

CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ PVI
QUỸ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG PVI

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG PVI
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TÀI SẢN VIỆT NAM**

Tháng 09/2020

MỤC LỤC

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ.....	1
II. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	1
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	1
IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	2
1. Giới thiệu chung.....	2
2. Quá trình hình thành và phát triển.....	2
3. Mối quan hệ với Công ty Cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng.....	2
4. Số cổ phần sở hữu.....	2
V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TÀI SẢN VIỆT NAM.....	2
1. Giới thiệu chung.....	2
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty.....	4
3. Chức năng, nhiệm vụ của các Ban chuyên môn của VAD.....	5
4. Cơ cấu vốn của VAD.....	5
5. Báo cáo hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến Quý gần nhất.....	5
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	10
7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	11
8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa được thực hiện của Công ty.....	11
9. 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.....	11
VI. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	12
VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	12

11-11-2018

NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 được Quốc hội thông qua ngày 17/11/2016;
- Các văn bản quy định nội bộ của Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam;
- Nghị quyết số 12-20/NQ-BĐĐQ PIF ngày 31/08/2020 của Ban Đại diện Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI về việc thông qua phương án bán đấu giá cổ phần VAD.

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu cổ phần chuyển nhượng: Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI (“Quỹ PIF”) – được quản lý bởi Công ty cổ phần Quản lý Quỹ PVI (“PVI AM”)

- Ông: Nguyễn Huy Tuấn Chức vụ: Tổng Giám đốc PVI AM
- Địa chỉ trụ sở: Tầng 25 tòa nhà PVI, Lô VP2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội
- Điện thoại: 024 3256 5555 Fax: 024 3256 5565
- Website: www.pviam.com.vn

2. Tổ chức chuyển nhượng: Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam (“VAD”)

- Đại diện: Ông Trần Tùng Linh Chức danh: Tổng Giám đốc
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 25, Tòa nhà PVI, lô VP2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.
- Số điện thoại: 024 3858 2626 Fax: 024 3858 2828
- Website: www.vad.vn

PVI AM và VAD đảm bảo rằng các thông tin về 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, số liệu này.

3. Tổ chức tư vấn: Công ty Đấu giá Hợp danh Hà Thành

- Đại diện: Ông Trần Nam Trường Chức danh: Giám đốc
(Theo Giấy Ủy quyền số 1402/2020/UQ-TGD do Tổng Giám đốc Công ty Đấu giá Hợp danh Hà Thành ký ngày 14/02/2020)
- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 4, Tòa 319, số 63 Lê Văn Lương, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- Điện thoại: 024 6686 9672
- Website: www.daugiahathanh.com.vn

III. CÁC KHÁI NIỆM

Trong bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

“Quỹ”: Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI – được quản lý bởi Công ty cổ phần Quản lý Quỹ PVI.

“Công ty”: Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam.

“Cổ phần”: là vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.

“Cổ phiếu”: là chứng chỉ do Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam phát hành.

“Cổ đông”: là tổ chức, cá nhân sở hữu cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam.

“Cổ tức”: là số tiền hàng năm được trích từ lợi nhuận của Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam.

“HDQT”: Hội đồng quản trị.

IV. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Giới thiệu chung

- Tên gọi đầy đủ: Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI – được quản lý bởi Công ty cổ phần Quản lý Quỹ PVI
- Thông tin chi tiết:
 - Tên tiếng Việt: Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI
 - Tên tiếng Anh: PVI Infrastructure Investment Fund
 - Tên viết tắt: Quỹ PIF
 - Loại hình quỹ: Quỹ thành viên
 - Vốn điều lệ: 520.000.000.000 đồng
 - Mệnh giá: 10.000 đồng/đơn vị quỹ
 - Ngày thành lập: 25-05-2017
 - Thời gian hoạt động: 05 năm
 - Ngân hàng lưu ký: Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Hà Thành

2. Quá trình hình thành và phát triển

Quỹ PIF (được quản lý bởi Công ty cổ phần Quản lý Quỹ PVI) là một tổ chức được thành lập ngày 25/05/2017 theo Thông báo số 153/TB-UBCK của UBCKNN về việc xác nhận thành lập Quỹ thành viên.

