

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**  
VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH  
VIỄN THÔNG VIỆT NAM TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG  
SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

**THÔNG QUA ĐẤU GIÁ THEO LÔ**

(Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp)

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG  
SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI**

**1. Tổ chức thực hiện thoái vốn**

**Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam**

Trụ sở chính: Số 57 Huỳnh Thúc Kháng, Phường Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3774 1091

Fax: (024) 3774 1093

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

**2. Tổ chức thực hiện đấu giá**

**Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Địa chỉ: Số 02, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 39412626

Fax : (024) 39347818

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

**3. Tổ chức Tư vấn**

**Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 12&17, Tòa nhà VCB, 198 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3936 6425

Fax : (024) 3936 0262

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

**Phụ trách công bố thông tin:**

Ông: Nguyễn Văn Nhiên

Chức vụ: Phó Tổng giám đốc

Điện thoại: (024) 3774 1091

Fax: (024) 3774 1093

Hà Nội, tháng 11/2017

# TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

(Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100684378 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 17/08/2010 đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 14/04/2015)



**VNPT**

## THOÁI VỐN TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

- Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam thực hiện thoái vốn theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP; Quyết định số 41/2015/QĐ-TTg;
- Văn bản số 3801/BTTTT-QLDN ngày 19/10/2017 của Bộ Thông tin và Truyền thông về Phương án bán đấu giá cổ phần theo lô của VNPT tại CTCP Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
- Quyết định số 307/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 07/11/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc Bán đấu giá cổ phần theo lô của VNPT tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
- Điều kiện thoái vốn: Theo Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP

Hình thức thoái vốn: Theo Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam

Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phần chào bán: 14.000.000 cổ phần

Số lô cổ phần chào bán: 03 lô cổ phần

Số lượng cổ phần của mỗi lô:

- 02 lô cổ phần với mỗi lô cổ phần chào bán là 5.000.000 cổ phần;
- 01 lô cổ phần với số cổ phần chào bán là 4.000.000 cổ phần.

Giá khởi điểm lô cổ phần:

- 02 lô cổ phần với giá khởi điểm mỗi lô là 48.500.000.000 đồng;
- 01 lô cổ phần với giá khởi điểm là 38.800.000.000 đồng

Giá khởi điểm 1 cổ phần: 9.700 đồng/cổ phần

Giá trị lô cổ phần theo mệnh giá:

- 02 lô cổ phần với giá trị theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng;
- 01 lô cổ phần với giá trị theo mệnh giá là 40.000.000.000 đồng.

MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....</b>	<b>1</b>
1. Tổ chức thực hiện thoái vốn.....	1
2. Tổ chức tư vấn.....	1
<b>II. CÁC KHÁI NIỆM.....</b>	<b>2</b>
<b>III. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN ( TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM).....</b>	<b>4</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	4
2. Mối quan hệ với tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn.....	5
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành.....	5
4. Tỷ lệ số cổ phiếu thoái vốn/ tổng số cổ phiếu đang sở hữu.....	6
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM .....</b>	<b>7</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	7
2. Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam ....	8
3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	10
4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	12
5. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo .....	12
6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty.....	13
7. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn .....	13
<b>V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN.....</b>	<b>14</b>
<b>VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN .....</b>	<b>16</b>
<b>VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN.....</b>	<b>17</b>
<b>PHỤ LỤC: CÁC TÀI LIỆU LIÊN QUAN CỦA HỒ SƠ THOÁI VỐN.....</b>	<b>19</b>

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

**1. Tổ chức thực hiện thoái vốn**

Ông: Tô Mạnh Cường

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

*(Giấy ủy quyền số 5766/GUQ-VNPT-PCTT ngày 6/11/2017 của Tổng Giám đốc Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam).*

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**

Ông: Lê Mạnh Hùng

Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam

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 Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam và Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam cung cấp.



