

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC 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 XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC KỸ QUY CHẾ BÁN 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.

SCIC Chi nhánh phía Nam

ĐẾN 07/04/2022

Số CV đến: 351




**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
CHÀO BÁN PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC  
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC**

<b>TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG</b>	
	<b>TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC</b> Địa chỉ: Tầng 23 - 24 Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội Điện thoại: (84) 024 3824 0703 Fax: (84) 024 6278 0136
<b>TỔ CHỨC CÓ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG</b>	
	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC</b> Địa chỉ: số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Điện thoại: 84-254 3961 689 Fax: 84-254 3961 986
<b>TỔ CHỨC TƯ VẤN CHÀO BÁN</b>	
	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL</b> Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà ICON4 số 243A Đê La Thành, Quận Đống Đa, Hà Nội Điện thoại: (84-4) 3936 7083 Fax: (84-4) 3936 7082
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN</b>	
	<b>SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH</b> Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh Điện thoại (84-28) 38 217 713 Fax: (84-28) 38 217 452

Bà Rịa - Vũng Tàu, tháng 3 năm 2022

CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC 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 XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC KỸ QUY CHẾ BÁN 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 CHÀO BÁN PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG	
	<b>TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC</b> Địa chỉ: Tầng 23 - 24 Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội Điện thoại: (84) 024 3824 0703 Fax: (84) 024 6278 0136
TỔ CHỨC CỔ VỐN NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG	
	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC</b> Địa chỉ: số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu Điện thoại: 84-254 3961 689 Fax: 84-254 3961 986
TỔ CHỨC TƯ VẤN CHÀO BÁN	
	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL</b> Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà ICON4 số 243A Đê La Thành, Quận Đống Đa, Hà Nội Điện thoại: (84-4) 3936 7083 Fax: (84-4) 3936 7082
TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN	
	<b>SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH</b> Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh Điện thoại (84-28) 38 217 713 Fax: (84-28) 38 217 452

Bà Rịa - Vũng Tàu, tháng 3 năm 2022



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

**1. Thông tin về tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng**

Tên công ty : **Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức**  
Địa chỉ : Số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức,  
tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu  
Vốn điều lệ hiện tại : **17.420.000.000 đồng** (Mười bảy tỷ bốn trăm hai mươi triệu  
đồng)  
Tổng số cổ phần : **1.742.000 cổ phần** (Một triệu bảy trăm bốn mươi hai nghìn cổ  
phần)  
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần  
Ngành nghề kinh doanh : + Thi công xây dựng, sửa chữa các công trình thủy lợi, giao  
thông và dân dụng;  
+ Thi công xây dựng, sửa chữa các công trình công ích;  
+ Thực hiện các dịch vụ công ích.

**2. Thông tin về đợt chào bán**

Tổ chức chào bán cổ phần : **Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC)**  
Tên cổ phần chào bán : **Cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu  
Đức**  
Loại cổ phần chào bán : **Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng**  
Tổng số lượng chào bán : **1.152.000 cổ phần** (chiếm tỷ lệ **66,13%** vốn điều lệ của Công  
ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)  
Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần  
Phương thức chào bán : **Chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần**  
Chuyển quyền sở hữu : **SCIC phối hợp với Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển  
Đô thị Châu Đức làm thủ tục chuyển quyền sở hữu chứng  
khoán cho nhà đầu tư trúng giá**

**3. Tổ chức thẩm định giá**

**CHI NHÁNH MIỀN NAM - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI  
CHÍNH VIỆT NAM**

Trụ sở chính : 49 Pasteur (Lầu 7), Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM  
Điện thoại : 028 39142930 Fax: 028 38218901  
Website : [vvfc.vn](http://vvfc.vn)

**4. Tổ chức Tư vấn chào bán**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL**



Trụ sở chính : Tầng 9, tòa nhà Icon4, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận  
Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 3936 7083

Fax: (84-24) 3936 7082

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

#### **5. Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh**

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

Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí  
Minh

Điện thoại : (028) 3821 7713

Fax: (028) 3821 7452

Website : <https://www.hsx.vn/>

**MỤC LỤC**

1. Thông tin về tổ chức có vốn nhà nước được chuyển nhượng .....	2
2. Thông tin về đợt chào bán .....	2
3. Tổ chức thẩm định giá .....	2
4. Tổ chức Tư vấn chào bán .....	2
5. Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh .....	3
<b>PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ.....</b>	<b>6</b>
<b>PHẦN II: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....</b>	<b>8</b>
1. Rủi ro về kinh tế .....	8
2. Rủi ro về luật pháp .....	11
3. Rủi ro đặc thù .....	11
4. Rủi ro của đợt chào bán.....	11
5. Rủi ro khác .....	12
<b>PHẦN III: TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN .....</b>	<b>13</b>
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng .....	13
2. Tổ chức có vốn Nhà nước chuyển nhượng .....	13
3. Tổ chức Tư vấn bán chào bán cạnh tranh.....	13
<b>PHẦN IV: CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....</b>	<b>15</b>
<b>PHẦN V: GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG .....</b>	<b>17</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	17
2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn .....	18
3. Số cổ phần sở hữu .....	18
4. Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/ cổ phiếu đang sở hữu.....	19
<b>PHẦN VI: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG.....</b>	<b>20</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển .....	20
2. Cơ cấu cổ đông của Công ty.....	23
3. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết và các công ty đang nắm quyền chi phối.....	23
4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	24
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.....	27
7. Triển vọng phát triển .....	28
8. Chính sách đối với người lao động .....	28
9. Chính sách cổ tức .....	29
10. Tình hình tài chính .....	29
11. Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát.....	34
12. Tình hình tài sản của Công ty.....	35
13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo.....	36
14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng.....	37



15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có cổ phiếu được chuyển nhượng mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu khi chuyển nhượng ..... 37

**PHẦN VII: THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN ..... 38**

1. Tên và loại cổ phần chuyển nhượng..... 38
2. Loại cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần phổ thông..... 38
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần..... 38
4. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng..... 38
5. Giá khởi điểm chào bán cạnh tranh..... 38
6. Phương pháp tính giá khởi điểm ..... 38
7. Phương thức chuyển nhượng vốn..... 39
8. Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh cổ phần ..... 39
9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn..... 39
10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến ..... 39
11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với Nhà đầu tư nước ngoài ..... 39
12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn ..... 40
13. Các loại thuế có liên quan ..... 40
14. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn..... 41

**PHẦN VIII: MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC CHÀO BÁN..... 43**

**PHẦN IX: CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN..... 44**

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng ..... 44
2. Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng ..... 44
3. Tổ chức thẩm định giá..... 44
4. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính..... 44
5. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn..... 44
6. Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh..... 44

**PHẦN 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 ..... 45**

**PHẦN XI. THAY LỜI KẾT ..... 45**

**PHẦN I: CĂN CỨ PHÁP LÝ**

- Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIV thông qua ngày 17/6/2020;
- Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư và sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QĐ13 do Quốc hội ban hành ngành 26/11/2014;
- 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 và Nghị định số 147/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ;
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động SCIC;
- 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 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ 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 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 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 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP;
- Thông tư số 36/2021/TT-BTC ngày 26/5/2021 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;
- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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;
- Công văn số 3807/VPCP ngày 08/6/2021 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo QĐ số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017;
- Nghị quyết số 39/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 10/3/2022 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về phương thức chuyển nhượng vốn đầu tư của SCIC tại Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển đô thị Châu Đức;
- Quyết định 78/QĐ-ĐTKDV ngày 18/3/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển đô thị Châu Đức;



SCIC

BẢN CBTT CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN CỦA SCIC  
TẠI CTCP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

---

- *Hợp đồng tư vấn số 20/2021/HĐTV/WSS-SCIC ký ngày 29/7/2021 giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty cổ phần Chứng khoán Phó Wall về việc cung cấp dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá cổ phần của SCIC tại CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.*





## PHẦN II: CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

### 1. Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức nói riêng. Nhà đầu tư cần cân trọng và cân nhắc các yếu tố rủi ro này, và trong trường hợp các rủi ro dưới đây diễn ra, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức sẽ bị ảnh hưởng dẫn tới sự sụt giảm một phần hoặc toàn bộ giá trị đầu tư.

#### 1.1. Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2021 ước tính tăng 5,22% so với cùng kỳ năm trước, tuy cao hơn tốc độ tăng 4,61% của năm 2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng của quý IV các năm 2011-2019. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,16%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 5,61%; khu vực dịch vụ tăng 5,42%. Về sử dụng GDP quý IV/2021, tiêu dùng cuối cùng tăng 3,86% so với cùng kỳ năm trước; tích lũy tài sản tăng 3,37%; xuất khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 14,28%; nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng 11,36%.

Ước tính GDP năm 2021 tăng 2,58% (quý I tăng 4,72%; quý II tăng 6,73%; quý III giảm 6,02%; quý IV tăng 5,22%) so với năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, đặc biệt là trong quý III/2021 nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,9%, đóng góp 13,97% vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 4,05%, đóng góp 63,80%; khu vực dịch vụ tăng 1,22%, đóng góp 22,23%.

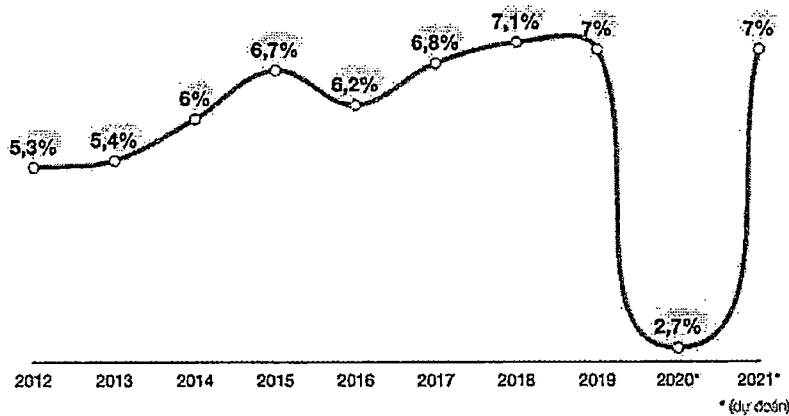
Trong nước, làn sóng dịch Covid-19 bùng phát từ cuối tháng Tư với biến chủng mới có tốc độ lây lan nhanh chóng, nguy hiểm diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương, đặc biệt tại các địa phương kinh tế trọng điểm như Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ... đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, an toàn của người dân và phát triển kinh tế - xã hội làm tăng trưởng kinh tế có mức giảm sâu nhất vào quý III vừa qua.

