

CÓ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC (SCIC) TẠI TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM (VINACONEX). ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHUYỂN NHƯỢNG CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO VINACONEX 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. SCIC KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ THAM KHẢO THÔNG TIN CỦA VINACONEX ĐÃ CÔNG BỐ, ĐỌC QUY CHẾ ĐẦU GIÁ, 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 CHUYỂN NHƯỢNG.

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN  
VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ  
KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC ĐẦU TƯ TẠI TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT  
NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

**Bản Công bố thông tin và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:**

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

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

Điện thoại : (84-24) 6278 0191

Fax: (84-24) 6278 0136

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM  
(VINACONEX)**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 6284 9234

Fax: (84-24) 6284 9208

**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT (BVSC)**

Trụ sở chính : Số 72 Trần Hưng Đạo - Hoàn Kiếm - Hà Nội

Điện thoại : (84-24) 3928 8080

Fax : (84-24) 3928 9888

**HÀ NỘI, THÁNG 10/2018**

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

Tên cổ phần chuyển nhượng:	Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Loại cổ phần chuyển nhượng:	Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng
Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng:	254.901.153 cổ phần (chiếm tỷ lệ 57,71% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần
Giá khởi điểm đấu giá:	21.300 đồng/cổ phần
Giá đặt mua hợp lệ:	Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá
Cơ sở tính giá khởi điểm:	Chứng thư thẩm định giá cổ phần số 050918.001/CTTĐ.TĐG do Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC phát hành ngày 5/9/2018
Phương thức chuyển nhượng vốn:	Đấu giá cả lô, theo đó nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ số cổ phần chào bán (254.901.153 cổ phần)
Tổ chức đấu giá:	Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)
Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:	Dự kiến trong Quý IV/2018
Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến:	Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá
Cam kết của SCIC:	SCIC cam kết hỗ trợ tối đa nhà đầu tư trúng đấu giá sớm tham gia quản trị doanh nghiệp.
Giới hạn về tỷ lệ	Vinaconex là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề nên SCIC



nắm giữ đối với người nước ngoài: khuyến cáo các nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ quy định pháp luật Việt Nam về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp.

Các loại thuế có liên quan: Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam hoạt động có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành.  
Các loại thuế khác được Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

Địa điểm công bố thông tin:

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

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

Điện thoại: (84-24) 6278 0191 Fax: (84-24) 6278 0136

***Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)***

Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6284 9234 Fax: (84-24) 6284 9208

***Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)***

Trụ sở chính: Tầng 2 và 3, tòa nhà số 72 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, tp. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3928 8080 Fax : (84-24) 3928 9888

***Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)***

Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 2626 Fax : (84.24) 3934 7818

MỤC LỤC

CÁC NHÂN TỐ RỦI RO .....	10
1. Rủi ro về kinh tế .....	10
2. Rủi ro về luật pháp.....	12
3. Rủi ro đặc thù ngành.....	12
4. Rủi ro từ việc tái cấu trúc Vinaconex .....	15
5. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn.....	15
6. Rủi ro khác.....	15
I. NHỮNG TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	16
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	16
2. Công ty có vốn của SCIC chuyển nhượng .....	16
3. Tổ chức tư vấn .....	16
II. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG .....	17
1. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	17
2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng .....	18
3. Số cổ phần sở hữu hiện tại.....	18
III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG.....	20
1. Thông tin chung về Công ty .....	20
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển Tổng công ty .....	24
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	25
4. Cơ cấu vốn cổ phần tại thời điểm 10/7/2018.....	30
5. Danh sách công ty mẹ và các công ty con của Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, những công ty mà Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng.....	31

---

6. Hoạt động kinh doanh.....	33
7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất.....	41
8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	45
9. Tình hình hoạt động tài chính.....	48
10. Tài sản.....	54
11. Danh mục đất đai của Vinaconex.....	58
12. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo.....	58
13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng.....	60
14. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu chuyển nhượng.....	60
IV. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....	63
V. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	65
VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN .....	65
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	65
2. Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng .....	65
3. Tổ chức thẩm định giá.....	65
4. Tổ chức kiểm toán báo cáo tài chính.....	66
5. Tổ chức tư vấn chuyển nhượng vốn .....	66
6. Tổ chức thực hiện đấu giá .....	66
VII. 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.....	66

**DANH MỤC BẢNG**

Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ 5% trở lên vốn cổ phần của Vinaconex tại ngày 10/7/2018 .....	30
Bảng 2. Cơ cấu cổ đông của Vinaconex tại thời điểm 10/7/2018 .....	30
Bảng 3. Danh sách công ty con .....	31
Bảng 4. Danh sách công ty liên doanh, liên kết .....	33
Bảng 5. Cơ cấu doanh thu của công ty giai đoạn 2016- Bán niên năm 2018.....	40
Bảng 6. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2016- Bán niên năm 2018.....	40
Bảng 7. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ giai đoạn 2016-Bán niên năm 2018 .....	41
Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016-Bán niên năm 2018.....	41
Bảng 9: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2016, 2017 và Bán niên năm 2018.....	42
Bảng 10: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Vinaconex năm 2016, 2017 và Bán niên năm 2018 .....	43
Bảng 11. Trích lập các quỹ của Vinaconex giai đoạn 2016- Bán niên năm 2018.....	48
Bảng 12. Tổng dư nợ vay .....	49
Bảng 13. Các khoản phải thu .....	49
Bảng 14. Hàng tồn kho .....	50
Bảng 15. Các khoản phải trả.....	51
Bảng 16. Đầu tư tài chính .....	52
Bảng 17. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu .....	53
Bảng 18. Tình hình tài sản cố định của Công ty.....	54
Bảng 19. Bất động sản đầu tư.....	56
Bảng 20: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo của Công ty mẹ.....	58
Bảng 21. Danh sách các vụ việc pháp lý liên quan đến Vinaconex .....	61

**DANH MỤC HÌNH**

Hình 1. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty.....	25
Hình 2: Hình ảnh một số công trình tiêu biểu của Vinaconex.....	35
Hình 3: Hình ảnh một số dự án tiêu biểu của Vinaconex.....	37
Hình 4. Một số hình ảnh của hệ thống dịch vụ giáo dục Vinaconex đang quản lý .....	39

CĂN CỨ PHÁP LÝ

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014;
- Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 do Quốc hội ban hành ngày 26/11/2014;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 do Quốc hội ban hành ngày 29/6/2006 và Luật số 62/2010/QH12 do Quốc hội ban hành ngày 24/11/2010 sửa đổi, bổ sung một số điều Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11;
- Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/ 2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;
- Nghị định số 148/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước;
- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 13/12/2015 về hướng dẫn một số nội dung nghị định 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 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định 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;
- Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 sửa đổi bổ sung một số điều của thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ trưởng bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn tài sản tại doanh nghiệp.
- 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 SCIC đến năm 2020;
- Quyết định số 229/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 1/10/2018 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước về việc phê duyệt phương án bán cổ phần của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước tại Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam;
- Hợp đồng dịch vụ tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex số 58A/BVSC-SCIC ngày 19/06/2018 giữa Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước và Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

TỪ, NHÓM TỪ	DIỄN GIẢI
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 cho các nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư.
BCTC	: Báo cáo tài chính.
BĐS	: Bất động sản.
BKS	: Ban Kiểm soát.
Cổ đông	: Tổ chức hoặc cá nhân sở hữu cổ phần đã phát hành của Công ty.
Cổ phần	: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
Cổ phiếu	: Chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một cổ phần.
Cổ tức	: Khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi thực hiện các nghĩa vụ về tài chính.
CTCP	: Công ty cổ phần.
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông.
ĐKKD	: Đăng ký kinh doanh.
HĐQT	: Hội đồng quản trị.
HNX	: Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội
TCT	: Tổng công ty.
Tổ chức thực hiện thoái vốn/SCIC	: Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước
Tổ chức được thoái vốn/Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng/Công ty/VINACONEX/VCG	: Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam



**TỪ, NHÓM TỪ**

**DIỄN GIẢI**

**Tổ chức tư vấn/BVSC**

: Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

**UBCKNN**

: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

**Vốn điều lệ**

: Số vốn do tất cả cổ đông đóng góp và được ghi vào Điều lệ của Công ty.

## CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex) hoạt động chính trong lĩnh vực xây lắp và kinh doanh bất động sản. Ngoài ra, Vinaconex còn tham gia một số ngành kinh doanh khác như: Sản xuất và kinh doanh điện thương phẩm, sản xuất vật liệu xây dựng,... Kết quả kinh doanh và triển vọng phát triển của Vinaconex có thể bị ảnh hưởng bởi các yếu tố rủi ro được đề cập dưới đây:

### 1. Rủi ro về kinh tế

Trong những năm qua, Chính phủ Việt Nam đã và đang thực hiện nhiều biện pháp để khuyến khích tăng trưởng kinh tế và phân bổ hợp lý các nguồn lực, hỗ trợ nền kinh tế có những bước tăng trưởng đáng kể so với những năm trước đây cũng như so với các quốc gia khác nhau trong khu vực.

#### 1.1 Tốc độ tăng trưởng kinh tế (GDP)

Theo số liệu của Tổng Cục Thống kê công bố, tính đến thời điểm Quý III năm 2018, kinh tế Việt Nam tăng trưởng ở mức 6,88% (yoy). Con số này cao hơn mức tăng trưởng Quý II (6,73%), xua tan các nhận định về tính giảm dần của tăng trưởng các quý trong năm 2018. Tính chung 9 tháng đầu năm, GDP ước tăng 6,98%, mức tăng 9 tháng cao nhất từ năm 2011.

Sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, kéo theo nhu cầu thương mại, xây dựng cơ sở hạ tầng đáp ứng sự phát triển của nền kinh tế đó là cơ hội nhưng cũng là thách thức lớn đối với các doanh nghiệp xây dựng nói chung và Vinaconex nói riêng. Những biến động trong tốc độ tăng trưởng GDP sẽ ảnh hưởng trực tiếp tới mức chi tiêu của nền kinh tế, từ đó ảnh hưởng đến nhu cầu sở hữu bất động sản của người tiêu dùng, theo đó ảnh hưởng trực tiếp tới hoạt động của Vinaconex.

#### 1.2. Tình hình lạm phát

Nổi tiếp đà tăng của Quý II/2018, lạm phát vẫn được giữ ở mức cao trong Quý III/2018. Sau khi tăng cao lên 4,67% vào tháng 6, lạm phát toàn phần đã suy giảm nhẹ trong Quý III/2018 và duy trì ở mức 3,98%. Tuy nhiên, mức lạm phát này cũng đã cao hơn khá nhiều so với cùng kỳ năm 2017 khi lạm phát chỉ tăng lần lượt 2,52%; 3,35% và 3,40% trong ba tháng Quý III/2017. Quý cuối cùng của năm 2018 khi không còn yếu tố thuận lợi hỗ trợ như năm 2017, lạm phát các tháng có khả năng sẽ vượt mốc 4%. Một tín hiệu cho thấy khả năng này là giá xăng đã tiếp tục tăng mạnh từ chiều ngày 06/10/2018.

Tính chung 9 tháng đầu năm, CPI bình quân tăng 3,57%. Một nguyên nhân quan trọng dẫn tới sự gia tăng của CPI trong năm nay là giá lương thực, thực phẩm phục hồi mạnh

so với năm 2017. Sau khi chạm mức đáy trong vòng 30 năm, giá thịt lợn trong năm 2018 đã phục hồi mạnh do mất cân đối cung-cầu khi nhiều hộ chăn nuôi đã bỏ nuôi lợn sau khủng hoảng dư cung thịt lợn năm ngoái. Theo Cục chế biến và phát triển thị trường nông sản, giá lợn hơi Quý III/2018 đã tăng 200% so với cùng kỳ năm 2017. Với mức phục hồi liên tục từ tháng ba dẫn tới việc chăn nuôi có lãi trở lại, giá thịt lợn trong quý cuối năm được kỳ vọng không tăng nhiều khi nguồn cung trở nên dồi dào hơn.

Bên cạnh đó, các dịch vụ công đóng góp lớn cho sự gia tăng CPI trong 9 tháng đầu năm 2018. Cụ thể, việc các địa phương điều chỉnh tăng giá dịch vụ y tế theo Thông tư số 02/2017/TT-BHYT của Bộ Y tế đã làm cho giá mặt hàng này tăng tới 18,26% và làm CPI chung tăng 0,71%. Trong khi đó, việc các địa phương thực hiện lộ trình tăng học phí cũng làm CPI nhóm hàng giáo dục tăng 7,02% và tăng CPI tổng 0,36%.

Giá mặt hàng xăng dầu liên tục được điều chỉnh tăng sẽ kéo theo nhiều loại mặt hàng khác tăng theo do chi phí vận chuyển tăng lên. Trong bối cảnh giá năng lượng thế giới liên tục hồi phục thời gian qua, việc áp kích trần thuế bảo vệ môi trường từ năm sau sẽ tạo áp lực lớn lên lạm phát thời gian tới.

Nhìn chung, lạm phát lõi vẫn đang ở mức ổn định, tăng lên mức 1,61% vào tháng 9, còn cách tương đối xa mức 2%. Tổng phương tiện thanh toán ba quý đầu năm 2018 tăng 8,74% so với cuối năm ngoái, thấp hơn so với cùng kỳ hai năm trước (2016: 11,76%; 2017: 9,59%). 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 giá nguyên vật liệu đầu vào phục vụ xây lắp của doanh nghiệp.

### 1.3. Rủi ro lãi suất

Với các doanh nghiệp, vốn vay là một phần quan trọng trong tổng nguồn vốn hoạt động. Do đó, chi phí sử dụng vốn cho các khoản vay ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Một sự thay đổi bất thường trong lãi suất có thể khiến chi phí doanh nghiệp nói chung và chi phí lãi vay nói riêng biến động. Rủi ro lãi suất xảy ra do biến động lãi suất trên thị trường khiến cho chi phí đi vay của doanh nghiệp tăng lên làm ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong thời gian từ đầu năm 2014 đến nay, lãi suất có xu hướng giảm do thanh khoản tại hệ thống ngân hàng vẫn đang dồi dào.

Lãi suất huy động giảm sẽ tạo điều kiện để lãi suất cho vay có thể tiếp tục giảm thêm sau đó một thời gian. Điều này sẽ giảm bớt áp lực chi phí lãi vay cho các doanh nghiệp nói riêng và hỗ trợ cho đà phục hồi của nền kinh tế nói chung trong bối cảnh tổng cầu chi phục hồi ở mức vừa phải.

### 1.4. Rủi ro tỷ giá hối đoái

Công ty ít chịu rủi ro về tỷ giá ngoại tệ do doanh thu và chi phí của Công ty chủ yếu phát sinh từ các đối tác trong nước, ngoại trừ các cam kết góp vốn với các đối tác nước ngoài. Tuy nhiên, Công ty hạn chế rủi ro tỷ giá bằng cách luôn tính toán kỹ lưỡng về thời gian thực hiện các cam kết này.

## 2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro luật pháp là những rủi ro thay đổi chính sách theo chiều hướng bất lợi cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Rủi ro luật pháp còn là rủi ro phát sinh từ việc không áp dụng kịp thời, phù hợp với các văn bản pháp luật liên quan đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Để tăng cường hiệu quả quản lý cũng như tạo hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp tăng trưởng và phát triển, Nhà nước đã ban hành một loạt các hệ thống văn bản quy định pháp luật nhằm điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

Vinaconex hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, mọi hoạt động của công ty được điều chỉnh bởi hệ thống các văn bản quy phạm pháp luật bao gồm: Luật Doanh nghiệp; Luật Chứng khoán, các văn bản pháp luật và các thông tư hướng dẫn liên quan.

Việt Nam đang trong quá trình phát triển và hội nhập với kinh tế thế giới, tuy nhiên khung pháp lý và luật pháp vẫn chưa được đổi mới tương xứng với tốc độ phát triển kinh tế và đang trong quá trình nỗ lực xây dựng và hoàn thiện. Do vậy, mọi thay đổi và hướng dẫn pháp luật hiện hành có thể dẫn đến những ảnh hưởng bất lợi tới hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.