3. Mối quan hệ với Công ty Cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Quỹ PIF góp vốn vào VAD với số tiền là: 55.000.000.000 đồng chiếm 99,98% vốn điều lệ công ty.

4. Số cổ phần sở hữu

Quỹ PIF sở hữu 5.500.000 (Năm triệu, năm trăm nghìn) cổ phần (chiếm tỉ lệ 99,98% tổng cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

V. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TÀI SẢN VIỆT NAM

1. Giới thiệu chung

1.1. Giới thiệu về công ty

- Tên gọi đầy đủ: Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam
- Tên tiếng anh: Viet Nam Asset Development Joint Stock Company
- Tên viết tắt: VNAD., JSC
- Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh số: 0106877873 do sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội Cấp lần đầu ngày 12/6/2015 và đăng ký thay đổi lần 05 vào ngày 09/3/2020.

- Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 25, Tòa nhà PVI, lô VP2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội.
- Logo:



- Vốn điều lệ: 55.011.000.000 đồng
- Số cổ phần: 5.501.100
- Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Lưu ý: Tại thời điểm ban hành Bản công bố thông tin này, Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam **không phải là Công ty đại chúng**.

1.2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty được thành lập ban đầu theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0106877873 ngày 12 tháng 06 năm 2015 do Phòng Đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP Hà Nội cấp với tên Công ty cổ phần Phát triển Việt Nam Xanh và Vốn điều lệ là 6.000.000.000 đồng.
- Ngày 01 tháng 09 năm 2016: Công ty đổi tên thành Công ty cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 3 ngày 01 tháng 09 năm 2016.
- Ngày 13 tháng 12 năm 2016: Công ty thay đổi tăng Vốn điều lệ thành 500.100.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 4.
- Ngày 09 tháng 03 năm 2020: Công ty thay đổi giảm Vốn điều lệ thành 55.011.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần thay đổi lần thứ 5.
- Lĩnh vực kinh doanh chính của VAD là hoạt động kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực khác theo quy định của pháp luật. Mục tiêu hoạt động của VAD là: VAD được thành lập để huy động và sử dụng vốn có hiệu quả trong kinh doanh nhằm:
 - + Tăng lợi tức của Cổ đông;
 - + Tạo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động;
 - + Đóng góp cho Ngân sách Nhà nước.
- Những thành tựu nổi bật trong hoạt động kinh doanh:
 - + Tỷ lệ chi trả cổ tức cho cổ đông năm 2018 đạt 26%, năm 2019 đạt 24% (tính trên vốn điều lệ 500,1 tỷ đồng) và 6 tháng đầu năm 2020 đạt 65,18% (tính trên vốn điều lệ 55,011 tỷ đồng);
 - + Triển khai thành công dự án biệt thự và nhà phố thương mại tại lô đất A1TT1 thuộc Dự án khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội (Dự án có tên thương mại là Dự án Embassy Garden) với 53 nhà ở biệt thự và 77 nhà phố thương mại;
 - + Triển khai thành công công tác sửa chữa, cải tạo dự án “Thuê – cải tạo – kinh doanh Tòa nhà 154 Nguyễn Thái Học”;
 - + Tư vấn cho thuê Tòa nhà PVI tại lô VP2 Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội đạt được tỷ lệ lấp đầy lớn hơn 99%.

