CỔ PHẦN CHÀO BÁN THUỘC SỞ HỮU CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC TẠI CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG. ĐÂY KHÔNG PHẢI LÀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN ĐỂ HUY ĐỘNG VỐN CHO CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG MÀ CHỈ LÀM THAY ĐỔI TỶ LỆ SỞ HỮU TRONG CƠ CẤU CỔ ĐÔNG VÀ KHÔNG LÀM THAY ĐỔI MỨC VỐN ĐIỀU LỆ ĐÃ ĐĂNG KÝ. BAN TỔ CHỨC CHÀO BÁN KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN NÀY, ĐỌC KỸ QUY CHẾ BẢN ĐẤU GIÁ, BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN VÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ TRÁCH NHIỆM CỦA CÁC BÊN THAM GIA TRƯỚC KHI QUYẾT ĐỊNH ĐĂNG KÝ MUA CỔ PHẦN CHÀO BÁN.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN CỔ PHẦN CỦA
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Địa chỉ: Tầng 23-24, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136

Website: www.scic.vn

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, đường Nguyễn Thái Học, Phường Đội Cung, Tp. Vinh, Tỉnh Nghệ An.

Điện thoại: (84-238) 384 7901 Fax: (84-238) 353 4539

Website: www.cer.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN VÀ TỔ CHỨC ĐẤU GIÁ

CTCP CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)

Địa chỉ: P9-10, Tầng 1, tòa nhà Charm Vit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3573 0073 Fax: (84-24) 3573 0088

Website: www.gtjai.com.vn

Hà Nội, tháng 12 năm 2021

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

1. Thông tin về tổ chức phát hành

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG**

Địa chỉ: **Số 26, Nguyễn Thái Học, Phường Đội Cung, Tp. Vinh, Tỉnh Nghệ An**

Điện thoại: **(84-38) 384 7901** Fax: **(84-38) 353 4539**

Website: **www.cer.com.vn**

Vốn điều lệ: **89.321.840.000 đồng** ***(Tám mươi chín tỷ ba trăm hai mươi mốt triệu tám trăm bốn mươi nghìn đồng)***

Ngành nghề kinh doanh chính:

- *Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành; Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh; Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác; Vận tải hành khách theo đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt); Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ;*
- *Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;*
- *Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở; Xây dựng công trình đường bộ; Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Xây dựng công trình điện; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;*
- *Đào tạo sơ cấp; Đào tạo trung cấp; Giáo dục nhà trẻ; Giáo dục mẫu giáo; Giáo dục khác chưa được phân vào đâu;*
- *Buôn bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;*
- *Cho thuê xe có động cơ; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác;*
- *Bán buôn đồ uống; Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất; Hoạt động tư vấn quản lý; Bốc xếp hàng hóa; Cung ứng và quản lý nguồn lao động; Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp; Vệ sinh chung nhà cửa; Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.*

2. Tổ chức sở hữu cổ phần

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

Địa chỉ: Tầng 23-24, tòa nhà Charm Vit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136

Website: www.scic.vn

3. Tổ chức tư vấn và tổ chức đấu giá

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)

Địa chỉ: P9-10, Tầng 1, tòa nhà Charm Vit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3573 0073 Fax: (84-24) 3573 0088

Website: www.gtjai.com.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN 6
I. CĂN CỨ PHÁP LÝ 6
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 7
1. Rủi ro kinh tế 7
2. Rủi ro Pháp luật 10
3. Rủi ro đặc thù 11
3.1 Rủi ro trong ngành 11
4. Rủi ro từ đợt chào bán cổ phần 11
5. Rủi ro khác 11
1. Tổ chức chào bán cổ phần 13
2. Tổ chức phát hành 13
3. Tổ chức tư vấn và tổ chức đấu giá 13
IV. CÁC TỪ VIẾT TẮT 14
V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU 14
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 14
2. Mối quan hệ với Tổ chức phát hành 15
3. Số cổ phần sở hữu 15
4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/ cổ phiếu đang sở hữu: 15
VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH 15
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 15
2. Giới thiệu Công ty 16
3. Cơ cấu vốn điều lệ 18
6. Chính sách đối với người lao động 25
7. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát 26
8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các chỉ tiêu tài chính 32
9. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm gần nhất 35
10. Phân tích những thuận lợi và khó khăn đối với hoạt động kinh doanh của công ty 36
11. Chỉ tiêu tài chính chủ yếu 38
12. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng và chế độ kế toán áp dụng 39
14. Tài sản 42

15. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty: Không có 45
16. Thông tin về trái phiếu chuyển đổi 45
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn 45
18. Danh sách những công ty mẹ và công ty con tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành 45
VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG 45
1. Thông tin cơ bản về cổ phần được chào bán 45
2. Địa điểm công bố thông tin 49
VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG 49
IX.CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG 49
X. BÁO CÁO CỦA ĐƠN VỊ CÓ CỔ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY 50
XI. THAY LỜI KẾT 50

MỤC LỤC BIỂU ĐỒ

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP và lạm phát giai đoạn 2010 – 2020 7
Biểu đồ 2: Mức lãi suất qua đêm liên ngân hàng giai đoạn 2010 – 2020 10
Biểu đồ 3: Doanh thu và lợi nhuận sau thuế giai đoạn 2018 – 2020 35

MỤC LỤC BẢNG

Bảng 1: Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty đến thời điểm 28/05/2021 18
Bảng 2: Danh sách CĐ nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 28/05/2021 19
Bảng 3: Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/03/2021 25
Bảng 4: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2018 - 2020 32
Bảng 5: Cơ cấu chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2018 - 2020 34
Bảng 6: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2018 - 2020 35
Bảng 7: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2018 - 2020 38
Bảng 8: Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước 40
Bảng 9: Tình hình trích lập quỹ giai đoạn 2018 – 2020 40
Bảng 10: Các khoản phải thu của Công ty giai đoạn 2018 - 2020 41
Bảng 11: Các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2018 - 2020 41
Bảng 12: Giá trị TSCĐ của Công ty tại thời điểm 31/12/2020 42
Bảng 13: Tình hình quản lý và sử dụng đất của Công ty 43

MỤC LỤC SƠ ĐỒ

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty 20

NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

I. CĂN CỨ PHÁP LÝ

- *Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17/06/2020;*
- *Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019;*
- *Luật Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp số 69/2014/QH13 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua ngày 26/11/2014;*
- *Nghị định số 151/2013/NĐ-CP ngày 01/11/2013 của Chính phủ về chức năng, nhiệm vụ và cơ chế hoạt động của Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước;*
- *Nghị định số 147/2017/NĐ-CP ngày 25/12/2017 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều 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 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;*
- *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 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;*
- *Nghị định 140/2020/NĐ-CP ngày 30/11/2020 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 126/2017/NĐ-CP ngày 16/11/2017 của chính phủ về chuyển doanh nghiệp nhà nước và công ty TNHH một thành viên do doanh nghiệp nhà nước đầu tư 100% vốn điều lệ thành CTCP; 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; 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 về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;*
- *Thông tư 36/2021/TT-BTC ngày 26 tháng 5 năm 2021 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số nội dung về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp quy định tại Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13 tháng 10 năm 2015; Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08 tháng 03 năm 2018; Nghị định 121/2020/NĐ-CP ngày 09 tháng 10 năm 2020 và Nghị định số 140/2020/NĐ-CP ngày 30 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ;*