Trước tình hình đó, dưới sự lãnh đạo thống nhất của cả hệ thống chính trị và sự chỉ đạo, điều hành quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành những quyết sách kịp thời để phòng, chống dịch và phát triển kinh tế - xã hội. Đặc biệt, Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 ban hành quy định tạm thời “thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19”, cùng với các chính sách bảo đảm an sinh xã hội, sự đồng lòng, nhất trí của các cấp, các ngành, các địa phương, sự đồng tình, ủng hộ, chia sẻ và tham gia tích cực của các tầng lớp nhân dân, cộng đồng doanh nghiệp, các hoạt động kinh tế - xã hội quý IV và năm 2021 của nước ta đã đạt được nhiều kết quả đáng khích lệ.

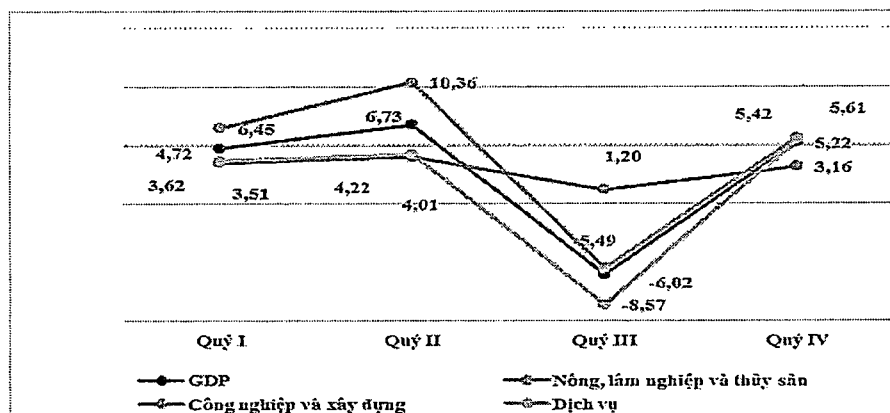
Hình 1. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2012 – 2021



## TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG GDP CỦA VIỆT NAM



Hình 2. Tốc độ tăng/giảm GDP các quý năm 2021

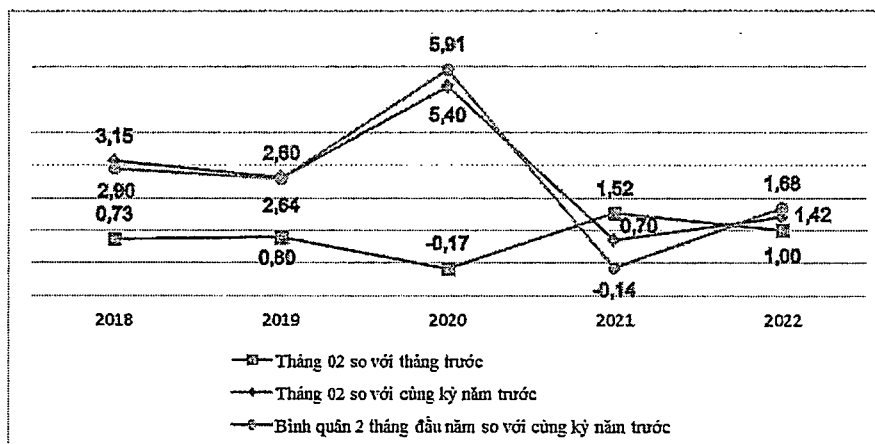


Nguồn: VnEconomy

## 1.2. Rủi ro lạm phát

Giá xăng dầu tăng theo giá nhiên liệu thế giới; giá lương thực, thực phẩm, ăn uống ngoài gia đình và giá dịch vụ giao thông công cộng tăng trong dịp Tết Nguyên đán Nhâm Dần là những nguyên nhân chính làm chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 02/2022 tăng 1% so với tháng trước; tăng 1,42% so với cùng kỳ năm trước và tăng 1,2% so với tháng 12/2021. Bình quân 2 tháng đầu năm 2022, CPI tăng 1,68% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 0,67%.

Hình 3. Tốc độ tăng/giảm CPI giai đoạn 2018 - 2022(%)



Nguồn: Tổng cục thống kê



Trong mức tăng 1% của CPI tháng 02/2022 so với tháng trước có 10 nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tăng và 1 nhóm hàng có chỉ số giá giảm.

Lạm phát cơ bản tháng 02/2022 tăng 0,49% so với tháng trước, tăng 0,68% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 2 tháng năm nay tăng 0,67% so với cùng kỳ năm 2021.

Giá vàng trong nước biến động cùng chiều với giá vàng thế giới khi lạm phát các quốc gia tăng cao và lo ngại ảnh hưởng của giao tranh giữa Nga - U-crai-na. Bình quân giá vàng thế giới đến ngày 24/02/2022 tăng 2,4% so với tháng 01/2022. Trong nước, nhu cầu mua sắm vàng trong ngày Thần tài, Lễ Tình nhân 14/2 làm chỉ số giá vàng tháng 02/2022 tăng 1,85% so với tháng trước; tăng 2,95% so với tháng 12/2021; tăng 1,53% so với cùng kỳ năm trước và bình quân 2 tháng đầu năm 2022 tăng 0,72%.

Đồng đô la Mỹ trên thị trường thế giới khá ổn định. Trong nước, do nguồn cung đảm bảo, chỉ số giá đô la Mỹ tháng 02/2022 giảm 0,28% so với tháng trước; giảm 0,59% so với tháng 12/2021; giảm 0,84% so với cùng kỳ năm trước và bình quân 2 tháng đầu năm 2022 giảm 0,79%.

Các biến động về lạm phát sẽ tạo ra không ít những thách thức đối với nền kinh tế và ảnh hưởng trực tiếp đến thu nhập của người tiêu dùng từ đó ảnh hưởng đến doanh nghiệp. Để giảm thiểu ảnh hưởng của lạm phát đến hoạt động, ban lãnh đạo Công ty luôn chủ động tăng cường các hoạt động kiểm soát định mức chi phí và quản lý biến động giá cả đầu vào nhằm giảm thiểu tối đa các rủi ro có thể phát sinh do ảnh hưởng của lạm phát.

### 1.3. Rủi ro lãi suất

Bên cạnh yếu tố lạm phát, lãi suất cũng là một chỉ số tài chính vô cùng quan trọng mà công ty phải luôn theo dõi và cập nhật thường xuyên nhằm đưa ra các chiến lược kinh doanh và đầu tư hợp lý.

Tính đến thời điểm 24/12/2021, tổng phương tiện thanh toán tăng 8,93% so với cuối năm 2020; huy động vốn của các tổ chức tín dụng tăng 8,44%; tăng trưởng tín dụng của nền kinh tế đạt 12,97%.

Năm 2021, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam điều hành ổn định các mức lãi suất để phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, lạm phát và thị trường tiền tệ. Hiện lãi suất tiền gửi bằng đồng Việt Nam bình quân 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; 5,5%-6,6%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ trên 12 tháng đến 24 tháng và 6,1%-6,8% đối với kỳ hạn trên 24 tháng.

Các tổ chức tín dụng tiếp tục cắt giảm chi phí hoạt động, giảm lãi suất cho vay để hỗ trợ nền kinh tế tăng trưởng. Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng đồng Việt Nam đối với khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lành mạnh thuộc lĩnh vực ưu tiên là 4,5%/năm. Chất lượng tín dụng được nâng cao, góp phần kiểm soát lạm phát, đẩy lùi tín dụng đen; tập trung vào các lĩnh vực sản xuất, lĩnh vực ưu tiên; kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, tín dụng cho tiêu dùng và cho vay bằng ngoại tệ.

Trước ảnh hưởng nghiêm trọng của dịch Covid-19 để tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh



doanh, NHNN tiếp tục kiên định điều hành bám sát theo mục tiêu kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô. Đồng thời, trong bối cảnh phải căng sức thực hiện giải pháp tháo gỡ khó khăn cho người dân, doanh nghiệp, không chủ quan các diễn biến lạm phát, bảo đảm an toàn hoạt động hệ thống ngân hàng.

Ban lãnh đạo Công ty luôn cố gắng chủ động cân đối cơ cấu nợ, đảm bảo nguồn tài chính phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, giảm thiểu tối đa việc phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Hệ thống luật pháp Việt Nam hiện nay vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện, việc vận dụng pháp luật vào thực tế hoạt động kinh doanh còn khó khăn, không kịp thời và thiếu nhất quán; vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp, chồng chéo nhau trong hệ thống văn bản pháp quy nói chung. Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư, Luật Thương mại... Theo dự kiến, các sắc luật này vẫn cần có sự sửa đổi cho phù hợp hơn, chặt chẽ hơn trong thời gian tới, do đó cũng phần nào tác động hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hành lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Là doanh nghiệp hoạt động theo loại hình thức Công ty cổ phần, hoạt động của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức được điều chỉnh bởi hệ thống văn bản pháp luật liên quan đến luật doanh nghiệp, luật thuế, quy định về Công ty cổ phần... Tuy nhiên, do hệ thống luật pháp đang trong giai đoạn hoàn thiện, tính ổn định cũng chưa cao nên sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra, điều đó có khả năng ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của doanh nghiệp.

Rủi ro pháp lý liên quan đến các thay đổi, bổ sung các chính sách, các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến quản lý đất đai, bảo vệ môi trường, hay luật thuế. Những thay đổi trong chính sách quản lý, điều hành từ các cơ quan chủ quản sẽ tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Ngoài ra, ngành nghề kinh doanh của Công ty còn chịu sự quản lý của các qui định về môi trường.

## 3. Rủi ro đặc thù

Doanh thu của Công ty chủ yếu đến từ hoạt động cung cấp dịch vụ công ích, từ quý II/2019, dịch vụ này đã được triển khai đưa vào đấu thầu, do đó Công ty sẽ gặp sự cạnh tranh gay gắt khi trên địa bàn hoạt động hiện tại có 04 doanh nghiệp hoạt động cùng lĩnh vực, nếu không thắng thầu Công ty sẽ không có việc làm.