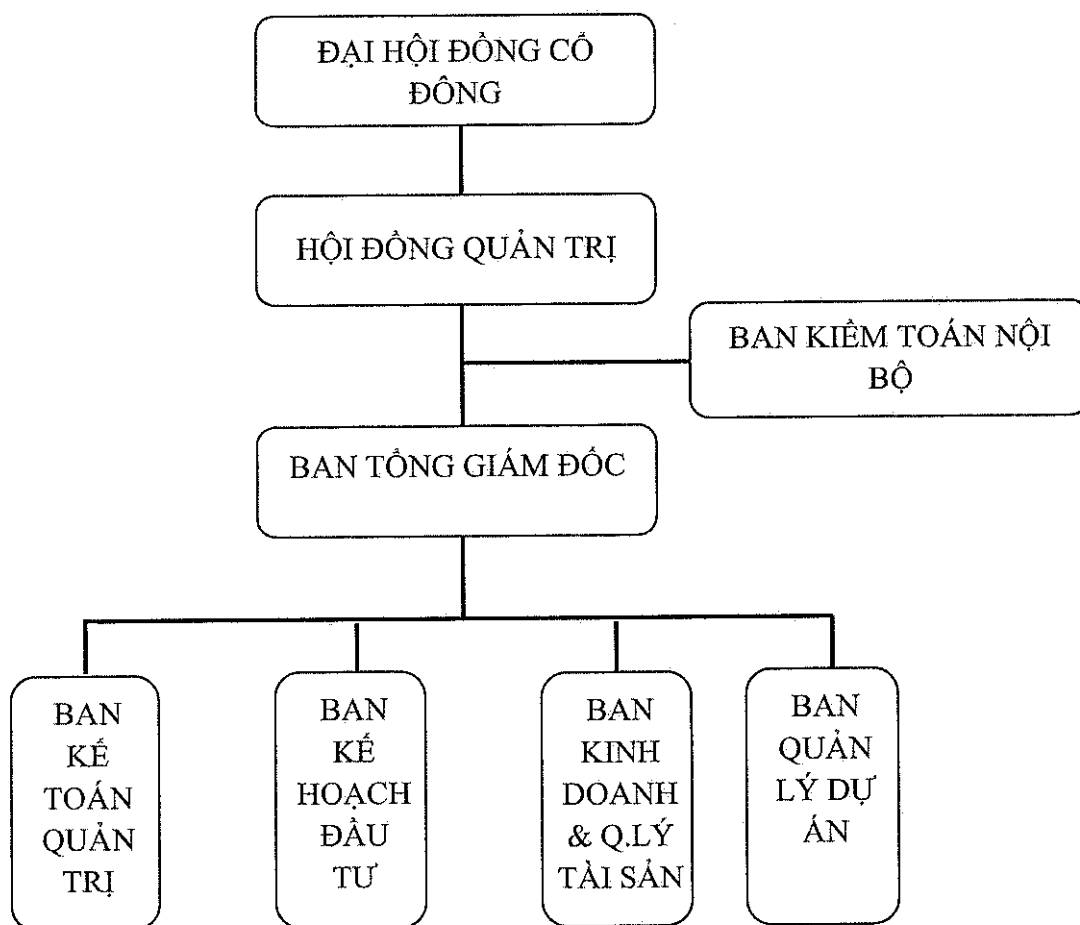
1.3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Điều lệ sửa đổi, bổ sung tháng 03/2020 của Công ty, VAD được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh trong khuôn khổ pháp luật và Điều lệ của Công ty. Ngành nghề kinh doanh chủ yếu:

- Hoạt động tư vấn quản lý (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán).
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính chưa được phân vào đâu. Chi tiết: hoạt động tư vấn đầu tư (không bao gồm tư vấn pháp luật, tài chính, thuế, kiểm toán, kế toán, chứng khoán).
- Kinh doanh bất động sản.
- Xây dựng công trình.
- Bán buôn vật liệu thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.
- Tư vấn, môi giới, đầu giá bất động sản, đầu giá quyền sử dụng đất (Không bao gồm tư vấn giá nhà, đất).
- Tư vấn quản lý bất động sản.

