

BAN TỔ CHỨC BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN THUỘC QUYỀN SỞ HỮU CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ TIỀM NĂNG NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI ĐĂNG KÝ THAM DỰ ĐẤU GIÁ. VIỆC CHÀO BÁN CỔ PHẦN NÀY KHÔNG PHẢI CHÀO BÁN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN 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.

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



## BÁN ĐẤU GIÁ THEO LÔ CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA

### TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN (ĐƠN VỊ CÔNG BỐ THÔNG TIN)

#### CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI

Địa chỉ : Số 10B, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại : (+84-24) 3857 2699 Fax: (+84-24) 3857 2744  
Website : [www.thongnhat.com.vn](http://www.thongnhat.com.vn)

### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH (ĐƠN VỊ CÓ LIÊN QUAN)

#### CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA

Địa chỉ : Số 10, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội  
Điện thoại : (+84-24) 2217 9000 Fax: (+84-24) 2217 9000

### TỔ CHỨC TƯ VẤN

#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIẾN THIẾT VIỆT NAM

Trụ sở chính : F301,TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội  
Điện thoại : (+84-24) 3926 0099 Fax: (+84-24) 3926 3411  
Website : [www.vn-cs.com](http://www.vn-cs.com)

**MỤC LỤC**

<b>DANH MỤC BẢNG BIỂU .....</b>	<b>iii</b>
<b>DANH MỤC HÌNH.....</b>	<b>iii</b>
<b>PHẦN I: TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>	<b>4</b>
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng .....	4
2. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn .....	4
<b>PHẦN II: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....</b>	<b>5</b>
<b>PHẦN III: GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG .....</b>	<b>6</b>
1. Giới thiệu chung.....	6
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	6
3. Mỗi quan hệ với Tổ chức có cổ phần được chuyển nhượng .....	6
4. Số cổ phần sở hữu.....	7
<b>PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA .....</b>	<b>8</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển.....	8
1.1. Quá trình hình thành và phát triển .....	8
1.2. Giới thiệu về Công ty .....	8
1.3. Cơ cấu vốn cổ phần.....	8
1.4. Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty trở lên .....	9
1.5. Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban Kiểm soát.....	9
1.6. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con.....	10
1.7. Danh sách công ty liên doanh liên kết .....	10
2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty .....	10
3. Hoạt động kinh doanh .....	12
4. Chính sách với người lao động.....	14
5. Báo cáo hoạt động kinh doanh .....	14
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của doanh nghiệp.....	15
7. Tình hình tài chính .....	16
8. Kế hoạch sản xuất kinh doanh.....	17
9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	19
10. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng tới giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn .....	19
<b>PHẦN V: THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....</b>	<b>20</b>

1. Thông tin về đợt chuyển nhượng cổ phần .....	20
2. Địa điểm công bố thông tin.....	21
3. Đối tượng tham gia đấu giá .....	21
4. Nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt cọc.....	22
5. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá .....	23
6. Địa điểm và thời gian tổ chức đấu giá .....	23
7. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần .....	23
8. Tài khoản ngân hàng nhận tiền mua cổ phần.....	23
<b>PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CỦA CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN.....</b>	<b>24</b>
<b>PHẦN VII: CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....</b>	<b>25</b>
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng .....	25
2. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn .....	25
3. Tổ chức thẩm định giá .....	25
<b>PHẦN VIII: 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 .....</b>	<b>26</b>

**DANH MỤC BẢNG BIỂU**

Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/12/2018 .....	8
Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/12/2018.....	9
Bảng 3: Danh sách thành viên HĐQT, Giám đốc, Ban Kiểm soát .....	9
Bảng 4: Thông tin kế hoạch kinh doanh dự án.....	13
Bảng 5: Doanh thu ước tính dự án .....	13
Bảng 6: Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn năm 2017 - 2018 .....	14
Bảng 7: Các chỉ số tài chính chủ yếu .....	15
Bảng 8: Các khoản phải thu của Công ty .....	16
Bảng 9: Các khoản phải trả của Công ty .....	16
Bảng 10: Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty .....	17
Bảng 11: Các giả định liên quan đến dự án .....	18

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1: Cơ cấu tổ chức của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA .....	11
--	----

**PHẦN I: TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN****1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng****CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI**

Trụ sở chính : Số 10B, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 3857 2699 Fax: (+84-24) 3857 2744

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

**2. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn****CTCP CHỨNG KHOÁN KIẾN THIẾT VIỆT NAM (VNCS)**

Đại diện : Ông Nguyễn Thành Lê

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ công bố thông tin về việc chuyển nhượng vốn cổ phần do Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn giữa Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội và Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội và Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA cung cấp.

**PHẦN II: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT****Khái niệm**

- ❖ Cơ quan quyết định bán đấu giá /Tổ chức chào bán : Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội
- ❖ Công ty/Công ty Cổ phần/Tổ chức phát hành : Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA
- ❖ Tổ chức tư vấn/Tổ chức bán đấu giá/VNCS : Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam

**Từ viết tắt**

- ❖ BCTC : Báo cáo tài chính
- ❖ CP : Cổ phần
- ❖ CPQLDN : Chi phí Quản lý doanh nghiệp
- ❖ CTCP : Công ty Cổ phần
- ❖ ĐHĐCD : Đại hội đồng cổ đông
- ❖ DT/DTT : Doanh thu/Doanh thu thuần
- ❖ ĐVT : Đơn vị tính
- ❖ GCN : Giấy chứng nhận
- ❖ GPĐKKD : Giấy phép đăng ký kinh doanh
- ❖ HĐQT : Hội đồng quản trị
- ❖ LNST : Lợi nhuận sau thuế
- ❖ SLCP : Số lượng cổ phần
- ❖ TGD : Tổng Giám đốc
- ❖ TMCP : Thương mại cổ phần
- ❖ TT/STT : Thứ tự
- ❖ VDL : Vốn điều lệ
- ❖ VND : Việt Nam Đồng