Hiện tại, Vinaconex cũng phải đối mặt với một số rủi ro pháp lý do Vinaconex đang trực tiếp tham gia 03 vụ việc tranh chấp pháp lý với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan quan điều tra. *(Chi tiết các vụ kiện này được trình bày tại bảng 21)*

## 3. Rủi ro đặc thù ngành

Là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây lắp và bất động sản, ngoài các rủi ro nêu trên, Vinaconex có khả năng đối mặt với một số rủi ro đặc thù ngành như sau:

### 3.1. Rủi ro từ tình hình của thị trường bất động sản

Theo Báo cáo kinh tế Việt Nam Quý III/2018 của Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách, sau Quý II/2018 sụt giảm cả về lượng mở bán mới và doanh số bán ra, thị trường căn hộ trong Quý III/2018 không có nhiều khởi sắc, thậm chí có phần sụt giảm. Quan niệm tháng Bảy âm lịch không tốt cho hoạt động kinh doanh, mua bán là một phần nguyên nhân dẫn tới giao dịch thường không cao trong Quý III/2018. Theo số liệu từ CBRE Việt Nam, tại thị trường Hà Nội, tổng nguồn cung căn hộ để bán mới trong Quý III/2018 đạt 5.000 căn, giảm tới 23,5% so với Quý II/2018 và giảm gần 40,0% so với

cùng kỳ năm trước. Cùng với đó, lượng căn hộ bán ra cũng ghi nhận sự sụt giảm đáng kể khi chỉ có 4.300 giao dịch thành công, giảm tới 21,0% so với cùng kỳ năm trước và cũng giảm 27,1% so với Quý II/2018. Tại TP. Hồ Chí Minh, tuy lượng mở bán mới cao hơn Quý II/2018, số giao dịch thành công cũng chứng kiến sự giảm tương đối mạnh như thị trường Hà Nội. Cụ thể, số căn hộ mở bán mới trong quý là 6.711 căn, tăng 9,9% so với Quý II/2018 nhưng giảm 12,3% so với cùng kỳ năm 2017. Trong khi đó, lượng bán ra đạt 6.568 căn, thấp hơn một chút so với Quý II/2018 (6.947 căn) và giảm gần 8,9% so với cùng kỳ năm 2017. Phân khúc trung cấp tiếp tục giữ vai trò chủ đạo cả về nguồn cung và lượng bán ra. Theo CBRE Việt Nam, một số dự án thuộc phân khúc trung cấp với quy mô lớn sẽ được chào bán ra trong Quý IV/2018, giúp cho phân khúc này tiếp tục duy trì vị thế dẫn đầu về nguồn cung, chiếm khoảng 60% nguồn cung thị trường.

Bên cạnh đó, thị trường Bất động sản vẫn là lĩnh vực thu hút được nhiều sự chú ý của các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam nếu so với cùng kỳ năm trước. Theo Cục Đầu tư Nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 9 tháng đầu năm 2018, lĩnh vực Bất động sản đứng thứ hai sau nhóm ngành công nghiệp chế biến chế tạo về tổng vốn đăng ký FDI với 5,85 tỷ USD, chiếm 23% tổng FDI đầu tư vào Việt Nam. Con số này chênh lệch với năm 2017 (4,5%) tương đối nhiều, cho thấy nhà đầu tư nước ngoài vẫn nhìn thấy nhiều tiềm năng của thị trường Bất động sản tại Việt Nam. Tuy nhiên, với Chỉ thị 04/CT-NHNN ngày 02/8/2018 của Ngân hàng nhà nước về việc tiếp tục triển khai hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm của ngành Ngân hàng trong 6 tháng cuối năm 2018, trong đó NHNN yêu cầu các Ngân hàng kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng và chất lượng tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có kinh doanh bất động sản... cùng với nguy cơ giá tài sản giảm do lãi suất có thể có khả năng tăng, triển vọng thị trường BĐS trong thời gian tới vẫn có thể đối mặt với sự đi xuống.

Tuy nhiên, khi thị trường bùng nổ trở lại cũng là khi tiềm ẩn những rủi ro đối với hiện tượng dư cung. Với bề dày lịch sử, Vinaconex đã trải qua những giai đoạn khủng hoảng nhất của thị trường bất động sản những năm 2011 – 2013. Công ty tin tưởng với bộ máy giám sát chặt chẽ, công ty sẽ hạn chế được các rủi ro từ thị trường,

### 3.2. Cạnh tranh của các đối thủ trong ngành

Trong lĩnh vực xây lắp, Công ty phải đối mặt với sự cạnh tranh gay gắt từ các đối thủ lớn như Công ty cổ phần Xây dựng Coteccons, và Công ty cổ phần Tập đoàn Xây dựng Hòa Bình. Đây đều là các đối thủ mạnh và có năng lực tài chính mạnh. Sự cạnh tranh ngày càng gay gắt giữa các nhà thầu xây lắp tại Việt Nam có thể dẫn đến tình trạng cạnh tranh về giảm giá nhận thầu, dẫn đến không đảm bảo chất lượng xây lắp.

Trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, do sự xuất hiện ngày càng nhiều của các chủ đầu tư mới, tình trạng nguồn cung bất động sản lớn có thể dẫn đến cạnh tranh về giá bán nhà ở, giá vật liệu thô và nhân công tăng, sự chậm trễ trong quá trình cấp phép cho các dự án phát triển bất động sản mới của các cơ quan chính phủ có thẩm quyền, hoặc chi phí đền bù tăng.

### 3.3. Rủi ro về tín dụng ngân hàng

Với đặc thù riêng, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển phụ thuộc nhiều vào dòng vốn tín dụng, cụ thể các khoản cho vay lĩnh vực bất động sản bao gồm: các khoản cho vay đối với các chủ đầu tư bất động sản và các khoản cho vay đối với các cá nhân/tổ chức khác có nhu cầu mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để ở, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

Việc Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định về các giới hạn tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (“Thông tư 06”), có hiệu lực từ 01/07/2016. Theo đó, hệ số rủi ro áp dụng đối với các khoản vay kinh doanh bất động sản tăng từ 150% lên 200%. Cùng với đó, tỷ lệ dùng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn xuống 40% từ ngày 01/01/2018 cũng là một áp lực lên lãi suất cho vay bất động sản. Bên cạnh đó, ngày 02/8/2018 Ngân hàng Nhà nước ban hành Chỉ thị 04/CT-NHNN về việc tiếp tục triển khai hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm của ngành Ngân hàng trong 6 tháng cuối năm 2018, trong đó NHNN yêu cầu các Ngân hàng kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng và chất lượng tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro trong đó có kinh doanh bất động sản... Do đó, trong ngắn hạn, rủi ro lãi suất sẽ là áp lực lớn lên các dự án và chủ đầu tư sử dụng tỷ lệ vốn vay cao, khả năng huy động vốn tự có hoặc từ khách hàng thấp, dẫn đến chi phí vốn đầu tư dự án tăng sẽ khiến giá bán tăng theo. Về phía người mua nhà, nhu cầu vốn vay mua nhà là khách quan do giá trị bất động sản lớn, trước tác động của “Thông tư 06” sẽ làm lãi suất đầu vào tăng, các Ngân hàng điều chỉnh tăng lãi suất cho vay mua nhà tương ứng, sẽ làm giảm khả năng tiếp cận vốn vay của người mua nhà, làm giảm một phần nguồn cầu của thị trường.

Công ty luôn duy trì đủ lượng tiền mặt cần cho hoạt động kinh doanh ở mức an toàn nhất cùng với các cam kết, các gói tín dụng tài trợ phát triển dự án từ các ngân hàng lớn. Tăng cường sử dụng linh hoạt các nguồn vốn từ cổ đông, nhà đầu tư chiến lược nhằm duy trì cơ cấu tài chính với mức sử dụng vốn vay hợp lý. Đảm bảo pháp lý dự án, quản lý chặt chẽ tiến độ triển khai dự án để việc sử dụng nguồn vốn được hiệu quả và an toàn.

#### **4. Rủi ro từ việc tái cấu trúc Vinaconex**

Nhằm thực hiện chiến lược tái cấu trúc Doanh nghiệp để tập trung vào hai lĩnh vực chính là Xây dựng và Kinh doanh các dự án bất động sản - phát triển hạ tầng. Năm 2017, Vinaconex đã thoái vốn những công ty theo chủ trương Hội đồng quản trị phê duyệt bao gồm: Giảm tỷ lệ sở hữu của Tổng công ty còn 36% vốn điều lệ ở Vinaconex 2, Vinaconex 9 và Vinaconex 12, và thoái toàn bộ vốn tại 4 công ty là Vinaconex 7, Vinata, VVF và Viwasupco. Bên cạnh đó, Tổng công ty đã thoái được một phần vốn tại Công ty cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh, tiếp tục nhận tiền phân phối từ Quỹ đầu tư Việt Nam và thu tiền giảm vốn điều lệ tại Vinaconex Dung Quất.

Việc thoái vốn những khoản đầu tư tại các công ty con và các công ty liên kết này sẽ mang lợi một khoản lợi nhuận cho Vinaconex hoặc làm giảm chi phí quản lý và nhân sự để tập trung vào hoạt động cốt lõi. Tuy nhiên, việc thoái vốn cũng mang lại rủi ro về dòng tiền trong tương lai của Vinaconex sẽ không có nguồn lợi ích từ một số công ty này mang lại.

#### **5. Rủi ro của đợt chuyển nhượng vốn**

Đợt chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức đấu giá công khai, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phiếu của Vinaconex. Vì vậy, có thể có rủi ro không chuyển nhượng được số cổ phần dự kiến chuyển nhượng.

#### **6. Rủi ro khác**

Các rủi ro khác là những rủi ro bất khả kháng không thể lường trước được như thiên tai, dịch bệnh, hỏa hoạn, chiến tranh.v.v. nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại đáng kể về tài sản, con người do đó không tránh khỏi ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

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

### 1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng

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

Ông: NGUYỄN QUỐC HUY

Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

*(Theo Nghị quyết số 246/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 18/10/2018 của Hội đồng thành viên SCIC về việc bán cổ phần của SCIC tại Vinaconex)*

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

### 2. Công ty có vốn của SCIC chuyên nhượng

#### TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM (VINACONEX)

Ông: ĐỖ TRỌNG QUỲNH

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu về Tổng công ty cổ phần Xuất khẩu và Xây dựng Việt Nam 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.

### 3. Tổ chức tư vấn

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

Ông: NHỮ ĐÌNH HÒA

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chuyên nhượng cổ phần do Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn và tổ chức bán cổ phần tại Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Vinaconex số 58A/BVSC-SCIC ngày 19/06/2018 giữa Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước và Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt. Bản công bố thông tin này được BVSC soạn thảo và công bố phản ánh trung thực dựa trên các tài liệu và thông tin Vinaconex cung cấp. Bản công bố thông tin này chỉ có giá trị để tham khảo.



## II. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYÊN NHƯỢNG

### 1. Thông tin về tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyên nhượng

#### 1.1. Thông tin cơ bản

Tên giao dịch trong nước	<b>TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC</b>
Tên giao dịch quốc tế	<b>STATE CAPITAL AND INVESTMENT CORPORATION</b>
Tên viết tắt	<b>SCIC</b>
Vốn điều lệ	50.000 tỷ đồng
Trụ sở chính	Tầng 23 + 24, Tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội
Điện thoại	(84) 024. 3824 0703
Fax	(84) 024. 3824 0703
Website	www.scic.vn
Email	contact@scic.vn
Giấy ĐKKD	Số 0101992921 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Hà Nội cấp lần đầu ngày 9/7/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 5 ngày 5/5/2016
Ngành nghề kinh doanh chính	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Đầu tư và quản lý vốn đầu tư theo nhiệm vụ được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao;</li> <li>▪ Tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định của Chính phủ;</li> <li>▪ Tiếp tục thực hiện sắp xếp, cổ phần hóa, bán vốn nhà nước đầu tư tại doanh nghiệp đã tiếp nhận theo quy định hiện hành;</li> <li>▪ Đầu tư và kinh doanh vốn vào ngành, lĩnh vực, dự án đem lại hiệu quả kinh tế theo quy định của pháp luật;</li> <li>▪ Cung cấp các dịch vụ tư vấn về đầu tư, tài chính, chuyển đổi, quản trị, mua, bán, sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ doanh nghiệp khác theo quy định của pháp luật và các ngành, nghề khác được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ giao.</li> </ul>

Logo SCIC



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

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước - Công ty TNHH (SCIC) được thành lập theo Quyết định số 151/2005/QĐ-TTg ngày 20/6/2005 của Thủ tướng Chính phủ. Với chức năng quản lý, đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước, sự ra đời của 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. SCIC được Chính phủ thành lập là bước đi quan trọng trong tiến trình thúc đẩy sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp Nhà nước, tiến tới xóa bỏ can thiệp hành chính của các cơ quan Nhà nước vào hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chính thức đi vào hoạt động từ tháng 8 năm 2006, 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 TNHH Một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu theo Quyết định số 992/QĐ-TTg ngày 10 tháng 6 năm 2010.

## 2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng

Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước là cổ đông nhà nước và là cổ đông lớn tại Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam.

## 3. Số cổ phần sở hữu hiện tại

Tháng 6 năm 2007, SCIC tiếp nhận vốn nhà nước tại VCG từ Bộ Xây dựng. Biến động vốn đầu tư tại VCG từ năm 2007 đến nay như sau:

TT	Thời gian	Vốn điều lệ Vinaconex (nghìn đồng)	Vốn SCIC (nghìn đồng)	Tỷ lệ sở hữu	Tăng/Giảm vốn SCIC (nghìn đồng)
1	19/6/2007	1.499.851.500	950.300.370	63,36%	
2	2/2009	1.850.000.000	950.300.370	51,36%	
3	11/2010	3.000.000.000	1.531.506.920	51,05%	581.206.550

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

TT	Thời gian	Vốn điều lệ	Vốn SCIC	tỷ lệ	Tăng/Giảm vốn
		Vinaconex (nghìn đồng)	(nghìn đồng)	sở hữu	SCIC (nghìn đồng)
4	11/2011	4.417.106.730	2.552.511.530	57,79%	1.021.004.610
5	30/12/2017	4.417.106.730	2.549.011.530	57,71%	(3.500.000)

*Nguồn: SCIC*

Tại thời điểm 30/6/2018, SCIC còn sở hữu 254.901.153 cổ phần tại VCG, tương đương với 57,71% vốn điều lệ của Vinaconex, tương ứng với giá trị vốn góp 2.549.011.530.000 đồng (tính theo mệnh giá).

**III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYÊN NHƯỢNG**

**1. Thông tin chung về Công ty**

Tên công ty	<b>TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM</b>
Tên giao dịch quốc tế	<b>VIETNAM CONSTRUCTION AND IMPORT-EXPORT JOINT STOCK CORPORATION</b>
Tên viết tắt	<b>VINACONEX.,JSC</b>
Vốn điều lệ thực góp	<b>4.417.106.730.000 VND</b>
Trụ sở chính	<b>Tòa nhà Vinaconex, số 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, Hà Nội, Việt Nam</b>
Điện thoại	<b>(84-24) 6284 9234</b>
Fax	<b>(84-24) 6284 9208</b>
Website	<b><a href="http://www.vinaconex.com.vn">www.vinaconex.com.vn</a></b>

Logo Tổng công ty



Ngành nghề theo Đăng ký kinh doanh

1. Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết:

Thiết kế tổng mặt bằng, kiến trúc nội, ngoại thất đối với công trình xây dựng dân dụng và công nghiệp, thiết kế quy hoạch đô thị;

Thiết kế kết cấu đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;

Thiết kế cấp thoát nước, môi trường nước đối với công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, công trình xử lý chất thải rắn;

Khảo sát trắc địa công trình;

Thiết kế hạ tầng giao thông, san nền, thoát nước công trình xây dựng;

Thiết kế điện công trình dân dụng, công nghiệp;

Tư vấn đầu tư và xây dựng;

Lập và thẩm tra dự án đầu tư (chỉ hoạt động khi đủ năng lực theo đúng quy định của pháp luật);

Tư vấn đấu thầu và quản lý dự án;

Tư vấn thiết bị công nghệ mới và thiết bị tự động hoá(không bao gồm xác định giá gói thầu và giá hợp đồng trong xây dựng);

2. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu. Chi tiết:

Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, máy móc, thiết bị, phụ tùng, dây chuyền công nghệ tự động hoá, phương tiện vận tải, xe gắn máy, hàng tư liệu sản xuất, tư liệu tiêu dùng, hàng thủ công mỹ nghệ, hàng nông lâm thủy sản;

Đầu tư thành lập các doanh nghiệp liên doanh và các doanh nghiệp có 100% vốn của Tổng Công ty cổ phần hoạt động tại nước ngoài;

Nhận thầu xây lắp các loại hình công trình tại nước ngoài;

Đầu tư kinh doanh cổ phiếu, kỳ phiếu, trái phiếu và các chứng chỉ có giá;

Đầu tư góp vốn thành lập mới các công ty cổ phần, công ty trách nhiệm hữu hạn; đầu tư góp vốn vào các công ty cổ phần, công ty TNHH đang hoạt động;

3. Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải. Chi tiết:

Kinh doanh dịch vụ giao nhận, vận chuyển hàng hoá, các loại cầu kiện siêu trường, siêu trọng;

Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, đường sông và đường biển;

Kinh doanh khai thác cầu cảng, bốc xếp hàng hóa thủy, bộ và cho thuê kho bãi;

Đại lý bán vé máy bay cho các hãng trong và ngoài nước;

4. bán buôn đồ uống. Chi tiết:

Dịch vụ mua bán rượu, bia.

5. Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo. Chi tiết:

Dịch vụ mua, bán thuốc lá.

6. Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động. Chi tiết:

Kinh doanh dịch vụ ăn uống, nước giải khát, bánh kẹo.

7. Bán buôn đồ dùng khác cho gia đình. Chi tiết:

Kinh doanh hàng công nghệ phẩm, mỹ phẩm và quà lưu niệm.