2. Cơ cấu tổ chức của Công ty

Sơ đồ cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty: VAD là Công ty cổ phần, cùng với việc tuân thủ các quy định về pháp luật của Nhà nước và thực hiện nghiêm túc các điều khoản trong điều lệ công ty, công ty kiến toàn bộ máy quản trị gọn nhẹ và toàn diện để nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh. Theo đó bộ máy quản trị và điều hành của Công ty như sau:



Số lao động của công ty tại ngày 31/12/2017 là: 23 người; Tại ngày 31/12/2018 là: 28 người; Tại ngày 31/12/2019 là: 28 người; Tại ngày 30/6/2020 là: 15 người và tại ngày 30/8/2020 là: 14 người.

3. Chức năng, nhiệm vụ của các Ban chuyên môn của VAD

- Ban Kế toán Quản trị: Tham mưu, đề xuất các chủ trương, giải pháp cho Tổng Giám đốc trong việc chi đạo, quản lý, điều hành công tác Tài chính kế toán, công tác hành chính quản trị, nhân sự, tiền lương, thi đua khen thưởng, đào tạo và văn thư lưu trữ.
- Ban Kế hoạch Đầu tư: Tham mưu, đề xuất các chủ trương, giải pháp cho Tổng Giám đốc trong việc chi đạo, quản lý, điều hành Công ty về công tác xây dựng chiến lược, kế hoạch kinh doanh và công tác thẩm định, đánh giá đầu tư hoặc mua bán tài sản.
- Ban Kinh doanh và Quản lý Tài sản: Tham mưu, đề xuất các chủ trương, giải pháp cho Tổng giám đốc về công tác kinh doanh, cho thuê, bán các tài sản, công tác vận hành, quản lý, giám sát các tài sản và Marketing.
- Ban Quản lý Dự án: Tham mưu, đề xuất các chủ trương, giải pháp cho Tổng giám đốc về công tác chuẩn bị đầu tư, triển khai đầu tư, phát triển dự án, công tác theo dõi, quản lý dự án từ khâu thiết kế cho tới khi bàn giao, quyết toán bao gồm tiến độ, chất lượng và khối lượng của dự án, làm việc với các cơ quan chức năng và các bên thứ ba.

4. Cơ cấu vốn của VAD

- Vốn điều lệ: 55.011.000.000 đồng
- Tổng số vốn điều lệ của VAD được chia thành 5.501.100 cổ phần với mệnh giá là 10.000 VNĐ/cổ phần.
- Cơ cấu cổ đông tính đến ngày 30/06/2020:

STT	Tên cổ đông	Vốn góp				
		Tổng số cổ phần		Tỷ lệ sở hữu	Loại cổ phần phổ thông	
		Số lượng	Giá trị (VNĐ)		Số lượng	Giá trị (VNĐ)
1	Quỹ PIF	5.500.000	55.000.000.000	99,98%	5.500.000	55.000.000.000
2	Các cổ đông khác	1.100	11.000.000	0,02%	1.100	11.000.000
	Tổng cộng (1+2)	5.501.100	55.011.000.000	100%	5.501.100	55.011.000.000

5. Báo cáo hoạt động kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến Quý gần nhất

5.1. Bảng kết quả hoạt động kinh doanh

Đơn vị tính: VNĐ

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	6 tháng đầu năm 2020	% tăng giảm
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3)/(2)
Doanh thu thuần	1.210.483.364.369	1.263.675.886.000	45.782.309.287	104,4%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	186.036.560.062	185.968.908.311	17.196.529.246	100,0%
Lợi nhuận khác	- 134.807.762	16.148.636	830.890.305	-12,0%
Lợi nhuận trước thuế	185.901.752.300	185.985.056.947	18.027.419.551	100,0%
Lợi nhuận sau thuế	148.626.819.335	148.169.710.950	14.421.935.641	99,7%

Cổ tức	130.026.000.000	120.024.000.000	35.856.169.800	92,3%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	26%	24%	65,18%	92,3%