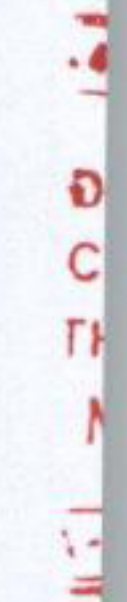
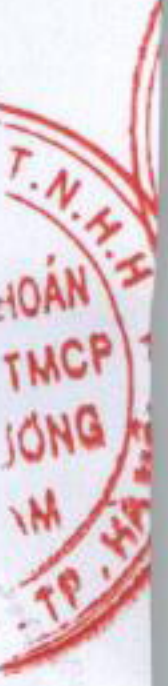
## II. CÁC KHÁI NIỆM

### 1. Trong Bản công bố thông tin này, những từ ngữ dưới đây được hiểu như sau:

- Tổ chức thực hiện Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam thoái vốn:
- Tổ chức có cổ phiếu được thoái vốn: Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán VFA
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam thông qua
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty.
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam

### 2. Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản công bố thông tin này có nội dung như sau:

Công ty/ VNPT LAND:	Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam
BCTC:	Báo cáo tài chính
CTCP:	Công ty cổ phần
ĐKKD:	Đăng ký kinh doanh
ĐHĐCĐ:	Đại hội đồng cổ đông
HĐQT:	Hội đồng quản trị
HNX:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội
LNST:	Lợi nhuận sau thuế
LNTT:	Lợi nhuận trước thuế
SXKD:	Sản xuất kinh doanh
TMCP:	Thương mại cổ phần
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn





UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
VCBS:	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
VCSH:	Vốn chủ sở hữu
VND:	Việt Nam đồng

**III. GIỚI THIỆU VỀ CHỦ SỞ HỮU THỰC HIỆN THOÁI VỐN ( TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM)**

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

**1.1. Thông tin chung**

- Tên tiếng Việt: **TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM**
- Tên viết tắt: **VNPT**
- Trụ sở: **Số 57 Huỳnh Thúc Kháng, P.Láng Hạ, Q.Đống Đa, Hà Nội**
- Điện thoại: **(024) 3 774 1091**
- Fax: **(024) 3 774 1093**
- Giấy chứng nhận ĐKKD: số 0100684378 do Sở Kế hoạch Đầu tư TP. Hà Nội cấp đăng ký lần đầu ngày 17/08/2010 đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 20/03/2017
- Vốn điều lệ: **72.237.000.000.000 đồng**
- Website: **[www.vnpt.vn](http://www.vnpt.vn)**
- Logo:



- Ngành nghề kinh doanh chính:
  - Hoạt động viễn thông có dây và không dây, hoạt động viễn thông vệ tinh, hoạt động viễn thông khác;
  - Cổng thông tin;
  - Hoạt động dịch vụ liên quan đến các cuộc gọi;
  - Lập trình máy vi tính, tư vấn máy vi tính và quản trị hệ thống máy vi tính;
  - Hoạt động dịch vụ công nghệ thông tin và dịch vụ khác liên quan đến máy vi tính;
  - Sản xuất thiết bị truyền thông, sản xuất linh kiện điện tử;
  - Sản xuất máy vi tính và thiết bị ngoại vi của máy vi tính;
  - Bán buôn máy vi tính, thiết bị ngoại vi và phần mềm, thiết bị và linh kiện điện tử, viễn thông;
  - Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh;
  - Sửa chữa máy vi tính và thiết bị ngoại vi, thiết bị liên lạc;
  - Quảng cáo, tổ chức giới thiệu và xúc tiến thương mại;
  - Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác;
- Hoạt động cấp tín dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác: xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị viễn thông, công nghệ thông tin và truyền thông.

### 1.2. *Quá trình hình thành và phát triển*

VNPT hiện là Tập đoàn Bưu chính Viễn thông hàng đầu tại Việt Nam. Với những đóng góp và thành tựu đã đạt được trong công cuộc xây dựng chủ nghĩa Xã hội và Bảo vệ Tổ quốc, VNPT đã vinh dự được Chủ tịch nước phong tặng danh hiệu Anh hùng lao động thời kỳ 1999 - 2009 vào ngày 22/12/2009.