8. Giáo dục khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:

Tổ chức các hoạt động giáo dục - đào tạo từ bậc mầm non đến bậc trung học phổ thông; giáo dục - đào tạo hướng nghiệp; đào tạo ngoại ngữ và tư vấn du học.

9. Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng. Chi tiết:

Khai thác và sản xuất kinh doanh nước uống tinh khiết;

10. Trồng rừng và chăm sóc rừng. Chi tiết:

Trồng, chăm sóc, tu bổ, bảo quản rừng, trồng cây công nghiệp.

11. Chăn nuôi gia cầm. Chi tiết:

Chăn nuôi gia súc, gia cầm.

12. Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống. Chi tiết:

Dịch vụ mua, bán và chế biến hàng nông, lâm sản: gỗ tròn, gỗ sơ chế, gỗ tinh chế, cà phê nhân và nông sản các loại (trừ các loại gỗ Nhà nước cấm);

13. Sản xuất các loại hàng dệt khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:

Dệt, may công nghiệp;

14. Đại lý, môi giới, đầu giá. Chi tiết:

Đại lý mua, đại lý bán và ký gửi hàng hóa;

15. Lắp đặt hệ thống cấp, thoát, nước, lò sưởi và điều hòa không khí. Chi tiết:

Dịch vụ cung cấp, lắp đặt sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng chống cháy nổ, thang máy;

16. Cung ứng và quản lý nguồn lao động. Chi tiết:

Hoạt động xuất khẩu lao động;

17. Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên dụng. Chi tiết:

Đại lý bán lẻ xăng dầu;

18. Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết:

Quản lý và vận hành các trung tâm thương mại, siêu thị, các khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu chế xuất;

19. Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết:

Đầu tư kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ, siêu thị và các loại hình du lịch.

20. Khai thác quặng kim loại khác không chứa sắt. Chi tiết:

Khai thác, chế biến khoáng sản.

21. Sản xuất khác chưa được phân vào đâu. Chi tiết:

Khai thác, sản xuất chế biến kinh doanh các loại cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm đá, cát, sỏi, gạch, ngói, xi măng, kính, tấm lợp, nhựa đường, các loại cấu kiện bê tông, đá nhân tạo và các loại vật liệu xây dựng khác.

22. Khai thác, xử lý và cung cấp nước. Chi tiết:

Khai thác, sản xuất kinh doanh nước sạch.

23. Bán buôn chuyên doanh khác chưa được phân vào đâu.

Chi tiết:

Kinh doanh các sản phẩm phục vụ cho xử lý nước thải, chất thải, bảo vệ môi trường.

24. Sản xuất, truyền tải và phân phối điện. Chi tiết:

Sản xuất kinh doanh điện thương phẩm.

25. Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết:

Đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản.

26. Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết:

Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, các công trình thủy điện, nhiệt điện, phong điện, điện nguyên tử, đường dây và trạm biến thế đến 500Kv, các công trình hạ tầng kỹ thuật, xã hội, khu đô thị, khu công nghiệp, khu công nghệ cao, công trình ngầm, các công trình văn hóa, thể thao, vui chơi, giải trí, công trình du lịch, khách sạn và các loại công trình công cộng khác.

27. (Đối với những ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ hoạt động kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.)

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

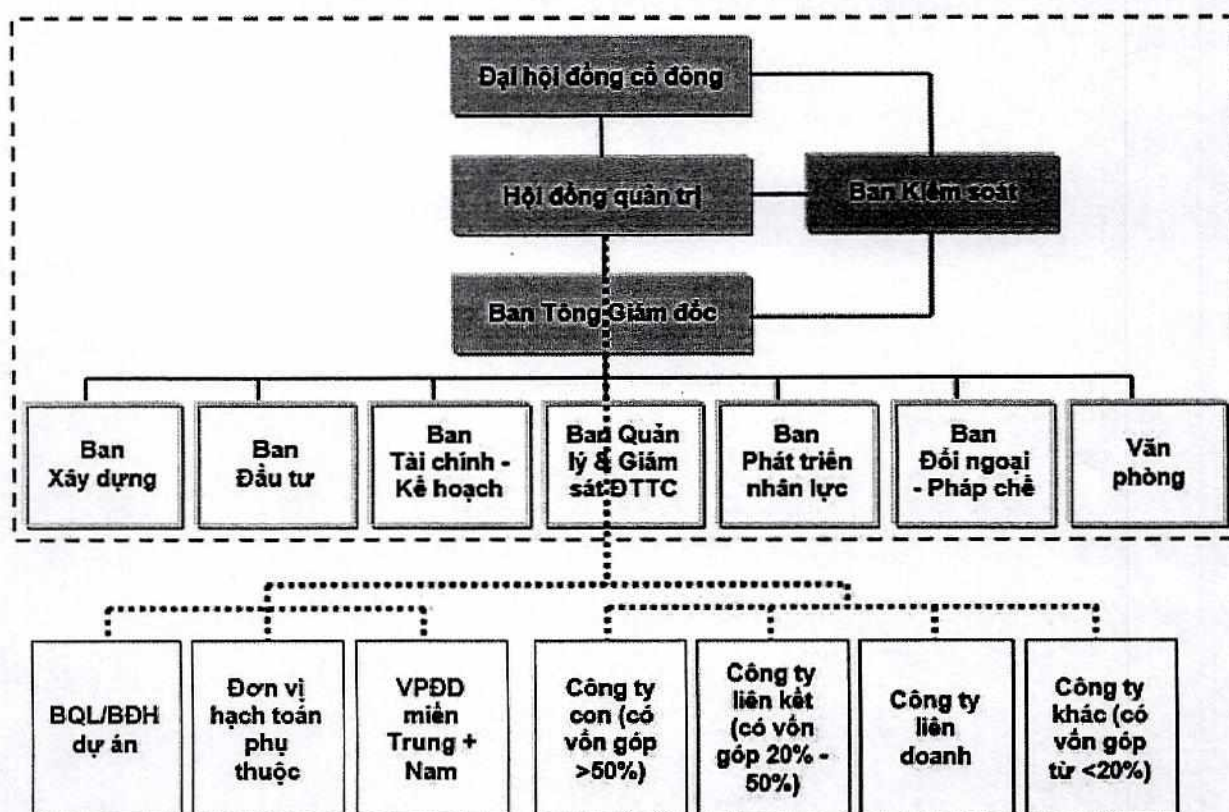
- Thành lập: Ngày 27/09/1988, Công ty Dịch vụ và Xây dựng nước ngoài, tiền thân của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt, được thành lập theo Quyết định số 1118 BXD/TCLĐ của Bộ Xây dựng;
- Năm 1991: Ngày 10/08/1991 Theo Quyết định số 432 BXD/TCLĐ của Bộ Xây dựng, Công ty Dịch vụ và xây dựng nước ngoài đổi tên thành Tổng Công ty Xuất Nhập khẩu Xây dựng Việt Nam, hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, xuất-nhập khẩu và xuất khẩu lao động.
- Năm 1995: Ngày 20/11/1995, Tổng Công ty Xuất nhập khẩu Xây dựng Việt Nam được thành lập theo mô hình Tổng công ty.
- Năm 2006: Ngày 01/12/2006, chính thức hoạt động theo mô hình Công ty cổ phần với vốn điều lệ 1.499,8 tỷ đồng.



- Năm 2008: Ngày 05/09/2008, cổ phiếu của Tổng Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (mã VCG) được niêm yết và giao dịch trên sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)
- Năm 2009: Tháng 2/2009 - Tổng Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam phát hành thành công cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 1.850 tỷ đồng.
- Năm 2010, Tháng 11/2010 - Tổng Công ty cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam phát hành thành công cổ phiếu tăng vốn điều lệ lên 3.000 tỷ đồng.
- Năm 2011: Tháng 11/2011 - Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và xây dựng Việt Nam phát hành thành công vốn điều lệ lên hơn 4.417 tỷ đồng.

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

Hình 1. Cơ cấu bộ máy quản lý của Công ty



(Nguồn: Vinaconex)

#### 3.1. Đại hội đồng cổ đông

Theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông họp thường niên hoặc bất thường, ít nhất mỗi năm họp một lần. Đại hội đồng cổ đông quyết định cơ cấu tổ chức, giải thể, phá sản Công ty, quyết định các kế hoạch

đầu tư dài hạn, kế hoạch kinh doanh hàng năm, mức cổ tức và chiến lược phát triển, cơ cấu vốn, bổ nhiệm hoặc bãi nhiệm các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát.

**3.2. Hội đồng quản trị**

Là cơ quan quản lý Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định mọi vấn đề quan trọng liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty; trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng Quản trị có quyền và nghĩa vụ giám sát Tổng Giám đốc và những người quản lý khác trong Công ty. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng Quản trị do Pháp luật và Điều lệ Công ty, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định. Cơ cấu Hội đồng quản trị đương nhiệm:

Họ và Tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá nhân (cổ phần)	Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)
Ông Nguyễn Đức Chi	Chủ tịch HĐQT	0	0
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc	0	80.000.000
Ông Lê Đăng Dũng	Thành viên HĐQT	0	0
Ông Trần Tuấn Anh	Thành viên HĐQT	0	80.000.000
Ông Phạm Văn Hải	Thành viên HĐQT	0	0
Bà Nghiêm Phương Nhi	Thành viên HĐQT	0	0
Ông Nguyễn Anh Tùng	Thành viên HĐQT	0	94.901.153

**3.3. Ban kiểm soát**

Ban Kiểm soát bao gồm 05 (năm) thành viên, là cơ quan do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp trong hoạt động quản lý của Hội đồng Quản trị, hoạt động điều hành kinh doanh của Tổng Giám đốc; trong ghi chép sổ kế toán và báo cáo tài chính. Ban kiểm soát hoạt động độc lập với Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc.

Họ và Tên	Chức vụ	Số lượng cổ phần sở hữu	
		Sở hữu cá	Đại diện sở hữu

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

		<b>nhân (cổ phần)</b>	<b>cho SCIC (cổ phần)</b>
Ông Đặng Thanh Huân	Trưởng ban kiểm soát	15.626	0
Ông Vũ Hồng Tuấn	Thành viên	0	0
Bà Kiều Bích Hoa	Thành viên	0	0
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Thành viên	18.000	0
Ông Bùi Anh Vũ	Thành viên	0	0

**3.4. Ban Tổng Giám đốc**

Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm điều hành mọi hoạt động hàng ngày của Công ty và chịu trách nhiệm trước HĐQT về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao.

<b>Họ và Tên</b>	<b>Chức vụ</b>	<b>Số lượng cổ phần sở hữu</b>	
		<b>Sở hữu cá nhân (cổ phần)</b>	<b>Đại diện sở hữu cho SCIC (cổ phần)</b>
Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc	0	80.000.000
Ông Nguyễn Ngọc Diệp	Phó tổng giám đốc	60.809	0
Ông Lê Doanh Yên	Phó tổng giám đốc	0	0
Ông Dương Văn Mậu	Phó tổng giám đốc	10.000	0
Ông Thân Thế Hà	Phó tổng giám đốc	0	0
Ông Trần Tuấn Anh	Phó tổng giám đốc	0	80.000.000

**3.5. Các phòng, ban chức năng**

**3.5.1. Ban Đối ngoại- Pháp chế**

Ban Đối ngoại - Pháp chế là một bộ phận của Cơ quan Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, có chức năng tham mưu và giúp việc cho lãnh đạo Tổng Công ty trong công tác Pháp chế, đối ngoại, quan hệ cổ đông và các công việc khác khi được lãnh đạo Tổng Công ty giao.

**3.5.2. Ban Phát triển nhân lực**

Ban Phát triển nhân lực có nhiệm vụ tham mưu, giúp việc cho Ban Thường vụ Đảng ủy, Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty trong việc điều hành các giao dịch, hoạt động nội bộ trong công tác tổ chức, cán bộ, tiền lương, giải quyết chế độ chính sách, thu hút, đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, công tác xây dựng Đảng bộ Tổng Công ty; đồng thời nghiên cứu và xây dựng chiến lược phát triển chung cho toàn Tổng Công ty trong phạm vi lĩnh vực do Ban phụ trách. Ngoài ra, Ban Phát triển nhân lực có trách nhiệm phối hợp, giúp đỡ các Công ty con, các Công ty liên kết giải quyết

các vấn đề trong công tác tổ chức-lao động-đào tạo theo quy chế phân cấp giữ Tổng Công ty và các Công ty.

#### 3.5.3. Ban Xây dựng

Ban Xây dựng là một Ban chức năng của Tổng Công ty với chức năng tham mưu, giúp việc cho Hội đồng Quản trị, Ban Tổng giám đốc Tổng Công ty và thực hiện những nhiệm vụ do Tổng Giám đốc giao trực tiếp giao về lĩnh vực: Đấu thầu và quản lý các dự án xây lắp của Tổng Công ty, tham gia các dự án đầu tư của Tổng Công ty.

#### 3.5.4. Ban Đầu tư

Ban Đầu tư là đơn vị tham mưu, giúp việc Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong công tác đầu tư, lập kế hoạch, theo dõi và quản lý quá trình thực hiện đầu tư của Tổng Công ty trong các lĩnh vực:

- Đầu tư các dự án sản xuất công nghiệp (các sản phẩm như: nước sạch, đá xây dựng, bê tông dự ứng lực, gạch, xi măng, ...)
- Đầu tư các dự án phát triển nhà; dự án Bất động sản như các khu đô thị, khu du lịch.
- Đầu tư các dự án liên doanh, liên kết trong và ngoài nước, các dự án có yếu tố nước ngoài;
- Đầu tư vào các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, ...
- Thực hiện những công việc do lãnh đạo Tổng Công ty giao.

#### 3.5.5. Ban Tài chính Kế hoạch

Ban Tài chính Kế hoạch là đơn vị chuyên môn tham mưu, giúp việc cho Hội đồng quản trị và Tổng Giám đốc Tổng Công ty trong lĩnh vực tài chính kế toán với các chức năng:

- Tạo lập, quản lý và phân phối nguồn vốn phục vụ cho việc đầu tư phát triển, các kế hoạch sản xuất kinh doanh;
- Phân phối kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ theo chế độ tài chính nhà nước và quyết định của ĐHCĐ;
- Tổ chức công tác hạch toán kế toán phục vụ cho công tác quản lý của nhà nước và điều hành sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty;
- Xây dựng các cơ chế tài chính và vận dụng các mô hình tổ chức hạch toán kế toán trong Tổng Công ty;
- Đào tạo, bồi dưỡng và tham gia quản lý đội ngũ cán bộ làm công tác Tài chính- Kế toán;
- Thực hiện những công việc khác do lãnh đạo Tổng Công ty giao.

#### 3.5.6. Ban Quản lý và Giám sát Đầu tư tài chính

Ban Quản lý và Giám sát Đầu tư tài chính là ban chuyên môn nghiệp vụ của Tổng Công ty có chức năng tham mưu, giúp việc cho lãnh đạo Tổng Công ty trong công tác quản lý vốn đầu tư của Tổng công ty tại các Công ty có vốn góp đầu tư của Tổng công ty theo chức năng, nhiệm vụ được phân công.

Ban Quản lý và Giám sát Đầu tư tài chính có nhiệm vụ thực hiện các công tác sau:

- + Công tác quản lý vốn: Xây dựng chiến lược, kế hoạch quản lý vốn;
- + Thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu vốn của Tổng công ty tại các đơn vị có vốn góp;
- + Đầu tư kinh doanh vốn (thực hiện tái cấu trúc tại các đơn vị: Đầu tư vốn và thoái vốn);
- + Công tác liên quan đến Người đại diện vốn tại doanh nghiệp;
- + Giám sát kinh tế tài chính và các nhiệm vụ khác được giao.

### *3.5.7. Văn phòng*

Văn phòng Tổng công ty là một ban nghiệp vụ của Tổng công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc cho lãnh đạo Tổng công ty trong công tác hành chính tổng hợp, quản trị hậu cần, công nghệ thông tin, thi đua khen thưởng...

Văn phòng có nhiệm vụ thực hiện các công tác sau:

- + Công tác văn thư, lưu trữ;
- + Công tác lễ tân;
- + Công tác hậu cần;
- + Công tác bảo vệ, quân sự;
- + Công tác thi đua, khen thưởng;
- + Công nghệ thông tin;
- + Công việc liên quan đến Ban quản lý tòa nhà Vinaconex 34 Láng Hạ...