- *Quyết định số 79/QĐ-ĐTKDV.HĐTV ngày 27/08/2021 của Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước về việc ban hành Quy chế mẫu về chuyển nhượng vốn của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại công ty cổ phần;*
- *Quyết định số 349/QĐ-ĐTKDV ngày 21/12/2021 về việc phê duyệt phương án bán cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung;*
- *Hợp đồng Dịch vụ tư vấn và tổ chức bán đấu giá cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung số 0110/2019/SCIC-IVS ngày 18 tháng 10 năm 2019 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh Vốn Nhà nước (SCIC) và Công ty cổ phần Chứng khoán Đầu tư Việt Nam – IVS (tiền thân của Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam));*
- *Các văn bản khác có liên quan.*

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

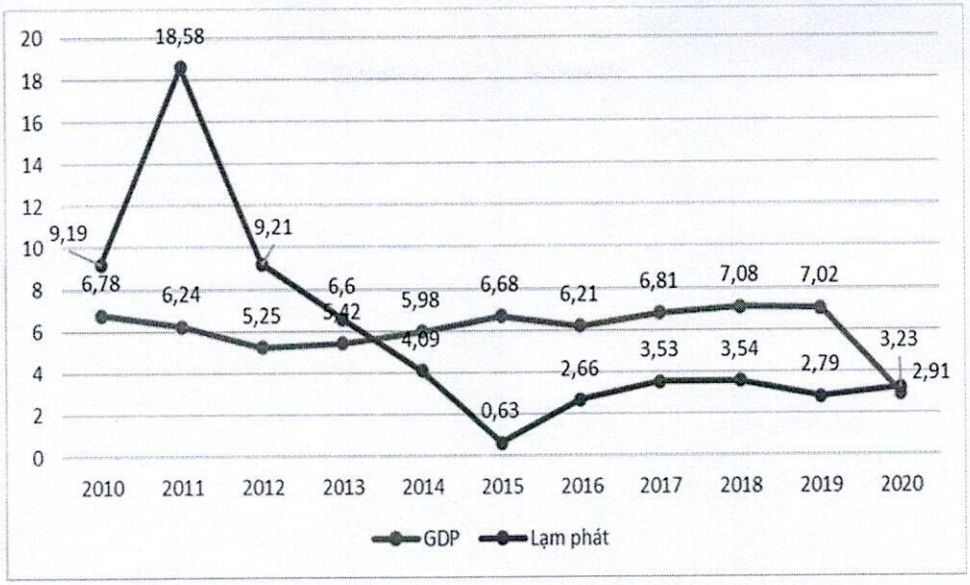
1. Rủi ro kinh tế

Rủi ro về kinh tế là một loại rủi ro hệ thống có tác động trực tiếp và gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp hoạt động trong nền kinh tế, thông qua các cơ chế tác động đến tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất ngân hàng và tỷ giá hối đoái. Trong chiến lược hạn chế rủi ro về kinh tế, việc xem xét các thay đổi trong cơ chế vận hành và khả năng tăng trưởng của nền kinh tế nói chung có ý nghĩa rất quan trọng giúp việc đánh giá và dự báo tình hình kinh doanh của công ty có độ tin cậy cao hơn, đồng thời tiên liệu và chuẩn bị trước các tình huống ứng phó cho sự thay đổi bất lợi có thể ảnh hưởng đến tình hình tài chính của công ty.

1.1 Rủi ro về tốc độ tăng trưởng kinh tế và lạm phát

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là một trong những nhân tố quan trọng ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng hầu hết các ngành, lĩnh vực của kinh tế. Tăng trưởng kinh tế nói chung sẽ làm tăng nhu cầu tiêu dùng xã hội, thúc đẩy sự gia tăng các sản phẩm tiện ích, dịch vụ có chất lượng cao và giúp doanh nghiệp mở rộng thị trường cung ứng. Những năm trở lại đây, nền kinh tế Việt Nam luôn duy trì tốc độ tăng trưởng ở mức cao và ổn định so với các nước trong khu vực và trên thế giới.

Biểu đồ 1: Tốc độ tăng trưởng GDP và lạm phát giai đoạn 2010 – 2020



(Nguồn: Số liệu theo GSO, GTJA (Vietnam) tổng hợp)

Theo Tổng Cục Thống kê Việt Nam (GSO), Tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2019 là 7,02%, tỷ lệ lạm phát ở mức 2,79%. Năm 2020 là một năm khó khăn đối với nền kinh tế trên toàn thế giới dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, khó lường làm tăng trưởng ở hầu hết các ngành, lĩnh vực chậm lại. Tình hình đứt gãy thương mại quốc tế gây ra những hệ lụy tới hoạt động sản xuất và xuất nhập khẩu của Việt Nam. Kết thúc năm 2020, kinh tế Việt Nam đã có điểm sáng với tốc độ tăng trưởng khả quan, các chỉ số vĩ mô được đảm bảo. GDP năm 2020 tăng 2,91% (Quý I tăng 3,68%, Quý II tăng 0,39%, Quý III tăng 2,69%; Quý IV tăng 4,49%) trong bối cảnh dịch Covid-19 diễn biến phức tạp ảnh hưởng tiêu cực tới mọi lĩnh vực kinh tế - xã hội là thành công lớn của Việt Nam.

Trong mức tăng trưởng chung của toàn nền kinh tế năm 2020, khu vực nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,68%, đóng góp 14,85% vào mức tăng chung, khu vực dịch vụ đóng góp 41,63%. Trong khu vực công nghiệp và xây dựng tăng trưởng mức 3,36% đóng góp 33,72%, đây là một tín hiệu đáng mừng vì ngành nghề kinh doanh của công ty có bao gồm xây dựng, mức độ tăng trưởng tốt kéo theo thị trường tốt, điều đó sẽ là điều kiện thuận lợi cho Công ty kinh doanh và phát triển ngành nghề hiện đang hoạt động.

Các rủi ro trong tài chính doanh nghiệp thường gắn liền với các hiện tượng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2020 tăng 3,23% tăng so với năm 2019, đạt mục tiêu Quốc hội đề ra là dưới 4%. Áp lực kiểm soát lạm phát, tình trạng thất nghiệp tăng cao sẽ ảnh hưởng đến an sinh xã hội. Với tình hình dịch Covid-19, Chính phủ chỉ đạo quyết liệt các giải pháp phòng, chống dịch, vừa đảm bảo an toàn sức khỏe cho người dân, chủ động các giải pháp ngăn ngừa dịch, vừa linh hoạt linh hoạt trong chính sách tài khóa để phát triển kinh tế.

