh nhà, thi công xây lắp thì cải thiện bộ máy tổ chức cũng là vấn đề quan trọng trong việc phát triển sản xuất của công ty.

- 18 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất...)**

Hiện nay Công ty không ghi nhận về các cam kết này.

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

Hiện nay Công ty không ghi nhận trên thực tế những tranh chấp này.

## VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tên cổ phần chào bán : Cổ phần Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long
2. Loại cổ phần chào bán : Cổ phần phổ thông.
3. Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần.
4. Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng : 1.937.770 cổ phần (chiếm tỷ lệ 73,03% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).
5. Giá khởi điểm cả lô : 75.285.000.000 đồng.
6. Số lô cổ phần : 01 lô.
7. Tỷ lệ đặt cọc : 10% giá trị cổ phần theo mức giá khởi điểm.
8. Phương pháp tính giá/ cơ sở tính giá khởi điểm:

Theo quy định tại Điểm d Khoản 15 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP: “Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về giá và thẩm định giá.”

Căn cứ vào quy định trên cũng như chứng thư thẩm định giá số 172A/2022/CT-DCDC(HCM) của Chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh – CTCP Tư vấn Dịch vụ về tài sản Bất động sản DATC ban hành ngày 15/02/2022, SCIC quyết định giá khởi điểm chào bán cạnh tranh theo lô của cổ phần Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là 75.285.000.000 đồng/lô cổ phần.

### 9. Phương thức chuyển nhượng vốn:

Thông qua chào bán cạnh tranh cả lô tại Sở Giao dịch chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.

### 10. Tổ chức thực hiện chào bán:

Sở Giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

### 11. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:

Quy định cụ thể tại Quy chế chào bán cạnh tranh theo lô.

### 12. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến:

Quy định cụ thể tại Quy chế chào bán cạnh tranh theo lô.

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

Công ty tuân thủ quy định về sở hữu nhà đầu tư nước ngoài theo quy định tại Khoản 3 Điều 26 Luật Đầu tư năm 2020 và các quy định có liên quan.

Tại thời điểm ngày 23/07/2021, theo Điều lệ Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long không quy định tỷ lệ sở hữu nước ngoài.

Đồng thời, sau khi tra soát tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo danh mục Phụ lục A (Danh mục ngành nghề chưa được tiếp cận) và Phụ lục B (Danh mục ngành nghề tiếp cận có hạn chế) của Nghị định 31/2021/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 26/03/2021, Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long hiện đang có đăng ký ngành nghề :”Định giá bất động sản” theo mã ngành 6810, nên tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa là 35% vốn điều lệ.

Số lượng vốn cổ phần chào bán thông qua chào bán cạnh tranh là 73,03% vốn điều lệ của Công ty. Nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu tối đa 928.742 cổ phần của Công ty nên trong trường hợp chào bán cạnh tranh cả lô, nhà đầu tư nước ngoài không đủ điều kiện tham gia.

#### **14. Hình thức chuyển nhượng vốn**

Chào bán cạnh tranh cả lô, trong đó mỗi nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ số cổ phần chào bán

#### **15. Số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được phép mua:**

Số lượng vốn cổ phần chào bán thông qua chào bán cạnh tranh là 73,03% vốn điều lệ của Công ty. Nhà đầu tư nước ngoài được sở hữu tối đa 928.742 cổ phần của Công ty nên trong trường hợp chào bán cạnh tranh cả lô, nhà đầu tư nước ngoài không đủ điều kiện tham gia.

#### **16. Các loại thuế có liên quan**

Theo quy định của Pháp luật hiện hành

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

##### **17.1 Hồ sơ chào bán cạnh tranh**

Hồ sơ chào bán cạnh tranh cổ phần gồm:

- Quyết định số 62/QĐ-ĐTKDV ngày 08/03/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long;
- Bản công bố thông tin (theo mẫu quy định tại Phụ lục II ban hành kèm theo Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ);
- Tài liệu chứng minh Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước là chủ sở hữu hợp pháp của số cổ phần đăng ký bán;
- Quy chế chào bán cạnh tranh theo lô cổ phần;
- Tài liệu khác theo yêu cầu của Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. Hồ Chí Minh.
- Nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu và thực hiện các nghĩa vụ được quy định tại Luật Cạnh tranh do Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam ban hành ngày 12/06/2018 và Nghị định số 35/2020/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 24/3/2020 quy định chi tiết một số điều của Luật Cạnh tranh và các văn bản có liên quan để hoàn thành các nghĩa vụ phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

### **17.2 Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Các phương tiện công bố thông tin của đợt chào bán cạnh tranh bao gồm:

- Trang thông tin điện tử (website) của tổ chức là đối tượng công bố thông tin (Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt);
- Trang thông tin điện tử của Sở giao dịch chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh và các đại lý chào bán cạnh tranh;
- Các phương tiện thông tin đại chúng khác theo quy định pháp luật (đăng bài trên Báo Đầu tư, Báo Kinh tế và Đô thị nơi Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước đặt trụ sở chính và Báo Vĩnh Long nơi doanh nghiệp có vốn chuyển nhượng đặt trụ sở chính);

### **17.3 Giới hạn tỷ lệ sở hữu nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long**

Theo Giấy Chứng nhận đăng ký kinh doanh mới nhất của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long số 1500174574 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/09/2004 và đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 18/07/2019, Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề, trong đó mã ngành 6810 - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. (Chi tiết: Kinh doanh: Nhà ở, bất động sản với quyền sở hữu hoặc đi thuê; Môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất; Định giá bất động sản; Đầu tư xây dựng, kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, khu nhà ở và khu dân cư tập trung) hoặc thị tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài là với ngành nghề định giá bất động sản là 35%.

Trường hợp tổ chức kinh tế có nhiều ngành, nghề kinh doanh mà điều ước quốc tế về đầu tư có quy định khác nhau về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài thì tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại tổ chức kinh tế đó không vượt quá hạn chế về tỷ lệ sở hữu nước ngoài đối với ngành, nghề có hạn chế về tỷ lệ sở hữu nước ngoài thấp nhất.

Do đó, giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long là 35%. Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước thực hiện bán cả lô 73,03% vốn điều lệ nên nhà đầu tư nước ngoài không được phép đăng ký mua.

## **VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**

Việc chào bán cổ phần tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long do Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước nắm giữ nằm trong kế hoạch tái cơ cấu danh mục đầu tư của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước. Việc chào bán phần vốn do Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước nắm giữ tại Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông, không làm thay đổi vốn điều lệ của doanh nghiệp.

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

**Tổ chức chào bán**

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

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

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

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VĨNH LONG**

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

Điện thoại: (84-270) 382 3759 Fax: (84-270) 3833 285

**Tổ chức Tư vấn chào bán**

**CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Địa chỉ: Lầu 8, 233 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3914 6888 Fax: (84-28) 3914 7999

**Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Q. 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3821 7713 Fax: (84-28) 3821 7452

**Tổ chức kiểm toán**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN AFC VIỆT NAM – CHI NHÁNH CẦN THƠ**

Địa chỉ: A1-28, Đường số 6, Khu dân cư Công an, Khu vực Thạnh Lợi, phường Phú Thứ, Quận Cái Răng, Thành phố Cần Thơ

Điện thoại: (84-292) 3827 888 Fax: (84-292) 3823 209

**Tổ chức thực hiện định giá**

**CN TẠI TP.HCM - CTCP TƯ VẤN DỊCH VỤ VỀ TÀI SẢN BẤT ĐỘNG SẢN DATC**

Địa chỉ: Số 35 Trần Quốc Thảo, Q. 3, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 6682 1316 Fax: (84-28) 3933 0586

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

Bản công bố thông tin này được Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cung cấp. Căn cứ tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long, Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước khuyến nghị các Nhà đầu tư nên nghiên cứu cẩn trọng và tham khảo Bản công bố thông tin và các tài liệu liên quan đến cuộc chào bán cạnh tranh để tìm hiểu, đánh giá một cách chính xác, khách quan các thông tin về doanh nghiệp trước khi quyết định đầu tư và Nhà đầu tư hoàn toàn chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực, phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, hoạt động, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng của Công ty.

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước được hoàn toàn miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực. Chúng tôi không chịu trách nhiệm trong bất kỳ trường hợp nào cho thiệt hại hoặc tổn thất gián tiếp phát sinh từ việc tiếp cận hay sử dụng các thông tin tài chính về Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long trong công bố thông tin này.



## **XI. THAY LỜI KẾT**

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

Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia cuộc chào bán cạnh tranh cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp, Báo cáo thường niên ... cũng như bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch là đúng thẩm quyền, tuân thủ các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, người nội bộ, giới hạn tỷ lệ sở hữu, được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và nhân viên của Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (bao gồm cả nhân viên thực hiện Bản Công bố thông tin này) có thể đang sở hữu, mua bán (ngoài đợt chào bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước), thực hiện các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, hoặc các dịch vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép liên quan đến cổ phần của Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long cho Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, chính Công ty cổ phần Địa ốc Vĩnh Long và các khách hàng khác của Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt và các công ty con, công ty liên kết. Nhà đầu tư cần xem xét, đánh giá khả năng mâu thuẫn lợi ích khi sử dụng Bản Công bố thông tin này.

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

Trân trọng cảm ơn.