Tại ngày 30/6/2018, Tổng Công ty có 11 đơn vị trực thuộc bao gồm:

*Ban quản lý/Ban điều hành dự án*

- 1 Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường Láng - Hòa Lạc
- 2 Ban quản lý các dự án đầu tư Hòa Lạc
- 3 Ban điều hành Dự án thủy điện Buôn Tua Srah
- 4 Ban điều hành Dự án xây dựng hồ chứa nước Cửa Đạt
- 5 Ban điều hành dự án xây dựng ĐHQG thành phố Hồ Chí Minh
- 6 Ban điều hành thi công Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh

6 Ban điều hành thi công Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh

*Các đơn vị hạch toán phụ thuộc*

7 Trường Trung cấp nghề Kỹ thuật Xây dựng và Nghiệp vụ

8 Trường Trung cấp Xây dựng Thanh Hóa

9 Trường Mầm non Lý Thái Tổ 2

10 Trường Tiểu học dân lập Lý Thái Tổ

11 Trường Trung học Phổ thông Lý Thái Tổ

Văn phòng đại diện miền Trung và miền Nam của Vinaconex:

*Văn phòng đại diện tại TP. Hồ Chí Minh*

*Văn phòng đại diện tại TP. Đà Nẵng*

Tại ngày 30/6/2018, Tổng Công ty có 25 công ty con, 07 công ty liên kết và 01 công ty liên doanh (*thông tin chi tiết tại bảng 3 và bảng 4*)

*Ghi chú:*

- Các Ban điều hành thuộc Ban xây dựng không thống kê vào danh sách

- Thống kê các đơn vị có vốn góp chi phối của Tổng công ty tính trực tiếp, không qua gián tiếp công ty con

- Danh sách các đơn vị được cập nhật theo danh mục đầu tư vốn của Tổng công ty tại các đơn vị

#### 4. Cơ cấu vốn cổ phần tại thời điểm 10/7/2018

**Bảng 1. Danh sách cổ đông nắm giữ 5% trở lên vốn cổ phần của Vinaconex tại ngày 10/7/2018**

STT	Tên cổ đông	Số lượng CP năm giữ	Tỷ lệ sở hữu
1	Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước – Công ty TNHH	254.901.153	57,71%
2	Tập đoàn Công nghiệp - Viễn thông quân đội (Viettel)	94.010.175	21,28%
3	PYN ELITE FUND (NON-UCITS)	33.289.500	7,54%
<b>Tổng</b>		<b>382.200.828</b>	<b>86,53%</b>

*Nguồn: Vinaconex*

**Bảng 2. Cơ cấu cổ đông của Vinaconex tại thời điểm 10/7/2018**

STT	Tên cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần năm giữ (CP)	Tỷ lệ sở hữu (%)
I	Cổ đông trong nước	7.750	394.084.277	89,22%

	Tổ chức:	53	353.545.674	80,04%
	Cá nhân:	7.697	40.538.603	9,18%
<b>II</b>	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	<b>114</b>	<b>47.626.396</b>	<b>10,78%</b>
	Tổ chức:	31	47.001.428	10,64%
	Cá nhân:	83	624.968	0,14%
<b>III</b>	<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Tổng cộng</b>		<b>7.864</b>	<b>441.710.673</b>	<b>100,00%</b>

*Nguồn: Vinaconex*

**5. Danh sách công ty mẹ và các công ty con của Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, những công ty mà Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng**

**5.1. Công ty Mẹ**

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

**5.2. Danh sách Công ty con**

Công ty có 25 công ty con theo danh sách chi tiết dưới đây:

**Bảng 3. Danh sách công ty con**

STT	Tên công ty	Hoạt động chính	Tỷ lệ phần sở hữu tại thời điểm 30/6/2018(%)
1.	Cty CP Xây dựng số 1	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	55,14%
2.	Cty CP Xây dựng số 2*	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	36%
3.	Cty CP Xây dựng số 4	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	100%
4.	Cty CP Xây dựng số 9*	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	36%
5.	Công ty CP Vinaconex Đà Nẵng	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	73,59%
6.	Cty CP Xây dựng số 12*	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	36%
7.	Cty CP Xây dựng Vinaconex số 16	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	51,93%
8.	Cty CP Xây dựng số 17**	Thi công xây lắp	82,16%
9.	Cty CP Vinaconex 25	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	51,00%
10.	Cty CP Vinaconex 27	Thi công xây lắp	57,33%

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

11.	Cty CP Đầu tư và Phát triển Điện Miền Bắc 2***	Đầu tư, xây dựng các dự án thủy điện, sx và kinh doanh điện năng	76,33%
12.	Cty CP Vimeco	Thi công xây lắp và Đầu tư kinh doanh BĐS	51,41%
13.	Cty CP Vinaconex Sài Gòn	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	76,25%
14.	Cty CP Tư vấn xây dựng Vinaconex (Vinaconsult)	Tư vấn thiết kế	51,00%
15.	Cty CP Xây dựng và Xuất nhập khẩu Quyết Thắng	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	56,90%
16.	Cty CP Đầu tư và Dịch vụ đô thị Việt Nam	Thương mại, dịch vụ	75,00%
17.	CTCP Viwaco	Kinh doanh nước sạch	51%
18.	Cty CP Siêu thị và xuất nhập khẩu thương mại Việt Nam	Thương mại, dịch vụ	51,00%
19.	Cty CP Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (ITC)	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	53,56%
20.	Cty CP Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex	Quản lý dự án, giám sát thi công đầu tư, XD và kinh doanh BĐS	70,00%
21.	Cty CP Phát triển Thương mại Vinaconex (VCTD)	Đầu tư kinh doanh BĐS	55,00%
22.	CTy CP Vinaconex Dung Quất	Sản xuất và kinh doanh nước sạch	95,51%
23.	CTy CP Vận tải Vinaconex	Kinh doanh vận tải	59,12%
24.	CTy TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	Thi công xây lắp	100%
25.	Công ty TNHH MTV Vinaconex đầu tư	Đầu tư kinh doanh BĐS	100%

*(Nguồn: BCTC riêng bán niên 2018 đã soát xét của Vinaconex)*

*(\*) Mặc dù Tổng công ty không sở hữu hơn 50% vốn góp của CTCP Xây dựng số 2, CTCP Xây dựng số 9 và CTCP Xây dựng số 12 nhưng Tổng công ty vẫn được quyền bổ nhiệm và miễn nhiệm phần lớn các thành viên Ban Giám đốc điều hành hoạt động của các công ty con này. Theo đó, CTCP Xây dựng số 2, CTCP Xây dựng số 9 và CTCP Xây dựng số 12 vẫn thuộc quyền kiểm soát của Tổng công ty, và khoản đầu tư vào các công ty này được ghi nhận là khoản đầu tư vào công ty con trên BCTC riêng bán niên độ của Tổng công ty.*

*(\*\*) Công ty cổ phần Xây dựng số 17: Tỷ lệ sở hữu hiện tại của VCG là 82,09%*



(\*\*\*) Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển điện Miền Bắc 2: Tỷ lệ sở hữu hiện tại của VCG là 73,24%

5.3. Danh sách công ty liên doanh, liên kết

**Bảng 4. Danh sách công ty liên doanh, liên kết**

STT	Tên Công ty	Ngành nghề	Tỷ lệ phần sở hữu tại thời điểm 30/6/2018 (%)
1	Cty Liên doanh TNHH Phát triển Đô thị mới An Khánh	Đầu tư, xây dựng và kinh doanh BĐS	50,00%
2	Cty CP ĐTXD và Phát triển Năng Lượng Vinaconex*	Đầu tư xây dựng các dự án thủy điện, sản xuất và kinh doanh điện năng	29,19%
3	Cty CP Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Thương mại, dịch vụ	44,20%
4	CTy CP Xi măng Cẩm Phả	Sản xuất xi măng	30,00%
5	Cty CP Xây dựng số 11	Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp	30,36%
6	Cty CP Ống sợi thủy tinh Vinaconex	Sản xuất ống sợi thủy tinh	35,39%
7	Cty CP Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang	Quản lý dự án BOT cao tốc Hà Nội – Bắc Giang	21,00%
8	CTy CP VIPACO	Sản xuất bao bì	21,25%

(Nguồn: BCTC riêng bán niên 2018 đã soát xét của Vinaconex)

(\*) Công ty cổ phần ĐTXD và Phát triển Năng Lượng Vinaconex: Tỷ lệ sở hữu hiện tại của VCG là 28,02%, ngoài ra VCG sẽ thực hiện chuyển nhượng 46.000 cổ phần và quyền lợi liên quan theo Biên Bản Thỏa Thuận cho các nhà đầu tư trên cơ sở Quyết định số 000236/2010/QĐ-HĐQT ngày 03/4/2010 của HĐQT Vinaconex.

**6. Hoạt động kinh doanh**

6.1. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

6.1.1. Các sản phẩm chính

a. Lĩnh vực thi công xây lắp

Hoạt động xây lắp là hoạt động sản xuất kinh doanh truyền thống và chủ yếu của Vinaconex. Bằng nỗ lực của mình trong suốt 30 năm hoạt động, Vinaconex đã trở thành thương hiệu có uy tín đối với các nhà đầu tư trong nước và các nhà đầu tư nước

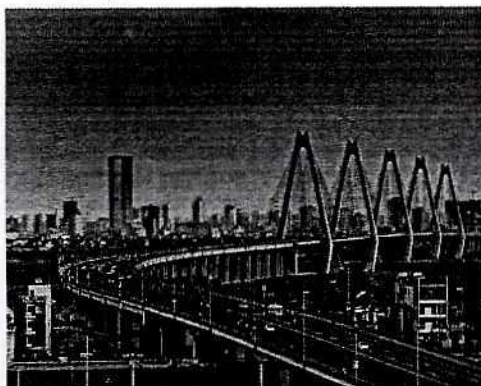
ngoài. Để nâng cao năng lực sản xuất, Vinaconex không ngừng đầu tư nâng cao năng lực máy móc, thiết bị thi công, mạnh dạn nghiên cứu, ứng dụng công nghệ tiên tiến trong xây dựng.

Các công trình tiêu biểu và mang tính biểu tượng mà Vinaconex đã và đang thi công bao gồm: Trung tâm Hội nghị quốc gia, Khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính; Sân vận động Mỹ Đình, Trung tâm thương mại Tràng Tiền Plaza, Đường Láng Hòa Lạc, Đường cao tốc BOT Hà Nội – Bắc Giang, Dự án Golden Silk Complex, Dự án Cầu Nhật Tân... Năm 2016, Vinaconex ký hợp đồng Gói thầu 14 B1, 14 B2 – Dự án xây dựng đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi. Gói thầu có giá trị 417,9 tỷ đồng, được thực hiện bằng vốn của WB trong đó Vinaconex chịu trách nhiệm thi công 40% khối lượng). Các loại hình công trình xây dựng mà Vinaconex có đủ năng lực thi công đảm bảo chất lượng, tiến độ cao nhất bao gồm:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, cầu đường, sân bay, bến cảng, thủy lợi, đường hầm; Xây dựng các công trình văn hóa thể thao, vui chơi giải trí, du lịch, khách sạn, công sở, trường học, bệnh viện, bưu điện
- Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng, khu dân cư, khu đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao;
- Xây dựng các công trình cấp thoát nước, xử lý chất thải, môi trường
- Xây dựng các công trình thủy điện, nhiệt điện, đường dây, trạm biến thế điện.

Hình 2: Hình ảnh một số công trình tiêu biểu của Vinaconex

Cầu Nhật Tân



Dự án cao tốc Láng – Hòa Lạc



Cao tốc Nội Bài – Lào Cai



Dự án Golden Silk Complex



Sân vận động Quốc gia Mỹ Đình



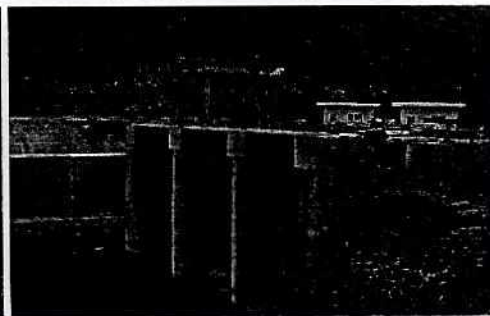
Nhà ga Hành khách quốc tế T2 Nội Bài



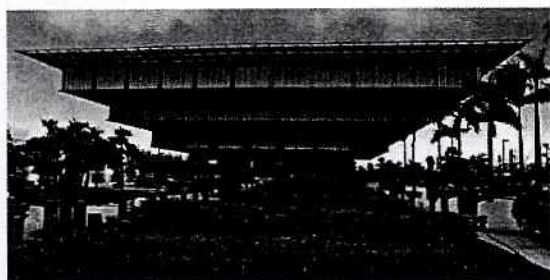
Nhà máy thủy điện Cửa Đạt



Nhà máy thủy điện Ngòi Phát



*Bảo tàng Hà Nội*



*Trung tâm thương mại chợ Mơ*



*Nguồn: Vinaconex*

b. Lĩnh vực Bất động sản và hạ tầng

Kinh doanh bất động sản được Vinaconex quan tâm và phát triển từ năm 1995 khi Vinaconex bắt đầu triển khai đầu tư khu nhà ở CBCNV Tổng Công ty H12 – 13, khu Thanh Xuân Nam, dự án Khu đô thị mới Trung Hòa – Nhân Chính. Từ đó đến nay, với sự phát triển nhanh chóng của thị trường bất động sản, Vinaconex đã thực hiện đầu tư thêm nhiều dự án mới như:

- Dự án khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính
- Dự án khu đô thị N05 Đông Nam Trần Duy Hưng
- Dự án trụ sở Tổng Công ty tại 34 Láng Hạ - Hà Nội
- Hợp tác đầu tư với Cty Petrowaco thực hiện Dự án cải tạo chung cư cũ 97-99 Láng Hạ
- Dự án 2B Vinata
- Dự án 25 Nguyễn Huy Tường
- Công nghệ cao Hòa Lạc

**Hình 3: Hình ảnh một số dự án tiêu biểu của Vinaconex**

Dự án khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính (2003-2006)

Dự án Khu Đô thị mới Trung Hòa Nhân Chính là dự án đô thị lớn nhất và đầu tiên của Tổng công ty Vinaconex, nằm ở thủ đô Hà Nội.

Tổng mức đầu tư (riêng phần hạ tầng): **273,624 tỷ VND**

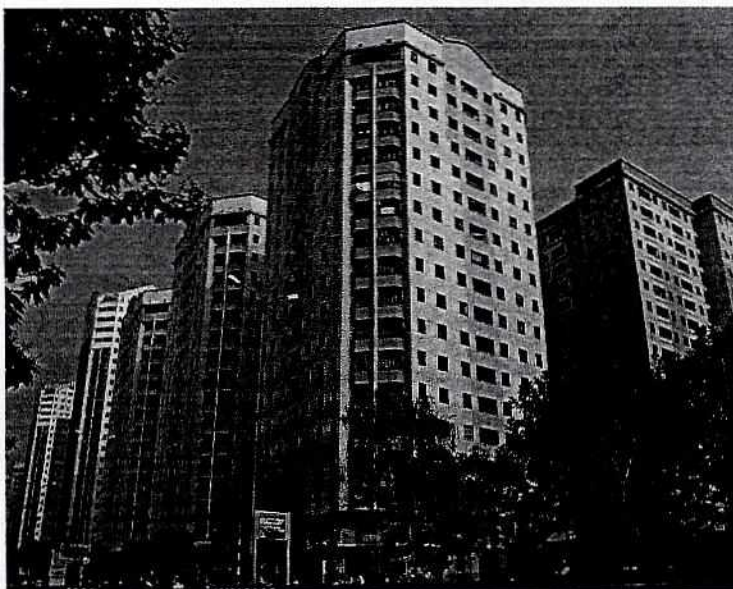
Dự án khu đô thị N05 Đông Nam Trần Duy Hưng (2008-2012)

Tổng mức đầu tư: **3.682,43 tỷ đồng**

Dự án Trụ sở Tổng Công ty Vinaconex (2007-2009)

Đây là Trụ sở làm việc của Tổng Công ty Cổ phần VINACONEX, với mục tiêu xây dựng để kinh doanh bán hoặc cho thuê văn phòng làm việc.

Tổng mức đầu tư được duyệt: **503,418 tỷ đồng**



Dự án cải tạo chung cư cũ 97-99 Láng Hạ (2014-2017)

Tổng mức đầu tư dự kiến (trước VAT): **603,8 tỷ đồng**



Dự án 2B Vinata (Quý IV/2016 – Quý IV/2018)

Tổng giá trị đầu tư: **618,737 tỷ đồng**



Dự án xây dựng cơ sở hạ tầng Khu công nghệ cao Hòa Lạc (2003-2010)

Tổng mức đầu tư dự kiến: **1.316,7 tỷ đồng**



*Nguồn: Vinaconex*

### c. Lĩnh vực khác

Luôn kiên trì với phương châm hoạt động đa ngành, đa dạng hóa lĩnh vực hoạt động và sản phẩm, Tổng công ty đã không ngừng mở rộng các ngành nghề kinh doanh sang nhiều lĩnh vực khác nhau như giáo dục đào tạo, ... Trong đó, nổi bật là hệ thống các trường Lý Thái Tổ tại khu đô thị Trung Hòa – Nhân Chính, bao gồm: Trường Mầm non Lý Thái Tổ 2, Trường Tiểu học Lý Thái Tổ, Trường Trung học cơ sở và Trung học phổ thông Lý Thái Tổ.