Bên cạnh đó, Công ty chịu áp lực tăng chi phí từ nguyên nhiên vật liệu, lương tối thiểu vùng tăng hàng năm.

## 4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cạnh tranh cổ phần này có thể đối mặt với rủi ro bán không thành công toàn bộ số cổ phần chào bán. Đây là một rủi ro hiện hữu, đặc biệt trong tình hình thị trường chứng



khoản biến động theo chiều hướng không thuận lợi như hiện nay. Nếu đợt chào bán cạnh tranh không thành công sẽ có những ảnh hưởng nhất định trong kế hoạch của SCIC, theo đó SCIC không thực hiện được việc bán hết phần vốn tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.

Tuy nhiên, để giảm thiểu rủi ro nêu trên, SCIC đã thực hiện những biện pháp sau: Thứ nhất, SCIC tiến hành giới thiệu cơ hội đầu tư đến tất cả các nhà đầu tư quan tâm, những người thực sự có nhu cầu và nắm rõ tiềm năng phát triển và thế mạnh của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức và sẵn sàng đầu tư vào Công ty để phát huy những tiềm năng và thế mạnh đó; Thứ hai, SCIC đã khẩn trương phối hợp với tổ chức tư vấn xây dựng và thực hiện lộ trình chào bán cạnh tranh khoa học, hiệu quả, đảm bảo giảm thiểu rủi ro biến động thị trường chứng khoán.

#### **5. Rủi ro khác**

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây ra không ít khó khăn và ảnh hưởng lớn đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.

**PHẦN III: 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****TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC)**

Địa chỉ: Tầng 23 - 24 Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3824 0703

Fax: (84-24) 6278 0136

Website: [www.scic.vn](http://www.scic.vn)Email: [contact@scic.vn](mailto:contact@scic.vn)

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 7 ngày 11/3/2022.

Người đại diện theo pháp luật:

Đại diện: Ông Đinh Việt Tùng

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Căn cứ Giấy Ủy quyền số 08/ĐTKDV-VPĐH ngày 18/3/2022 của Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước).

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu 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 Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức cung cấp.

**2. Tổ chức có vốn Nhà nước chuyển nhượng****CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ: Số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại: 84-254 3961 689

Fax: 84-254 3961 986

Đại diện: Bà Lê Thị Hoàng Vũ

Chức vụ: Giám đốc

Chúng tôi xác nhận rằng Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước 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 phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. 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 bán chào bán cạnh tranh****CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL (WSS)**

Địa chỉ: Tầng 9, Tòa nhà ICON4 số 243A Đê La Thành, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 39367083

Fax: (84-24) 39367082

Đại diện: Ông Nguyễn Việt Thắng

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

(Theo Giấy uỷ quyền số 15/2017/GUQ-CTHĐQT ngày 06/10/2017 của Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall).

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chuyển nhượng cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức do Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall tham gia lập và công bố trên cơ sở



Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 20/2021/HĐTV/WSS-SCIC ký ngày 29/7/2021 giữa Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước và Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall. 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 BCTC 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. SCIC và Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall 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 31/12/2021 đã được công bố công khai. Các sự kiện xảy ra sau ngày này chưa được xem xét và SCIC, 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 Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức 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 Phố Wall, nhân viên của Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall (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 Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức cho SCIC, chính Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức và các khách hàng khác của Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall 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.

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức cung cấp. SCIC và Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall được miễn trừ trách nhiệm trong trường hợp Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức cung cấp thông tin, số liệu không chính xác và/hoặc không trung thực. Bản Công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo, nhà đầu tư có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá thông tin của doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

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

- ❖ **Chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần** : Là phương thức chào bán cạnh tranh về giá để tiếp tục thực hiện chuyển nhượng phần vốn của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Châu Đức (sau khi đã bán đấu giá công khai cả lô không thành công). Chào bán cạnh tranh theo lô là chào bán cạnh tranh một lô cổ phần và nhà đầu tư tham gia chào bán cạnh tranh phải đặt mua trọn toàn bộ lô cổ phần chào bán cạnh tranh. Các cụm từ “chào bán cạnh tranh” trong bản CBTT này được hiểu là “chào bán cạnh tranh cả lô”
- ❖ **Cơ quan quyết định bán chào bán cạnh tranh/ Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng/ Tổ chức chào bán** : Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- ❖ **Tổ chức có vốn nhà nước chuyển nhượng/ Tổ chức có cổ phần được chào bán/Công ty** : Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức
- ❖ **Nhà đầu tư** : Là tổ chức, cá nhân trong nước 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
- ❖ **Tổ chức tư vấn /WSS** : Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall
- ❖ **Tổ chức thực hiện chào bán cạnh tranh** : Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

**Từ viết tắt**

- ❖ **BKS** : Ban kiểm soát
- ❖ **BCTC** : Báo cáo tài chính
- ❖ **CTCP** : Công ty cổ phần
- ❖ **ĐHĐCĐ** : Đại hội đồng cổ đông
- ❖ **GDP** : Gross Domestic Product – Tổng sản phẩm nội địa
- ❖ **HĐQT** : Hội đồng quản trị
- ❖ **TMCP** : Thương mại cổ phần
- ❖ **TSCĐ** : Tài sản cố định
- ❖ **UBND** : Ủy ban nhân dân





SCIC

BẢN CBTT CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN CỦA SCIC  
TẠI CTCP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

---

- ❖ SCIC : Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước
- ❖ WSS : Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall
- ❖ WTO : World Trade Organisation – Tổ chức thương mại thế giới



SCIC

BẢN CBTT CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN CỦA SCIC  
TẠI CTCP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

## PHẦN V: GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG

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

#### 1.1. Thông tin chung

Tên Công ty: **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**

Logo:



Trụ sở chính: **Tầng 23 - 24 Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội**  
Số điện thoại: **84.24 3824 0703**  
Số fax: **84.24 6278 0136**  
Website: **www.scic.vn**  
Vốn điều lệ: **50.000.000.000.000 đồng (Năm mươi nghìn tỷ đồng)**  
Giấy Chứng nhận ĐKKD số: **Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 09/07/2010, thay đổi lần thứ 07 ngày 11/3/2022.**

#### • **Lĩnh vực hoạt động chủ yếu:**

- 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 Tổng công ty 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 chuyển 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 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, tài chính, cổ phần hóa, quản trị doanh nghiệp, chuyển đổi sở hữu doanh nghiệp, mua bán sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật;
- Các nhiệm vụ khác theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

#### 1.2. 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 20/06/2005 của Thủ tướng Chính phủ.

- Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của SCIC 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. SCIC 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.
- Chính thức đi vào hoạt động từ tháng 8 năm 2006, SCIC 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,...
- SCIC 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 01 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 SCIC.
- 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.
- Ngày 12/11/2018, Bộ Tài chính đã hoàn thành việc bàn giao SCIC về Ủy ban Quản lý vốn nhà nước tại doanh nghiệp.

## 2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn

SCIC là cổ đông Nhà nước và là cổ đông lớn tại CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức. Tính đến thời điểm 31/12/2021, SCIC sở hữu 1.152.000 cổ phần, tương ứng 66,13% tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Công ty.

Căn cứ Quyết định số 34/QĐ-ĐTKDV ngày 14/02/2020 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước, đại diện vốn Nhà nước của SCIC tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức gồm:

- Bà **Lê Thị Hoàng Vũ** – Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức - Người đại diện chịu trách nhiệm phụ trách chung. Số cổ phần đại diện là 629.400 cổ phần, chiếm 36,13% vốn điều lệ của Công ty.
- Ông **Lê Thanh Tùng** – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Phó Giám đốc Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức. Số cổ phần đại diện là 522.600 cổ phần, chiếm 30% vốn điều lệ của Công ty.

## 3. Số cổ phần sở hữu

Số lượng cổ phần SCIC đang sở hữu tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức tại thời điểm 31/12/2021: 1.152.000 cổ phần (tính theo mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần), chiếm tỷ lệ 66,13% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ của Công ty.



Số lượng cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức mà SCIC dự kiến thoái vốn: 1.152.000 cổ phần.

Số lượng cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức đang lưu hành tại thời điểm ngày 31/12/2021 là 1.742.000 cổ phần, tương đương vốn điều lệ hiện tại là 17.420.000.000 đồng; Công ty không có cổ phiếu quỹ.

Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 66,13%.

**4. Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/ cổ phiếu đang sở hữu**

Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu tại thời điểm 31/12/2021: 100%.

**PHẦN VI: TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG****1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Giới thiệu chung về tổ chức có vốn Nhà nước được chuyên nhượng**

Tên tổ chức có vốn Nhà nước được chuyên nhượng	:	<b>CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC</b>
Tên tiếng Anh	:	<b>CHAU DUC CONSTRUCTION AND URBAN DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY</b>
Tên viết tắt	:	<b>CDC</b>
Trụ sở chính	:	Số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
Điện thoại	:	84-254 3961 689
Fax	:	84-254 3961 986
Vốn điều lệ tại ĐKKD	:	<b>17.420.000.000</b> đồng ( <i>Mười bảy tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng</i> )
Vốn điều lệ thực góp	:	<b>17.420.000.000</b> đồng ( <i>Mười bảy tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng</i> )
Mệnh giá cổ phần	:	<b>10.000</b> đồng/ 1 cổ phần ( <i>Mười nghìn đồng trên một cổ phần</i> )
Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	:	Số 3500177755 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần thứ nhất ngày 22/6/2011, thay đổi lần thứ ba ngày 09/4/2020.