5.2. Bảng cân đối kế toán

- Bảng cân đối kế toán – Phần Tài sản:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	TÀI SẢN	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
A.	TÀI SẢN NGẮN HẠN	613.298.627.598	685.076.445.253	93.335.057.984
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	10.268.911.569	40.341.461.807	12.244.642.996
II.	Đầu tư tài chính ngắn hạn	530.000.000.000	565.000.000.000	60.000.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	65.425.313.573	43.542.220.456	14.365.199.762
IV.	Hàng tồn kho	1.173.727.008	31.355.068.031	100.600.416
V.	Tài sản ngắn hạn khác	6.430.675.448	4.837.694.959	6.624.614.810
B.	TÀI SẢN DÀI HẠN	1.037.439.272.385	38.873.651.673	35.934.351.151
I.	Các khoản phải thu dài hạn	11.000.000	911.000.000	911.000.000
II.	Tài sản cố định	669.449.491	3.409.544.795	705.786.141
III.	Tài sản dở dang dài hạn	1.036.242.290.840	34.553.106.878	-
IV.	Tài sản dài hạn khác	516.532.054	-	34.317.565.010
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	1.650.737.899.983	723.950.096.926	129.269.409.135

- Bảng cân đối kế toán – Phần Nguồn vốn:

Đơn vị tính: VNĐ

STT	NGUỒN VỐN	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
C.	NỢ PHẢI TRẢ	1.133.575.792.349	193.504.960.275	74.237.689.300
I.	Nợ ngắn hạn	1.133.575.792.349	183.395.610.416	74.237.689.300
1.	Phải trả người bán ngắn hạn	43.117.302.093	57.093.106.150	15.064.552.541
2.	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	915.198.454.958	40.238.721.292	22.000.000
3.	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	9.836.841.541	8.554.758.583	3.252.779.346
4.	Phải trả người lao động	-	21.400.419	-
5.	Chi phí phải trả ngắn hạn	103.164.810.021	48.367.563.634	25.622.291.999
6.	Phải trả ngắn hạn khác	45.394.053.165	23.168.037.484	21.373.334.320
7.	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	16.864.330.571	2.528.000.000	-
8.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	3.424.022.854	8.902.731.094
II.	Nợ dài hạn	-	10.109.349.859	-
1.	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	10.109.349.859	-
D.	VỐN CHỦ SỞ HỮU	517.162.107.634	530.445.136.651	55.031.719.835

STT	NGUỒN VỐN	31/12/2018	31/12/2019	30/06/2020
I.	Vốn chủ sở hữu	517.162.107.634	530.445.136.651	55.031.719.835
1.	Vốn góp của chủ sở hữu	500.100.000.000	500.100.000.000	55.011.000.000
	- <i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>	<i>500.100.000.000</i>	<i>500.100.000.000</i>	<i>55.011.000.000</i>
2.	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	17.062.107.634	30.345.136.651	20.719.835
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	1.650.737.899.983	723.950.096.926	129.269.409.135