Hình 4. Một số hình ảnh của hệ thống dịch vụ giáo dục Vinaconex đang quản lý

Trường Mầm non  
Lý Thái Tổ

Diện tích: 9.924  
m<sup>2</sup>

Số lớp: 31 lớp

Địa điểm: Đường  
Nguyễn Thị Thập,  
quận Cầu Giấy,  
thành phố Hà Nội

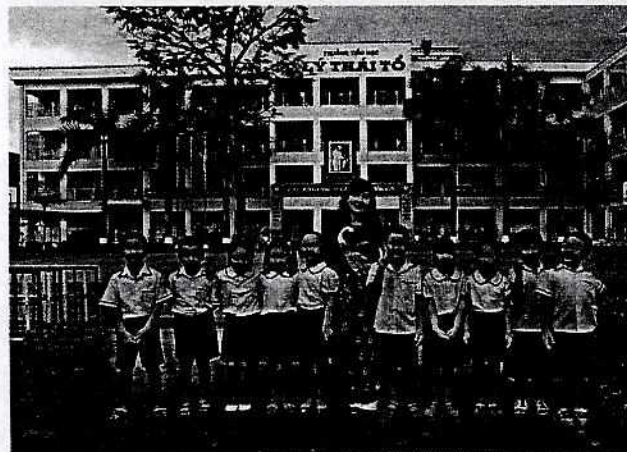


Trường Tiểu học  
Lý Thái Tổ

Diện tích: 6.229,4  
m<sup>2</sup>

Số lớp: 37

Địa điểm: Đường  
Nguyễn Thị Định,  
quận Cầu Giấy,  
thành phố Hà Nội



Trường Trung học  
cơ sở và Trung học  
phổ thông Lý Thái  
Tổ

Diện tích: 7.958 m<sup>2</sup>

Số lớp: 33

Địa điểm: Đường  
Nguyễn Thị Định,  
quận Cầu Giấy,  
thành phố Hà Nội



(Nguồn: Vinaconex)

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

6.1.2. Giá trị từng loại sản phẩm/dịch vụ trong doanh thu, lợi nhuận

**Bảng 5. Cơ cấu doanh thu của công ty giai đoạn 2016- Bán niên năm 2018**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Lĩnh vực	2016		2017		6T/2018	
		Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Công ty mẹ</b>						
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	2.689.054	87%	2.990.068	91%	773.838	85%
2	Doanh thu bán bất động sản	145.012	5%	64.438	2%	16.755	2%
3	Doanh thu dịch vụ và doanh thu khác	245.113	8%	245.700	7%	121.263	13%
<b>Tổng cộng</b>		<b>3.079.179</b>	<b>100%</b>	<b>3.300.206</b>	<b>100%</b>	<b>911.856</b>	<b>100%</b>
<b>II</b>	<b>Hợp nhất</b>						
1	Doanh thu hoạt động xây lắp	5.443.311	64%	6.023.815	55%	2.723.139	65%
2	Doanh thu kinh doanh bất động sản	882.752	10%	2.164.674	20%	508.583	12%
3	Doanh thu sản xuất công nghiệp	1.013.804	12%	1.668.596	15%	446.888	11%
4	Doanh thu cho thuê, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1.208.578	14%	1.040.714	10%	480.261	12%
<b>Tổng cộng</b>		<b>8.548.445</b>	<b>100%</b>	<b>10.897.799</b>	<b>100%</b>	<b>4.158.871</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2017 và BCTC bán niên năm 2018*

**Bảng 6. Cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn 2016- Bán niên năm 2018**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Lĩnh vực	2016		2017		6T/2018	
		Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
<b>I</b>	<b>Công ty mẹ</b>						
1	Lợi nhuận từ hoạt động xây lắp	78.345	35%	134.049	59%	25.815	43%
2	Lợi nhuận từ hoạt động bán bất động sản	59.024	26%	14.998	7%	-4.039	-7%
3	Lợi nhuận từ dịch vụ cho thuê và dịch vụ khác	85.840	38%	77.814	34%	38.917	64%



**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

<b>Tổng cộng</b>		<b>223.209</b>	<b>100%</b>	<b>226.861</b>	<b>100%</b>	<b>60.693</b>	<b>100%</b>
<b>II</b>	<b>Hợp nhất</b>						
1	Lợi nhuận từ hoạt động xây lắp	330.878	23%	392.140	22%	106.123	23%
2	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh bất động sản	300.004	21%	535.268	30%	101.425	22%
3	Lợi nhuận từ sản xuất công nghiệp	153.100	11%	570.136	32%	145.866	32%
4	Lợi nhuận từ cho thuê, cung cấp dịch vụ và lợi nhuận khác	654.015	45%	270.378	15%	107.682	23%
<b>Tổng cộng</b>		<b>1.437.997</b>	<b>100%</b>	<b>1.767.922</b>	<b>100%</b>	<b>461.096</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2017 và bán niên năm 2018*

**7. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất**

**7.1. Kết quả hoạt động kinh doanh**

**Bảng 7. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty mẹ giai đoạn 2016-Bán niên năm 2018**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	% Tăng/giảm	6 tháng đầu năm 2018
1	Tổng tài sản	10.420.379	10.346.415	(0,71)	9.789.190
2	Doanh thu thuần	3.079.179	3.300.206	7,18	911.856
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	403.625	1.240.744	207,4	357.669
4	Lợi nhuận khác	1.482	196	(86,77)	5,8
5	Lợi nhuận trước thuế	405.107	1.240.940	206,32	357.675
6	Lợi nhuận sau thuế	366.460	1.068.936	191,69	334.420

*Nguồn: BCTC riêng đã kiểm toán năm 2017 và bán niên năm 2018 của Vinaconex*

**Bảng 8: Kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất năm 2016-Bán niên năm 2018**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	2016	2017	% Tăng/giảm	6 tháng đầu năm
-----	----------	------	------	----------------	-----------------

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

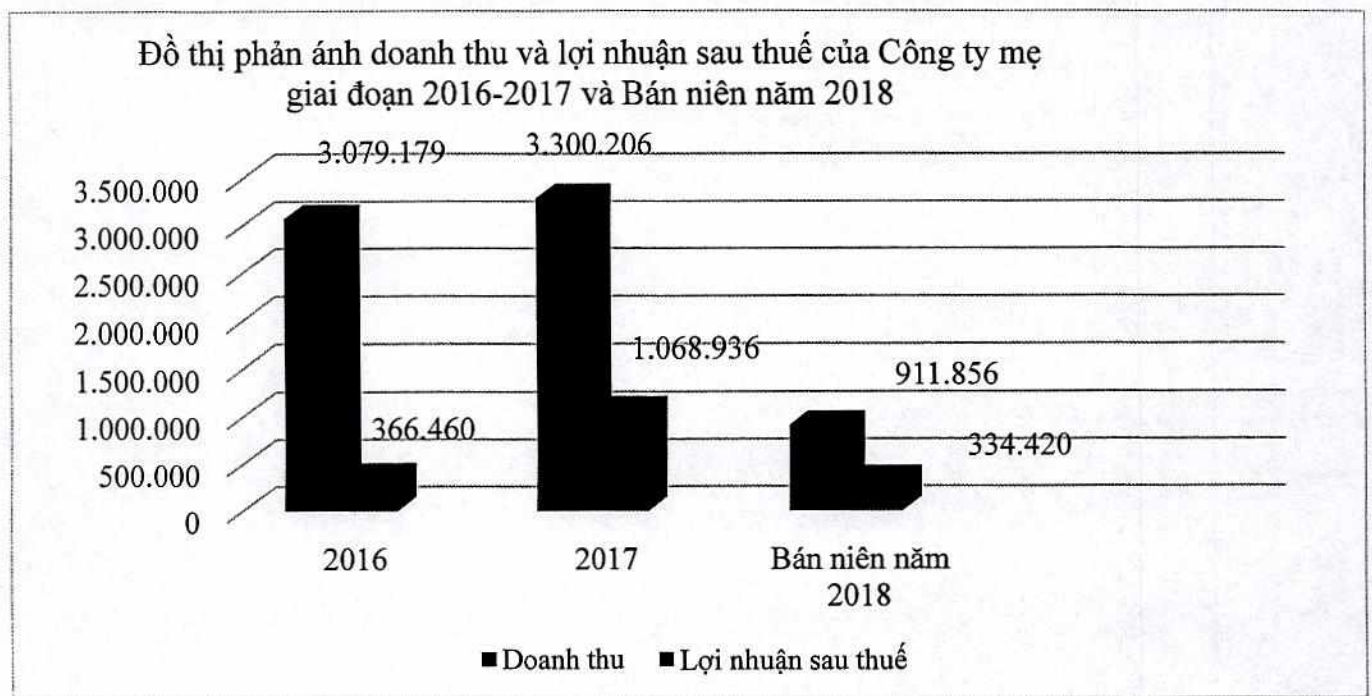
					<b>2018</b>
1	Tổng tài sản	22.845.352	21.629.224	(5,32)	20.179.903
2	Doanh thu thuần	8.547.840	10.897.515	27,49	4.158.865
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	812.188	1.940.683	138,95	232.189
4	Lợi nhuận khác	24.664	10.806	(56,19)	2,9
5	Lợi nhuận trước thuế	836.853	1.951.489	133,19	235.105
6	Lợi nhuận sau thuế	712.625	1.629.138	128,61	182.445
7	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ	499.586	1.341.382	168,50	133.289
8	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (Số tiền trả cổ tức/lợi nhuận sau thuế)	50%	33%	(34) %	-

*Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 và bán niên năm 2018 của Vinaconex*  
**Bảng 9: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ năm 2016, 2017 và Bán niên năm 2018**

*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	Chỉ tiêu	2016	2017	Bán niên năm 2018
1	Doanh thu	3.079.179	3.300.206	911.856
2	Lợi nhuận sau thuế	366.460	1.068.936	334.420

*Nguồn: Vinaconex*



Nguồn: Vinaconex

Kết quả sản xuất kinh doanh của Công ty mẹ tăng trưởng tốt so với kết quả kinh doanh năm 2016. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty năm 2017 đạt 1.069 tỷ đồng tăng so với năm 2016 là 703 tỷ đồng, tương đương mức tăng 192,07%; chủ yếu đến từ doanh thu hoạt động tài chính đạt 1.180 tỷ lớn hơn 3 lần so với 354 tỷ của năm 2016.

\* Ý kiến kiểm toán về khoản nợ tiềm tàng tại báo cáo tài chính bán niên năm 2018 và báo cáo tài chính năm 2017:

- “Nhu trình bày tại thuyết minh số 37 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng giữa niên độ năm 2018, Thông báo số 132/TB-VPCP ngày 16/6/2016 của Văn phòng Chính phủ nêu “ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình tại cuộc họp xử lý sau thanh tra việc cổ phần hóa Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam” có đề cập một số vấn đề đã nêu trong báo cáo của Thanh tra Chính phủ. Ý kiến kết luận về các vấn đề này có thể làm phát sinh khoản nợ tiềm tàng của Tổng Công ty. Hiện tại, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến ý kiến kết luận nêu trên”. Ý kiến này của kiểm toán cũng được trình bày tại thuyết minh số 40 phần Thuyết minh báo cáo tài chính riêng năm 2017.

**Bảng 10: Doanh thu và Lợi nhuận sau thuế hợp nhất của Vinaconex năm 2016, 2017 và Bán niên năm 2018**

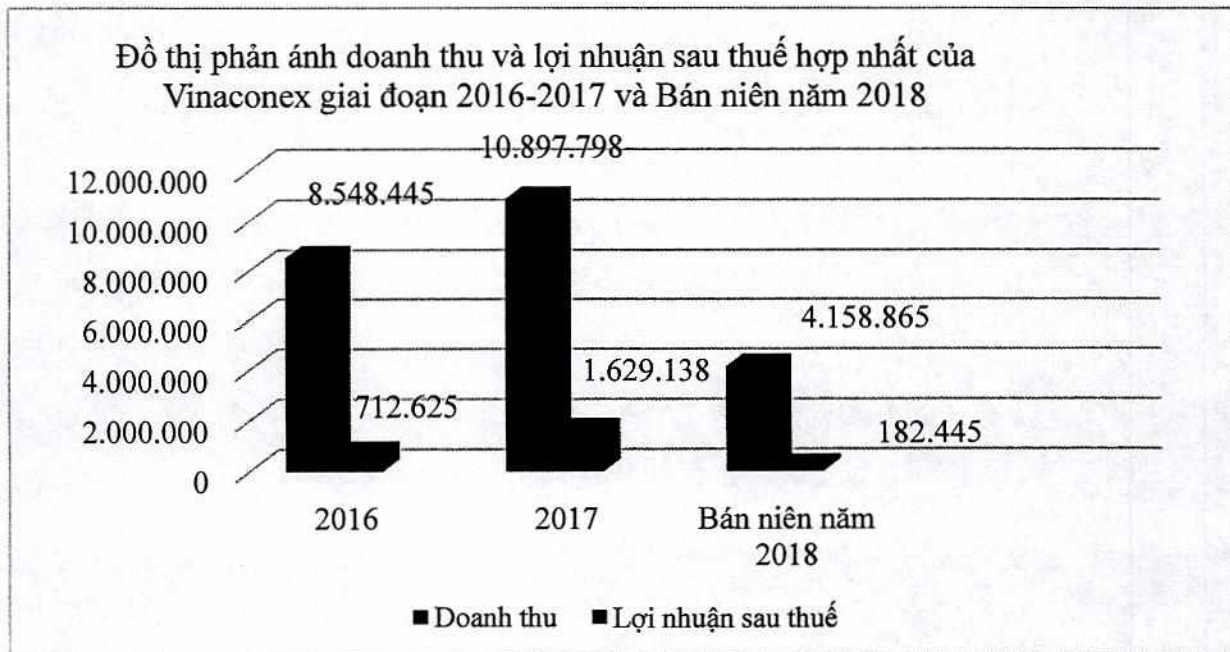
Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2016	2017	Bán niên năm 2018

**BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN**

1	Doanh thu	8.548.445	10.897.798	4.158.865
2	Lợi nhuận sau thuế	712.625	1.629.138	182.445

*Nguồn: Vinaconex*



*Nguồn: Vinaconex*

Kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty năm 2017 tăng trưởng khá tốt so với kết quả kinh doanh năm 2016. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp hợp nhất năm 2017 đạt 1.629 tỷ đồng tăng so với năm 2016 là 713 tỷ đồng, tương đương mức tăng 128,47%; chủ yếu do lợi nhuận công ty mẹ và các đơn vị thành viên kết quả cao hơn năm trước. Các đơn vị khó khăn về tài chính đã thu hẹp quy mô hoạt động và chờ hoàn thiện thủ tục phá sản, giải thể nên không còn ảnh hưởng nhiều tới kết quả hợp nhất toàn Tổng Công ty.

*\* Ý kiến kiểm toán tại báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 về việc điều chỉnh số liệu đầu kỳ năm 2017:*

*“Thuyết minh số 49 của Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2017 đề cập đến việc số liệu so sánh tại ngày 1/1/2017 và cho năm kết thúc ngày 31/12/2016 đã được điều chỉnh lại theo kết quả Kiểm toán Nhà nước”.*

*\* Ý kiến kiểm toán tại báo cáo soát xét báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2018:*

*- “Nhu trình bày tại thuyết minh số 11 phần thuyết minh BCTC hợp nhất bán niên 2018, trong đó mô tả yếu tố không chắc chắn liên quan đến quyết định cuối cùng của cơ quan có thẩm quyền về việc hoàn trả chi phí mà Công ty đã đầu tư vào dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh-Hà Khánh D, phường Hà Khánh, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh”.*

- “Nhu trình bày tại các Thuyết minh số 18, 19 phần thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2018, Ủy ban Nhân dân thành phố Hải Phòng đã ra quyết định về việc tạm dừng triển khai một phần Dự án Khu đô thị - du lịch Cái Giá, Cát Bà (“Dự án Cái Giá”) của Tổng công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển du lịch Vinaconex (“Vinaconex ITC”) – Công ty con của Tổng công ty, để bàn giao cho một chủ đầu tư khác thực hiện tiếp. Ngày 25/10/2017, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hải Phòng đã có quyết định số 2782/QĐ-UBND về việc thành lập tổ công tác liên ngành Thành phố để xác định giá trị chi phí đầu tư đối với phần diện tích trả lại Thành phố của Dự án Cái Giá để hoàn trả cho Vinaconex ITC theo quy định và trình Ủy ban Nhân dân Thành phố phê duyệt. Theo đó, các vấn đề liên quan đến công tác đền bù đối với phần giá trị đầu tư của phần diện tích trả lại Thành phố Hải Phòng đang được các cơ quan có thẩm quyền xem xét và tính toán”.

- “Nhu trình bày tại thuyết minh số 44 phần thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất bán niên năm 2018, Thông báo số 132/TB-VPCP ngày 16/6/2016 của Văn phòng Chính phủ nêu “ý kiến kết luận của Phó Thủ tướng Trương Hòa Bình tại cuộc họp xử lý sau thanh tra việc cổ phần hóa Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam” có đề cập một số vấn đề đã nêu trong báo cáo của Thanh tra Chính phủ. Ý kiến kết luận về các vấn đề này có thể làm phát sinh khoản nợ tiềm tàng của Tổng Công ty. Hiện tại, Tổng Công ty đang trong quá trình làm việc, giải trình với các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền liên quan đến ý kiến kết luận nêu trên”.