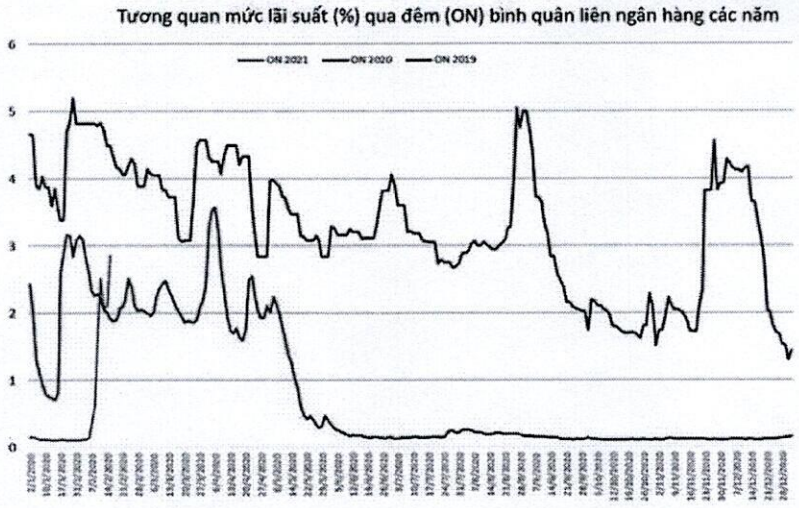
Tuy nhiên, năm 2021 dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn thách thức. Theo các chuyên gia kinh tế cần nhận thức đúng và đủ những khó khăn, thách thức trên chặng đường phía trước để kịp thời có giải

pháp khắc phục, chủ động tận dụng cơ hội để đạt mục tiêu đề ra cho năm 2021 và tập trung tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp sản xuất kinh doanh, phục hồi kinh tế.

1.2. Rủi ro lãi suất

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam điều hành lãi suất thông qua hai loại lãi suất chính: lãi suất tái chiết khấu và lãi suất tái cấp vốn. Trên cơ sở các lãi suất điều hành của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, hệ thống ngân hàng thương mại sẽ quyết định mức lãi suất huy động vốn và lãi suất cho vay. Mặt bằng lãi suất thay đổi sẽ ảnh hưởng đến chi phí tài chính và hiệu quả hoạt động kinh doanh, lợi nhuận của các doanh nghiệp nói chung và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung nói riêng.

Biểu đồ 2: Mức lãi suất qua đêm liên ngân hàng giai đoạn 2010 – 2020



(Nguồn: Báo SGĐT)

Xác định lãi suất là một trong những chỉ số tài chính quan trọng, có ảnh hưởng lớn đến chi phí sử dụng vốn, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty nên Ban lãnh đạo của Công ty luôn theo dõi, cập nhật tình hình lãi suất và thận trọng khi ra quyết định sử dụng các khoản vay từ ngân hàng và đối tác.

2. Rủi ro Pháp luật

Hệ thống văn bản pháp luật điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp là hành lang pháp lý cho các doanh nghiệp trong mọi hoạt động thường ngày.

Là doanh nghiệp Nhà nước chuyển đổi sang hình thức công ty cổ phần, hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung được điều chỉnh bởi hệ thống quy phạm pháp luật và các chính sách của Nhà nước, cụ thể:

- Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các Nghị định, Thông tư hướng dẫn thi hành trong giai đoạn xây dựng và hoàn thiện;
- Các văn bản Pháp luật cũng như chính sách liên quan đến các hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp cũng có tác động trực tiếp đến hoạt động cũng như chiến lược phát triển của Công ty;

Các văn bản trên đang trong quá trình sửa đổi và hoàn thiện cho phù hợp với thực tiễn và các thông lệ quốc tế, theo đó mọi sự thay đổi các quy định Pháp luật trên sẽ ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Để kiểm soát rủi ro về mặt luật lý, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung luôn chủ động cập nhật những thay đổi môi trường pháp luật liên quan đến hoạt động của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp.

3. Rủi ro đặc thù

3.1 Rủi ro trong ngành

Việc Công ty linh hoạt và nhạy bén trong việc mở rộng lĩnh vực kinh doanh đa ngành nghề là tất yếu để bắt kịp xu hướng phát triển trong nền kinh tế thị trường. Tuy nhiên, những lĩnh vực của Công ty hoạt động hiện có sự cạnh tranh cao cả về số lượng và chất lượng. Nên việc đổi mới trong quản trị, nâng cao chất lượng dịch vụ của Công ty là cần thiết.

3.2 Rủi ro biến động giá nguyên nhiên vật liệu

Hiện nay, hoạt động của Công ty có bốn nguồn thu chính là hoạt động đầu tư một số dự án bất động sản, đào tạo lái xe, cung cấp các dịch vụ bến xe và cho thuê kho bãi. Mảng hoạt động đào tạo lái xe và dịch vụ bến xe của Công ty xăng dầu là nguồn nhiên liệu chính nên việc biến động của giá xăng - dầu, giá điện – nước ảnh hưởng trực tiếp đến kết quả kinh doanh. Các dự án BĐS hiện tại Công ty đang triển khai chịu ảnh hượng từ việc tăng giá của thị trường nguyên vật liệu xây dựng, tăng Chi phí Giá vốn hàng bán, thiết lập một mặt bằng giá mới cho thị trường bất động sản do ảnh hưởng hiện tượng tăng giá nguyên vật liệu, làm giảm sức cạnh tranh ngành của Công ty. Tuy nhiên thị trường nguyên vật liệu luôn có biến động, giá mua các nguyên liệu phụ và nguyên liệu chính biến động thất thường. Do đó, việc Công ty phân tích, dự báo và kiểm soát được sự thay đổi giá nguồn nguyên vật liệu đầu vào rất quan trọng, giúp giảm bớt rủi ro khi có sự tăng về giá của các nguyên nhiên vật liệu đầu vào.

4. Rủi ro từ đợt chào bán cổ phần

Đợt chào bán cổ phần của SCIC trong giai đoạn thị trường chứng khoán sôi động trên thị trường niêm yết, các giao dịch tại thị trường cổ phiếu chưa niêm yết khó tìm kiếm nhà đầu tư tham gia. Rủi ro từ đợt chào bán là số cổ phần chào bán có thể không được đăng ký mua. Tuy nhiên, nếu nhà đầu tư có xu hướng đầu tư dài hạn, nghiên cứu sâu về hoạt động kinh doanh của Công ty thì sẽ có đáng giá giá trị hợp lý về cổ phiếu của Công ty.