**1.2. Ngành nghề kinh doanh**

Theo giấy Chứng nhận ĐKKD số 3500177755 do Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần thứ nhất ngày 22/6/2011, thay đổi lần thứ ba ngày 09/4/2020, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức có các ngành nghề kinh doanh như sau:

Stt	Mã ngành	Tên ngành
1	4100	Xây dựng nhà các loại Chi tiết: Xây dựng công trình dân dụng
2	0118	Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh Chi tiết: Ươm giống cây lâm nghiệp
3	4290	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp; Xây dựng kho hàng, bến bãi, di dời công trình xây dựng; Xây dựng trạm điện, đường điện trung và hạ thế dưới 35KV; Thi công các công trình cấp thoát nước, công trình điện chiếu sáng trong và ngoài nhà



4	0810	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét
5	2392	Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét (Doanh nghiệp không được sản xuất trong khu dân cư và chỉ được phép hoạt động khi đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường)
6	2393	Sản xuất sản phẩm gốm sứ khác (Doanh nghiệp không được sản xuất trong khu dân cư và chỉ được phép hoạt động khi đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường)
7	2395	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao (Doanh nghiệp không được sản xuất trong khu dân cư và chỉ được phép hoạt động khi đủ điều kiện theo quy định của Luật Bảo vệ môi trường)
8	3600	Khai thác, xử lý và cung cấp nước
9	3700	Thoát nước và xử lý nước thải
10	3811	Thu gom rác thải không độc hại Chi tiết: Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình
11	3812	Thu gom rác thải độc hại
12	3821	Xử lý và tiêu huỷ rác thải không độc hại
13	3822	Xử lý và tiêu huỷ rác thải độc hại
14	3830	Tái chế phế liệu
15	3900	Xử lý ô nhiễm và hoạt động quản lý chất thải khác
16	4210	Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ Chi tiết: Xây dựng đường giao thông bê tông nhựa, nhựa thâm nhập ...
17	0210	Trồng rừng và chăm sóc rừng Chi tiết: Ươm giống cây lâm nghiệp
18	4220	Xây dựng công trình công ích Chi tiết: Xây dựng công viên, nghĩa trang, tượng đài, đền thờ, via hè, hồ, đập thủy lợi, cống rãnh, mương thoát nước, kênh mương cấp 1, cấp 2, nạo vét ao, sông hồ ...)
19	0130	Nhân và chăm sóc cây giống nông nghiệp Chi tiết: Quản lý, chăm sóc, bảo vệ, duy tu, sửa chữa, tôn tạo và trồng mới các bồn cây, công viên cây xanh, nhân tạo và sản xuất các giống cây trồng, hoa uơm, cây cảnh
20	4311	Phá dỡ
21	4312	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng)
22	4322	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí



23	4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
24	4330	Hoàn thiện công trình xây dựng Chi tiết: Trang trí nội, ngoại thất
25	4520	Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác
26	4530	Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác
27	4620	Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống Chi tiết: Bán buôn thức ăn và nguyên liệu làm thức ăn cho gia súc, gia cầm và thủy sản
28	4649	Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình Chi tiết: Bán buôn đồ điện gia dụng, đèn và bộ đèn điện
29	4663	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng Chi tiết: Bán buôn tre, nứa, gỗ cây, gỗ chế biến, xi măng, gạch xây, ngói, cát, đá, sỏi, kính xây dựng, sơn, véc ni, gạch ốp lát, thiết bị vệ sinh, đồ ngũ kim, vật liệu thiết bị khác trong xây dựng
30	4669	Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu Chi tiết: Bán buôn phế liệu, phế thải kim loại, phi kim loại, chậu cây, cây cảnh và thiết bị chăm sóc cây cảnh
31	4933	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
32	7710	Cho thuê xe có động cơ Chi tiết: Cho thuê ô tô; Cho thuê xe có động cơ
33	7730	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

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

- Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức, tiền thân là Công ty Công trình Đô thị và Dịch vụ công cộng huyện Châu Đức, là doanh nghiệp nhà nước hoạt động công ích, được thành lập theo Quyết định số 270/QĐ.UB ngày 16/06/1998 của UBND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Công ty chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/09/1998 trên cơ sở chuyển đổi từ Ban quản lý Công trình công cộng.
- Từ năm 1998 – năm 2003: kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh thua lỗ liên tục, bắt đầu từ năm 2004 trở về sau, hoạt động kinh doanh bắt đầu có lãi và kể từ năm 2006 trở đi năm nào cũng được xếp loại doanh nghiệp loại A.
- Đến năm đầu năm 2010 thì bắt đầu thực hiện cổ phần hóa và chính thức thành lập Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức vào ngày 01/07/2011. Công ty cho đến nay đã từng bước khắc phục những khó khăn, đưa đơn vị từ một doanh nghiệp làm ăn thua lỗ trở thành một doanh nghiệp kinh doanh có hiệu quả, hoàn thành tốt nhiệm vụ của cấp trên giao, không những thế mà còn thực hiện đầy đủ mọi nghĩa vụ đối với nhà nước, đóng góp cho các hoạt động xã hội cũng như thực hiện tốt chính sách chăm lo đời



sống cho người lao động.

- Đến nay, Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3500177755 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần thứ nhất ngày 22/6/2011, thay đổi lần thứ ba ngày 09/4/2020.

## 2. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Đến thời điểm ngày 31/12/2021, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức có 77 cổ đông với vốn điều lệ thực góp hiện tại là 17.420.000.000 đồng. Cơ cấu cổ đông của Công ty như sau:

**Bảng 01. Cơ cấu cổ đông tính tại ngày 31/12/2021**

TT	Cơ cấu cổ phần	Số lượng cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (VND)	Tỷ lệ so vốn điều lệ (%)
<b>I</b>	<b>Trong nước</b>	<b>77</b>	<b>1.742.000</b>	<b>17.420.000.000</b>	<b>100,00</b>
1	Tổ chức	02	1.432.000	14.320.000.000	82,20
2	Cá nhân	75	310.000	3.100.000.000	17,80
<b>II</b>	<b>Nước ngoài</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1	Tổ chức	0	0	0	0
2	Cá nhân	0	0	0	0
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>77</b>	<b>1.742.000</b>	<b>17.420.000.000</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**Bảng 02: Danh sách cổ đông sở hữu trên 5% vốn điều lệ tại ngày 31/12/2021**

TT	Họ và tên	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ SH (%)
1.	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước – Công ty TNHH (SCIC)	1.152.000	11.520.000.000	66,13
2.	CTCP Công trình giao thông tỉnh BR-VT	280.000	2.800.000.000	16,07
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.432.000</b>	<b>14.320.000.000</b>	<b>82,20</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

## 3. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con, Công ty liên kết và các công ty đang nắm quyền chi phối

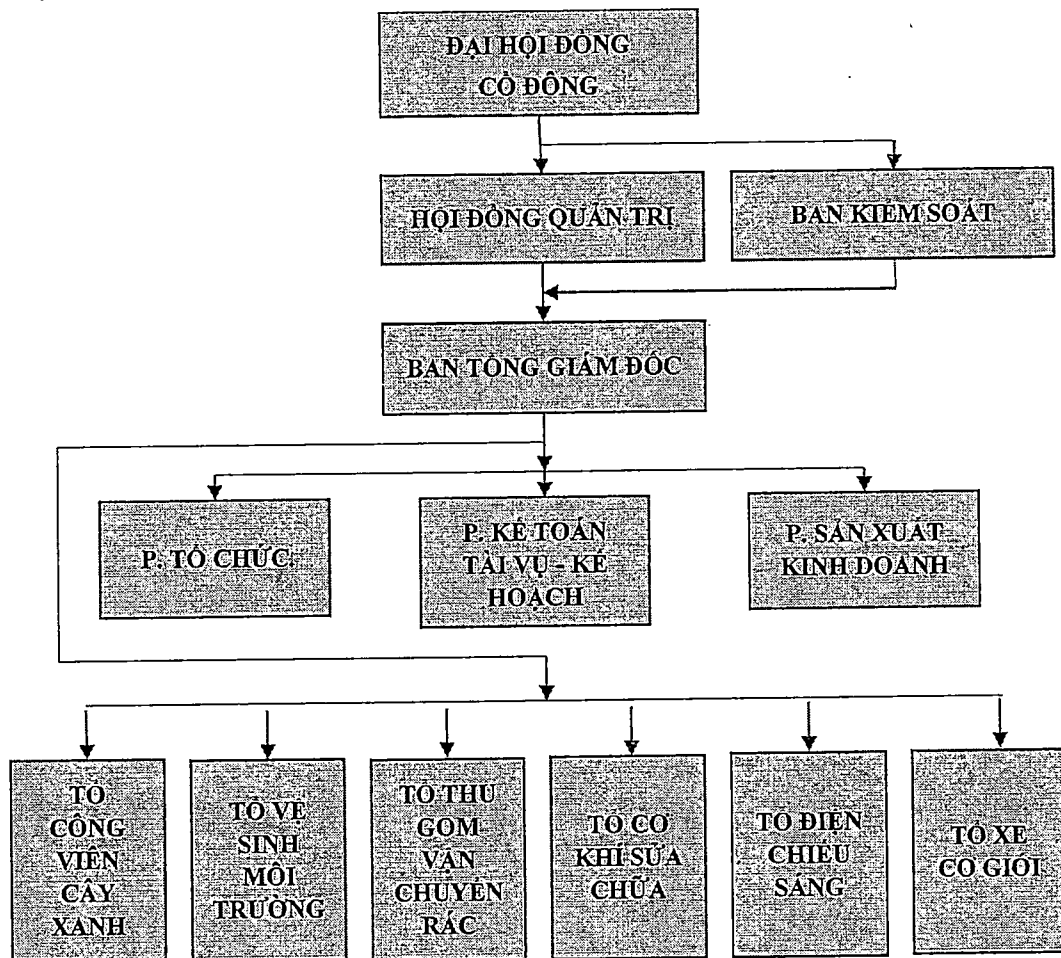
- Công ty mẹ: Không có.
- Công ty con: Không có.
- Công ty liên kết: Không có.
- Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành:  
Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước (SCIC): tại thời điểm 31/12/2021, SCIC sở hữu 1.152.000 cổ phần, chiếm 66,13% vốn cổ phần.





#### 4. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty

##### 4.1. Sơ đồ bộ máy quản lý của công ty



(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

##### 4.2. Cơ cấu tổ chức hoạt động

###### ✦ Đại hội đồng cổ đông

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.

###### ✦ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan chịu trách nhiệm trước pháp luật và trước ĐHĐCĐ trong việc quản trị Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị thực hiện quyền và nhiệm vụ theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.