Kế thừa 70 năm xây dựng, phát triển và gắn bó trên thị trường viễn thông Việt Nam, VNPT vừa là nhà cung cấp dịch vụ đầu tiên đặt nền móng cho sự phát triển của ngành Bưu chính, Viễn thông Việt Nam, vừa là tập đoàn có vai trò chủ chốt trong việc đưa Việt Nam trở thành 1 trong 10 quốc gia có tốc độ phát triển Bưu chính Viễn thông nhanh nhất toàn cầu.

Tháng 1/2006, VNPT chính thức trở thành Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam thay thế cho mô hình Tổng công ty cũ theo quyết định số 06/2006/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, với chiến lược phát triển theo mô hình tập đoàn kinh tế chủ lực của Việt Nam, kinh doanh đa ngành nghề, đa lĩnh vực, đa sở hữu, trong đó Bưu chính - Viễn thông - CNTT là nòng cốt.

Ngày 24/6/2010, Công ty mẹ - Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam chuyển đổi hoạt động sang mô hình Công ty trách nhiệm Hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo quyết định số 955/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ.

Tập đoàn Bưu chính Viễn Thông Việt Nam – Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 0100684378 do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 17 tháng 08 năm 2010, thay đổi lần 4 ngày 20 tháng 03 năm 2017.

Ngày 06/04/2016, Chính phủ phê duyệt Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Nghị định số 25/2016/NĐ-CP.

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

Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam là cổ đông sáng lập và là công ty mẹ của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam, sở hữu 14.000.000 cổ phiếu, tương đương 79,02% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

### 3. **Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành**

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam là 79,02%.



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

Tỷ lệ số cổ phiếu thoái vốn/ tổng số cổ phiếu đang sở hữu của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam là **100%**.

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

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

###### 1.1. Thông tin chung

- Tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN BẤT ĐỘNG SẢN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM**
- Tên viết tắt: **VNPT LAND**
- Trụ sở chính: Tầng 2 – Khối A – Tòa nhà LICOGI 13 – đường Khuất Duy Tiến – phường Nhân Chính – quận Thanh Xuân – Hà Nội
- Điện thoại: (024) 3553 7998
- Fax: (024) 3553 7996
- Website: [www.vnptland.vn](http://www.vnptland.vn)
- Giấy chứng nhận ĐKDN: Số 0102787509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/06/2008, đăng ký thay đổi lần 03 ngày 28/12/2011.
- Vốn điều lệ đăng ký: 500.000.000.000 đồng
- Vốn điều lệ thực góp: 177.165.000.000 đồng
- Ngành nghề kinh doanh:

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102787509 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp ngày 19/06/2008, đăng ký thay đổi lần 3 ngày 28/12/2011, ngành nghề kinh doanh chính của CTCP Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam như sau:

- Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ bất động sản;
- Xây dựng nhà, khách sạn, văn phòng, trung tâm thương mại, siêu thị, khu đô thị, khu công nghiệp;
- Quản lý, khai thác và kinh doanh dịch vụ khu chung cư, khu đô thị, khu dân cư tập trung, bãi đỗ xe, khách sạn du lịch;
- Tư vấn, thiết kế công trình.

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

Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam được thành lập năm 2008 theo Quyết định số 118/QĐ – KTTKTC – HĐQT ngày 18/03/2008 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

Ngày 09/09/2008 theo thỏa thuận hợp tác kinh doanh số 01/TT-HTKD, Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam cùng góp vốn với Công ty cổ phần Đầu tư Sông Đà – Việt Đức thành lập Công ty cổ phần Bất động sản Việt Đức – PT để thực

hiện đầu tư 02 dự án: Xây dựng lại khu tập thể 22 Liễu Giai – Phường Công vụ - Quận Ba Đình – Hà Nội và Xây dựng lại nhà C1 Hoàng Ngọc Phách – phường Láng Hạ - quận Đống Đa – Hà Nội. Tổng mức đầu tư cho dự án 22 Liễu Giai dự kiến là 196.613 tỷ đồng, cho dự án C1 Hoàng Ngọc Phách dự kiến là 194,62 tỷ đồng.