**PHẦN III: GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG****1. Giới thiệu chung**

Tên	: <b>CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI</b>
Địa chỉ	: Số 10B, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại	: (+84-24) 3857 2699
Website	: <a href="http://thongnhat.com.vn/">http://thongnhat.com.vn/</a>
Vốn điều lệ	: 237.000.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi bảy tỷ đồng)
Ngành nghề kinh doanh chính	: Ngành, nghề kinh doanh chính: <ul style="list-style-type: none"><li>- Sản xuất mô tơ, máy phát, biến thế điện, thiết bị phân phối và điều khiển điện;</li><li>- Sản xuất đồ điện dân dụng, thiết bị điện;</li><li>- Sản xuất xe có động cơ</li><li>- Sản xuất mô tô, xe máy, xe đạp và xe cho người tàn tật</li><li>- Lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;</li><li>- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy nông nghiệp.</li></ul>

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

- Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội (tiền thân là nhà máy xe đạp Thống Nhất) được thành lập ngày 30/06/1960.
- Tháng 9/1993, Xí nghiệp xe đạp Thống Nhất chuyển thành Công ty Xe máy xe đạp Thống Nhất theo Quyết định 5563/QĐ-UB ngày 29/09/1993 của UBND TP Hà Nội;
- Tháng 10/2004, Công ty Xe đạp Viha và Công ty Xe đạp xe máy Đồng Đa sáp nhập vào Công ty Xe đạp xe máy Thống Nhất theo Quyết định của UBND TP Hà Nội;
- Tháng 11/2005, Công ty Xe đạp xe máy Thống Nhất chuyển thành Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Thống Nhất theo Quyết định số 162/2005/QĐ-UB ngày 18/10/2005 của UBND Thành phố Hà Nội;
- Tháng 01/2011, Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Thống Nhất chuyển thành Công ty TNHH Một thành viên Thống Nhất theo Quyết định số 287/QĐ-TN ngày 18/01/2011 của UBND Thành phố Hà Nội, tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Công ty hoạt động theo luật pháp quy định và theo Điều lệ đã được UBND thành phố phê duyệt theo Quyết định 6139/QĐ-UBND ngày 30/12/2011.
- Tháng 2/2017, Công ty TNHH Một thành viên Thống Nhất chuyển thành Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội theo Quyết định số 607/QĐ-UBND.

**3. Mối quan hệ với Tổ chức có cổ phần được chuyển nhượng**

Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội sở hữu 180.000 cổ phần, tương đương với 11,4% tổng số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA tính đến thời điểm hiện tại, tương ứng với giá trị vốn góp 1.800.000.000 đồng (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần).

#### 4. Số cổ phần sở hữu

Số lượng cổ phần Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội đang nắm giữ tại thời điểm 31/12/2018 là: 180.000 cổ phần (*chiếm tỷ lệ 11,4% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA*);

Số lượng cổ phần Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội dự kiến chuyển nhượng: 180.000 cổ phần (*chiếm tỷ lệ 11,4% tổng số cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA*);

Tổng số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA là 1.580.000 cổ phần;

Tỷ lệ sở hữu cổ phần đầu giá/tổng số lượng cổ phần là 11,4%.



**PHẦN IV: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA****1. Tóm tắt quá trình hình thành phát triển****1.1. Quá trình hình thành và phát triển**

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần lần đầu số 0102400367 do Sở Kế hoạch Đầu tư Hà Nội cấp ngày 26/10/2007, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 22/01/2019. Vốn điều lệ của Công ty khi thành lập là 6.0000.000.000 đồng. Ngày 28/12/2018, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt phương án phát hành cổ phần cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ lên 15.800.000.000 đồng.

**1.2. Giới thiệu về Công ty**

Tổ chức phát hành : **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA**

Tên viết tắt : VIHA REAL ESTATE., JSC

Trụ sở chính : Số 10, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 2217 9000

Fax : (+84-24) 2217 9000

Vốn điều lệ : 15.800.000.000 đồng

Giấy CNĐKKD : Số 0102400367 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 26/10/2007 và thay đổi lần thứ 2 ngày 22/01/2019

Đại diện pháp luật : (Ông) Phạm Quốc Hiến Chức vụ: Chủ tịch HĐQT

**Ngành nghề kinh doanh**

Theo Điều lệ sửa đổi, bổ sung tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA, ngành nghề kinh doanh chính của Công ty gồm:

- ❖ Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- ❖ Xây dựng các công trình dân dụng, công sở và thương mại.

**1.3. Cơ cấu vốn cổ phần****Bảng 1: Cơ cấu vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/12/2018**

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần nắm giữ	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
1.	Tổ chức	03	1.580.000	15.800.000.000	100%
	Trong nước	03	1.580.000	15.800.000.000	100%

	Nước ngoài	0	0	0	0%
2.	<b>Cá nhân</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>
	Trong nước	0	0	0	0%
	Nước ngoài	0	0	0	0%
	<b>Tổng cộng</b>	<b>03</b>	<b>1.580.000</b>	<b>15.800.000.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP ĐỊA ỐC VIHA

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

**Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty tại ngày 31/12/2018**

STT	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ
1.	Công ty TNHH MTV Thống Nhất nay đổi tên thành Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội	180.000	11,4%
2.	Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Xây dựng Thương mại Đông Dương nay đổi tên thành Công ty TNHH MTV HICORP	600.000	38%
3.	Công ty Cổ phần Địa ốc Hà Nội	800.000	50,6%
	<b>Tổng</b>	<b>1.580.000</b>	<b>100%</b>

Nguồn: CTCP ĐỊA ỐC VIHA

#### 1.5. Hội đồng quản trị, Giám đốc, Ban Kiểm soát

**Bảng 3: Danh sách thành viên HĐQT, Giám đốc, Ban Kiểm soát**

TT	Họ tên	Chức danh	Cổ phần sở hữu (CP)	Tỷ lệ sở hữu
	<b>Hội đồng Quản trị</b>			
1.	Phạm Quốc Hiến	Chủ tịch HĐQT		
	<b>Giám đốc</b>			
1.	Vũ Đức Hải	Giám đốc		