###### ✦ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát (BKS) do ĐHĐCĐ bầu ra. Vai trò của Ban kiểm soát là đảm bảo các quyền lợi của cổ đông và giám sát các hoạt động của Công ty. Ban kiểm soát thực hiện quyền và nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

**✦ Ban Giám đốc**

Ban Giám đốc do HĐQT bổ nhiệm, chịu sự giám sát của HĐQT. Ban Giám đốc chịu trách nhiệm trước ĐHCĐ, HĐQT và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban Giám đốc gồm có Giám đốc, Phó Giám đốc. Quyền và nhiệm vụ của Ban Giám đốc: tổ chức điều hành, quản lý mọi hoạt động của Công ty theo Nghị quyết của ĐHCĐ, quyết định của HĐQT, Điều lệ Công ty và tuân thủ các chính sách pháp luật của nhà nước.

**✦ Các phòng ban nghiệp vụ****- Phòng sản xuất kinh doanh:**

Phòng sản xuất kinh doanh là phòng điều hành lao động trực tiếp sản xuất kinh doanh, do đó phải thường xuyên kiểm tra giám sát tình hình thực hiện đúng các yêu cầu về lao động.

**- Phòng tổ chức hành chính:**

Là đơn vị tham mưu cho về công tác hành chính, công tác lao động tiền lương, tổ chức cán bộ công nhân viên, công tác khen thưởng, kỷ luật, theo dõi và quyết toán nhiên liệu hàng tháng, cụ thể hóa các chế độ chính sách của nhà nước.

**- Phòng kế toán tài vụ - kế hoạch:**

Là đơn vị giúp Giám đốc thực hiện các chức năng theo dõi và quản lý về tài sản, các quỹ, tiền vốn trong đơn vị.

**5. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty****5.1. Sản phẩm, dịch vụ chủ yếu**

- Các sản phẩm từ dịch vụ công ích như: Cây xanh; bồn hoa; cây cảnh; vệ sinh đường phố; trang trí chiếu sáng đèn công cộng ... tất cả các sản phẩm từ dịch vụ công tạo môi trường xanh sạch đẹp trên địa bàn huyện Châu Đức.

- Thu gom rác thải từ các hộ dân, chợ, cơ quan đơn vị trên địa bàn huyện, sau đó chuyển về bãi rác Tóc Tiên huyện Tân Thành để xử lý.

- Chăm sóc, quản lý cây xanh trên toàn địa bàn huyện Châu Đức.

- Vận hành bảo dưỡng điện chiếu sáng công cộng.

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

STT	Tên Khách hàng	Ngày ký	Giá trị Hợp đồng
1	UBND huyện Châu Đức (gói thầu công ích năm 2020)	23/4/2020	23 tỷ
2	UBND huyện Châu Đức (gói thầu công ích năm 2021)	26/7/2021	33 tỷ

**5.3. Cơ cấu doanh thu chi phí của Công ty các năm gần đây****5.3.1. Cơ cấu doanh thu, lợi nhuận****Bảng 03: Cơ cấu doanh thu thuần của Công ty các năm gần đây***Đơn vị tính: đồng*



Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng /DTT (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng /DTT (%)
Doanh thu hợp đồng xây dựng	9.745.223.607	26,78	9.388.842.311	24,53
Doanh thu cung cấp dịch vụ	26.638.471.664	73,22	28.892.556.605	75,47
<b>Tổng cộng Doanh thu thuần</b>	<b>36.383.695.271</b>	<b>100,00</b>	<b>38.281.398.916</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**Bảng 04: Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty các năm gần đây**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng /DTT (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng /DTT (%)
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp DV	7.921.462.184	21,77	8.163.164.755	21,32
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.921.462.184</b>	<b>21,77</b>	<b>8.163.164.755</b>	<b>21,32</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

### 5.3.2. Cơ cấu chi phí

Chi phí bao gồm nộp tiền thuê đất, phí duy tu cơ sở hạ tầng, phí xử lý nước thải và chi phí khác.

**Bảng 05: Cơ cấu chi phí của Công ty các năm gần đây**

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2020		Năm 2021	
	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng /DTT (%)	Giá trị (đồng)	Tỷ trọng /DTT (%)
Giá vốn hàng bán	28.462.233.087	78,23	30.118.234.161	78,68
Chi phí tài chính	-	-	-	-
Chi phí bán hàng	-	-	-	-
Chi phí quản lý DN	4.703.926.206	12,93	4.602.365.969	12,02
<b>Tổng cộng chi phí HĐ sản xuất KD</b>	<b>33.166.159.293</b>	<b>91,16</b>	<b>34.720.600.130</b>	<b>90,70</b>



<b>Doanh thu thuần</b>	<b>36.383.695.271</b>	<b>100,00</b>	<b>38.281.398.916</b>	<b>100,00</b>
------------------------	-----------------------	---------------	-----------------------	---------------

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

#### 5.4. Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện nay, Công ty chưa thực hiện việc đăng ký nhãn hiệu thương mại, phát minh sáng chế nào.

#### 6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức hoạt động trong lĩnh vực dịch vụ sự nghiệp công là chính: quản lý và chăm sóc cây xanh, thu gom vận chuyển rác, vệ sinh đường phố và quản lý vận hành điện chiếu sáng công cộng. Có kết quả kinh doanh tóm tắt như sau:

##### 6.1. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty các năm gần đây

**Bảng 06: Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty**

Đơn vị tính: đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021	Tăng trưởng 2021/2020 (%)
1	Tổng tài sản	26.414.449.858	26.927.011.601	1,94
2	Vốn chủ sở hữu	23.767.256.196	22.562.916.618	(5,07)
3	Doanh thu thuần	36.383.695.271	38.281.398.916	5,22
4	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	4.132.614.631	4.198.476.917	1,59
5	Lợi nhuận khác	(245.983.881)	(144.920.089)	41,09
6	Lợi nhuận trước thuế	3.886.630.750	4.053.556.828	4,29
7	Lợi nhuận sau thuế	3.228.860.354	3.196.340.895	(1,01)
8	Lợi nhuận trên một cổ phiếu (đồng/CP)	1.397	1.835	31,35
9	Giá trị sổ sách (đồng/cổ phiếu)	13.644	12.952	(5,07)
10	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	10%	Dự kiến 10%	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)



## 7. Triển vọng phát triển

### 7.1. Vị thế của Công ty trong ngành

- Nhìn chung, tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty ổn định, doanh thu tăng nhẹ so với năm trước. Tình hình tài chính lành mạnh, các chỉ số tài chính rất an toàn, bảo đảm nguồn vốn nhà nước cũng như cổ đông đầu tư vào công ty ngày càng tăng.
- Hoàn thành chỉ tiêu chủ sở hữu giao, hoàn thành Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2021 đề ra. Thực hiện tốt chức năng nhiệm vụ về phục vụ công ích trên địa bàn huyện ngày càng xanh – sạch – đẹp, tạo vẻ mỹ quan, giữ gìn nếp sống văn minh đô thị.
- Thực hiện đúng chính sách pháp luật nhà nước, chỉ đạo của Chủ sở hữu và các cơ quan ban ngành cấp trên. Ngoài ra, thực hiện tốt chính sách đối với người lao động theo quy định của Luật lao động, Luật doanh nghiệp và các văn bản nhà nước ban hành, thể hiện qua thu nhập người lao động ngày càng tăng, đời sống người lao động ngày càng cải thiện đáng kể.

### 7.2. Triển vọng phát triển của ngành

- Công ty được cấp phép hoạt động nhiều ngành nghề, tuy nhiên vẫn tập trung vào hoạt động cung cấp dịch vụ sự nghiệp công là chính. Ngoài ra, thực hiện một số hợp đồng thi công trong lĩnh vực trồng và trang trí cây xanh, dịch vụ vệ sinh, trang trí điện nhưng chung quy vẫn trong hoạt động cung cấp dịch vụ công.
- Để thực hiện tốt chức trách nhiệm vụ được giao, Ban Giám đốc phải năng động, chủ động tìm kiếm thêm việc làm, mở rộng mối quan hệ ngoại giao để ký được các hợp đồng thi công công trình, đảm bảo nguồn thu, vì đây là thế mạnh từ trước, công ty có đủ năng lực điều kiện tốt để mở rộng hoạt động trong lĩnh vực này.

## 8. Chính sách đối với người lao động

### 8.1. Cơ cấu lao động

**Bảng 07: Cơ cấu nguồn nhân lực tại thời điểm 31/12/2021**

Trình độ	Số lượng	Tỷ lệ (%)
Đại học	11	11,58
Cao đẳng	2	2,11
Trung cấp	8	8,42
Lao động phổ thông	74	77,89
<b>Tổng cộng</b>	<b>95</b>	<b>100,00</b>

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

### 8.2. Chính sách đối với người lao động

Chính sách lương: Ngoài tiền lương được hưởng theo hệ số, người lao động trong Công ty còn được trả lương căn cứ theo trình độ, năng lực và hiệu quả công việc được giao. Công ty thường xuyên kiểm tra việc thực hiện các chế độ chính sách về tiền lương, bảo hiểm y tế cho cán bộ công nhân viên, nâng bậc lương hàng năm theo kỳ cho cán bộ công nhân viên.



Chế độ phúc lợi xã hội: Ban Giám đốc phối hợp với Ban chấp hành công đoàn luôn thực hiện chương trình tham gia quản lý, chăm sóc bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng cho người lao động. Tổ chức thăm hỏi, tặng quà cho CB CNV khi ốm đau, ma chay, cưới hỏi, trợ cấp đột xuất cho những trường hợp khó khăn. Công ty luôn đặc biệt chú trọng, trang bị bảo hộ lao động đầy đủ và đúng quy định. Hàng tháng đều cấp định kỳ và cấp phát thêm nếu có nhu cầu. Đối với lao động thu gom vận chuyển rác thì được tính phụ cấp vào lương và cấp phát thêm đường sữa hàng tháng đúng theo quy định của Bộ Luật lao động.

**Bảng 08: Mức lương bình quân của người lao động Công ty từ 2018 - 2020**

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tiền lương bình quân (đồng/người/tháng)	7.240.609	7.725.376	7.908.000

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

## 9. Chính sách cổ tức

Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh hàng năm có lãi, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật và điều lệ Công ty. Công ty đảm bảo sau khi đã trả hết số cổ tức đã định vẫn đảm bảo thanh toán được các khoản nợ và nghĩa vụ về tài sản đến hạn phải trả. Hội đồng quản trị căn cứ vào lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty để xác định lợi nhuận còn lại (sau khi đã trừ đi các khoản trích các quỹ) dùng để chia cổ tức và trình Đại hội đồng cổ đông thường niên thông qua mức cổ tức.