5.3. Hoạt động sản xuất kinh doanh chính

5.3.1. Đầu tư Dự án Embassy Garden

- Thông tin dự án:
 - + Công năng: biệt thự và nhà phố thương mại có chiều cao từ 3-4 tầng.
 - + Địa điểm xây dựng: Lô đất A1TT1 thuộc Dự án khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.
 - + Diện tích đất nhà ở thấp tầng: 24.087 m²
 - + Tổng diện tích xây dựng: 11.824 m²
 - + Mật độ xây dựng: 35.06%
 - + Tổng Diện tích sàn xây dựng: 40.576m²
- Thời gian triển khai thi công xây lắp:
 - + Khởi công: tháng 7/2017.
 - + Bắt đầu bàn giao nhà ở đầu tiên: tháng 6/2018 (khoảng 1 năm kể từ ngày khởi công).
 - + Kết thúc, nghiệm thu hạng mục chính (thi công móng, thân thô và hoàn thiện mặt ngoài): tháng 5/2019.
- Tiến độ bán hàng:
 - + Mở bán: tháng 9/2017.
 - + Ký hợp đồng mua bán cho 100% nhà ở (55 biệt thự và 77 nhà phố thương mại) trong năm 2017. Đến tháng 6/2018, thu được khoảng 70% giá trị hợp đồng; Đến tháng 6/2019 thu được khoảng 95% giá trị hợp đồng.
 - + Tính đến hiện tại, Công ty đã bàn giao 100% nhà ở cho khách hàng, thực hiện các thủ tục để xin cấp được 127/130 sổ đỏ và thu đến 99,8% giá trị hợp đồng mua bán nhà ở.
- Công tác quyết toán dự án:
 - + Công tác quyết toán toàn bộ các gói thầu của dự án đã hoàn thành vào quý II/2020. Theo đó, công ty TNHH Kiểm toán Vaco đã phát hành Báo cáo quyết toán Dự án hoàn thành đã được kiểm toán vào ngày 15/7/2020 và công ty TNHH Deloitte Việt Nam đã phát hành Báo cáo chi phí marketing và chi phí quản lý Dự án vào ngày 11/8/2020
 - + Tại thời điểm hiện tại, cấp có thẩm quyền của công ty chưa thực hiện phê duyệt Báo cáo tổng hợp quyết toán Dự án hoàn thành.
 - + Đã thực hiện thanh toán đến 99,95% tổng giá trị quyết toán tổng mức đầu tư được kiểm toán.
- Công tác kinh doanh vận hành Dự án Embassy Garden: Công ty đã bắt đầu thực hiện hoạt động vận hành dự án kể từ khi bàn giao căn hộ cho khách mua. Theo đó, công ty thực hiện

thu phí quản lý của cư dân và ký hợp đồng cũng như thanh toán các khoản chi phí liên quan như: Chi phí bảo vệ, chi phí vệ sinh, chi phí cây xanh, cảnh quan...

- Một số hình ảnh dự án sau khi hoàn thành:





5.3.2. Hoạt động kinh doanh khác

- Đầu tư dự án “Thuê – cải tạo – kinh doanh Tòa nhà 154 Nguyễn Thái Học”:
- VAD thuê lại Tòa nhà 154 Nguyễn Thái Học từ Chủ sở hữu để đầu tư sửa chữa cải tạo và kinh doanh cho thuê. Trong đó, từ tháng 01/2020 (thời điểm bắt đầu đưa dự án vào kinh doanh) đến hết quý I/2020, VAD đã cho thuê được khoảng 48% diện tích có thể cho thuê được của Tòa nhà.
- Hiện tại, Chủ sở hữu Tòa nhà 154 Nguyễn Thái Học và công ty đã thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng cho thuê này từ 01/7/2020. Chủ sở hữu tòa nhà 154 Nguyễn Thái Học đang tiến hành nhận bàn giao lại Tòa nhà từ công ty, tiếp nhận lại các hợp đồng thuê VAD đã ký kết, đồng thời mua lại kết quả sửa chữa, cải tạo Tòa nhà từ VAD.
- Tư vấn cho thuê Tòa nhà PVI Tower tại số 1 Phạm Văn Bạch, Cầu Giấy, Hà Nội:
VAD triển khai việc tìm kiếm khách thuê; thay mặt Chủ sở hữu Tòa nhà đàm phán/thương thảo hợp đồng thuê; đàm phán điều chỉnh thời hạn thuê/giá thuê, Với sự tư vấn của VAD, Tòa nhà PVI Tower luôn đạt và duy trì được tỷ lệ lấp đầy lớn hơn 99% diện tích có thể cho thuê được.