## **8. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

### **8.1. Vị thế của Công ty trong ngành**

Vinaconex là một trong những thương hiệu uy tín trong lĩnh vực thi công và xây lắp với 30 năm xây dựng và phát triển. Ra đời trong bối cảnh những ngày đầu của sự nghiệp đổi mới đất nước, Vinaconex đã đóng góp cho đất nước hàng nghìn công trình, sản phẩm có giá trị to lớn về kinh tế - xã hội, văn hóa, an sinh xã hội, an ninh quốc phòng, ngày càng khẳng định vị trí là doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng và kinh doanh bất động sản ở Việt Nam.

Vinaconex đã xây dựng hàng loạt những công trình trọng điểm quốc gia và mang tính biểu tượng về sự phát triển của đất nước như Sân vận động Mỹ Đình, cầu Bãi Cháy, cầu Nhật Tân... Vinaconex cũng là đơn vị tiên phong phát triển Khu đô thị Trung Hòa Nhân Chính, để mở ra hướng phát triển không gian sống theo xu hướng mới, đáp ứng nhu cầu đô thị hóa ngày càng cao của Hà Nội nói riêng, và cả nước nói chung.

### **8.2. Triển vọng phát triển của ngành**

Ngành xây lắp và kinh doanh bất động sản được dự báo sẽ đi vào giai đoạn tăng trưởng và phát triển ổn định nhờ các yếu tố sau:

*Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định*

Tăng trưởng kinh tế trong quý IV/2017 lập kỷ lục trong vòng 10 năm qua ở mức 7,65%, góp phần đưa GDP cả năm lên 6,81% - vượt mục tiêu đề ra của Chính phủ (6,7%) cũng như các dự báo trước đó của các tổ chức nghiên cứu trong và ngoài nước và là mức tăng trưởng cao nhất từ năm 2008 tới nay. Kết thúc năm 2017, CPI tăng 2,60% so với cùng kỳ năm trước và CPI bình quân tăng 3,53% so với cùng kỳ năm trước, đều đạt mục tiêu kiểm soát của Quốc hội (4%). Điều này có được là vì nhóm hàng thực phẩm, vốn chiếm trọng số lớn nhất trong giỏ hàng chung CPI ở mức 22,60%, tiếp tục sụt giảm 3,92% so với cùng kỳ năm trước, góp phần kéo CPI xuống 0,89%. Ở chiều ngược lại, giá thuốc và dịch vụ y tế cũng như giá giáo dục mặc dù vẫn tăng cao nhưng mức tăng đã chững lại để không đẩy CPI tăng quá mạnh, với mức đóng góp của hai nhóm hàng này trong CPI tăng lần lượt là 1,40% và 0,44%. Bên cạnh đó, giá nhà ở và vật liệu xây dựng với các nhân tố cấu thành giá là gas, dầu hỏa, điện, nước và sắt thép tăng cũng tiếp tục tăng, góp phần đẩy CPI tăng 0,73%. Cuối cùng, đáng lưu ý là sự tăng giá của nhóm hàng giao thông do giá dầu thế giới đã tăng nhẹ 2,9% trong năm 2017, đóng góp vào CPI chung 0,57%.

Lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp đã giúp cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS và các cá nhân có nhu cầu về nhà ở. Mặt bằng lãi suất huy động trong năm 2017 tương đối ổn định. Mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến ở mức 6% - 9%/năm đối với ngắn hạn, 9% - 11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn từ 4% - 5%/năm.

*Tốc độ tăng trưởng dân số và quá trình đô thị hóa nhanh*

Việt Nam là quốc gia có tốc độ tăng trưởng dân số khá cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới với tốc độ tăng trưởng trung bình hàng năm ở mức 1,08%/năm trong vòng 10 năm trở lại đây. Trong cơ cấu dân số Việt Nam, tỷ trọng dân số trẻ trong độ tuổi lao động luôn chiếm trên 50% và có xu hướng tăng dần trong những năm gần đây. Tăng trưởng dân số, đặc biệt là dân số trẻ trong độ tuổi lao động là nhân tố làm tăng mọi nhu cầu của xã hội, trong đó có BĐS nhà ở.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, Việt Nam là quốc gia có mức độ đô thị hóa tăng trưởng hàng năm, đạt tỷ lệ 33% trong năm 2014, 35,7% trong năm 2015, đạt 36,6% trong năm 2016 và 34,75% vào năm 2017. Tuy mức độ đô thị hóa của Việt Nam thấp hơn nhiều so với các quốc gia trong khu vực nhưng tốc độ đô thị hóa của Việt Nam lại thuộc nhóm dẫn đầu, chỉ sau Thái Lan. Dưới tác động của đô thị hóa, sự chuyển dịch của người lao động từ nông thôn ra thành thị để làm việc sẽ là bàn đạp thúc đẩy nhu cầu sở hữu nhà ở tăng mạnh hơn trong các năm tiếp theo, đặc biệt tại 2 đô thị lớn là TP HCM và Hà Nội.

*FDI tiếp tục là chất xúc tác quan trọng của nền kinh tế Việt Nam*

Dòng vốn FDI vào Việt Nam tăng mạnh trong năm 2017, ghi nhận hai kỷ lục mới kể từ năm 2009 tới nay, do ảnh hưởng tích cực từ các Hiệp định Thương mại mà Việt Nam đã ký kết với EU, Hàn Quốc, AEC cũng như sau khi đăng cai tổ chức thành công APEC. Tổng vốn FDI đăng ký ở mức 35,88 tỷ USD, tăng 47% so với cùng kỳ năm trước; tổng vốn FDI giải ngân cũng tăng trưởng tích cực ở mức 11%, đạt 17,50 tỷ USD. Sự bứt phá này có được là bởi: (i) tỷ giá USD/VND được giữ ổn định cơ bản trong cả năm; và (ii) làn sóng thoái vốn Nhà nước để tư nhân hóa các DNNN, tăng tỷ trọng sở hữu cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài và làn sóng niêm yết của những doanh nghiệp tư nhân vững mạnh, góp phần thúc đẩy các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào Việt Nam.

Sự gia tăng nguồn vốn FDI vào Việt Nam đồng nghĩa với việc gia tăng các công ty có vốn đầu tư nước ngoài mới hoạt động tại Việt Nam, lực lượng lao động từ nông thôn ra thành phố, cộng với sự tăng trưởng lực lượng lao động và chuyên gia từ nước ngoài hỗ trợ cho nhu cầu về nhà ở. Dòng vốn FDI sẽ kích thích thị trường BĐS bằng 2 cách:

*Hỗ trợ trực tiếp cho nhu cầu BĐS Công nghiệp:* Lượng vốn FDI được tập trung nhiều nhất vào lĩnh vực sản xuất vốn có nhu cầu sử dụng quỹ đất lớn. Các nhà máy cần những diện tích đất phù hợp và điều này đã giúp thúc đẩy nhu cầu cho các BĐS công nghiệp, đặc biệt là trong các KCN tọa lạc xung quanh những thành phố lớn như Hà Nội và TP HCM.

*Hỗ trợ gián tiếp cho nhu cầu BĐS Nhà ở và Thương mại:* Việc tăng cường đầu tư nước ngoài và nhu cầu phát triển cho các công ty nước ngoài thành lập tại Việt Nam sẽ thúc đẩy việc gia tăng nhu cầu đối với căn hộ văn phòng, căn hộ cho thuê và căn hộ để ở. Đối tượng mua tiềm năng cho những phân khúc này sẽ là các công ty nước ngoài có nhu cầu thuê căn hộ cho các chuyên gia nước ngoài đang sinh sống và làm việc tại Việt Nam. Nhiều khách hàng nước ngoài sẽ được khuyến khích sở hữu một căn hộ tại Việt Nam thay vì đi thuê, đặc biệt là khi giá bán căn hộ tại Việt Nam khá hợp lý so với các nước trong khu vực lân cận và Luật Nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài, Việt kiều sở hữu nhà ở tại Việt Nam.

*Phát triển cơ sở hạ tầng đô thị*

Các dự án cơ sở hạ tầng trọng yếu đã giúp kết nối tốt hơn giữa các khu vực, các vùng cũng như hình thành các khu đô thị ngoài trung tâm và các khu đô thị vệ tinh; từ đó kích thích tiềm năng tăng trưởng của thị trường BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung.

*Tác động của các chính sách mới liên quan đến Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi*

Luật Nhà ở sửa đổi chính thức có hiệu lực vào tháng 7/2015 cho phép người nước ngoài và người Việt Nam ở nước ngoài sở hữu BĐS tại Việt Nam, được xem là động lực phát triển cho lĩnh vực BĐS cả nước nói chung và thị trường TP HCM nói riêng

được tiếp thêm nguồn cầu mới. Theo Điều luật mới, bất kỳ người nước ngoài và công dân Việt Nam sống ở nước ngoài đều có thể sở hữu BĐS để ở tại Việt Nam, không quan trọng đến việc họ đang làm việc tại Việt Nam hay kết hôn với người Việt Nam. Các công ty có vốn đầu tư nước ngoài hoặc các văn phòng đại diện của các công ty nước ngoài cũng có thể mua BĐS. Điều này kỳ vọng sẽ kích thích nhu cầu sở hữu BĐS của các khách hàng là người nước ngoài đồng thời gia tăng nguồn vốn nước ngoài chảy vào thị trường BĐS Việt Nam.

## 9. Tình hình hoạt động tài chính

### 9.1. Trích khấu hao TSCĐ

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và hao mòn tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc : 7 - 50 năm

Dụng cụ văn phòng : 4 - 10 năm

Máy móc thiết bị : 5 - 20 năm

Phương tiện vận tải : 6 – 30 năm

Tài sản khác : 2 – 10 năm

9.2. Thanh toán các khoản nợ đến hạn: Thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ

9.3. Các khoản phải nộp theo luật định: Thực hiện theo luật định

9.4. Trích lập các quỹ theo luật định: Đúng theo Điều lệ và luật định

### Bảng 11. Trích lập các quỹ của Vinaconex giai đoạn 2016- Bán niên năm 2018

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018
1	Quỹ khen thưởng phúc lợi	3.826	10.265	28.890	16.592	25.101	72.414
2	Quỹ đầu tư và phát triển	359.318	359.318	801.028	514.410	510.754	941.768
<b>TỔNG</b>		<b>363.144</b>	<b>369.583</b>	<b>829.918</b>	<b>531.002</b>	<b>535.855</b>	<b>1.014.182</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2017 và Soát xét bán niên năm 2018 của Vinaconex



9.5. Tổng dư nợ vay

Bảng 12. Tổng dư nợ vay

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018
I	<b>VAY NỢ NGẮN HẠN</b>	723.099	551.954	412.269	2.446.665	2.450.400	2.250.810
1	Vay ngắn hạn	639.749	497.059	370.881	2.130.732	2.185.826	2.061.576
2	Vay dài hạn đến hạn trả	83.350	54.895	41.388	315.933	264.574	189.234
II	<b>VAY NỢ DÀI HẠN</b>	117.038	39.447	25.905	2.106.852	1.586.408	1.517.449
1	Vay dài hạn	200.388	94.342	67.294	2.391.172	1.818.438	1.671.938
2	Nợ thuế tài chính dài hạn	-	-	-	31.613	32.544	34.744
3	Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(83.350)	(54.895)	(41.389)	(315.933)	(264.573)	(189.233)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>840.137</b>	<b>591.401</b>	<b>438.174</b>	<b>4.553.517</b>	<b>4.036.809</b>	<b>3.768.259</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2017 và Soát xét bán niên năm 2018 của Vinaconex

9.6. Tình hình công nợ hiện nay

Bảng 13. Các khoản phải thu

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018	31/12/2016	31/12/2017	30/6/2018

I	<b>PHẢI THU NGẮN HẠN</b>	<b>3.106.259</b>	<b>3.238.113</b>	<b>3.381.154</b>	<b>5.345.189</b>	<b>5.657.429</b>	<b>5.663.799</b>
1	Phải thu khách hàng	1.987.109	2.084.866	1.793.104	4.017.896	4.238.594	3.995.100
2	Trả trước người bán	589.809	530.648	784.111	588.882	536.442	609.099
3	Phải thu về cho vay ngắn hạn	481.450	550.825	603.040	408.286	499.311	569.131
4	Phải thu khác	346.768	363.829	460.232	733.298	799.619	917.912
5	Dự phòng nợ khó đòi	(298.878)	(292.056)	(259.333)	(403.226)	(417.411)	(428.266)
6	Tài sản thiếu chờ xử lý				52	875	823
II	<b>PHẢI THU DÀI HẠN</b>	<b>1.780.593</b>	<b>1.263.357</b>	<b>1.051.575</b>	<b>1.774.818</b>	<b>1.321.577</b>	<b>1.099.241</b>
1	Phải thu khách hàng dài hạn				1.214	33.561	26.742
2	Phải thu về cho vay dài hạn	1.780.593	1.263.357	1.051.575	1.765.108	1.263.357	1.051.575
3	Phải thu dài hạn khác				9.478	25.858	33.036
4	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi				(983)	(1.199)	(12.112)
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.886.842</b>	<b>4.501.470</b>	<b>4.432.729</b>	<b>7.120.007</b>	<b>6.979.006</b>	<b>6.763.040</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2017 và Số xét bán niên năm 2018 của Vinaconex

**Bảng 14. Hàng tồn kho**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Hợp nhất			
		Công ty mẹ	Hợp nhất		
		31/12/2016	30/6/2018	31/12/2017	30/6/2018

1	Hàng tồn kho	554.362	536.290	617.505	4.109.746	3.718.098	3.499.002
---	--------------	---------	---------	---------	-----------	-----------	-----------

Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2017 và Bán niên độ năm 2018 của Vinaconex

**Bảng 15. Các khoản phải trả**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	Công ty mẹ			Hợp nhất		
		31/12/2016	31/12/2017	30/6/ 2018	31/12/2016	31/12/2017	30/6/ 2018
<b>I</b>	<b>NỢ NGẮN HẠN</b>	<b>4.290.290</b>	<b>4.032.492</b>	<b>3.366.190</b>	<b>10.582.840</b>	<b>10.435.272</b>	<b>9.590.290</b>
1	Phải trả người bán	2.038.096	1.193.340	1.443.889	2.874.894	2.744.873	2.378.400
2	Người mua trả tiền trước	774.437	245.978	364.586	2.038.808	1.874.048	1.948.778
3	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	1.660	165.885	21.964	742.780	599.846	393.415
4	Phải trả người lao động	36.158	49.485	17.629	179.146	213.531	135.462
5	Chi phí phải trả	336.604	375.693	360.447	1.129.471	958.082	1.017.892
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	27.052	27.449	29.783	205.333	76.859	105.971
7	Phải trả ngắn hạn khác	349.358	667.637	542.451	920.793	1.340.828	1.111.198
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	723.099	551.954	412.269	2.446.665	2.450.400	2.250.810
9	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3.826	10.266	28.890	16.592	25.101	72.414
10	Dự phòng phải trả ngắn hạn		144.806	144.282	28.357	151.705	175.950
<b>II</b>	<b>NỢ DÀI HẠN</b>	<b>438.138</b>	<b>335.146</b>	<b>318.375</b>	<b>4.782.244</b>	<b>3.335.872</b>	<b>3.062.731</b>
1	Phải trả người bán dài hạn				282	282	282
2	Người mua trả tiền trước				990.905	150.770	-

3	Chi phí phải trả	14.620	14.620	14.620	90.455	93.253	95.485
4	Phải trả dài hạn khác				1.759	3.221	3.318
5	Vay dài hạn	117.037	39.447	25.905	2.106.852	1.586.408	1.517.448
6	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả				271	193	189
7	Dự phòng phải trả dài hạn	147.461			208.854	34.371	5.932
8	Doanh thu chưa thực hiện	159.019	281.078	277.850	1.382.867	1.467.375	1.440.077
	<b>Tổng cộng</b>	<b>4.728.428</b>	<b>4.367.638</b>	<b>3.684.565</b>	<b>15.365.084</b>	<b>13.771.144</b>	<b>12.653.021</b>

Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2017 và Soát xét bán niên năm 2018 của Vinaconex

**Bảng 16. Đầu tư tài chính**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2016		Năm 2017		6/2018	
	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %	Giá trị	Tỷ trọng %
Đầu tư tài chính ngắn hạn	1.384.112	50,89	1.203.565	51,03	1.447.767	65,19%
Chứng khoán kinh doanh	266	0,01	266	0,01	266	0,01%
Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	-200	-0,01	-211	-0,01	(222)	-0,01%
Đầu tư chứng khoán đến ngày đáo hạn	1.384.046	50,89	1.203.510	51,03	1.447.723	65,19%
Đầu tư tài chính dài hạn	1.335.547	49,11	1.155.027	48,97	772.928	34,81%
Đầu tư vào các công ty liên doanh liên kết	1.002.488	36,86	585.267	24,81	591.205	26,62%
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	239.457	8,8	229.800	9,74	208.418	9,39%
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	-46.598	-1,71	-55.040	-2,33	(66.695)	-3,00%
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	140.200	5,16	395.000	16,75	40.000	1,80%

## Tổng đầu tư tài chính

	2.719.658	100	2.358.592	100	2.220.695	100
--	-----------	-----	-----------	-----	-----------	-----

Nguồn: BCTC hợp nhất đã kiểm toán năm 2017 và Soát xét hợp nhất bán niên năm 2018 của Vinaconex

## 9.7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 17. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Công ty mẹ		Hợp nhất	
		2016	2017	2016	2017
<b>I</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán (lần)</b>				
1	Hệ số thanh toán ngắn hạn (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	1,18	1,43	1,20	1,24
2	Hệ số thanh toán nhanh ((TSLĐ-Hàng tồn kho)/Nợ ngắn hạn)	1,05	1,30	0,81	0,89
<b>II</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn (lần)</b>				
1	Hệ số Nợ phải trả / Tổng tài sản	0,45	0,42	0,67	0,64
2	Hệ số Nợ vay / Tổng tài sản	0,08	0,06	0,20	0,19
3	Hệ số Nợ phải trả / Vốn chủ sở hữu	0,83	0,73	2,05	1,75
4	Hệ số Nợ vay / Vốn chủ sở hữu	0,15	0,10	0,61	0,51
<b>III</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)</b>				
1	Vòng quay hàng tồn kho (Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân)	6,88	5,64	2,07	2,33
2	Vòng quay tài sản (Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân)	0,29	0,32	0,39	0,49
<b>IV</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời (%)</b>				
1	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	11,90	32,39	8,34	14,95

2	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu bình quân	6,41	18,32	9,62	21,24
3	Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản bình quân	3,49	10,29	3,27	7,33
4	Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/ Doanh thu thuần	13,11	37,60	9,50	17,81
5	Lợi nhuận sau thuế trên vốn cổ phần	8,30	24,20	16,13	36,88
6	Thu nhập trên cổ phần EPS (đồng /cổ phiếu)			1.131	3.037

*Nguồn: BCTC hợp nhất và riêng đã kiểm toán năm 2016, 2017 của Vinaconex*

**Khả năng thanh toán: Các hệ số về chỉ tiêu thanh toán năm 2017** của Vinaconex đều tăng nhẹ so với năm 2016. Hệ số thanh toán ngắn hạn lớn hơn 1 cho thấy Tổng Công ty đảm bảo được khả năng thanh toán ngắn hạn.