Ngày 12/12/2008 Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng cổ phần số 09/HĐ-PVPL-VNPTL đầu tư vào Công ty cổ phần Bất động sản điện lực dầu khí Việt Nam để thực hiện Dự án tổ hợp công trình Nam Đàn Plaza. Tọa lạc trên một khu đất diện tích 1ha, nằm trên đường Phạm Hùng – Hà Nội, Nam Đàn Plaza là một tòa nhà cao 47 tầng, tổng diện tích sàn xây dựng 160.000 m<sup>2</sup>. Tòa nhà tổ hợp các chức năng văn phòng, khách sạn, trung tâm thương mại và căn hộ cao cấp.

Ngày 26/09/2011 Công ty ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 02/2011/HĐHTĐT với Công ty cổ phần Đầu tư phát triển và Thương mại Hạ Long để thực hiện dự án “Khu biệt thự nhà vườn, thương mại và dịch vụ tổng hợp” tại thôn Phú Nhi, xã Thanh Lâm, huyện Mê Linh, Hà Nội.

Hiện nay Công ty đang thực hiện đầu tư một số dự án lớn như: Dự án Khương Đình 1 với tổng mức đầu tư là 607 tỷ đồng, Dự án Khu C30 thành phố Hồ Chí Minh.

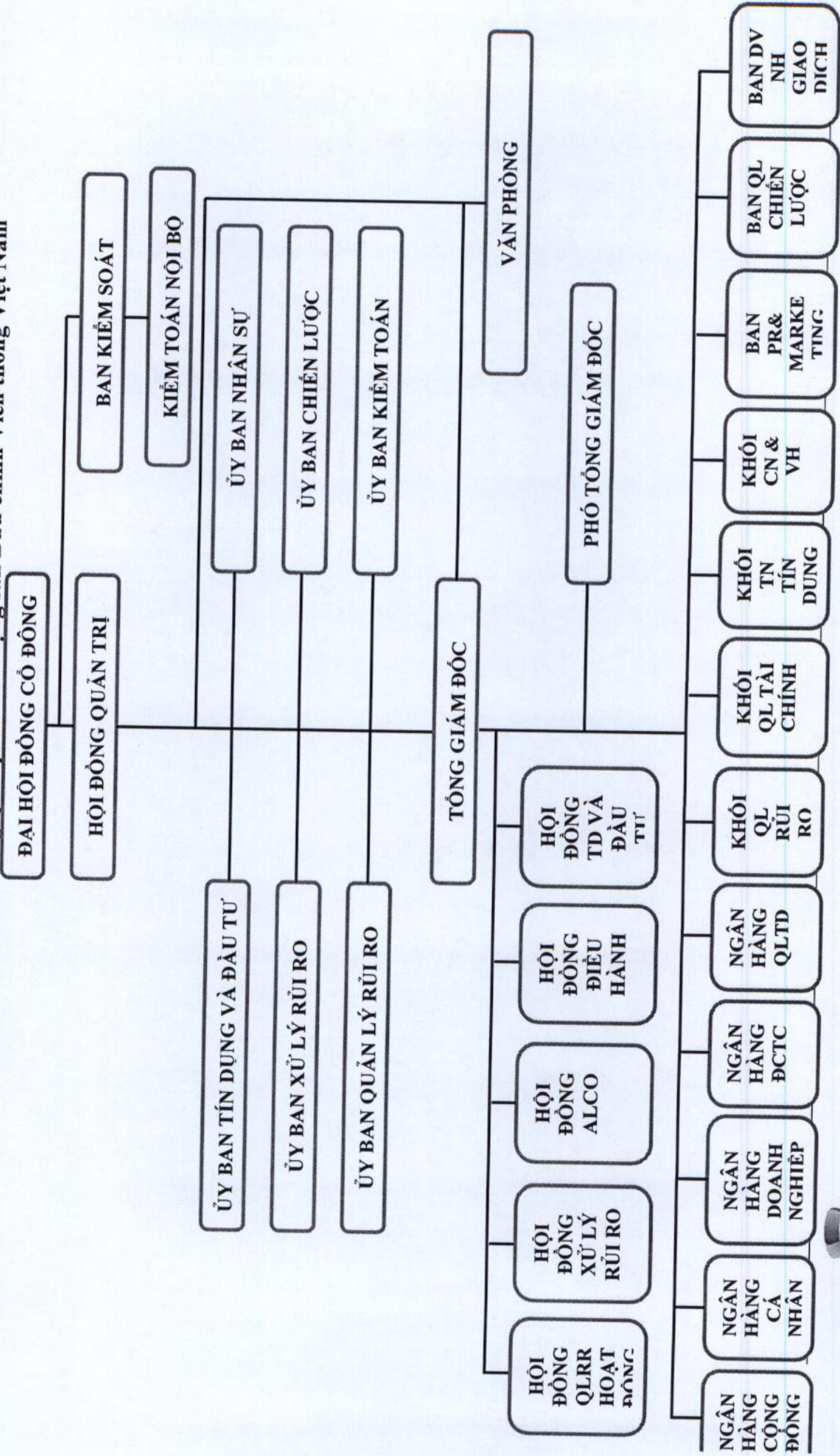
2. **Cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam**