5. Rủi ro khác

Ngoài các rủi ro đã trình bày trên, một số nhân tố rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra cũng sẽ ảnh hưởng lớn đến Công ty như các hiện tượng: thiên tai, hỏa hoạn, chiến tranh hay dịch bệnh hiểm nghèo trên quy mô lớn. Những rủi ro này hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra, chúng có thể ảnh hưởng gây thiệt hại cho tài sản, con người, công trình đang thi công và tình hình hoạt động chung của Công ty. Đại dịch Covid 19 đã chứng minh đây là rủi ro dịch bệnh hiếm gặp nhưng trong thực tế vừa qua trên toàn thế giới trải qua một đợt đại dịch gây thiệt hại lớn về con người, vật chất, ảnh hưởng tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh trên diện rộng. Covid -19 đã gây ra cuộc khủng hoảng kinh tế nghiêm trọng, tác động tiêu cực đến chuỗi cung ứng hàng hóa trên toàn thế giới, ảnh hưởng nặng nề nhất là ngành dịch vụ, du lịch và vận tải. Đại dịch đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến 2/4 lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung là

dịch vụ kinh doanh Bến xe và Trung tâm đào tạo lái xe. Để thực hiện những chỉ đạo của Chính phủ về phòng chống đại dịch theo phương án giãn cách xã hội, hai hoạt động kinh doanh trên của Công ty trong năm 2019 - 2020 gặp rất nhiều khó khăn. Theo chuyên gia dự báo và đánh giá với tình hình dịch bệnh tiếp tục diễn biến phức tạp do biến chủng virus mới liên tục xuất hiện khó lường, nhận định năm 2021 - 2023 vẫn là một năm khó khăn với nền kinh tế thế giới nói chung và CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung nói riêng.

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

1. Tổ chức chào bán cổ phần

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

Địa chỉ: Tầng 23-24, tòa nhà Charm Vit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136

Website: www.scic.vn

Đại diện: **Ông Đinh Việt Tùng** Chức vụ: **Phó Tổng Giám đốc**

(Căn cứ Nghị quyết số 313/NQ-ĐTKDV.HĐTV ngày 01/12/2021 của Hội đồng thành viên SCIC về việc thực hiện các công việc thuộc thẩm quyền, nghĩa vụ của chức danh Tổng giám đốc Tổng công ty)

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là chính xác, trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và tài liệu do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung cung cấp. Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này.

2. Tổ chức phát hành

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, đường Nguyễn Thái Học, Phường Đội Cung, Tp. Vinh, Tỉnh Nghệ An

Điện thoại: (84-38) 384 7901 Fax: (84-38) 353 4539

Website: www.cer.com.vn

Đại diện: **Ông Trần Lê Dũng** **Chức vụ: Chủ tịch HĐQT**

Chúng tôi xác nhận rằng SCIC là cổ đông có quyền sở hữu đầy đủ và hợp pháp đối với số cổ phần chào bán và đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý. Việc chào bán cổ phần này là đợt chào bán cổ phần này không phải là đợt chào bán để huy động vốn cho Công ty mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông và không làm thay đổi mức vốn điều lệ đã đăng ký của Công ty.

3. Tổ chức tư vấn và Tổ chức bán đấu giá

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM) ***(Tiền thân là CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN ĐẦU TƯ VIỆT NAM (IVS))***

Địa chỉ: P9-10, tầng 1, tòa nhà Charm Vit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3573 0073 Fax: (84-24) 3573 0088

Website: www.gtjai.com.vn

Đại diện: **Ông Hoàng Anh** Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán cổ phần do Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam) tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng công ty Đầu

tư và Kinh doanh vốn Nhà nước. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung cung cấp.

Bản công bố thông tin này chỉ mang giá trị tham khảo, nhà đầu tư tham gia đấu giá cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình, Tổ chức tư vấn (GTJA (Vietnam)) và cổ đông sở hữu cổ phần (SCIC) không có trách nhiệm nếu thông tin và tài liệu do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung cung cấp không trung thực với thực tế hoạt động của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung.

IV. CÁC TỪ VIẾT TẮT

Công ty	: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung
CTCP	: Công ty cổ phần
GTJA (Vietnam)	: Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam)
HĐQT	: Hội đồng quản trị
ĐHĐCĐ	: Đại hội đồng cổ đông
LNST	: Lợi nhuận sau thuế
Tổ chức bán đấu giá	: Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam)
SCIC	: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước
UBND	: Ủy ban Nhân dân
TNHH	: Trách nhiệm hữu hạn
STT	: Số thứ tự
VND	: Đồng Việt Nam
CĐ	: Cổ đông
BĐS	: Bất động sản

V. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Tên tổ chức đăng ký chào bán: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC**
- Tên giao dịch: **STATE CAPITAL INVESTMENT CORPORATION**
- Tên viết tắt: SCIC
- Vốn điều lệ: 19.000.000.000.000 *(Mười chín nghìn tỷ đồng)*
- Trụ sở chính: Tầng 23-24, tòa nhà Charm Vit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.
- Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136
- Website: www.scic.vn

- Giấy ĐKKD: Số 0101992921 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 07 năm 2010, thay đổi lần thứ 6 ngày 13 tháng 05 năm 2019.
- Ngành nghề kinh doanh chính: Đầu tư và quản lý vốn đầu tư vào các lĩnh vực theo nhiệm vụ do Thủ tướng Chính phủ giao; Tiếp nhận và thực hiện quyền đại diện chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp theo quy định của Thủ tướng Chính phủ; Quản lý, sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp theo quy định của Thủ tướng Chính phủ; Thực hiện nhiệm vụ hợp tác quốc tế trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh vốn.
- Sản phẩm, dịch vụ chính: Đầu tư và kinh doanh vốn vào các ngành, lĩnh vực đem lại hiệu quả kinh tế cao; Cung cấp các dịch vụ tư vấn: đầu tư, tài chính, chuyển đổi doanh nghiệp, quản trị doanh nghiệp, mua, bán, sáp nhập doanh nghiệp và các dịch vụ hỗ trợ khác theo quy định của pháp luật.

2. Mối quan hệ với Tổ chức phát hành

Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước là cổ đông tổ chức, sở hữu số lượng cổ phần lớn hơn 5% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung.

3. Số cổ phần sở hữu

Hiện SCIC đang sở hữu 1.216.106 cổ phần tương đương 13,61% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong Vốn điều lệ) của CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung.

4. Tỷ lệ cổ phiếu chào bán/ cổ phiếu đang sở hữu:

Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước chào bán 1.216.106 cổ phần của CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung, tương đương 100% số cổ phần CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung hiện SCIC đang sở hữu.

VI. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung tiền thân là Công ty vận tải hành khách Nghệ An. Đây là doanh nghiệp nhà nước, được thành lập ngày 01/01/1974 với ngành nghề chính là kinh doanh vận tải hành khách bằng ô tô, quản lý khai thác hệ thống bến xe và dịch vụ sửa chữa ô tô.

Từ năm 1974 – 1998, Công ty là đơn vị vận tải chủ lực của tỉnh, đóng vai trò chủ đạo trong lĩnh vực vận tải đường bộ, thực hiện nhiệm vụ chính trị phục vụ nhu cầu đi lại của nhân dân trong tỉnh và cả nước. Thời kỳ này Công ty có khoảng 300 đầu xe hoạt động khắp 32 tuyến nội tỉnh, ngoại tỉnh và Quốc tế (Lào, Thái Lan). Quản lý và khai thác hệ thống bến xe tại Thành phố Vinh và các huyện trong toàn tỉnh với đội ngũ cán bộ, công nhân có trình độ chuyên môn, kỹ năng trong lĩnh vực hoạt động vận tải và sửa chữa phương tiện.