Nguồn: CTCP ĐỊA ỐC VIHA

**1.6. Danh sách Công ty mẹ và Công ty con****❖ Danh sách công ty mẹ:****Công ty Cổ phần Địa Ốc Hà Nội**

- Địa chỉ: K2, Tầng 1, Nhà CC1 Dự án New Space, Phường Giang Biên, Quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Vốn điều lệ: 20.000.000.000 đồng;
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Công ty Cổ phần Địa Ốc Hà Nội hiện đang nắm giữ 800.000 cổ phần tương đương với 50,6% vốn điều lệ của Công ty;

**❖ Danh sách công ty con: Không có.****1.7. Danh sách công ty liên doanh liên kết**

- ❖ Danh sách công ty liên doanh, liên kết: không có
- ❖ Danh sách công ty nắm quyền kiểm soát hoặc chi phối: không có
- ❖ Cổ đông lớn khác đối với Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA:

**Công ty TNHH MTV HICORP**

- Địa chỉ: Số 26A, phố Trần Xuân Soạn, Phường Ngô Thì Nhậm, Quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội, Việt Nam;
- Vốn điều lệ: 23.000.000.000 đồng;
- Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Công ty TNHH MTV HICORP hiện đang nắm giữ 600.000 cổ phần tương đương với 38% vốn điều lệ của Công ty.

**2. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty****2.1 Đại hội đồng Cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nhiệm vụ thông qua định hướng phát triển của Công ty; xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty; quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty và các quyền, nhiệm vụ khác theo quy định của Điều lệ Công ty.

**2.2 Hội đồng Quản trị**

Hội đồng quản trị ít nhất là 03 (ba) người, số lượng cụ thể tại mỗi nhiệm kỳ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Nhiệm kỳ của HĐQT là 05 (năm) năm, thành viên HĐQT có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Hoạt động kinh doanh và các công việc của Công ty phải chịu sự quản lý hoặc chỉ đạo thực hiện của HĐQT. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân

đanh Công ty theo quy định tại Điều lệ, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị có trách nhiệm giám sát, chỉ đạo Giám đốc trong điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do pháp luật, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

### 2.3 Ban kiểm soát

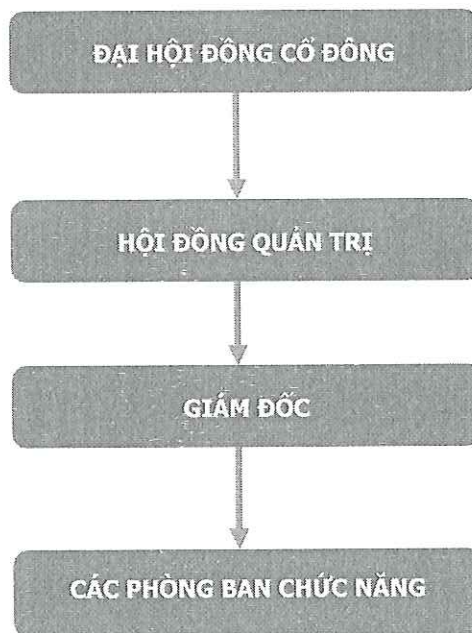
Đại hội đồng cổ đông chưa bầu Ban kiểm soát.

### 2.4 Giám đốc

Hội đồng quản trị sẽ bổ nhiệm 01 (một) thành viên trong Hội đồng hoặc thuê một người khác làm Giám đốc. Nhiệm kỳ của Giám đốc theo quyết định bổ nhiệm Của HĐQT nhưng không quá thời hạn nhiệm kỳ của chính HĐQT đó và có thể được tái bổ nhiệm. Giám đốc sẽ tổ chức thực hiện các nghị quyết của HĐQT, kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty đã được HĐQT thông qua; quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty và các quyền, nghĩa vụ khác do HĐQT hoặc Chủ tịch HĐQT ủy quyền hoặc giao nhiệm vụ; và một số quyền khác theo quy định tại Điều lệ.

### 2.5 Các phòng ban, đơn vị trực thuộc

**Hình 1: Cơ cấu tổ chức của CTCP Địa ốc VIHA**



*Nguồn: CTCP ĐỊA ỐC VIHA*

### 3. Hoạt động kinh doanh

#### Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực:

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công sở và thương mại.

Hiện Công ty đang là chủ đầu tư thực hiện **dự án VIHA Building**:

#### Thông tin chung của dự án:

- Tên dự án Đầu tư: Tòa nhà văn phòng, dịch vụ thương mại VIHA
- Địa điểm: số 10 Phố Tràng Thi, Quận Hoàn Kiếm, TP Hà Nội;
- Diện tích đất: 329,7 m<sup>2</sup>
- Diện tích xây dựng công trình: 229,3 m<sup>2</sup>;
- Tổng diện tích sàn xây dựng của dự án: 1.398,5 m<sup>2</sup> (không kể diện tích sàn tầng hầm và kỹ thuật);
- Chiều cao công trình toàn khu: 6 tầng + 1 tầng tum và 01 tầng hầm

#### Hiệu quả sử dụng khu đất đầu tư dự án:

Công ty TNHH Nhà nước một thành viên Thống Nhất (nay là Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội) là chủ sở hữu hợp pháp về nhà và đất tại số 10, phố Tràng Thi, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội. Khu đất từng là khu nhà văn phòng 02 tầng.