Tình hình chi trả cổ tức qua các năm gần đây như sau:

**Bảng 09: Tỷ lệ chi trả cổ tức giai đoạn từ năm 2019 - 2021**

Năm	Tỷ lệ chi cổ tức trên vốn điều lệ
2019	+ Không chia cổ tức
2020	+ Chia cổ tức bằng tiền tỷ lệ 10%
2021	+ Dự kiến chia cổ tức với tỷ lệ 10%

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

### Ghi chú:

- Năm 2019, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức không thực hiện việc chia cổ tức, do thời điểm đó Công ty còn nợ tiền lãi chậm nộp cổ tức từ năm 2011-2014.
- Năm 2021, Công ty chưa tổ chức Đại hội đồng cổ đông nên đây là tỷ lệ dự kiến.

## 10. Tình hình tài chính

### 10.1. Các chỉ tiêu cơ bản

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong Báo cáo tài chính bằng Đồng Việt Nam. Công ty áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**a. Trích khấu hao TSCĐ**

Chi phí khấu hao của Công ty được trích lập phù hợp với quy định của Bộ Tài Chính.

TSCĐ khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản cố định theo thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể thời gian hữu dụng ước tính như sau:

Loại tài sản cố định	Thời gian khấu hao
Nhà xưởng và vật kiến trúc	06 – 39 năm
Máy móc và thiết bị	05 năm
Phương tiện vận tải	06 năm
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 06 năm

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**b. Thanh toán các khoản nợ đến hạn**

Công ty hiện nay không có các khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ ngắn hạn và trung hạn đều được Công ty thanh toán đúng hạn.

**c. Các khoản phải nộp theo luật định**

Công ty đã thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân theo quy định của Nhà nước. Số dư các khoản phải nộp Nhà nước tại các thời điểm thể hiện như sau:

**Bảng 10: Các khoản còn phải nộp Nhà nước các năm gần đây**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
1	Thuế giá trị gia tăng	-	-
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	346.180.440
3	Thuế thu nhập cá nhân	-	-
4	Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-
5	Các loại thuế khác	-	-
	<b>Cộng</b>	-	<b>346.180.440</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**d. Trích lập các quỹ theo luật định**

Công ty thực hiện việc trích lập các quỹ theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty và pháp luật hiện hành. Mức trích cho từng quỹ được các thành viên HĐQT thống nhất và ĐHĐCĐ thường niên thông qua.

**Bảng 11: Các khoản quỹ theo quy định của Công ty các năm gần đây**

Đơn vị tính: Đồng



STT	Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
1	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	8.103.462	89.762.762
2	Quỹ đầu tư phát triển	322.505.839	1.946.575.723
	<b>Cộng</b>	<b>330.609.301</b>	<b>2.036.338.485</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

#### e. Tổng dư nợ vay

Trong các năm gần đây, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức không sử dụng nợ vay ngân hàng và các khoản nợ vay có lãi để phục vụ hoạt động kinh doanh.

#### f. Tình hình Công nợ hiện nay

Hiện nay, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức không có các khoản nợ quá hạn.

#### g. Các khoản phải thu

**Bảng 12: Tình hình các khoản phải thu của Công ty các năm gần đây**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
<b>I. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>5.368.917.884</b>	<b>5.209.437.504</b>
<b>1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>	<b>4.860.047.431</b>	<b>4.953.162.992</b>
- Phòng kinh tế hạ tầng huyện Châu Đức	4.193.626.831	4.336.837.447
- Ban QLDA Đầu tư Xây dựng huyện Châu Đức	585.000.000	-
- CTCP Xây dựng Thương mại Nhật Nam	-	111.790.545
- Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Tâm Vũ	-	359.281.000
- Các khách hàng khác	81.420.600	145.254.000
<b>2. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>	<b>22.300.000</b>	<b>57.592.500</b>
- Công ty TNHH DV và PT Huy Hoàng	10.000.000	-
- Công ty TNHH đo đạc bản đồ và xây dựng Bình Minh	12.300.000	12.300.000
- Công ty TNHH TV-TK-XD-SX-TM-DV Thuận Hoài	-	45.592.000
<b>3. Phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>590.123.295</b>	<b>405.787.692</b>
- Ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	73.000.000





- Phải thu khác	590.123.295	332.787.692
<b>4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>(103.552.842)</b>	<b>(207.105.680)</b>
<b>II. Các khoản phải thu dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.368.917.884</b>	<b>5.209.437.504</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

#### ☛ Các khoản phải trả

**Bảng 13: Tình hình các khoản phải trả của Công ty các năm gần đây**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>2.647.193.662</b>	<b>4.364.094.983</b>
<b>1. Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.316.059.200</b>	<b>1.842.908.505</b>
- CT TNHH TMDV XD Phương Thịnh Phát	455.565.000	-
- Cửa hàng Thanh Lan (Hoa kiểng)	460.860.000	192.500.000
- CTCP Ngọc Phú Mỹ	154.000.000	-
- Công ty TNHH Huỳnh Bích	-	390.000.000
- Cửa hàng Vật tư nông nghiệp Hưng Lộc	-	265.000.000
- Cơ sở Hoàng Mai Vàng	-	217.924.000
- Công ty TNHH XD TM DV Hân Thái Bảo	-	270.000.000
- Các nhà cung cấp khác	245.634.200	507.484.505
<b>2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>	<b>2.031.000</b>	-
<b>3. Thuế và các khoản phải nộp NN</b>	-	<b>346.180.440</b>
<b>4. Phải trả người lao động</b>	<b>1.321.000.000</b>	<b>1.570.349.821</b>
<b>5. Chi phí phải trả ngắn hạn</b>	-	-
<b>6. Doanh thu chưa thực hiện</b>	-	-
<b>7. Phải trả ngắn hạn khác</b>	-	<b>514.893.455</b>
<b>8. Dự phòng phải trả ngắn hạn</b>	-	-
<b>9. Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>	<b>8.103.462</b>	<b>89.762.762</b>
<b>II. Nợ dài hạn</b>	-	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>2.647.193.662</b>	<b>4.364.094.983</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**g. Đầu tư tài chính**

Trong các năm gần đây, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức có các hoạt động đầu tư tài chính như sau:

**Bảng 14: Các khoản đầu tư tài chính của Công ty các năm gần đây**

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	31/12/2020	31/12/2021
<b>I. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>8.700.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	8.700.000.000	9.000.000.000
- Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – CN Châu Đức	8.700.000.000	1.000.000.000
- Ngân hàng Agribank	-	8.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-
<b>Tổng</b>	<b>8.700.000.000</b>	<b>9.000.000.000</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020 và 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**10.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu****Bảng 15: Chỉ tiêu tài chính của Công ty**

Chỉ tiêu	Năm 2020	Năm 2021
<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	7,38	3,77
Hệ số thanh toán nhanh (lần)	6,67	3,42
<b>Chỉ tiêu về cơ cấu nguồn vốn</b>		
Tổng nợ/Tổng Tài sản (%)	10,02	16,21
Tổng nợ/Vốn chủ sở hữu (%)	11,14	19,34
<b>Chỉ tiêu về Hiệu quả hoạt động</b>		
Vòng quay hàng tồn kho (lần)	18,11	17,72
Vòng quay tổng tài sản (lần)	1,44	1,44
<b>Chỉ tiêu về Khả năng sinh lời</b>		
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	8,87	8,35
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu BQ (ROE) (%)	14,58	13,80



Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân (ROA) (%)	12,77	11,98
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần (%)	11,36	10,97
Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần (%)	18,54	18,35
Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá cổ phần (%)	10	10

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2020, 2021 của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

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

### 11.1. Hội đồng quản trị

Thành phần Hội đồng quản trị bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Thanh Tùng	Chủ tịch HĐQT
Bà Lê Thị Hoàng Vũ	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
Ông Hà Tiến Sáng	Thành viên HĐQT

### 11.2. Ban Giám đốc

Thành phần Ban Giám đốc bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Lê Thị Hoàng Vũ	Giám đốc
Ông Lê Thanh Tùng	Phó Giám đốc
Ông Lê Đức Sơn	Phó Giám đốc

### 11.3. Ban Kiểm soát

Là cơ quan được Đại hội cổ đông bầu ra, thực hiện giám sát HĐQT và Giám đốc trong việc quản lý điều hành Công ty, chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện các nhiệm vụ được giao.

Thành phần Ban kiểm soát bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Huỳnh Phước Nghĩa	Trưởng BKS
Bà Nguyễn Thị Thanh Ái	Thành viên BKS
Bà Trần Thị Hợi	Thành viên BKS

### 11.4. Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ
-----------	---------



Bà Lê Thị Thu Thủy	Kế toán trưởng
--------------------	----------------

## 12. Tình hình tài sản của Công ty

### 12.1. Hiện trạng sử dụng đất

Trong các năm qua, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức đã sử dụng đất đúng mục đích và khai thác một cách có hiệu quả vào hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, việc quản lý đất đã đảm bảo theo đúng các quy định của Luật đất đai cũng như các quy định khác của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Hiện nay, Công ty được giao quản lý và sử dụng 01 lô đất với tổng diện tích là 1.869,2 m<sup>2</sup>. Thông tin về lô đất cụ thể như sau:

**Bảng 16: Danh mục đất đai Công ty đang quản lý và sử dụng**

TT	Tên, địa chỉ lô đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hình thức sử dụng đất	Mục đích sử dụng đất	Thời gian sử dụng đất	Cơ sở pháp lý
1	318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngã Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu	1.869,2	Thuê đất trả tiền hàng năm	Trụ sở văn phòng làm việc	28 năm 4 tháng kể từ ngày 02/7/2011 đến ngày 02/11/2039	Căn cứ QĐ số 1812/ QĐ – UBND ngày 26/8/2014 của UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.869,2</b>				

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

**Ghi chú:** Căn cứ Quyết định số 1812/QĐ-UBND ngày 26/8/2014, Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giao cho Công ty thuê 1.869,2 m<sup>2</sup> đất để quản lý và sử dụng. Tuy nhiên, trên thực tế, theo kết quả đo đạc lại, diện tích đất được giao chỉ có 1.596,2 m<sup>2</sup>, giảm 273 m<sup>2</sup> so với Quyết định 1812/QĐ-UBND ngày 26/8/2014. Công ty đã thuê đơn vị chức năng làm hồ sơ điều chỉnh lại diện tích thực tế trình Sở TNMT tỉnh nhưng chưa được giải quyết do tình hình dịch COVID.