Cùng với hoạch định mở rộng đó, Công ty tiếp tục mở ra các loại hình dịch vụ, phục vụ hoạt động kinh doanh chính như kinh doanh thương mại (vật tư, phụ tùng), kinh doanh xăng dầu, các hoạt động dịch vụ khác như ăn uống, bưu chính…

Ngày 19/01/1999: Công ty vận tải hành khách Nghệ An chuyển đổi thành Công ty cổ phần xe khách Nghệ An theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900325276 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Nghệ An cấp đăng ký lần đầu ngày 19/01/1999.

Năm 2005, Công ty thành lập Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ, hàng năm đào tạo hàng nghìn học viên mô tô, ô tô các hạng, góp phần tăng doanh thu cho Công ty.

Tháng 4/2008, nhận diện được việc cần thiết phải đổi mới một cách toàn diện, với sự đoàn kết thống nhất của Ban lãnh đạo Công ty tiếp tục tập trung nguồn lực, thu hút đầu tư tái cấu trúc Công ty theo hướng đa ngành nghề, đa lĩnh vực, thay đổi cơ cấu cổ đông, chất lượng hóa trong quản lý. Do vậy, Công ty đã đổi tên thành **"Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung"** nhằm để thực hiện mục tiêu chiến lược đó.

Dự án theo chủ trương hướng đầu tư của tỉnh Nghệ An là "**Khu dịch vụ vận tải đường bộ Nam Thành phố Vinh"** với 03 khu chức năng theo tổ hợp tại Khối 2 phường Vinh Tân, Thành phố Vinh. Năm 2016, Công ty đưa công trình Trung tâm đào tạo lái xe vào hoạt động. Năm 2017, Bến xe Miền Trung chính thức đi vào hoạt động theo quyết định công bố của Sở Giao thông vận tải tỉnh Nghệ An số 469/QĐ-SGTVT ngày 21/08/2017. Năm 2018, Công ty đưa vào khai thác hệ thống kho hàng.

Đầu tư lĩnh vực hoạt động Bất động sản thông qua hoạt động đầu tư các dự án lớn: **"Trung tâm thương mại – Văn phòng cho thuê – Nhà ở và chung cư cao cấp"** gọi tắt là Dự án SaigonSky tại địa điểm 26 Nguyễn Thái Học, Thành phố Vinh. Đây là một tổ hợp công trình nằm trên khuôn viên rộng trên 2,1 ha bao gồm Tòa Chung cư 17 tầng với dịch vụ thương mại, siêu thị, văn phòng cho thuê và hệ thống căn hộ chung cư. Các lô đất liền kề Công ty đã hoàn thành và bán thành công 40 lô đất liền kề tại dự án. Trong năm 2018, Công ty thông qua dự án nhà ở chung cư 17 tầng nằm trong tổ hợp dự án SaigonSky. Chung cư 17 tầng được cấp giấy phép xây dựng số 59 GP-XD ngày 11/07/2018 và đủ điều kiện bán hàng theo công văn số 2504/SXD-QLN ngày 16/08/2019 của Sở xây dựng Nghệ An. Đến nay, Chung cư 17 tầng có 133 căn hộ trên tổng diện tích 9.461m2 sàn căn hộ đã hoàn thiện việc xây dựng. Hiện nay, Công ty đang tập trung làm Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ chung cư cho các khách hàng.

2. Giới thiệu Công ty

- Tên tổ chức phát hành : **CTCP ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG**
- Trụ sở chính : Số 26, đường Nguyễn Thái Học, Phường Đội Cung, Tp. Vinh, Tỉnh Nghệ An.

- Điện thoại : (84-23) 8353 4539
- Vốn điều lệ : 89.321.840.000 đồng *(Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 29000325276 thay đổi lần thứ 15 ngày 21/12/2021)*

Ngành nghề kinh doanh:

Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 2900325276 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 19/01/1999, đăng ký thay đổi lần thứ 15 ngày 21/12/2021, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- *Vận tải hành khách đường bộ khác*
- *Vận tải hành khách bằng xe buýt trong nội thành*
- *Vận tải hành khách bằng xe buýt giữa nội thành và ngoại thành, liên tỉnh*
- *Vận tải hành khách bằng xe buýt loại khác*
- *Vận tải hành khách theo đường bộ trong nội thành, ngoại thành (trừ vận tải bằng xe buýt)*
- *Vận tải hàng hóa bằng đường bộ*
- *Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường bộ*
- *Chuyển phát*
- *Kho bãi và lưu giữ hàng hóa*
- *Xây dựng nhà để ở*
- *Xây dựng nhà không để ở*
- *Xây dựng công trình đường bộ*
- *Xây dựng công trình thủy*
- *Xây dựng công trình khai khoáng*
- *Xây dựng công trình chế biến, chế tạo*
- *Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác*
- *Xây dựng công trình điện*
- *Xây dựng công trình cấp, thoát nước*
- *Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc*
- *Xây dựng công trình công ích khác*
- *Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác*
- *Dịch vụ lưu trú ngắn ngày*
- *Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động*
- *Đào tạo sơ cấp*
- *Đào tạo trung cấp*
- *Giáo dục nhà trẻ*

- Giáo dục mẫu giáo

- Giáo dục khác chưa được phân vào đâu

- Buôn bán nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan

- Cho thuê xe có động cơ

- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác

- Bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ của ô tô và xe có động cơ khác

- Bán buôn đồ uống

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê

- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất.

- Hoạt động tư vấn quản lý

- Bốc xếp hàng hóa

- Cung ứng và quản lý nguồn lao động

- Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp

- Vệ sinh chung nhà cửa

- Vệ sinh công nghiệp và các công trình chuyên biệt

- Dịch vụ chăm sóc và duy trì cảnh quan.

3. Cơ cấu vốn điều lệ

Bảng 1: Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty đến thời điểm 29/11/2021

STT	Cổ đông	Số lượng CP nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ trọng (%)
A. Tổ chức		**6.607.003**	**66.070.030.000**	**73,97%**
1	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)	1.216.106	12.161.060.000	13,61%
2	Công ty cổ phần Sành sứ thủy tinh Việt Nam	4.000.000	40.000.000.000	44,78%
3	Công ty cổ phần Bất động sản Hà Quang	1.390.897	13.908.970.000	15,57%
B. Cá nhân		**2.325.181**	**23.251.810.000**	**26,03%**
1	Vốn đầu tư của 94 cổ đông khác	2.325.181	23.251.810.000	26,03%
Tổng cộng		**8.932.184**	**89.321.840.000**	**100%**

(Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 29/11/2021 của CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

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

Bảng 2: Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần tại thời điểm 29/11/2021