Hiện tại, Hợp đồng Tư vấn cho thuê Tòa nhà PVI Tower đã chấm dứt từ 01/7/2020. VAD không tiếp tục thực hiện hoạt động tư vấn cho thuê Tòa nhà PVI kể từ lúc đó.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chi tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	30/6/2020
1. Chi tiêu về khả năng thanh toán					
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,145	0,541	3,74	1,26
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,144	0,540	3,56	1,26
2. Chi tiêu về cơ cấu vốn					
Hệ số nợ/Tổng TS	%	73,9%	68,7%	26,7%	57,4%
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	%	283,9%	219,2%	36,5%	134,9%
3. Chi tiêu về năng lực hoạt động					
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	0,003	0,74	2,01	1,03
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Vòng	0,002	0,73	1,75	0,35
4. Chi tiêu về khả năng sinh lời					
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,6%	12,3%	11,73%	31,50%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,0%	28,7%	27,9%	26,2%
Hệ số lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,0%	9,0%	20,5%	11,2%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-54,2%	15,4%	14,7%	37,6%

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

Chỉ tiêu	Năm 2020	
	Ước thực hiện	% tăng/giảm so với năm 2019
Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (VNĐ)	46.304.288,465	-96,3%
Lợi nhuận sau thuế (VNĐ)	14.613.763,597	-90,1%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	31,6%	169,2%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	26,6%	-4,9%
Tỷ lệ chia cổ tức (*)	65,18%	171,6%

(*): Trong tháng 6 năm 2020, VAD đã thực hiện chi trả cổ tức lần 1 năm 2020 cho các cổ đông theo tỷ lệ 65,18% (tính theo vốn điều lệ 55,011 tỷ đồng) bằng tiền mặt.

Từ Quý IV/2020 và các năm tiếp theo, Ban Điều hành công ty đang tiến hành xây dựng kế hoạch kinh doanh theo tình hình hoạt động thực tế của công ty.

Tại thời điểm hiện tại, công ty chưa đưa ra kế hoạch lợi nhuận và cổ tức của 6 tháng cuối năm 2020 và các năm tiếp theo.

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

- Thực hiện vai trò, trách nhiệm của Chủ đầu tư theo quy định tại Hợp đồng mua bán nhà ở với khách hàng trong công tác bảo hành nhà ở cho khách hàng, quản lý vận hành và quản lý hành chính đối với Dự án biệt thự và nhà phố thương mại tại lô đất A1TT1 thuộc Dự án khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Thực hiện vai trò, trách nhiệm của Chủ đầu tư theo quy định của pháp luật đối với các cơ quan chính quyền sở tại, các cơ quan quản lý nhà nước và các quy định tại Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án với Chủ đầu tư cấp 1 (Công ty TNHH phát triển T.H.T) liên quan đến các nghĩa vụ trong công tác quản lý vận hành và quản lý hành chính đối với Dự án biệt thự và nhà phố thương mại tại lô đất A1TT1 thuộc Dự án khu trung tâm khu đô thị Tây Hồ Tây, Quận Bắc Từ Liêm, TP Hà Nội.
- Các nghĩa vụ thanh toán đối với các khoản phải trả được ghi nhận trên báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 30/6/2020 còn tồn tại đến ngày chuyển nhượng cổ phần.
- Tại thời điểm chào bán cổ phần, Công ty không phát sinh các cam kết chưa thực hiện và/hoặc liên quan đến nghĩa vụ thuế, quan hệ với ngân sách nhà nước nào. Các nghĩa vụ về thuế và/hoặc các nghĩa vụ khác phát sinh sau khi chuyển nhượng cổ phần sẽ do nhà đầu tư (cổ đông mới) chịu trách nhiệm giải quyết.