Khu đất tại số 10, phố Tràng Thi, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội được giới hạn bởi các hướng sau:

- Phía Bắc tiếp giáp công ty thương mại dịch vụ Tràng Thi
- Phía Tây Bắc tiếp giáp công ty thương mại dịch vụ Tràng Thi
- Phía Đông Nam tiếp giáp Tổng công ty máy và phụ tùng
- Phía Tây Nam giáp phố Tràng Thi

#### Mục tiêu đầu tư:

- Tạo ra không gian để các doanh nghiệp có thể đến thuê mở văn phòng để giao dịch kinh doanh.
- Bổ sung thêm diện tích sàn cho thuê văn phòng góp phần giải quyết vấn đề thiếu hụt văn phòng cho thuê của Thành phố Hà Nội ở thời điểm hiện tại.
- Góp phần tạo ra một công trình hiện đại, phù hợp với cảnh quan đô thị, hòa nhập và hoàn chỉnh không gian kiến trúc quy hoạch.

#### Cơ cấu vốn:

Công trình Tòa nhà văn phòng, dịch vụ thương mại VIHA (VIHA Building) có tổng mức đầu tư xây dựng là 28.075.063.304 đồng. Trong đó:

Nội dung	Số tiền (đồng)	Tỷ trọng
Vốn tự có của chủ đầu tư	6.300.208.416	22,4%
Vốn vay ngân hàng	21.774.854.888	77,6%

Nguồn: CTCP ĐỊA ỐC VIHA

#### Tiến độ dự án:

Tính đến thời điểm ngày 31/12/2018, Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA đã tiến hành xây dựng xong phần thô của dự án. Trong năm 2019, Công ty sẽ nhanh chóng hoàn thiện công trình để đưa vào sử dụng.

#### Ước tính doanh thu dự án:

Căn cứ theo Báo cáo kết quả thẩm định giá số 82/KCKQTDG – CPAVIETNAM ngày 29/01/2019 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam, công trình tòa nhà văn phòng, dịch vụ thương mại VIHA có thời gian sử dụng là 47 năm.

Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội tiến hành giả định trong năm đầu tiên đưa vào sử dụng và cho thuê mật độ phủ đầy là 45% và từ năm thứ 2 trở đi, mật độ phủ đầy là 85%. Trong đó:

**Bảng 4: Thông tin kế hoạch kinh doanh dự án**

Nội dung	Diện tích kinh doanh	Đơn giá/tháng		Số tháng	Doanh thu	Đơn vị tính
Tầng 1	138,00	770.000		12	1.275.120.000	đồng
Tầng 2-6	837,00	480.000		12	4.821.120.000	đồng
Nội dung	Diện tích	Mật độ	Số chỗ	Đơn giá	Doanh thu	Đơn vị tính
Tầng hầm xe	296,90	3	99	1.309.091	129.556.364	đồng

Nguồn: Tham khảo từ CTCP ĐỊA ỐC VIHA

**Bảng 5: Doanh thu ước tính dự án**

Thời gian	Đơn vị tính	Doanh thu ước tính/năm	Lợi nhuận sau thuế ước tính/năm
<b>Năm 1</b>	Đồng	2.801.608.364	782.893.668
<b>Năm thứ 2 - 5</b>	Đồng	5.291.926.909	2.565.961.747
<b>Năm thứ 6 - 10</b>	Đồng	6.085.715.945	3.078.358.461
<b>Năm thứ 11 - 15</b>	Đồng	6.998.573.337	3.667.614.683
<b>Năm thứ 16 - 20</b>	Đồng	8.048.359.338	4.345.259.338
<b>Năm thứ 21 - 25</b>	Đồng	9.255.613.239	5.124.550.691

<b>Năm thứ 26 – 30</b>	Đồng	10.643.955.224	6.020.735.747
<b>Năm thứ 31 – 35</b>	Đồng	12.240.548.508	7.051.348.561
<b>Năm thứ 36 – 40</b>	Đồng	14.076.630.784	9.228.851.292
<b>Năm thứ 41 – 45</b>	Đồng	16.188.125.402	9.599.538.745
<b>Năm thứ 46 - 47</b>	Đồng	18.616.344.212	11.166.972.010
<b>Tổng cộng vòng đời dự án</b>	<b>Đồng</b>	<b>478.889.613.309</b>	<b>273.961.972.266</b>

*Nguồn: Tham khảo từ CTCP ĐỊA ỐC VIHA*

Với những giả định và tính toán trên, Công ty tạm ước tính tổng doanh thu là **478.889.613.309 đồng**, sau khi trừ đi các chi phí hoạt động thì lợi nhuận sau thuế của dự án đạt mức **273.961.972.266 đồng**.

#### 4. Chính sách với người lao động

Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa có nhân viên. Sau khi đưa dự án tòa nhà văn phòng, dịch vụ thương mại tại số 10 Tràng Thi - Hoàn Kiếm - Hà Nội vào vận hành sử dụng và cho thuê thì Công ty sẽ có kế hoạch tuyển dụng nhân sự để quản lý, cho thuê và bảo dưỡng tòa nhà.

#### 5. Báo cáo hoạt động kinh doanh

##### 5.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CP Địa ốc Viha

**Bảng 6: Kết quả sản xuất kinh doanh giai đoạn năm 2017 - 2018**

Đơn vị: VND

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>%tăng(giảm)</b>
Tổng giá trị tài sản	25.979.808.117	33.819.724.413	30,18%
Vốn chủ sở hữu	6.001.024.931	15.802.984.931	163,34%
Vốn điều lệ	6.000.000.000	15.800.000.000	163,33%
Doanh thu thuần	-	-	-
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	-	-	-
Lợi nhuận khác	-	-	-
Lợi nhuận trước thuế	-	-	-
Lợi nhuận sau thuế	-	-	-
Tỷ lệ LN trả cổ tức	-	-	-

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty*

## 5.2 Ý kiến của đơn vị kiểm toán

Tại Báo cáo tài chính năm 2018 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán ASCO – Chi nhánh Hà Thành, đơn vị kiểm toán có một số ý kiến như sau:

*"Chúng tôi không tham gia quan sát kiểm kê tiền mặt, hàng tồn kho của công ty tại ngày 31/12/2018; chúng tôi cũng không thực hiện được các thủ tục kiểm toán thay thế để có cơ sở đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của các khoản mục này cũng như ảnh hưởng của nó đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2018.*

*Chúng tôi chưa thu thập đầy đủ thư xác nhận các khoản mục trả trước cho người bán, phải thu khác, phải trả người bán, phải trả khác, chi phí phải trả, vay và nợ thuê tài chính. Các thủ tục kiểm toán thay thế không đủ cơ sở để chúng tôi đưa ra ý kiến nhận xét về các số dư của các khoản mục trên cũng như sự ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018."*

## 6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu của doanh nghiệp

**Bảng 7: Các chỉ số tài chính chủ yếu**

Chỉ tiêu	31/12/2017	31/12/2018
<b>Khả năng thanh toán (lần)</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/ Nợ ngắn hạn)	1,30	1,88
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn	0,36	0,25
<b>Cơ cấu vốn (lần)</b>		
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	76,90	53,27
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	332,92	114,01
<b>Khả năng sinh lời (%)</b>		
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	-	-
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-	-
Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động KD/Doanh thu thuần	-	-
Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	-	-
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần	-	-

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty



**7. Tình hình tài chính**
**a. Tài sản**

Tài sản chủ yếu của Công ty là hàng tồn kho. Tính đến thời điểm ngày 31/12/2018, khoản mục Hàng tồn kho, trong đó, Chi phí sản xuất kinh dở dang chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tài sản của Công ty, đạt mức 29 tỷ đồng. Chi phí này được phát sinh từ việc Công ty tiến hành xây dựng tòa nhà văn phòng thương mại VIHA tại số 10 Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Đến thời điểm hiện tại, công trình tòa nhà đã hoàn thiện xong phần thô. Trong năm 2019, sau khi hoàn thiện xong toàn bộ công trình thì doanh thu từ việc cho thuê văn phòng sẽ là nguồn thu chủ yếu của Công ty.

**b. Các khoản phải thu, phải trả**
**Bảng 8: Các khoản phải thu của Công ty**

Đơn vị: VNĐ

KHOẢN MỤC	31/12/2017	31/12/2018
<b>Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5.828.951.626</b>	<b>2.982.181.444</b>
Phải thu ngắn hạn khách hàng	-	-
Trả trước cho người bán ngắn hạn	59.016.000	10.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	5.769.935.626	2.972.181.444
<b>Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Phải thu dài hạn của khách hàng	-	-
<b>Tổng</b>	<b>5.828.951.626</b>	<b>2.982.181.444</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty*
**Bảng 9: Các khoản phải trả của Công ty**

Đơn vị: VNĐ

KHOẢN MỤC	31/12/2017	31/12/2018
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>19.978.783.186</b>	<b>18.016.739.482</b>
Phải trả người bán ngắn hạn	6.984.554.885	6.905.846.000
Phải trả người lao động	969.000.000	2.486.078.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	300.000.000	2.310.036.629
Phải trả ngắn hạn khác	2.158.227.319	2.258.227.319

<b>KHOẢN MỤC</b>	<b>31/12/2017</b>	<b>31/12/2018</b>
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	9.567.000.982	4.056.551.534
<b>Nợ dài hạn</b>	-	-
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	-	-
<b>Tổng</b>	<b>19.978.783.186</b>	<b>18.016.739.482</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 của Công ty*

## 8. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Căn cứ Báo cáo kết quả thẩm định giá số 82/KCKQTGD – CPAVIETNAM ngày 29/01/2019 của Công ty TNHH Kiểm toán CPA Việt Nam và kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty Ban điều hành đề ra, các chỉ tiêu kế hoạch năm 2019, 2020 cụ thể như sau:

**Bảng 10: Kế hoạch sản xuất kinh doanh của Công ty**

<b>TT</b>	<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Kế hoạch năm 2019</b>	<b>Kế hoạch năm 2020</b>	<b>% Tăng/giảm</b>
1	Doanh thu thuần (tỷ đồng)	2,8	5,29	89,00%
2	Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)	0,78	2,56	227,71%
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	27,96%	48,49%	-
4	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	4,96%	16,24%	-
5	Tỷ lệ chia cổ tức	-	-	-

*Nguồn: Tham khảo từ CTCP ĐỊA ỐC VIHA*

### ❖ Căn cứ và giải pháp để đạt được kế hoạch

Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA đã xác định doanh thu hàng năm chủ yếu đến từ việc cho thuê tòa nhà văn phòng, dịch vụ thương mại tại số 10 Tràng Thi - Hoàn Kiếm - Hà Nội dựa theo vị trí sử dụng trong tòa nhà. Tính đến thời điểm cuối năm 2018, Công ty Cổ phần VIHA đã hoàn thiện được phần thô của công trình tòa nhà văn phòng, dịch vụ thương mại tại số 10 Tràng Thi. Trong năm 2019, Công ty sẽ nhanh chóng tiến hành hoàn thiện công trình để đưa vào sử dụng. Tòa nhà này bao gồm 6 tầng trên cao và 1 tầng hầm với dự kiến doanh thu cho thuê như sau:

**Bảng 11: Các giá định liên quan đến dự án**

Nội dung	Diện tích kinh doanh (m2)	Đơn giá/tháng		Số tháng	Doanh thu (đồng)
Tầng 1	138,00	770.000		12	1.275.120.000
Tầng 2-6	837,00	480.000		12	4.821.120.000
Nội dung	Diện tích	Mật độ	Số chỗ	Đơn giá	Doanh thu (đồng)
Tầng hầm xe	296,90	3	99	1.309.091	129.556.364

*Nguồn: Tham khảo từ CTCP ĐỊA ỐC VIHA*

*Lưu ý: Giá định trong năm đầu tiên đưa vào cho thuê mật độ phủ đầy là 45%. Từ năm thứ 2 trở đi mật độ phủ đầy là 85% diện tích*