### 12.2. Tình hình tài sản đang sử dụng

**Bảng 17: Tình hình tài sản đang sử dụng của Công ty năm 2021**

Đơn vị tính: Đồng

STT	Tài sản	Nguyên giá (31/12/2021)	Giá trị còn lại (31/12/2021)	Giá trị còn lại/ Nguyên giá (%) (31/12/2021)



I	Tài sản cố định hữu hình			
1	Nhà xưởng, vật kiến trúc	3.266.016.405	1.304.385.544	39,94
2	Máy móc và thiết bị	198.211.400	33.433.333	16,87
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	23.054.886.634	9.107.380.982	39,50
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	34.454.545	1.435.607	4,17
	<b>Tổng cộng</b>	<b>26.553.568.984</b>	<b>10.446.635.466</b>	<b>39,34</b>

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2021 của CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

### 13. Kế hoạch sản xuất kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức trong năm tiếp theo

#### 13.1. Kế hoạch tài chính năm tiếp theo

Bảng 19: Kế hoạch tài chính năm tiếp theo của Công ty

ĐVT: đồng

TT	Danh mục	Năm 2021	Năm 2022	
			Giá trị	TTr 2022/2021 (%)
1	Vốn điều lệ	17.420.000.000	17.420.000.000	-
2	Doanh thu thuần	38.281.398.916	38.987.520.000	1,84
3	Lợi nhuận sau thuế	3.196.340.895	3.296.000.000	3,12
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần (%)	8,35	8,45	1,25
5	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ (%)	18,35	18,92	3,12
6	Cổ tức (%)	10	10	-

(Nguồn: Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức)

#### 13.2. Cơ sở để xây dựng kế hoạch

Căn cứ vào kết quả hoạt động năm 2021 và tình hình hoạt động hiện nay, Người đại diện đã phối hợp với Công ty xây dựng phương hướng kế hoạch năm 2022 như sau:

- Công ty đang tập trung làm hồ sơ đấu thầu cung cấp dịch vụ sự nghiệp công trên địa bàn huyện. Hiện nay, trên địa bàn huyện có đến 04 công ty hoạt động cùng lĩnh vực dịch vụ công, tham gia thực hiện các mảng chăm sóc cây xanh. Do đó, khối lượng dịch vụ công chia làm nhiều gói thầu, đây là khó khăn cho công ty vì hoạt động của doanh nghiệp tư rất thoáng so với công ty cổ phần về lợi thế cạnh tranh bỏ giá thầu.
- Tuy nhiên, xét về năng lực kinh nghiệm và làm các việc công tác không công theo yêu cầu của chủ đầu tư thì phía chủ đầu tư đã xem xét, do đó khả năng trúng thầu với khối lượng dịch vụ công năm nay cũng như năm trước.



- Về công tác duy tu bảo dưỡng, vận hành điện chiếu sáng công cộng, công ty không còn thực hiện vì UBND huyện đã bàn giao cho đơn vị thi công đèn led vận hành trong giai đoạn còn bảo hành công trình. Tuy nhiên, trong năm nay Công ty tiếp nhận một số trạm mới để quản lý vận hành, do đó khả năng doanh thu hoạt động này sẽ góp phần vào việc tăng tổng doanh thu dịch vụ công.
- Về hoạt động thi công các công trình mang tính chất phục vụ công nhưng không nằm trong gói thầu dịch vụ công, gồm: cắt tỉa, hạ độ cao cây xanh; trồng mới cây xanh trên tuyến đường được cải tạo; trang trí cây xanh, đèn chiếu sáng vào dịp lễ tết... Do tình hình dịch bệnh covid vẫn còn diễn biến phức tạp, nên các hoạt động trang trí khu vui chơi giải trí phục vụ công trên địa bàn huyện khó có khả năng thực hiện.
- Bên cạnh đó, để đạt được kế hoạch đề ra, ban lãnh đạo Công ty đã mở rộng nguồn thu nhập cho doanh nghiệp đến từ các dịch vụ làm ngoài như ký được các hợp đồng chăm sóc, cải tạo và trồng mới cây xanh ở các doanh nghiệp, khu công nghiệp....

*Ghi chú: Kế hoạch hoạt động năm 2022 chưa được ĐHĐCĐ Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển đô thị Châu Đức năm 2022 thông qua.*

**14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng**

Không có.

**15. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có cổ phiếu được chuyển nhượng mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu khi chuyển nhượng**

Không có.

**PHẦN VII: THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN****1. Tên và loại cổ phần chuyển nhượng**

Cổ phần Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức

**2. Loại cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần phổ thông****3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần****4. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng**

Số lượng cổ phần dự kiến : **1.152.000 cổ phần** (chiếm tỷ lệ **66,13%** tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn điều lệ thực góp)

Giá trị cổ phần chuyển : **11.520.000.000 đồng** (Mười một tỷ năm trăm hai mươi nhượng theo mệnh giá : triệu đồng)

**5. Giá khởi điểm chào bán cạnh tranh**

**32.760.000.000 đồng/lô cổ phần** (Giá khởi điểm chào bán cạnh được thông qua theo Quyết định 78/QĐ-ĐTKDV ngày 18/3/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển đô thị Châu Đức).

**6. Phương pháp tính giá khởi điểm**

Theo quy định tại Khoản 15d Điều 2, Nghị định 140/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP như sau: *“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.*

*Tổ chức có chức năng thẩm định giá được lựa chọn các phương pháp định giá thích hợp theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để xác định giá khởi điểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá. Khi xác định giá khởi điểm phải xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm) theo quy định của pháp luật. Việc xác định giá trị thương hiệu (trong đó bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử) vào giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn thực hiện theo hướng dẫn của Bộ Tài chính.”*

**Căn cứ:**

(1) Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 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 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp và Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/3/2018 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP;



(2) Chứng thư Thẩm định giá số 120701/CT-VVFC ngày 07/12/2021 của Chi nhánh miền Nam Công ty cổ phần định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam VVFC về việc định giá Giá trị doanh nghiệp, Giá trị cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.

Giá khởi điểm đã được Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước thông qua là 32.760.000.000 đồng/lô cổ phần (Căn cứ Quyết định 78/QĐ-ĐTKDV ngày 18/3/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển đô thị Châu Đức).

#### **7. Phương thức chuyển nhượng vốn**

Phương thức chuyển nhượng thông qua hình thức chào bán cạnh tranh theo lô cổ phần được thực hiện tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **8. Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh cổ phần**

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

#### **9. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn**

Quy định cụ thể tại Quy chế chào bán cạnh tranh cả lô cổ phần.

#### **10. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến**

Thời gian thực hiện đăng ký mua cổ phiếu sẽ được quy định cụ thể tại Quy chế chào bán cạnh tranh cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

#### **11. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với Nhà đầu tư nước ngoài**

Hiện nay, Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức đang hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKDN số 3500177755 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp lần thứ nhất ngày 22/6/2011, thay đổi lần thứ ba ngày 09/4/2020. Thông tin về lĩnh vực hoạt động ngành nghề kinh doanh của Công ty được đăng tải trên trang Masothue.com theo đường link sau:

<https://masothue.com/3500177755-cong-ty-co-phan-xay-dung-va-phat-trien-do-thi-chau-duc>

Trong hoạt động kinh doanh của Công ty có mã ngành số **3811: Thu gom rác thải không độc hại. Chi tiết: Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình**. Đây là ngành nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư.

Do vậy, căn cứ Điều 9 Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020, với ngành “*Dịch vụ thu gom rác thải trực tiếp từ các hộ gia đình*”, Công ty không được pháp luật cho phép có tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty. Như vậy, giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài tại Công ty theo quy định là 0%. Tại ngày chốt danh sách cổ đông 31/12/2021, số lượng cổ phần sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty là 0 cổ phần (tương đương 0%).





Vì lý do trên, tại đợt chào bán cạnh tranh phần vốn lần này, SCIC thực hiện bán cả lô 1.152.000 cổ phần tương đương 66,13% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức. Vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài **không** được phép mua cổ phần chào bán cạnh tranh của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức.

## 12. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng vốn

Toàn bộ số cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức do Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước sở hữu được tự do chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

## 13. Các loại thuế có liên quan

### 13.1. Các loại thuế liên quan tới tổ chức có cổ phiếu được chuyển nhượng

#### ▪ *Thuế thu nhập doanh nghiệp*

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của Công ty là 20%. Nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước được Công ty thực hiện theo đúng quy định của pháp luật. Các nghĩa vụ nợ khác như: phải trả người bán, phải trả công nhân viên, phải trả bảo hiểm xã hội và bảo hiểm y tế, phải trả phải nộp khác được Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ.

#### ▪ *Thuế giá trị gia tăng (GTGT)*

Thuế giá trị gia tăng các hàng hóa và dịch vụ do Công ty cung cấp là 10%.

### 13.2. Các loại thuế liên quan tới hoạt động giao dịch chứng khoán

#### ❖ *Đối với nhà đầu tư cá nhân:*

Theo Luật Thuế Thu nhập Cá nhân số 04/2007/QH12, ban hành ngày 21/11/2007 và có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2009, Luật số 26/2012/QH13 ngày 22/11/2012 của Quốc hội về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thuế thu nhập cá nhân ngày 22 tháng 11 năm 2012 thì: Thu nhập chịu thuế thu nhập cá nhân bao gồm: Thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức) và thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán). Mức thuế suất đối với từng loại như sau:

- Thuế suất đối với thu nhập từ đầu tư vốn (lợi tức cổ tức): 5%.
- Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng vốn (thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán) được xác định như sau:
  - + Trường hợp cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất là 20% tính trên lãi chuyển nhượng.
  - + Trường hợp người chuyển nhượng chứng khoán không đăng ký nộp thuế theo biểu thuế toàn phần với thuế suất 20% thì áp dụng thuế suất 0,1% tính trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần và không phân biệt việc chuyển nhượng được thực hiện tại Việt Nam hay tại nước ngoài.
  - + Cá nhân chuyển nhượng chứng khoán đã đăng ký nộp thuế theo thuế suất 20% vẫn phải tạm nộp thuế theo thuế suất 0,1% trên giá trị chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

#### ❖ *Đối với nhà đầu tư tổ chức:*



Nhà đầu tư là tổ chức đăng ký kinh doanh tại Việt Nam phải chịu một khoản thuế đóng trên phần chênh lệch giá khi bán cổ phiếu như sau: Thuế thu nhập từ chênh lệch giá do bán cổ phiếu = Thu nhập chịu thuế x Thuế suất. Trong đó:

- + Thu nhập chịu thuế = Tổng giá trị chứng khoán bán ra trong kỳ - Tổng giá mua chứng khoán được bán ra trong kỳ - Chi phí mua bán chứng khoán.
- + Thuế suất = Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của tổ chức đầu tư.