VNPT

TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM

Sơ đồ tổ chức của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam



VCBS Vietcombank Securities

**✚ Đại hội đồng cổ đông:**

Gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của VNPT LAND, có thẩm quyền quyết định các vấn đề:

- Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm;
- Bầu, bãi miễn và thay thế thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 50% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty; Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- Các quyền và nhiệm vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty.

**✚ Hội đồng Quản trị:**

Là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh VNPT LAND để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của VNPT LAND, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

**✚ Ban Kiểm soát:**

Là cơ quan giám sát việc tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ của VNPT LAND trong việc quản trị, điều hành VNPT LAND: chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong việc thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn được giao.

**✚ Tổng Giám đốc:**

Là người điều hành cao nhất của VNPT LAND, chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền và nhiệm vụ phù hợp với quy định của pháp luật và Điều lệ của VNPT LAND.

**✚ Bộ máy giúp việc:**

Có chức năng tham mưu và giúp việc cho Bộ máy quản lý, trực tiếp hoạt động và điều hành theo chức năng chuyên môn và theo chỉ đạo của Bộ máy quản lý.

**3. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 02 năm gần nhất**

*Đơn vị: đồng*

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	% +/-
Tổng giá trị tài sản	173.770.766.654	174.301.208.347	0,31%
Doanh thu thuần	4.688.117.877	903.139.998	-80,74%
Lợi nhuận từ HĐKD	233.429.365	7.156.202	-96,93%
Lợi nhuận khác	-21.744.796	4.003	-
Lợi nhuận trước thuế	211.684.569	7.160.205	-96,62%
Lợi nhuận sau thuế	169.347.656	7.160.205	-95,77%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2016 của VNPT LAND)

Theo báo cáo kiểm toán độc lập số 10/2017/VFA-BCKT của Công ty TNHH Kiểm toán VFA đã đưa ra ý kiến kiểm toán như sau:

**(\*) Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ trong BCTC kiểm toán năm 2016:**

Chúng tôi không tham gia chứng kiến kê chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Công ty tại ngày 31/12/2016, các thủ tục kiểm toán thay thế không thực hiện được. Theo đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về tính hiện hữu và giá trị của 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 31/12/2016.