Thêm vào đó, Công ty cổ phần Địa ốc VIHA thực hiện thêm các yêu cầu về các mặt sau:

#### **Về nguyên tắc tổ chức khai thác vận hành**

- Sau khi kết thúc đầu tư xây dựng, chủ đầu tư tiến hành lập ban quản lý tòa nhà để tiến hành khai thác vận hành tòa nhà;
- Xây dựng hệ thống quản lý thống nhất từ trên xuống dưới và có tính hiệu quả cao. Trưởng ban quản lý toàn nhà phải chịu trách nhiệm toàn diện về quản lý kinh doanh, xác định các mục tiêu sản xuất và hướng phát triển của tòa nhà để đạt được hiệu quả kinh tế cao nhất;
- Trong tòa nhà áp dụng chế độ phân cấp quản lý, quy định trách nhiệm rõ ràng, cấp dưới chịu trách nhiệm với cấp trên và cấp trên phải thường xuyên đôn đốc kiểm tra cấp dưới. Các công việc sẽ được phân công rõ ràng cho từng cấp, từng vị trí;
- Tất cả các hoạt động của ban quản lý tòa nhà phải chịu sự giám sát quản lý của chủ đầu tư tòa nhà là Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA.

#### **Về phương châm quản lý**

- **Đẩy mạnh kinh doanh**  
Mục đích đẩy mạnh kinh doanh là không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, tạo ra những sản phẩm dịch vụ cao nhất để đáp ứng nhu cầu của các doanh nghiệp đến thuê để mở văn phòng đại diện.
- **Bồi dưỡng, đào tạo**
  - + Tổ chức cho nhân viên trong ban quản lý đi học các lớp bồi dưỡng nghiệp vụ để có thể đáp ứng yêu cầu công việc;
  - + Tạo điều kiện cho nhân viên có thể tiếp cận các công việc khác nhau từ đó tạo cho nhân viên sự hứng khởi làm việc và xây dựng được đội ngũ nhân viên năng động và có thể đảm trách được tất cả những công việc được giao.

#### **Về nhiệm vụ và trách nhiệm của các bộ phận trong ban quản lý tòa nhà**

- **Bộ phận Văn phòng Ban quản lý dự án:**

Thực hiện các chức năng chủ yếu là: vạch ra kế hoạch công tác và các quy tắc, điều lệ tương ứng xoay quanh mục tiêu kinh doanh, quản lý tòa nhà, đôn đốc, kiểm tra và chỉ đạo các bộ phận thực hiện và hoàn thành công việc được giao,... nhằm đảm bảo quá trình khai thác vận hành tòa nhà diễn ra thuận lợi và đạt hiệu quả cao.

- **Bộ phận kinh doanh tổng hợp**

Bộ phận có nhiệm vụ nâng cao uy tín dịch vụ cung ứng văn phòng thương mại dịch vụ, xây dựng và phát triển hình tượng tốt của tòa nhà; xác định thị trường kinh doanh dựa trên cơ sở điều tra nghiên cứu thị trường, lựa chọn nhóm sản phẩm tối ưu của khách sạn, kênh kinh doanh, mục tiêu kinh doanh, kịp thời thu lượm thông tin trên thị trường dịch vụ văn phòng.

- **Bộ phận tài vụ**

Bộ phận tài vụ có trách nhiệm kịp thời hạch toán một cách chính xác và kiểm tra tình hình tài vụ, hoạt động kinh tế và hiệu quả kinh doanh của khách sạn, cung cấp cho người quản lý tòa nhà những thông tin kế toán, tài vụ tin cậy.

- **Bộ phận phụ trách nhân lực**

Thực hiện tốt chức năng quản lý nhân sự trong ban quản lý tòa nhà, tạo điều kiện làm việc tốt cho cán bộ, công nhân viên, tăng cường sự gắn kết trong nội bộ ban quản lý, triệt để phát huy tác dụng của nhân lực, bồi dưỡng, đào tạo để không ngừng nâng cao tố chất của cán bộ, công nhân viên.

- **Bộ phận bảo vệ**

Có trách nhiệm bảo vệ an toàn cho tòa nhà, tuyên truyền, giáo dục pháp luật, nâng cao ý thức bảo vệ an toàn của cán bộ, công nhân viên của ban quản lý tòa nhà cũng như nhân viên của các doanh nghiệp hoạt động trong tòa nhà, phòng ngừa xảy ra sự cố bất ngờ.

- **Bộ phận quản trị**

Lập kế hoạch quản lý việc vận hành các thiết bị, bảo dưỡng, sửa chữa, và đổi mới các thiết bị điện, máy điều hòa không khí, thiết bị cung cấp nước, máy thông tin liên lạc, phương tiện và đồ dung, và dụng cụ gia dụng.

**9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty**

Không có.

**10. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng tới giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn**

Không có.

**PHẦN V: THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN****1. Thông tin về đợt chuyển nhượng cổ phần**

<b>Cổ phần chuyển nhượng</b>	<b>: Cổ phần CTCP ĐỊA ỐC VIHA</b>
Loại cổ phần	: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phần
Tổng Số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng	: 180.000 cổ phần (chiếm tỷ lệ 11,4% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).
Giá khởi điểm chào bán	: 53.800 đồng/cổ phần
Cơ sở tính giá khởi điểm	: Theo (i) Chứng thư Thẩm định giá số 83/2019/CT-CPAVIETNAM ngày 29/01/2019 của Công ty TNHH KIỂM TOÁN CPA Việt Nam (là đơn vị có chức năng thẩm định giá đã được Bộ Tài chính cấp giấy phép) về việc thẩm định giá trị doanh nghiệp và định giá cổ phần Công ty cổ phần Địa ốc VIHA.  (ii) Quyết định số 01/2019/NQ-HĐQT ngày 24/01/2019 của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội về mức giá khởi điểm bán cổ phần tại CTCP Địa ốc VIHA.
Phương thức chuyển nhượng vốn	: Đấu giá công khai theo lô
Tổ chức thực hiện bán đấu giá	: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam
Tổ chức chào bán cổ phần	: Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội
Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài ( <i>tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài tuân thủ quy định của pháp luật chuyên ngành và phù hợp với các điều ước quốc tế</i> )	: Tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài tại Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA tuân thủ quy định của pháp luật chuyên ngành và phù hợp với các điều ước quốc tế, được xác định trong Quy chế chuyển nhượng do tổ chức đấu giá ban hành.
Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn	: Tất cả các cổ phần chuyển nhượng đợt này đều được tự do chuyển nhượng.
Các loại thuế có liên quan	: Trong hoạt động, Công ty cần thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước như thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng ... phụ thuộc các lĩnh vực kinh doanh, đầu tư của Công ty và tuân thủ theo chính sách của Nhà nước trong từng thời kỳ.