STT	Cổ đông	Địa chỉ	Số lượng cổ phần nắm giữ (cổ phần)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ trọng (%)
1	Công ty cổ phần Sành sứ thủy tinh Việt Nam	20-24 Nguyễn Công Trứ, Nguyễn Thái Bình, Q.1, Tp.HCM	4.000.000	40.000.000.000	44,78%
2	Công ty cổ phần Bất động sản Hà Quang	Lô SVL 05.09, đường số 7, khu đô thị mới Lê Hồng Phong 1, phường Phước Hải, Nha Trang, Khánh Hòa	1.390.897	13.908.970.000	15,57%
3	Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)	Tầng 23, tòa nhà Charmvit, 117 Trần Duy Hưng, Cầu Giấy, Hà Nội	1.216.106	12.161.060.000	13,61%
4	Trần Lê Dũng	Phường 19, quận Bình Thạnh, TP Hồ Chí Minh	684.161	6.841.610.000	7,66%
5	Nguyễn Đình Thắng	269 Bis Nguyễn Trãi, P19, Q. Bình Thạnh, Tp. HCM	652.866	6.528.660.000	7,31%
Tổng cộng			**7.944.030**	**79.440.300.000**	**88,94%**

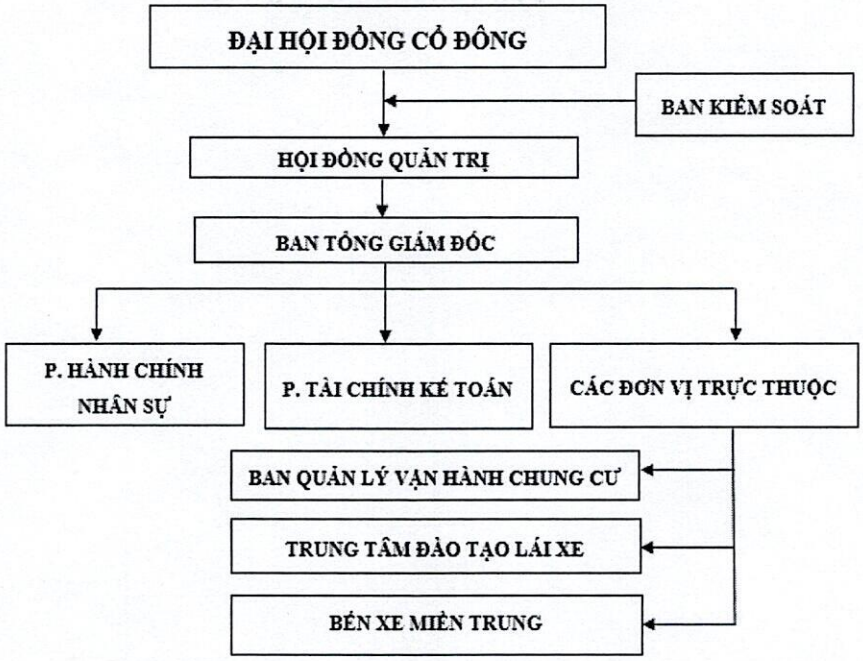
(Nguồn: Danh sách người sở hữu chứng khoán chốt ngày 29/11/2021 của CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

5. Cơ cấu tổ chức của Công ty

5.1 Sơ đồ cơ cấu tổ chức và quản lý

Hoạt động dưới hình thức Công ty cổ phần theo Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung có cơ cấu tổ chức bao gồm: Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban giám đốc, Ban kiểm soát và các phòng ban chức năng phục vụ hoạt động của Công ty.

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức và quản lý của Công ty



(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

5.2 Diễn giải sơ đồ

Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty.

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

1. *Đại hội đồng cổ đông thường niên có quyền thảo luận và thông qua các vấn đề:*
   a. Kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty;
   b. Báo cáo tài chính hàng năm;
   c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị;
   d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của công ty, về kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc;
   e. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và của từng Kiểm soát viên;
   f. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại và các quyền gắn liền với loại cổ phần đó. Mức cổ tức này không cao hơn mức mà Hội đồng quản trị đề nghị sau khi đã tham khảo ý kiến các cổ đông tại Đại hội đồng cổ đông.
   g. Lựa chọn công ty kiểm toán báo cáo tài chính;
   h. Trích lập quỹ và phân phối lợi nhuận hàng năm;
   i. Mức thù lao Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
   j. Vấn đề khác thuộc thẩm quyền.

2. Quyền và nghĩa vụ của Đại hội đồng cổ đông:

a. Thông qua định hướng phát triển của công ty;

b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;

c. Thông qua kế hoạch kinh doanh, hoặc điều chỉnh kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty;

d. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát và phê chuẩn việc Hội đồng quản trị bổ nhiệm Giám đốc hoặc Tổng giám đốc điều hành;

e. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;

f. Quyết định bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;

g. Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;

h. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;

i. Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và các cổ đông của Công ty;

k. Quyết định tổ chức lại và giải thể Công ty;

l. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng hoặc lợi ích khác cho HĐQT, Ban kiểm soát;

m. Phê duyệt quy chế quản trị nội bộ; quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

n. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán độc lập; quyết định công ty kiểm toán độc lập thực hiệm kiểm tra hoạt động của công ty, bãi miễn kiểm toán viên độc lập khi xét cần thiệt;

o. Số lượng thành viên của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;

p. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;

q. Quyết định Tổng Giám đốc điều hành đồng thời làm Chủ tịch Hội đồng quản trị;

r. Quyền và nghĩ vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty.

❖ **Hội đồng quản trị**

Số lượng thành viên HĐQT ít nhất (05) năm người nhiều nhất là (11) mười một người. Nhiệm kỳ của một thành viên Hội đồng quản trị không quá (05) năm năm; thành viên Hội đồng quản trị có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

1. *Hội đồng quản trị* là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
2. *Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau:*
   a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của công ty;
e. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 của Luật doanh nghiệp;
f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;
g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;
h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng khác có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty. Quy định này không áp dụng đối với hợp đồng và giao dịch quy định, tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 của Luật doanh nghiệp;
i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định, tiền lương và quyền lợi khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo ủy quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;
j. Giám sát, chỉ đạo Giám đốc hoặc Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của công ty;
k. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác - Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua quyết định;
l. Trình báo cáo quyết toán tài chính hằng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
m. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;
n. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể, yêu cầu phá sản công ty;

❖ **Ban kiểm soát:**

Ban kiểm soát có từ (03) ba đến (05) năm Kiểm soát viên. Các thành viên của Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bổ nhiệm, nhiệm kỳ của Ban kiểm soát không quá (05) năm năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại số nhiệm kỳ không hạn chế.