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

##### **14.1. Hồ sơ chào bán cạnh tranh**

Hồ sơ chào bán cạnh tranh cổ phần gồm:

- Quyết định số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017 của Thủ tướng Chính phủ về việc 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;
- Công văn số 3807/VPCP ngày 08/6/2021 của Văn phòng Chính phủ về việc thực hiện bán vốn nhà nước theo QĐ số 1001/QĐ-TTg ngày 10/07/2017;
- Quyết định 78/QĐ-ĐTKDV ngày 18/3/2022 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Xây dựng và phát triển đô thị Châu Đức;
- 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 tháng 11 năm 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 cả lô cổ phần.

##### **14.2. Phương tiện, địa điểm công bố thông tin**

Thông tin cụ thể liên quan đến Chủ sở hữu có vốn Nhà nước được chuyển nhượng và cuộc chào bán cạnh tranh cổ phần gồm Bản công bố thông tin và Quy chế chào bán cạnh tranh của đợt chào bán cạnh tranh được công bố tại:

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

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

Điện thoại : (84-4) 3824 0703      Fax: (84-4) 6278 0136

Website : <http://www.scic.vn/>

➤ **CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ : Số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngãi Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại : 84-254 3961 689      Fax: 84-254 3961 986

➤ **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL**

Trụ sở chính: Tầng 9, tòa nhà Icon4, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội



Điện thoại : (84-24) 3936 7083

Fax: (84-24) 3936 7082

Website : [www.wss.com.vn](http://www.wss.com.vn)**➤ SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3821 7713

Fax: (028) 3821 7452

Website: <https://www.hsx.vn/>**14.3. Đối tượng tham gia chào bán cạnh tranh và các quy định liên quan****➤ Đối tượng tham gia chào bán cạnh tranh**

Là tổ chức và cá nhân trong nước 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, cụ thể:

- ❖ **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 người đại diện pháp nhân thì phải có giấy ủy quyền; Nếu là cá nhân phải có chứng minh nhân dân, giấy tờ tùy thân hợp lệ và có đủ năng lực hành vi dân sự.
- ❖ **Nhà đầu tư nước ngoài:** Không được tham gia chào bán cạnh tranh cổ phần của Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức do giới hạn về tỷ lệ nắm giữ của Nhà đầu tư nước ngoài quy định tại Điều 11 Phần VII Bản công bố thông tin.
- ❖ **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 thực hiện các quy định như đối với Nhà đầu tư trong nước.

Mỗi nhà đầu tư được phát một Đơn đăng ký mua cổ phần và chỉ được ghi 01 mức giá đặt mua vào Đơn đăng ký mua cổ phần.

**➤ Điều kiện tham gia chào bán cạnh tranh**

- Có Đơn đăng ký tham gia chào bán cạnh tranh theo đúng mẫu và nộp đúng thời hạn quy định.
- Đặt cọc đủ giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo mức giá khởi điểm do Ban tổ chức chào bán cạnh tranh công bố cùng thời điểm nộp Đơn đăng ký tham gia chào bán cạnh tranh.
- Tuân thủ các quy định của Quy chế chào bán cạnh tranh.

**14.4. Nộp đơn đăng ký tham gia chào bán cạnh tranh**

Nhà đầu tư điền đầy đủ thông tin vào đơn đăng ký tham gia chào bán cạnh tranh và nộp tại địa điểm làm thủ tục đăng ký kèm theo xuất trình:

- ❖ **Đối với nhà đầu tư là cá nhân:**
  - Chứng minh nhân dân (CMND) hoặc hộ chiếu, trường hợp nhận ủy quyền, phải có giấy ủy 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 nhà đầu tư là tổ chức:**

- 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 trừ trường hợp người làm thủ tục là đại diện theo pháp luật của tổ chức;
- Giấy nộp tiền hoặc giấy chuyển tiền đặt cọc.

**14.5. Lập và nộp Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh****➤ Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh hợp lệ là:**

- Phiếu do Tổ chức thực hiện bán chào bán cạnh tranh cấp, có đóng dấu treo của nơi cấp phiếu và đảm bảo: điền đầy đủ, rõ ràng các thông tin theo quy định; Phiếu không được tẩy xóa hoặc rách nát; 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 chào bán cạnh tranh phải được bỏ trong phong bì có chữ ký 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.

**➤ Bỏ Phiếu tham dự chào bán cạnh tranh kín theo đúng thời hạn quy định.****14.6. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến**

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển nhượng quyền sở hữu, số lượng đặt mua tối thiểu, hoàn cọc,... được thực hiện theo Quy chế chào bán cạnh tranh theo lô của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

**14.7. Làm thủ tục chuyển nhượng cổ phần**

Ngay sau khi có kết quả chào bán cạnh tranh, kết quả chào bán cạnh tranh sẽ được thông báo tại các địa điểm công bố thông tin và trên cổng thông tin điện tử [www.hsx.vn](http://www.hsx.vn), [www.wss.com.vn](http://www.wss.com.vn) và [www.scic.vn](http://www.scic.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.

**PHẦN VIII: MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC CHÀO BÁN**

Mục đích của việc chào bán cổ phần nhằm cơ cấu lại danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại các doanh nghiệp không cần giữ cổ phần. Việc chào bán cổ phần tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức do SCIC 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 của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức nhằm chỉ làm thay đổi cơ cấu cổ đông của Công ty, không làm thay đổi vốn điều lệ đã đăng ký.



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

**1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng**

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

Địa chỉ : Tầng 23 - 24, Tòa nhà Charm Vit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 3824 0703 Fax: (84-4) 6278 0136

Website : <http://www.scic.vn/>

**2. Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng**

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC**

Địa chỉ : số 318 Lê Hồng Phong, thị trấn Ngải Giao, huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

Điện thoại : 84-254 3961 689 Fax: 84-254 3961 986

**3. Tổ chức thẩm định giá**

**CHI NHÁNH MIỀN NAM - CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊNH GIÁ VÀ DỊCH VỤ TÀI CHÍNH VIỆT NAM**

Trụ sở chính : 49 Pasteur (Lầu 7), Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : 028 39142930 Fax: 028 38218901

Website : [vvfc.vn](http://vvfc.vn)

**4. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VỮNG TÀU (VAC)**

Trụ sở chính: 10 Tôn Thất Tùng, Phường 7, Thành phố Vũng Tàu, Bà Rịa - Vũng Tàu

Số điện thoại : 84-254 3533 288 Fax: 84-254 3562 282

Website : <https://vac.vn/>

**5. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn**

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL**

Trụ sở chính : Tầng 9, tòa nhà Icon4, số 243A Đê La Thành, phường Láng Thượng, quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 3936 7083 Fax: (84-24) 3936 7082

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

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

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

Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại : (028) 3821 7713 Fax: (028) 3821 7452

Website : <https://www.hsx.vn/>



## PHẦN 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

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.

## PHẦN 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 chỉ mang tính chất tham khảo, không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ và chính xác 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 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 Phố Wall và nhân viên của Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall (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 SCIC), 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 CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức cho SCIC, chính CTCP Xây dựng và Phát triển Đô thị Châu Đức và các khách hàng khác của Công ty cổ phần Chứng khoán Phố Wall 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.

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 chào bán cạnh tranh cổ phần.

Trân trọng cảm ơn!



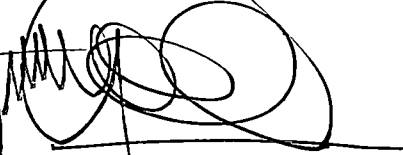

SCIC

BẢN CBTT CHÀO BÁN CẠNH TRANH CỔ PHẦN CỦA SCIC  
TẠI CTCP XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC

Bà Rịa – Vũng Tàu, tháng ..... năm 2022

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG  
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**

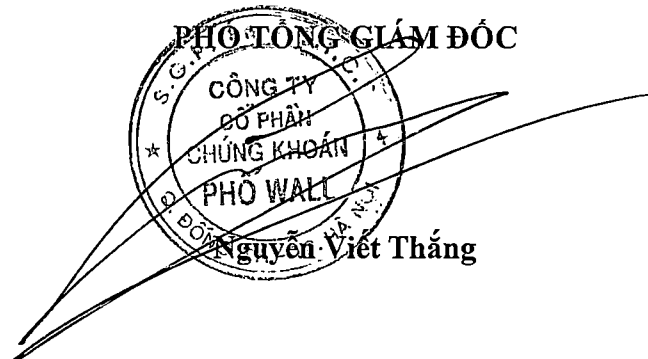

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**

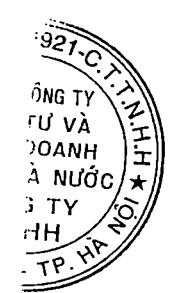
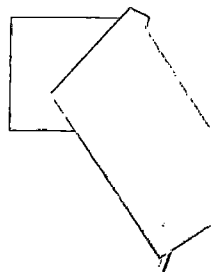
  
  
**Đinh Việt Tùng**

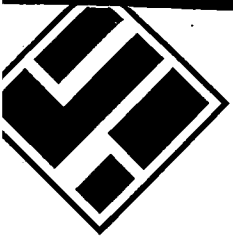
**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA DN NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ CHÂU ĐỨC**

  
  
**Lê Thị Hoàng Vũ**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN  
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN PHỐ WALL**

  
  
**Nguyễn Việt Thắng**





SCIC



Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước  
State Capital Investment Corporation

3 bản CBTT - Chưa thực

487<sup>3</sup>.

Hoa' tốc'

**HỎA TỐC**

Kính gửi: CNPN