## 2. Địa điểm công bố thông tin

Thông tin cụ thể liên quan đến Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA và đợt đấu giá được công bố trên Website của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội ([www.thongnhat.com.vn](http://www.thongnhat.com.vn)) và tại:

### Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến thiết Việt Nam

Trụ sở : F301,TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 3926 0099 Fax: (+84-24) 3926 3411

Website : [www.vn-cs.com](http://www.vn-cs.com)

### Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA

Trụ sở : Số 10, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 2217 9000 Fax: (+84-24) 2217 9000

## 3. Đối tượng tham gia đấu giá

### a. Đối tượng tham gia đấu giá

Các tổ chức, cá nhân đầu tư trong nước và nước ngoài hoạt động hợp pháp tại Việt Nam, không thuộc các đối tượng bị cấm hoặc hạn chế quyền đầu tư mua cổ phần của các doanh nghiệp tại Việt Nam (sau đây gọi chung là nhà đầu tư) có đủ điều kiện sau đây được tham gia đấu giá:

- ❖ **Nhà đầu tư trong nước:** là cá nhân người Việt Nam, các tổ chức kinh tế, tổ chức xã hội được thành lập và hoạt động theo luật pháp Việt Nam; Có tư cách pháp nhân (đối với các tổ chức kinh tế); có địa chỉ cụ thể, rõ ràng; Nếu là tổ chức thì phải có bản sao công chứng Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương, trường hợp người đại diện pháp nhân không phải là người đại diện theo pháp luật thì phải có giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật của pháp nhân đó; Nếu là cá nhân phải có Giấy chứng minh nhân dân (CMND) hoặc Hộ chiếu, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.
- ❖ **Đối với nhà đầu tư nước ngoài:** ngoài các quy định như đối với pháp nhân và cá nhân trong nước, nhà đầu tư nước ngoài phải mở tài khoản tại các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần (nộp/nhận lại tiền đặt cọc, thanh toán tiền mua cổ phần, ...) đều phải thông qua tài khoản này.
- ❖ **Các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư:** Trường hợp các tổ chức tài chính trung gian nhận ủy thác đầu tư của cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài, tổ chức nhận ủy thác đầu tư có trách nhiệm tách biệt rõ số lượng nhà đầu tư, số cổ phần của từng nhà đầu tư trong và ngoài nước đăng ký mua.
- ❖ **Cán bộ thuộc Tổ chức chào bán cổ phần** có liên quan đến bán đấu giá cổ phần và Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần, cá nhân thực hiện tư vấn, xác định giá hoặc bán đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần ĐỊA ỐC VIHA không được tham gia đấu giá mua cổ phần Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA.

### b. Điều kiện tham gia đấu giá

- ❖ Là các nhà đầu tư thuộc đối tượng tham gia đấu giá theo quy định tại Khoản 8.1 Điều 8 Quy chế đấu giá.

- ❖ Có đơn đăng ký tham gia đấu giá theo đúng mẫu và nộp đơn đăng ký đấu giá kèm theo các giấy tờ liên quan theo nội dung và thời hạn quy định tại Điều 10 Quy chế này (mỗi đối tượng tham gia đấu giá chỉ được phép nộp duy nhất 01 Đơn đăng ký tham gia đấu giá trong một đợt tổ chức đấu giá).
- ❖ Đăng ký mua cổ phần đúng với số lượng cổ phần chào bán quy định. Nộp đầy đủ tiền đặt cọc bằng 20% giá trị số cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm vào tài khoản của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội trong thời hạn đặt cọc quy định tại Điều 10 Quy chế này trước khi nộp đơn đăng ký đấu giá để đảm bảo cho số cổ phần đã đăng ký trên Đơn đăng ký. Tiền đặt cọc không được hưởng lãi.

#### 4. Nộp đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền đặt cọc

Trên cơ sở đã tìm hiểu kỹ về tình hình tài chính, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh và các thông tin về việc bán đấu giá cổ phần của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội tại Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA, mức giá khởi điểm,... nhà đầu tư điền đầy đủ thông tin vào Đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký:

- ❖ Làm thủ tục đăng ký tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến thiết Việt Nam

Địa chỉ: F301, Tòa nhà TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội

- ❖ Nộp tiền đặt cọc: nộp tiền hoặc chuyển khoản vào tài khoản:

+ Đơn vị: Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội

+ Số tài khoản: 1150 0265 5395

+ Tại: Ngân hàng Công Thương Việt Nam (Vietinbank) - Chi nhánh Hoàn Kiếm

+ Nội dung: Họ và tên/Tên tổ chức - Số CMTND/Số ĐKKD - Thanh toán tiền đặt cọc mua 180.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA.