Đến thời điểm phát hành Báo cáo kiểm toán, chúng tôi chưa thu thập được đầy đủ đối chiếu xác nhận của khoản đầu tư vào CTCP Đầu tư Sông Đà-Việt Đức và CTCP Dịch vụ xây dựng Lâm Hà. Theo đó, chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về số vốn góp cũng như khả năng thu hồi của các khoản đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016.

Chúng tôi không đủ cơ sở để đưa ra ý kiến về khả năng thu hồi của các khoản đầu tư vào CTCP Bất động sản Việt Đức-PT, CTCP Địa ốc Viễn thông và CTCP Đầu tư và Phát triển thương mại Hạ Long. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về khoản mục đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết và đầu tư vào các đơn vị khác cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2016.

Chúng tôi không đủ cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi của Dự án Khu dân cư thuộc khu trung tâm chính trị - hành chính và dịch vụ thương mại - dân cư tỉnh Trà Vinh. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến về số dư chi phí xây dựng cơ bản dở dang của dự án trên trong khoản mục Hàng tồn kho theo thuyết minh số 08.

**(\*) Ý kiến:**

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của CTCP Bất động sản Bưu chính viễn thông Việt Nam tại ngày 31/12/2016, cũng như kết quả sản xuất kinh doanh, tình hình

lưu chuyển tiền tệ và tính hình vốn góp của chủ sở hữu của Công ty cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

**(\*) Vấn đề khác:**

Chúng tôi xin lưu ý tới thuyết minh Báo cáo tài chính số 16.1 – Vốn chủ sở hữu, đến thời điểm 31/12/2016, Vốn điều lệ của Công ty chưa góp đủ theo Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh là 322.835.000.000 đồng.

**4. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu**

Các chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016
<b>1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	2,59	0,94
+ Hệ số thanh toán nhanh	2,58	0,94
<b>2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>		
+ Hệ số nợ/Tổng tài sản	0,01	0,02
+ Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	0,02	0,02
<b>3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>		
+ Vòng quay hàng tồn kho	381,01	81,86
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,03	0,01
<b>4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>		
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	3,61%	0,79%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	0,10%	0,00%
+ Hệ số lợi nhuận sau thuế/tổng tài sản	0,10%	0,00%
+ Hệ số lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/doanh thu thuần	4,98%	0,78%
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS – đồng)	9,56	0,40

(Nguồn: VNPT LAND)

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

**5.1. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2017**

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Thực hiện năm 2016	Năm 2017	
			Kế hoạch	% tăng giảm so với 2016
Vốn điều lệ	Triệu đồng	177.165	177.165	-

Doanh thu thuần	Triệu đồng	903	15.000	1561,13%
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	7	480	6757,14%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	0,78%	3,20%	2,42%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	0,00%	0,27%	0,27%
Cổ tức	%	-	-	-

(Nguồn: VNPT LAND)

**5.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch kinh doanh và lợi nhuận:**

- Trên cơ sở kết quả thực hiện năm 2016;
- Thoái vốn các khoản đầu tư trên cơ sở bảo toàn vốn và có cơ hội sinh lời;
- Triển khai một số hoạt động dịch vụ Bất động sản;
- Tận dụng nhân lực tạo ra doanh thu, lợi tức bù vào chi phí hoạt động của Công ty.

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

Không có.

**7. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu thoái vốn**

Không có.