**Cơ cấu vốn** cho thấy nỗ lực của Vinaconex trong việc duy trì cơ cấu nợ phải trả ở mức cân bằng so với nguồn vốn chủ sở hữu. Hệ số nợ/tổng tài sản của Vinaconex đều nằm trong ngưỡng an toàn về chỉ tiêu tài chính.

**Năng lực hoạt động:** vòng quay tổng tài sản của Vinaconex trong năm 2017 cải thiện so với năm 2016, chứng tỏ Công ty xoay được vòng vốn ngày càng nhanh để đầu tư vào các dự án tiếp theo, nhưng vòng quay hàng tồn kho của Vinaconex trong năm 2017 có sự giảm nhẹ, có thể là do dự án của Tổng Công ty vẫn đang trong giai đoạn thực hiện, chưa hoàn thành.

**Khả năng sinh lời:** Các chỉ số sinh lời trên vốn chủ sở hữu bình quân và trên tổng tài sản bình quân đều tăng cao hơn nhiều so với năm 2016.

## 10. Tài sản

**Bảng 18. Tình hình tài sản cố định của Công ty**

STT	Chỉ tiêu	31/12/2016	31/12/2017	30/06/2018
				<i>Đơn vị tính: Triệu đồng</i>

		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
<b>Công ty mẹ</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>257.402</b>	<b>118.170</b>	<b>265.505</b>	<b>110.984</b>	<b>267.240</b>	<b>104.997</b>
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	205.885	104.751	205.901	93.113	202.075	87.021
2	Dụng cụ văn phòng	8.582	824	8.661	890	10.119	1.233
3	Máy móc và thiết bị	9.260	2.837	9.887	1.573	8.346	1.185
4	Phương tiện vận tải	26.962	7.079	34.343	13.142	34.796	12.036
5	Tài sản khác	6.713	2.678	6.713	2.266	11.904	3.522
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>12.270</b>	<b>12.164</b>	<b>12.270</b>	<b>12.164</b>	<b>12.270</b>	<b>12.164</b>
1	Quyền sử dụng đất	12.164	12.164	12.164	12.164	12.164	12.164
2	Phần mềm vi tính	106	0	106	0	106	-
3	Bản quyền, bằng sáng chế	-	-	-	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>269.672</b>	<b>130.334</b>	<b>277.776</b>	<b>123.148</b>	<b>279.510</b>	<b>117.161</b>
<b>Hợp nhất</b>							
<b>I</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH</b>	<b>5.394.503</b>	<b>3.248.153</b>	<b>4.152.501</b>	<b>2.639.189</b>	<b>4.134.685</b>	<b>2.582.447</b>
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	3.153.975	2.235.816	1.810.738	1.455.463	1.785.837	1.408.598

2	Máy móc và thiết bị, dụng cụ văn phòng,	1.502.463	721.156	1.387.554	712.502	1.389.381	707.213
3	Phương tiện vận tải	711.560	284.157	927.004	465.015	940.970	461.869
4	Tài sản khác	26.505	7.024	27.205	6.209	18.497	4.767
<b>II</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH THUẾ TÀI CHÍNH</b>	<b>82.888</b>	<b>31.638</b>	<b>88.606</b>	<b>34.744</b>	<b>88.606</b>	<b>33.761</b>
1	Nhà cửa và vật kiến trúc	2.394	416	2.394	364	2.394	329
2	Máy móc và thiết bị	5.169	1.154	5.169	978	5.169	890
3	Phương tiện vận tải	75.325	30.068	81.043	33.402	81.043	32.542
<b>III</b>	<b>TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH</b>	<b>131.374</b>	<b>120.173</b>	<b>130.419</b>	<b>111.194</b>	<b>45.631</b>	<b>30.870</b>
1	Quyền sử dụng đất	36.917	30.581	37.357	31.017	35.089	29.545
2	Khác	94.457	89.592	93.062	80.177	10.542	1.325
<b>TỔNG CỘNG</b>		<b>5.608.765</b>	<b>3.399.964</b>	<b>4.371.526</b>	<b>2.785.127</b>	<b>4.268.922</b>	<b>2.647.078</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016, 2017 và Bán niên độ năm 2018 của Vinaconex

**Bảng 19. Bất động sản đầu tư**

Đơn vị tính: Triệu đồng

STT	Chi tiêu	31/12/2016		31/12/2017		30/06/2018	
		Nguyên giá	Giá trị	Nguyên giá	Giá trị	Nguyên giá	Giá trị còn



			còn lại		còn lại		lại
<b>Công ty mẹ</b>							
1	Quyền sử dụng đất	9.628	5.771	9.628	5.385	9.628	5.193
2	Nhà cửa và vật kiến trúc	743.081	498.361	737.845	458.450	737.845	441.154
<b>Tổng cộng</b>		<b>752.709</b>	<b>504.132</b>	<b>747.473</b>	<b>463.835</b>	<b>747.473</b>	<b>446.347</b>
<b>Hợp nhất</b>							
1	Quyền sử dụng đất	16.271	12.194	16.271	11.057	47.056	20.249
2	Nhà cửa và vật kiến trúc	1.060.934	677.248	1.057.152	621.117	1.127.919	665.212
3	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	1.115.970	1.018.140	1.155.681	1.032.401	1.056.263	946.413
<b>Tổng cộng</b>		<b>2.193.174</b>	<b>1.707.582</b>	<b>2.229.104</b>	<b>1.664.575</b>	<b>2.231.238</b>	<b>1.631.874</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán hợp nhất, riêng năm 2016, 2017 và Bán niên độ năm 2018 của Vinaconex

**11. Danh mục đất đai của Vinaconex**

Được đính kèm tại Phụ lục 01 của Bản công bố thông tin này.

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

**Bảng 20: Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo của Công ty mẹ**

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	Chi tiêu	Năm 2017	KH Năm 2018*		KH Năm 2019**	
			Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2017	Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2018
1	Tổng doanh thu	4.480,7***	4.491,7	0,25%	5.025,1	11,88%
2	Lợi nhuận sau thuế	1.068,9	491	-54,06%	536,4	9,25%
3	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Tổng doanh thu	23,86%	10,93%	-54,19%	10,67%	-2,38%
4	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu (giả định VCSH không thay đổi)	17,87%	8,21%	-54,06%	8,97%	9,26%
5	Tỷ lệ chia cổ tức trên mệnh giá	12%	12%	0%	10%-12%	(16,67) %-0%

Nguồn: Vinaconex

(\*) Nguồn Kế hoạch 2018 từ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018

(\*\*) Nguồn Kế hoạch năm 2019 lấy từ định hướng 5 năm tại Nghị quyết ĐHĐCĐ năm 2017

(\*\*\*) Doanh thu bao gồm cả doanh thu tài chính

Do năm 2017, Vinaconex có khoản lợi nhuận đột biến từ việc thoái vốn ở Công ty CP Viwasupco (762,5 tỷ đồng), do đó, nếu chỉ so sánh về số liệu thuần túy thì chỉ tiêu lợi nhuận kế hoạch 2018 thấp hơn so với kết quả thực hiện 2017. Tuy nhiên, nếu so sánh ở các hoạt động thường xuyên thì kế hoạch lợi nhuận năm 2018 của Vinaconex tăng 7% so với thực hiện năm 2017.

**Căn cứ thực hiện:**

Những giải pháp để thực hiện kế hoạch như sau:

*Đối với hoạt động xây lắp:*

Chú trọng đến vấn đề an toàn lao động, vệ sinh môi trường, phòng chống cháy nổ, tổ chức tốt môi trường sống cho công nhân trên công trường, không để xảy ra bất kỳ vụ tai nạn nghiêm trọng nào.

*Làm tốt công tác phát triển thị trường, tìm kiếm nguồn việc:*

Mở rộng quan hệ với các đối tác trong và ngoài nước, tìm kiếm, tham dự thầu các gói thầu hiệu quả trong nước và quốc tế; mở rộng thị trường xây lắp khu miền Trung, Nam, đặc biệt tiếp xúc với các đối tác đại diện vốn FDI.

Tích cực tham gia chào giá các dự án theo mô hình thiết kế tổng thầu thi công EPC, tiến tới hình thành và hoàn thiện dần mô hình triển khai song hành D&B; nghiên cứu mô hình hóa dần các dự án thông qua hệ thống phần mềm quản lý BIM.

Tìm kiếm một số nguồn công việc mang tính đặc thù như: khoan kích ngầm, xử lý nước thải, thi công dự án năng lượng sạch... để tạo tính lợi thế về năng lực kinh nghiệm cho Tổng Công ty trong tương lai.

*Đối với hoạt động đầu tư:*

Ổn định hoạt động cho thuê, kinh doanh bất động sản đầu tư

Tiếp tục thực hiện triển khai các dự án theo tiến độ của Tổng công ty: 93 Láng Hạ, 97-99 Láng Hạ, 2B Vinata Tower, 25 Nguyễn Huy Tường...

Tìm kiếm và mua lại các dự án đã có cơ bản pháp lý để có thể triển khai sớm. Ưu tiên tìm kiếm phát triển các dự án tại các thành phố, địa phương có tiềm năng như: Quảng Ninh, Nha Trang, TP. HCM...

*Đối với hoạt động đầu tư vốn:*

Nỗ lực thoái vốn các đơn vị theo kế hoạch được Hội đồng quản trị phê duyệt, tiếp tục thu gọn danh mục đầu tư chính của Tổng công ty.

Tăng cường công tác quản trị và giám sát hoạt động kinh doanh của các đơn vị có vốn đầu tư của Tổng công ty. Thu hồi cổ tức tại các đơn vị đầu tư vốn có hiệu quả.

*Đối với hoạt động tài chính:*

Tiếp tục giữ vững ổn định, sử dụng linh hoạt, đúng quy định các nguồn và kênh tài chính nhằm đáp ứng nhu cầu vốn cho hoạt động kinh doanh và đầu tư.

Lập kế hoạch sử dụng vốn thu được từ công tác tái cấu trúc để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư của Tổng công ty một cách hiệu quả nhất.

Tăng cường công tác quản trị và giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị có vốn đầu tư của Tổng công ty từ công tác lập, phê duyệt, kiểm soát tình hình thực hiện kế hoạch, thông qua công tác rà soát định kỳ, kiểm tra đột xuất và thông qua người đại diện của Tổng công ty tại đơn vị, từ đó nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của đơn vị và lợi ích của Tổng công ty.

**13. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng**

Không có.

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

Hiện tại, VCG đang trực tiếp tham gia 03 vụ việc tranh chấp pháp lý với tư cách là người có quyền và nghĩa vụ liên quan quan điều tra. Nội dung chi tiết các vụ việc này như sau:

**Bảng 21. Danh sách các vụ việc pháp lý liên quan đến Vinaconex**

Tên vụ việc	Tóm tắt vụ việc	Vai trò của Vinaconex	Cập nhật tình hình
<p>Tranh chấp Hợp đồng bảo lãnh giữa <b>Nguyễn đơn</b> là Công ty Posco Engineering and construction Co.LTD và <b>Bị đơn</b> là Ngân hàng TMCP Kỹ Thương Việt Nam (Techcombank)”</p>	<p>Vụ án xảy ra liên quan đến Gói thầu A5 thuộc Dự án đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi do VEC làm Chủ đầu tư, Posco E&amp;C được giao làm Nhà thầu chính, đã giao cho Thầu phụ là Liên danh Thiên Ân – Vinaconex. Quá trình triển khai Gói thầu, thành viên đứng đầu Liên danh là Thiên Ân, theo thỏa thuận với Vinaconex sẽ nộp toàn bộ Bảo lãnh tạm ứng và bảo lãnh thực hiện Hợp đồng cho Liên danh (bao gồm cả phần bảo lãnh của thành viên liên danh Vinaconex), Thiên Ân không đủ năng lực, vi phạm tiến độ và chất lượng dẫn đến Chủ đầu tư yêu cầu Nhà thầu chính loại Thiên Ân ra khỏi Dự án dẫn đến việc Posco E&amp;C yêu cầu Bên bảo lãnh là Techcombank phải thanh toán tiền bảo lãnh tạm ứng và bảo lãnh thực hiện Hợp đồng. Hiện nay, Tổng công ty Nhà thầu chính là Posco E&amp;C đã giao phần việc của do Thiên Ân đảm nhận cho Vinaconex thực hiện.</p>	<p>Người có quyền và nghĩa vụ liên quan</p>	<p>Tòa Sơ thẩm đã tuyên Techcombank phải trả 97,7 tỷ. <b>Vinaconex không bị ràng buộc nghĩa vụ.</b> Hiện nay, Luật sư đang đại diện tiếp tục đại diện trong giai đoạn phúc thẩm.</p>
<p>Tranh chấp hợp đồng dịch vụ số 40/2009/LTST-DS giữa Nguyễn đơn là Công ty TNHH Richard</p>	<p>Tháng 6 năm 2007, Tổng công ty Cp Vinaconex với tư cách là cổ đông sáng lập thành lập Ngân hàng TMCP Năng lượng Việt Nam có tham gia vào Ban trụ bị thành</p>	<p>Người có quyền và nghĩa vụ liên quan</p>	<p>Ngày 22/9 Tòa án đã xét xử và <b>Vinaconex không phải chịu bất kỳ nghĩa vụ nào</b>; Vinaconex tiếp tục theo dõi kháng cáo (nếu có).</p>

<p>Moore A-Sscoiate và Bị đơn là Ông Nguyễn Hữu Thủy.</p>	<p>lập Ngân hàng năng lượng Việt Nam. Ông Nguyễn Hữu Thủy - Trưởng BDH Ngân hàng Năng lượng đã lý hợp đồng phát triển bản sắc thương hiệu với Công ty TNHH Richard Moore A-Sscoiate. Do bất khả kháng, NHLL không được thành lập theo chỉ đạo của Thủ tướng, mọi hoạt động thành lập của ngân hàng bị chấm dứt và Công ty TNHH Richard Moore A-Sscoiate đã khởi kiện Ông Nguyễn Hữu Thủy về nghĩa vụ thanh toán hợp đồng nói trên.</p>	
<p>Tranh chấp Hợp đồng Dịch vụ tư vấn Thiết kế giữa Vinaconex và Samoocm Architect tại Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt nam (VIAC)</p>	<p>Vinaconex là Tổng thầu thiết kế và thi công Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh đã ký Hợp đồng Dịch vụ tư vấn Thiết kế với nhà thầu Samoocm Architect để thực hiện công việc thiết kế quy hoạch Khu đô thị mới Bắc An Khánh. Tuy nhiên, do việc điều chỉnh Quy hoạch từ Chủ đầu tư An Khánh JVC nên các bên chưa thống nhất được phương án giải quyết nên Samoocm đã nộp đơn yêu cầu Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt nam (VIAC) giải quyết tranh chấp buộc Vinaconex phải thanh toán số tiền 1.676.210 USD.</p>	<p>Bị đơn</p> <p>Trung tâm Trọng tài Quốc tế Việt nam đang thụ lý giải quyết. Vinaconex đang hoàn tất thủ tục thuê Luật sư đại diện giải quyết tranh chấp này.</p>

Nguồn: Vinaconex

**IV. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN**

Tên cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Loại cổ phần chuyển nhượng: Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng

Tổng số lượng cổ phần dự kiến chuyển nhượng: 254.901.153 cổ phần (chiếm tỷ lệ 57,71% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ)

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần

Phương thức chuyển nhượng vốn: Đấu giá cả lô, theo đó nhà đầu tư phải đăng ký mua toàn bộ số cổ phần chào bán (254.901.153 cổ phần)

Tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)

Giá khởi điểm đấu giá: 21.300 đồng/cổ phần

Giá đặt mua hợp lệ: Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá

Thời gian và địa điểm đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt cọc: Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá

Thời gian và địa điểm nộp Phiếu tham dự đấu giá: Từ 13g30 đến 14g30 ngày 22/11/2018

Thời gian tổ chức đấu giá: Từ 14g40 ngày 22/11/2018

Địa điểm tổ chức đấu giá: Tại Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội Số 2 Phan Chu Trinh, P. Tràng Tiền, Q. Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội

Thời gian thanh: Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá

toán tiền mua cổ  
phần trúng đấu giá  
và hoàn trả tiền  
đặt cọc

Thời gian chuyển quyền sở hữu Quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá

Chuyển quyền sở hữu Chuyển nhượng qua hệ thống của Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam phù hợp với các quy định pháp luật liên quan và Quy chế bán đấu giá

Thông tin về SCIC SCIC chưa có Tổng giám đốc đồng thời là Người đại diện theo pháp luật được bổ nhiệm và;

Trong thời gian chưa có Người đại diện theo pháp luật và chưa hoàn thành thủ tục đăng ký điều chỉnh Giấy chứng nhận Đăng ký kinh doanh liên quan đến việc thay đổi Người đại diện theo pháp luật thì ông Nguyễn Chí Thành – Phó Tổng giám đốc Phụ trách SCIC – được Hội đồng thành viên SCIC – giao phụ trách Ban giám đốc và nhân sự Người đại diện theo pháp luật của SCIC theo Nghị quyết số 72/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 31/8/2017.