9. 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

- Tại thời điểm công bố thông tin công ty không phát sinh các tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.
- Từ thời điểm công bố thông tin đến trước Thời Gian Tổ Chức Đấu Giá, công ty có trách nhiệm thông tin đầy đủ các tranh chấp kiện tụng (nếu có) liên quan có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn. Trường hợp, tại thời điểm đấu giá, công ty không thông tin các tranh chấp kiện tụng liên quan có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn thì được

hiểu rằng công ty không phát sinh các tranh chấp kiện tụng có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn.

- Mọi các tranh chấp, kiện tụng có thể ảnh hưởng đến giá trị cổ phần sau khi đã được chuyển nhượng sẽ do Bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm.

VI. THÔNG TIN VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. **Tên Công ty:** Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam
2. **Tổng số cổ phần của Công ty đang lưu hành:** 5.501.100 cổ phần.
3. **Tổng số cổ phần thuộc sở hữu của Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI:** 5.500.000 cổ phần, tương ứng 99,98% vốn điều lệ của Công ty.
4. **Số cổ phần của Quỹ Đầu tư Hạ tầng PVI chuyển nhượng:** 5.500.000 cổ phần, tương ứng 99,98% vốn điều lệ của Công ty.
5. **Giá khởi điểm:** 55.022.000.000 VNĐ (*Bằng chữ: Năm mươi lăm tỷ, không trăm hai mươi hai triệu đồng chẵn./*) - Tương đương 10.004 VNĐ/cổ phần (*Bằng chữ: Mười nghìn không trăm lẻ bốn đồng trên một cổ phần*). Giá trên chưa bao gồm các loại thuế, phí, người mua được tài sản bán đấu giá tự làm thủ tục chuyển quyền sở hữu, sử dụng và phải nộp thuế, phí, lệ phí và các chi phí liên quan theo quy định của pháp luật.
6. **Phương thức chuyển nhượng:** Đấu giá công khai.
7. **Tổ chức thực hiện:** Công ty Đấu giá Hợp danh Hà Thành.
8. **Đối tượng nhận chuyển nhượng:** Các tổ chức, cá nhân trong và ngoài nước có đủ khả năng tài chính.
9. **Thời gian thực hiện chuyển nhượng dự kiến:** Từ ngày công bố thông tin chào bán cổ phần đến hết Tháng 10/2020.
10. **Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến:** Quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần do Công ty Đấu giá Hợp danh Hà Thành ban hành và công bố.
11. **Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn:** Toàn bộ cổ phần của VAD do Quỹ PIF sở hữu được tự do chuyển nhượng theo quy định của pháp luật hiện hành
12. **Các loại thuế có liên quan:** Công ty có trách nhiệm kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế liên quan đến cổ phần chào bán theo quy định hiện hành.

VII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Theo nhu cầu cơ cấu lại danh mục đầu tư của Quỹ PIF.

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

Các thông tin liên quan đến Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam được trích từ:

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam.
- Điều lệ Công ty Cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam.
- Báo cáo tài chính kiểm toán 2017, 2018, 2019 và 6 tháng đầu năm 2020.
- Các thông tin khác liên quan đến VAD hoàn toàn được cung cấp bởi Công ty cổ phần Phát triển Tài sản Việt Nam.

Chúng tôi lưu ý rằng nhà đầu tư cần tìm hiểu, nghiên cứu và tham khảo thêm những thông tin về hoạt động của doanh nghiệp và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật với quyết định đầu tư của mình.

Hà Nội, ngày 11. tháng 09. năm 2020

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CHÀO BÁN/CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

**QUỸ ĐẦU TƯ HẠ TẦNG PVI
(ĐƯỢC QUẢN LÝ BỞI CÔNG TY CỔ PHẦN QUẢN LÝ QUỸ PVI)
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Nguyễn Huy Tuấn

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CƠ VỐN GÓP CỦA QUỸ PIF

**CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN TÀI SẢN VIỆT NAM
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Trần Tùng Linh

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

**CÔNG TY ĐẤU GIÁ HỢP DANH HÀ THÀNH
GIÁM ĐỐC**



GIÁM ĐỐC

Trần Nam Trường