**V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN**

1. **Loại cổ phần:** Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
2. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/ cổ phần (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng một cổ phần*)
3. **Tổng số cổ phần dự kiến thoái vốn:** 14.000.000 cổ phần (*chiếm tỷ lệ 79,02% tổng số cổ phần đang lưu hành của VNPT LAND*)
4. **Số lô cổ phần chào bán:** 03 lô
5. **Số lượng cổ phần của mỗi lô cổ phần chào bán:**
  - 02 lô cổ phần với mỗi lô cổ phần chào bán là 5.000.000 cổ phần;
  - 01 lô cổ phần với số cổ phần chào bán là 4.000.000 cổ phần.
6. **Giá khởi điểm của mỗi lô cổ phần:**
  - 02 lô cổ phần với giá khởi điểm mỗi lô là 48.500.000.000 đồng;
  - 01 lô cổ phần với giá khởi điểm là 38.800.000.000 đồng.
7. **Giá khởi điểm một cổ phần: 9.700 đồng/cổ phần**
8. **Giá trị mỗi lô cổ phần theo mệnh giá:**
  - 02 lô cổ phần với giá trị mỗi lô theo mệnh giá là 50.000.000.000 đồng;
  - 01 lô cổ phần với giá trị theo mệnh giá là 40.000.000.000 đồng.
9. **Phương pháp tính giá:**

Mức giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam thuộc sở hữu của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tính dựa trên các căn cứ:

  - Chứng thư thẩm định giá số 129/2017/CT.DVĐG-AASC.TĐG ngày 04/08/2017 của Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC (là đơn vị có chức năng thẩm định giá đã được Bộ Tài chính cấp giấy phép) về thẩm định giá giá trị cổ phần của VNPT tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
  - Quyết định số 253/QĐ-VNPT-KTTC ngày 22/3/2017 của Tổng giám đốc Tập đoàn về việc trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi của Tập đoàn cho năm tài chính 2016 thì khoản đầu tư của VNPT tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam đã trích lập dự phòng số tiền 4.674.381.495 đồng. Với mức trích lập này thì giá trị sổ sách 1 cổ phần VNPT là 9.666 đồng/cổ phần (làm tròn 9.700 đồng/cổ phần).
  - Quyết định số 270/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 5/10/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam quy định về việc phê duyệt giá khởi điểm chuyển nhượng phần vốn góp của Tập đoàn Bưu chính

Viễn thông Việt Nam tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam là 9.700 đồng/cổ phần

**10. Phương thức thoái vốn: Bán đấu giá cổ phần theo lô**

Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam là Công ty cổ phần chưa niêm yết/đăng ký giao dịch. Tập đoàn đã triển khai bán đấu giá công khai phần vốn của Tập đoàn tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Ngày 09/05/2017 Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội đã có văn bản số 601A/TB-SGDHN về việc không tổ chức phiên đấu giá bán cổ phần của Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam do Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam sở hữu do đến hết thời hạn đăng ký và đặt cọc (15h30 ngày 05/05/2017) không có nhà đầu tư đăng ký tham dự đấu giá.

Theo quy định tại điểm b, khoản 4, Điều 38, Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp, “Đối với công ty cổ phần chưa niêm yết hoặc chưa đăng ký giao dịch trên sàn Upcom thì thực hiện chuyển nhượng vốn theo phương thức sau: Đấu giá công khai, trường hợp đấu giá công khai không thành công thì thực hiện chào bán cạnh tranh thông qua hình thức đấu giá bán cổ phần theo lô”. Trên cơ sở đó, ngày 19/10/2017, Bộ Thông tin và Truyền thông đã có Công văn số 3801/BTTTT-QLDN phê duyệt Phương án bán đấu giá cổ phần theo lô của VNPT tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

11. **Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phiếu:** Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
12. **Tổ chức tư vấn xây dựng phương án chuyển nhượng vốn:** Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam
13. **Thời gian thực hiện thoái vốn:** Ngay sau khi Ủy ban chứng khoán Nhà nước thông qua Hồ sơ công bố thông tin về việc thoái vốn của VNPT tại Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam (dự kiến trong Quý IV/2017);
14. **Thời gian đăng ký mua cổ phiếu dự kiến:** Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá theo lô cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

Do số lượng lô cổ phần đấu giá là 03 lô nên việc đấu giá sẽ được tổ chức thành 03 phiên. Tuy nhiên việc Công bố thông tin đấu giá 03 lô sẽ được thực hiện đồng thời. VNPT đảm bảo việc CBTT đấu giá sẽ được thực hiện đầy đủ theo các quy định hiện hành.