Cam kết của SCIC SCIC cam kết hỗ trợ tối đa nhà đầu tư trúng đấu giá sớm tham gia quản trị doanh nghiệp.

Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài Vinaconex là doanh nghiệp kinh doanh đa ngành nghề nên SCIC khuyến cáo các nhà đầu tư nước ngoài nghiên cứu kỹ quy định pháp luật Việt Nam về giới hạn tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài trong doanh nghiệp.

Các loại thuế có liên quan Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam hoạt động có nghĩa vụ đóng thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định hiện hành.

Các loại thuế khác được Tổng công ty cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

Địa điểm công bố thông tin

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

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



Điện thoại: (84-24) 6278 0191 Fax: (84-24) 6278 0136

**Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6284 9234 Fax: (84-24) 6284 9208

**Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)**

Trụ sở chính: Tầng 2 và 3, tòa nhà số 72 Trần Hưng Đạo, phường Trần Hưng Đạo, quận Hoàn Kiếm, tp. Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3928 8080 Fax : (84-24) 3928 9888

**Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)**

Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 2626 Fax : (84.24) 3934 7818

## V. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

Mục đích của việc chuyển nhượng vốn nhằm cơ cấu 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 chuyển nhượng vốn chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông mà không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

## VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

### 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, tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6278 0191 Fax: (84-24) 6278 0136

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

**Tổng công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Vinaconex)**

Địa chỉ: Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 6284 9234 Fax: (84-24) 6284 9208

**3. Tổ chức thẩm định giá**

**Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC**

Địa chỉ: Số 01 Lê Phụng Hiểu, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (84.24) 3824 1990

Fax: (84.24) 3825 3973

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

**Công ty TNHH KPMG**

Địa chỉ: Tầng 46, Tòa tháp Keangnam, Hanoi Landmark Tower, Tòa nhà 72 tầng, Lô E6, Đường Phạm Hùng, Cầu Giấy, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: (84 24) 3946 1600

Fax: (84 24) 3946 1601

**Công ty TNHH Deloitte Việt Nam**

Địa chỉ: Tầng 15, Tòa nhà Vinaconex, 34 Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

Điện thoại: (84 24) 6288 3568

Fax: (84 24) 6288 5678

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

**Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC)**

Trụ sở chính: Số 72 Trần Hưng Đạo - Hoàn Kiếm - Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3928 8080

Fax : (84-24) 3928 9888

**6. Tổ chức thực hiện đấu giá**

**Sở giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX)**

Địa chỉ: Số 2 Phan Chu Trinh, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại: (84-24) 3941 2626

Fax : (84.24) 3934 7818

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

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chuyển nhượng vốn này không phải là đợt phát hành/chuyển nhượng 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 tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản Công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đầu tư công khai cần phải 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 tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp, quy định về tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài,... cũng như đảm bảo 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.

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. Công ty có vốn của doanh nghiệp nhà nước chuyển nhượng, Tổ chức chuyển nhượng vốn, Tổ chức tư vấn, và các công ty con, công ty liên kết, nhân viên của họ không chịu trách nhiệm và việc Nhà đầu tư sử dụng Bản công bố thông tin này cho mục đích của mình.

Trân trọng cảm ơn./.

Hà Nội, ngày 29 tháng 10 năm 2018

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

**PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NGUYỄN QUỐC HUY**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC**

**CHUYỂN NHƯỢNG**

**TỔNG CÔNG TY CỔ PHẦN XUẤT NHẬP KHẨU VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM**

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**ĐỖ TRỌNG QUỲNH**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**

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

**TỔNG GIÁM ĐỐC**



**NHỮ ĐÌNH HÒA**

STT	Địa chỉ	Đơn vị sử dụng	Diện tích (m2)	Hình thức và mục đích sử dụng	Đơn vị cấp, cho thuê	Thời hạn sử dụng đất	Hiện trạng sử dụng	Tình trạng pháp lý	Tình hình thực hiện nghĩa vụ tài chính với lô đất	Ghi chú
<b>ĐẤT ĐƯỢC GIAO</b>										
1	Nhà văn phòng (văn phòng miền Trung) 320 Đường 2/9 P. Hòa Cường Bắc, Q.Hải Châu, TP Đà Nẵng	Văn phòng miền Trung	380	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	UBND TP Đà Nẵng	Giao đất có thu tiền sử dụng đất	Nhà văn phòng miền Trung	Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BA645897 cấp ngày 31/12/2010	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	
2	Trường trung học Lý Thái Tổ Khu đô thị THNC	Trường trung học Lý Thái Tổ	7.847,3	Xây trường học	UBND TP Hà Nội	Đất giao thuộc khu đô thị THNC	Trường học	QĐ 1609/QĐ-UBND ngày 3/4/2018 UBND thành phố cho VCG thuê đất	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	Đã có Thông báo xác định nghĩa vụ tài chính. Hiện đang thực hiện thủ tục xin miễn tiền thuế đất và ký HĐ thuê đất theo
3	Trường tiểu học Lý Thái Tổ Khu đô thị THNC	Trường tiểu học Lý Thái Tổ	6.229,4	Xây trường học	UBND TP Hà Nội	Đất giao thuộc khu đô thị THNC	Trường học	QĐ 1611/QĐ-UBND ngày 3/4/2018 UBND thành phố	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	

									cho VCG thuê đất		quy định
4	Trường mầm non 1 Lý Thái Tổ Khu đô thị THNC	Trường mầm non 1 Lý Thái Tổ	4.740	Xây trường học	UBND TP Hà Nội	Đất giao thuộc khu đô thị THNC	Trường học	Trưởng học	QĐ 1608/QĐ-UBND ngày 3/4/2018 UBND thành phố cho VCG thuê đất	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	Đang thực hiện thủ tục chuyển từ giao đất sang thuê đất theo quy định
5	Trường mầm non 2 Lý Thái Tổ Khu đô thị THNC	Trường mầm non 1 Lý Thái Tổ	5.127,2	Xây trường học	UBND TP Hà Nội	Đất giao thuộc khu đô thị THNC	Trường học	Trưởng học	QĐ 1610/QĐ-UBND ngày 3/4/2018 UBND thành phố cho VCG thuê đất	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	Đang thực hiện thủ tục chuyển từ giao đất sang thuê đất theo quy định
6	Trường Kỹ thuật xây dựng Bím Sơn Thị xã Bím Sơn, Thanh Hóa	Trường Kỹ thuật xây dựng Bím Sơn	24.705	Đất cơ sở giáo dục đào tạo không kinh doanh	UBND tỉnh Thanh Hóa	Giao đất	Trường dạy nghề	Trưởng dạy nghề	Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 12668/QĐ-UBND ngày 08/05/2006	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	Đang thực hiện thủ tục chuyển từ giao đất sang thuê đất theo quy định
	Trường trung cấp nghề kỹ thuật xây dựng và nghiệp vụ tại Vinh Phúc (trường Xuân	Trường kỹ	26.747	Xây dựng khu hiệu bộ và giảng đường; khu ký túc	UBND tỉnh Vĩnh Phúc	Giao đất	Trường dạy nghề	Trưởng dạy nghề	Giấy chứng nhận sử dụng đất số 916906 Quyết định số 2289/QĐ-UB ngày 09/1998/v/cấp giấy chứng	Thực hiện đầy đủ	Đang thực hiện thủ tục chuyển từ giao đất sang thuê đất theo quy định

7	Hòa) Phường Xuân Hòa, thị xã Phúc Yên, Vĩnh Phúc	thuật Xuân Hòa	14.216,3	xá và chăn nuôi.	Tiếp nhận từ đơn vị thành viên	Giao đất	Nhà xưởng cho trường học	nhận QSD đất. QĐ số 02288 ngày 9/9/2002 của Chủ tịch HĐQT tổng công ty từ Công ty số 2.	nghĩa vụ	
8	Trưởng đảo tạo công nhân xã Phú Cường – Sóc Sơn – Hà Nội	Công ty nhân lực và TM Vinaconex- MEC	8.436		Tiếp nhận từ đơn vị thành viên		Trường đạy nghề	QĐ số 1044/BXD- TCLĐ ngày 3/12/1996 của Bộ XD v/v tiếp nhận XN cơ khí nông cụ Sóc Sơn làm doanh nghiệp thành viên của tổng Cty. QĐ số 455CV/KH ngày 12/08/1998 v/v chuyển giao quyền quản lý và sử dụng 8.436m2 đất tại xã Phú Cường, Sóc Sơn của Công ty cơ khí và XL số	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	Đất được chuyển từ Cty Cơ khí và Xây lấp 12 về Tổng Công ty

9	Đất E10 Thanh Xuân Hà Nội	Vinaconex 36	476,9	Trụ sở làm việc Bộ Xây dựng	Tạm giao	Đất trụ sở làm việc	12	QĐ 304/BXD- TCLĐ ngày 21/5/1997 của Bộ trưởng BXD chuyển BQL dự án ĐTXD khu nhà ở Thanh Xuân trực thuộc TCty	Hiện đang cho Cty Vinaconex 36 – đơn vị thành viên của Tcty sử dụng lâm văn phòng
<b>ĐẤT THUẾ</b>									
1	Trụ sở Tổng công ty tại 34 Láng Hạ, Hà Nội	Tổng công ty	2.713,9	Xây dựng trụ sở làm việc, văn phòng cho thuê	Sở tài nguyên, môi trường và nhà đất	Thuế đất 50 năm (kể từ ngày 1/1/2004). Trả tiền thuê đất hàng năm.	QĐ số 7773/QĐ- UB ngày 17/11/2004 cấp GCN QSD đất Số GCN AA278862 ngày 11/11/2004 Hợp đồng thuê đất số 104- 2004/TNMTND- HỆĐTĐTN	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	



2	Văn phòng và cho thuê làm văn phòng tại H2 Láng Hạ H2 Láng Hạ, Đống Đa, Hà Nội	Ngân hàng NNPTNT	2.043	Làm văn phòng làm việc và cho thuê	Sở địa chính nhà đất HN	Thuê đất 20 năm (kể từ ngày 21/8/2001)	Văn phòng làm việc	7/10/2015 bổ sung nội dung mục đích sử dụng đất	Đã ký HĐ chuyển nhượng tài sản trên đất cho Ngân hàng NN&PT nông thôn. Thời gian chuyển nhượng 23/08/2021. Hiện đang cho ngân hàng thuê dài hạn đến 22/8/2021
3	Văn phòng làm việc tại 47 Điện Biên Phủ, Q1, TPHCM	Văn phòng miền Nam	456	Đất thương mại dịch vụ, làm văn phòng làm việc	UBND TPHCM	Thuê đất 50 năm (kể từ ngày 1/12/2006)	Văn phòng đại diện phía Nam	QE 5438/QĐ-UBND ngày 4/11/2014 giao đất cho Tcty HĐ thuê đất số 2737 ngày	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ

4	Trung tâm thời trang khu đô thị THNC	Tổng công ty	3.467,5	Trung tâm thời trang cao cấp và hàng thủ công mỹ nghệ	UBND TPHN	Thuế đất 40 năm kể từ ngày 13/06/2000	Trung tâm dịch vụ thời trang	27/04/2015 Giấy chứng nhận QSD đất số 133209 ngày 7/5/2015 QĐ 5096/QĐ-UBND ngày 7/11/2012 giao đất cho Tcty HĐ thuê đất 477 ngày 16/10/2013 GCN QSD số BS888747 ngày 09/7/2014	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ
5	Lô đất 2B Vinata đường Khuất Duy Tiến, Cầu Giấy, Hà Nội	Tổng công ty	4.030,3	Thực hiện dự án đầu tư Tòa nhà chung cư để bán ký hiệu 2B	UBNDTP Hà Nội	+ 2.541,1m <sup>2</sup> : NN cho thuê trả tiền hàng năm. + 1.025,9 m <sup>2</sup> : NN giao đất có thu tiền sử dụng đất; 50 năm + 359,5m <sup>2</sup> :	Đang thực hiện đầu tư dự án	QĐ 6815/QĐ-UBND ngày 12/12/2016 v/v thu hồi và giao cho Tổng công ty tiếp tục thực hiện dự án QĐ 1682/QĐ-UBND ngày 13/3/2017 v/v phê duyệt giá đất làm	Đã thực hiện nộp tiền đất bổ sung và thuế theo quy định.

				thuế hàng năm.					căn cứ thu tiền sử dụng đất bổ sung, tiền thuê đất. HĐ thuê đất số 235/HĐTĐ-STNMT ngày 10/05/2018.		
6	Khu CN CNC 1 Xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, Thạch Hòa, Hạ Bằng, Đông Trú, huyện Thạch Thất, Hà Nội.	Tổng công ty	243.100	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp	BQL khu CNC Hòa Lạc	Thuê đất 49 năm kể từ ngày 13/09/2006 đến 28/09/2055	Đang cho thuê lại mặt bằng và hạ tầng	QĐ cho thuê đất số 89/QĐ/CNCHL ngày 13/09/2006 GCN quyền sử dụng đất số ADD63552 cấp ngày 20/10/2006.	Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ	Theo nghị định 74 và QĐ điều chỉnh QH 899 của Chính Phủ, tổng khu đất là 35,61ha. Diện tích đất bị thu hồi và chuyển đổi công năng là 11,3ha; Diện tích đất xen kẹt không cho thuê được là 5,78 ha.	Tổng quỹ đất là 270 ha.
7	Khu CN CNC2 Hòa Lạc	Tổng công ty	936.000	Đầu tư xây dựng	BQL khu CNC Hòa Lạc	Thuê đất 48 năm 6 tháng	Đang triển khai dự án	QĐ số 104/QĐ-CNCHL ngày	Thực hiện đầy đủ		

<p>Xã Thạch Hòa, Đông Trúc, huyện Thạch Thất và xã Phú Cát, huyện Quốc Oai, HN</p>		<p>và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp</p>	<p>Lạc</p>	<p>kê từ ngày 24/6/2014</p>	<p>24/6/2014 về việc cho thuê đất thực hiện dự án Khu công nghiệp công nghệ cao 2 GCN đầu tư số 01221000050 ngày 26/12/2012</p>	<p>nghĩa vụ</p>	<p>Trong đó, DT đất được thuê là 93,6ha (có 18,92ha cho nhà đầu tư thuê lại; 74,7 ha là xây dựng hạ tầng, cây xanh, đường giao thông, mặt nước); Phần còn lại: 177,1ha được bàn giao để san lấp mặt bằng và bàn giao cho BQL Hòa Lạc. VCG chỉ khai thác cho thuê hạ tầng. Theo ND 74 CP</p>
--	--	--	------------	---------------------------------	---	-----------------	---

Hiện đang làm thủ tục để thuê đất theo quy định.									