Đồng thời, nhà đầu tư cũng phải xuất trình:

- ❖ **Đối với cá nhân trong nước:**

- Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận uỷ quyền, phải có giấy uỷ quyền theo quy định của pháp luật hoặc mẫu đính kèm quy chế này;
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

- ❖ **Đối với tổ chức trong nước:**

- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh hoặc giấy tờ khác tương đương;
- Giấy uỷ quyền cho đại diện thay mặt tổ chức thực hiện thủ tục (được ký bởi người đại diện theo pháp luật của tổ chức), trừ trường hợp người làm thủ tục là người đại diện theo pháp luật của tổ chức;
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

- ❖ **Đối với cá nhân và tổ chức nước ngoài:**

Ngoài các quy định như đối với cá nhân và tổ chức trong nước, cá nhân và tổ chức nước ngoài còn phải xuất trình:

- Hộ chiếu hoặc mã số kinh doanh chứng khoán do Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam cấp;  
Giấy xác nhận mở tài khoản tại một tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán theo quy định của pháp luật Việt Nam về ngoại hối.

## 5. Lập và nộp Phiếu tham dự đấu giá

### 5.1 Phiếu tham dự đấu giá hợp lệ là

- ❖ Phiếu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần cấp;
- ❖ Có đóng dấu treo của Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần và đảm bảo điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định;
- ❖ Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát, không điền đầy đủ thông tin;
- ❖ Giá đặt mua không thấp hơn giá khởi điểm và ghi đúng bước giá quy định;
- ❖ Tổng số cổ phần đặt mua bằng mức đăng ký;
- ❖ Phiếu tham dự đấu giá phải được bỏ trong phong bì dán kín có chữ ký giáp lai niêm phong của nhà đầu tư trên mép dán phong bì theo quy định;
- ❖ Nếu có sự khác nhau giữa số tiền đặt mua bằng số và số tiền đặt mua bằng chữ thì số tiền đặt mua bằng chữ sẽ được coi là có giá trị và được công nhận;
- ❖ Bỏ Phiếu tham dự đấu giá theo đúng thời hạn quy định.

### 5.2 Bỏ Phiếu tham dự đấu giá kèm niêm phong đúng thời hạn quy định

- ❖ Bỏ trực tiếp vào hòm phiếu tại CTCP Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam: Chậm nhất 15 giờ 00 phút ngày 20 tháng 03 năm 2019;
- ❖ Gửi bằng phương thức đảm bảo đến CTCP Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam: Chậm nhất 15 giờ 00 phút ngày 20 tháng 03 năm 2019;
- ❖ Thời điểm nhận phiếu được tính là thời điểm CTCP Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam ký nhận với nhà đầu tư hoặc bưu điện.

## 6. Địa điểm và thời gian tổ chức đấu giá

- ❖ Địa điểm tổ chức đấu giá: Công ty Cổ phần Chứng khoán Kiến Thiết Việt Nam  
Địa chỉ: F301,TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội ;
- ❖ Thời gian tổ chức đấu giá: 09 giờ 30 phút ngày 21 tháng 03 năm 2019

## 7. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần

Ngay sau khi có kết quả đấu giá, kết quả đấu giá sẽ được thông báo tại các địa điểm công bố thông tin và trên cổng thông tin điện tử [www.vn-cs.com](http://www.vn-cs.com) và [www.thongnhat.com.vn](http://www.thongnhat.com.vn) để các Nhà đầu tư được biết, làm cơ sở để các bên phối hợp, triển khai các thủ tục chuyển nhượng liên quan tới Tổ chức chào bán cổ phần và Tổ chức phát hành.

## 8. Tài khoản ngân hàng nhận tiền mua cổ phần



Tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này sẽ được chuyển vào tài khoản ngân hàng của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội theo thông tin chi tiết sau:

- ❖ Tên chủ tài khoản: Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội
- ❖ Tên tài khoản: Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội
- ❖ Số tài khoản: 1150 0265 5395
- ❖ Tại: Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm

## **PHẦN VI: MỤC ĐÍCH CỦA CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN**

### **Mục đích của chuyển nhượng cổ phần**

Bán phần vốn của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội tại Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA nhằm cơ cấu lại danh mục theo chủ trương thoái vốn đầu tư của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội tại các doanh nghiệp Nhà nước.

Việc chào bán phần vốn của Công ty Cổ phần Thống Nhất Hà Nội tại Công ty Cổ phần Địa ốc VIHA nhằm chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông của Công ty, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký.

**PHẦN VII: CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN****1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng (đơn vị công bố thông tin)****CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI**

Địa chỉ : Số 10B, phố Tràng Thi, Phường Hàng Trống, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 3857 2699 Fax: (+84-24) 3857 2744

Website : [www.thongnhat.com.vn](http://www.thongnhat.com.vn)

**2. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn****CTCP CHỨNG KHOÁN KIẾN THIẾT VIỆT NAM (VNCS)**

Địa chỉ : F301, TTTM Grand Plaza, 117 Trần Duy Hưng, P.Trung Hòa, Q.Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 3926 0099 Fax: (+84-24) 3926 3411

Website : [www.vn-cs.com](http://www.vn-cs.com)

**3. Tổ chức thẩm định giá****CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIỆT NAM**

Địa chỉ : Tầng 8, Cao ốc Văn phòng VG Building, 235 Nguyễn Trãi, Thanh Xuân, Hà Nội

Điện thoại : (+84-24) 3783 2121 Fax: (+84-24) 3783 2122

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

**PHẦN VIII: 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**

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

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 chuyển nhượng này không phải là đợt phát hành/chuyển nhượng cổ phần 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 phần. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá 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 tài chính kiểm toán, tình hình doanh nghiệp v.v.. cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai v.v.. phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này và các nguồn thông tin có liên quan khác trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần.

**PHẦN IX: NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG**

*Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019*

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN THỐNG NHẤT HÀ NỘI**

**CHỦ TỊCH HĐQT**



**VŨ NGỌC TÚ**

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC VIHA  
CHỦ TỊCH HĐQT**



**PHẠM QUỐC HIỀN**

PHẦN XI: NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

Hà Nội, ngày 20 tháng 02 năm 2019

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIẾN THIẾT VIỆT NAM**  
**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN THÀNH LÊ**