**15. Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư:**

- Có năng lực tài chính: Nhà đầu tư tham gia phải chứng minh năng lực tài chính đủ khả năng mua toàn bộ số lượng cổ phần/lô, trong đó:
  - + Đối với nhà đầu tư cá nhân: Có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, có đủ nguồn vốn để thực hiện mua cổ phần theo lô (theo giá khởi điểm lô cổ phần);

- + Đối với nhà đầu tư tổ chức: Có tư cách pháp nhân, có vốn chủ sở hữu hoặc nguồn vốn hợp pháp khác lớn hơn hoặc bằng giá trị toàn bộ cổ phần đầu giá (theo giá khởi điểm lô cổ phần) tại thời điểm trước khi Hội đồng thành viên VNPT ban hành Quyết định thông qua phương án thoái vốn.
- Có cam kết gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp;
- Có cam kết tiếp tục sử dụng lao động hiện có tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam.

**16. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:**

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam không có quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài.

Tỷ lệ nắm giữ cổ phiếu của Công ty đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài được thực hiện theo quy định tại Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán. Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản nên tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty là 49%.

**17. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:** Không có

**18. Các loại thuế có liên quan:**

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/06/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, Chương IV: “Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.” Theo đó, Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam sẽ phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp nếu phát sinh thu nhập từ chuyển nhượng vốn với mức thuế suất là 20%.

**VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN**

Thoái vốn tại các doanh nghiệp theo Danh sách các đơn vị của VNPT thực hiện thoái vốn Ban hành kèm theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Nghị định số 25/2016/NĐ-CP ngày 06/04/2016 của Chính phủ.

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

**1. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN**

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VFA**

**Trụ sở chính:** P.1703 – Tầng 17 – Tòa nhà 25T1 Trung Hòa – Cầu Giấy – Hà Nội

**Điện thoại:** (024) 3555 1838 **Fax:** (024) 3555 1837

**2. TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐÁU GIÁ**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI**

**Trụ sở chính:** Số 02, Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

**Điện thoại:** (024) 39412626 **Fax:** (024) 39347818

**3. TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM**

**Trụ sở chính:** Tầng 12 & 17, Tòa nhà VCB, 198 Trần Quang Khải, Hoàn Kiếm, Hà Nội

**Điện thoại:** (024) 3936 6425 **Fax:** (024) 3936 0262

Hà Nội, ngày 27 tháng 11 năm 2017

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẢI VỐN**  
**TẬP ĐOÀN BƯU CHÍNH VIỄN THÔNG VIỆT NAM**

**K/T. TỔNG GIÁM ĐỐC**

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC** *me*



**Tô Mạnh Cường**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**

**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG  
TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM  
GIÁM ĐỐC** *umr*



**LÊ MẠNH HÙNG**

## PHỤ LỤC: CÁC TÀI LIỆU LIÊN QUAN CỦA HỒ SƠ THOÁI VỐN

1. Văn bản số 3801/BTTTT-QLDN ngày 19/10/2017 của Bộ Thông tin và Truyền thông về Phương án bán đấu giá cổ phần theo lô của VNPT tại CTCP Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
2. Quyết định số 307/QĐ-VNPT-HĐTV-KTTC ngày 07/11/2017 của Hội đồng thành viên Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam về việc Bán đấu giá cổ phần theo lô của VNPT tại Công ty cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
3. Điều lệ của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
4. Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần của Tập đoàn Bưu chính Viễn thông Việt Nam tại Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;
5. Báo cáo tài chính năm 2016 đã được kiểm toán của Công ty Cổ phần Bất động sản Bưu chính Viễn thông Việt Nam;