Ban kiểm soát có quyền và nhiệm vụ như sau:

a. Ban kiểm soát thực hiện giám sát Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty.
b. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cẩn trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; tính hệ thống, nhất quán và phù hợp của công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính.
c. Thẩm định tính đầy đủ, hợp pháp, tính trung thực của báo cáo tình hình kinh doanh, báo cáo tài chính hằng năm và 06 tháng của công ty, báo cáo đánh giá công tác quản lý của Hội đồng quản trị và trình báo cáo thẩm định tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên. Rà soát hợp đồng, giao dịch với người có liên quan thuộc thẩm quyền phê duyệt của Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông và đưa ra khuyến nghị về hợp đồng, giao dịch cần có phê duyệt của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông.
d. Rà soát, kiểm tra và đánh giá hiệu lực và hiệu quả của hệ thống kiểm soát nội bộ, kiểm toán nội bộ, quản ký rủi ro và cảnh báo sớm của công ty.
e. Xem xét sổ kế toán, ghi chép kế toán và tài liệu khác của công ty, công việc quản lý, điều hành hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết hoặc theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật doanh nghiệp.
f. Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập, mức phí kiểm toán và mọi vấn đề liên quan đến công ty kiểm toán độc lập.
g. Khi có yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật doanh nghiệp, Ban kiểm soát thực hiện kiểm tra trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày kết thúc kiểm tra, Ban kiểm soát phải báo cáo về những vấn đề được yêu cầu kiểm tra đến Hội đồng quản trị và cổ đông hoặc nhóm cổ đông có yêu cầu. Việc kiểm tra của Ban kiểm soát quy định tại khoản này không được cản trở hoạt động bình thường của Hội đồng quản trị, không gây gián đoạn điều hành hoạt động kinh doanh của công ty.
h. Kiến nghị Hội đồng quản trị hoặc Đại hội đồng cổ đông biện pháp sửa đổi, bổ sung, cải tiến cơ cấu tổ chức quản lý, giám sát và điều hành hoạt động kinh doanh của công ty.
i. Khi phát hiện có thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc hoặc Tổng Giám đốc vi phạm quy định tại Điều 165 của Luật doanh nghiệp phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt hành vi vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.
j. Tham dự và tham gia thảo luận tại các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị và các cuộc họp khác của công ty.

k. Sử dụng tư vấn độc lập, bộ phận kiểm toán nội bộ của công ty để thực hiện nhiệm vụ được giao.

l. Ban kiểm soát có thể tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị trước khi trình báo cáo, kết luận và kiến nghị lên Đại hội đồng cổ đông.

m. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật doanh nghiệp và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.

❖ **Ban Tổng giám đốc**

Công ty có (01) một Tổng giám đốc, (01) một Phó Tổng giám đốc và (01) một Kế toán trưởng do Hội đồng quản trị bổ nhiệm.

Tổng giám đốc có những quyền hạn và trách nhiệm sau:

a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hàng ngày của công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

b. Tổ chức thực hiện các Nghị quyết của Hội đồng quản trị.

c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty.

d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của công ty.

e. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

f. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc.

g. Tuyển dụng lao động.

h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh.

i. Tổng Giám đốc điều hành phải lập và trình Hội đồng quản trị kế hoạch kinh doanh chi tiết cho năm tài chính tiếp theo trên cơ sở đáp ứng các yêu cầu của ngân sách phù hợp với những kế hoạch tài chính năm năm.

j. Đề xuất những biện pháp nâng cao hoạt động quản lý của Công ty.

k. Báo cáo lên Hội đồng quản trị và các cổ đông. Tổng giám đốc chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông về việc thực hiện nhiệm vụ và quyền hạn được giao và phải báo cáo các cơ quan này khi được yêu cầu.

❖ **Các phòng, ban và đơn vị kinh doanh:**

Các Phòng/Ban quản lý thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc được hiệu quả. Tổ chức Công ty có các Phòng/Ban như sau:

- Phòng Hành chính – Nhân sự
- Phòng Tài chính Kế toán

- Các đơn vị trực thuộc: + Trung tâm đào tạo lái xe cơ giới đường bộ
  + Bến xe Miền Trung
  + Ban Quản lý vận hành chung cư

6. Chính sách đối với người lao động

6.1 Tổng số lao động của Công ty

Bảng 3: Cơ cấu lao động tại thời điểm 31/03/2021

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
1	***Phân theo trình độ lao động***		
	Trên Đại học và Đại học	49	45,37%
	Cao đẳng và trung cấp	21	19,44%
	Sơ cấp và công nhân kĩ thuật	38	35,19%
	Tổng cộng	**108**	**100%**
2	***Phân theo đối tượng lao động***		
	Lao động trực tiếp	85	78,70%
	Lao động gián tiếp	23	21,30%
	Tổng cộng	**108**	**100%**

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

6.2 Chính sách tiền lương, thưởng, trợ cấp và phúc lợi

❖ **Chế độ làm việc**

- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung là một môi trường làm việc nghiêm túc, cởi mở và hợp tác, giúp tăng cường khả năng nghề nghiệp và phát triển năng lực cá nhân của nhân viên.
- Chế độ làm việc tuân thủ quy định của Bộ luật lao động.
- Các công cụ dụng cụ làm việc (như máy tính, mạng internet, văn phòng phẩm, máy fax, điện thoại cố định, bàn ghế…) được trang bị đầy đủ theo yêu cầu công việc cũng như được hỗ trợ về kỹ thuật hiện đại.

❖ **Thời gian làm việc và chính sách lương**

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung tuyệt đối tuân thủ các quy định của Luật lao động và các văn bản hướng dẫn thi hành về thời gian làm việc (bao gồm cả làm thêm giờ) cũng như thời gian nghỉ ngơi của người lao động. Người lao động được tham gia bảo hiểm xã hội đầy đủ, hưởng lương cùng các chế độ phúc lợi khác theo quy định và theo tình hình thực tế của Công ty.

❖ **Chế độ phúc lợi xã hội**

- Công ty đảm bảo các chế độ cho người lao động theo quy định (BHXH, BHYT...)

- Người lao động tại công ty được hưởng chính sách khen thưởng, phúc lợi như thưởng cuối năm, thưởng trong các dịp lễ, tết, chính sách thăm nom, chế độ đối với người lao động nữ… theo quy định của Công ty.
- Các chế độ phúc lợi khác theo quy định của Bộ luật lao động.

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau nên định mức lao động, tiền lương, tiền thưởng và chế độ phúc lợi của từng người lao động, từng bộ phận làm việc khác nhau. Định mức lao động của từng người lao động được Công ty xây dựng và thể hiện trong Bản mô tả công việc kèm theo Hợp đồng lao động ký kết giữa hai bên. Các thỏa thuận chung của người lao động được Công ty quy định tại Bản thỏa ước lao động tập thể.

7. Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát

7.1 Hội đồng quản trị

❖ Ông **Trần Lê Dũng** – Chủ tịch HĐQT

Họ và tên	**Trần Lê Dũng**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Chức vụ đang nắm giữ	Chủ tịch HĐQT
Số cổ phần nắm giữ	684.161 cổ phần
Cá nhân	684.161 cổ phần
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	4.000.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông **Trần Huỳnh Quang** – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**Trần Huỳnh Quang**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12

Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên HĐQT
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	4.684.161 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông **Phan Ngọc Anh** – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**Phan Ngọc Anh**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên HĐQT
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông **Phan Thanh Liêm** – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**Phan Thanh Liêm**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư cơ khí
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên HĐQT

Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	4.000.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông **Phan Huy Lương** – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**Phan Huy Lương**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên HĐQT
Số cổ phần nắm giữ	418.528 cổ phần
Cá nhân	418.528 cổ phần
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Bà **Thái Thị Thùy Trang** – Thành viên HĐQT

Họ và tên	**Thái Thị Thùy Trang**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên HĐQT
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không

Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	1.216.106 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

7.5 Ban Tổng Giám Đốc

❖ Ông **Trần Văn Thanh** – Tổng Giám đốc

Họ và tên	**Trần Văn Thanh**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Kỹ sư giao thông, Thạc sĩ quản lý
Chức vụ đang nắm giữ	Tổng Giám đốc
Số cổ phần nắm giữ	8.058 cổ phần
Cá nhân	8.058 cổ phần
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông **Lê Giang Nam** – Phó Tổng Giám đốc

Họ và tên	**Lê Giang Nam**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Chức vụ đang nắm giữ	Phó Tổng Giám đốc
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không

Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

7.6. Ban Kiểm soát

❖ Bà **Đào Thị Như Quỳnh** – Trưởng Ban kiểm soát

Họ và tên	**Đào Thị Như Quỳnh**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Trưởng Ban kiểm soát
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Ông **Phạm Đức Thắng** – Thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	**Phạm Đức Thắng**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên BKS
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	1.216.106 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không

Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

❖ Bà **Đoàn Thị Hà** – Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	**Đoàn Thị Hà**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Thành viên BKS
Số cổ phần nắm giữ	Không
Cá nhân	Không
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

7.7 Kế toán trưởng

❖ Bà **Ngô Thị Kim Oanh** – Kế toán trưởng

Họ và tên	**Ngô Thị Kim Oanh**
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ
Chức vụ đang nắm giữ	Kế toán trưởng
Số cổ phần nắm giữ	2.100 cổ phần
Cá nhân	2.100 cổ phần
Đại diện sở hữu vốn nhà nước	Không
Số cổ phần nắm giữ của người có liên quan	Không
Các khoản nợ đối với Công ty	Không
Lợi ích liên quan với tổ chức phát hành	Không

8. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và các chỉ tiêu tài chính

8.1 Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh Công ty giai đoạn 2018 – 2020

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Tổng tài sản	**171.304.658.849**	**201.130.904.723**	**192.519.208.270**
So với năm trước	-4,36%	17,41%	-4,28%
Vốn điều lệ thực góp	**80.000.000.000**	**80.000.000.000**	**80.000.000.000**
Doanh thu thuần	**35.792.795.746**	**37.802.827.913**	**103.774.437.896**
So với năm trước	-34,66%	5,62%	174,52%
Giá vốn hàng bán	21.538.641.806	22.335.509.273	86.217.049.520
So với năm trước	-40,2%	3,7%	286,0%
Gián vốn hàng bán/DTT	60,2%	59,1%	83,1%
Lợi nhuận từ HĐKD	**(535.361.107)**	**1.222.391.942**	**3.593.565.163**
Lợi nhuận khác	921.941.837	311.938.243	392.772.536
Lợi nhuận trước thuế	**386.580.730**	**1.534.330.185**	**3.986.337.699**
Lợi nhuận sau thuế	160.336.955	808.500.648	3.304.056.379
Lợi nhuận sau thuế/DTT	0,45%	2,14%	3,18%

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

8.2 Cơ cấu doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ

Bảng 4: Cơ cấu doanh thu giai đoạn 2018 - 2020

Đơn vị tính: VND

Hoạt động kinh doanh	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Doanh thu	%	Doanh thu	%	Doanh thu	%
Doanh thu kinh doanh BĐS	11.096.405.658	29,89	13.093.800.950	34,49	80.026.941.709	77,12
Doanh thu dịch vụ vận tải	1.651.468.181	4,45	2.850.083.636	7,51	2.069.751.822	1,99
Doanh thu dịch vụ đào tạo	21.691.191.883	58,43	19.617.325.691	51,68	18.361.994.363	17,69
Doanh thu cho thuê kho	820.402.730	2,21	1.864.508.181	4,91	2.228.181.821	2,15
Doanh thu hợp	1.828.374.545	4,93	515.716.364	1,36	1.033.022.727	1,00

đồng xây dựng						
Doanh thu khác	35.150.909	0,09	20.484.000	0,05	54.545.454	0,05
Tổng doanh thu	**37.122.993.906**	**100**	**37.961.918.822**	**100**	**103.774.437.896**	**100**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

Doanh thu hoạt động kinh doanh của Công ty thu từ 04 hoạt động kinh doanh chính là hoạt động kinh doanh bất động sản, dịch vụ vận tải, dịch vụ đào tạo lái xe và dịch vụ cho thuê kho bãi. Giai đoạn 2018–2020 cơ cấu doanh thu giữa các hoạt động kinh doanh biến động nhiều. Trong năm 2018, Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản là 11.096.405.658 đồng chiếm 29,89%, năm 2019 là 13.093.800.950 đồng chiếm 34,49% và năm 2020 là 80.026.941.709 đồng chiếm 77,12% trong tổng doanh thu của Công ty. Doanh thu từ kinh doanh bất động tăng đột biến, đóng góp nguồn thu chính của Công ty được lý giải bởi lý do sau: Tháng 5/2019, Công ty triển khai thi công xây dựng Tòa nhà Chung cư 17 tầng tại dự án Saigon Sky từ tháng 05/2019. Đây là công trình điểm nhấn của dự án, tòa nhà với tổng diện tích mặt sàn căn hộ là 10.476m2 tương đương 133 căn hộ, hiện nay Công ty đã bán hết. Đặc trưng của dự án BĐS là số tiền thanh toán thành nhiều đợt theo từng giai đoạn, trong năm 2020 dự án dần đi vào hoàn thiện, đủ điều kiện bàn giao tài sản cho người mua và đã được xác định ghi nhận một phần vào doanh thu trong năm 2020 theo đúng nguyên tắc hạch toán kế toán. Doanh thu từ hoạt động kinh doanh BĐS đã được công ty xác định và ghi nhận theo từng giai đoạn đạt 95% tổng doanh thu, phần còn lại Khách hàng sẽ thanh toán sau khi Công ty hoàn tất thủ tục pháp lý.

Năm 2017, Dự án Bến xe Miền Trung được đưa vào khai thác và bắt đầu có nguồn thu. Đây là bến xe thông minh được thiết kế hiện đại, toàn bộ hoạt động quản lý, điều hành được ứng dụng phần mềm, quản lý xe ra-vào bằng thẻ từ, giám sát bằng camera. Dự án bến xe tuy được xã hội hóa nhưng phụ thuộc vào các chính sách quy hoạch đường bộ, cơ chế ưu đãi hỗ trợ của nhà nước. Hoạt động bến xe trong năm 2019, 2020 có tăng trưởng về số lượng phương tiện nhưng doanh thu vẫn chưa đủ bù đắp chi phí thường xuyên. Doanh thu trong năm 2019 đạt 2.850.083.636 đồng tương đương 7,51%, năm 2020 đạt 2.069.751.822 đồng giảm còn 1,99% trong cơ cấu tổng doanh thu hoạt động của Công ty. Đặc biệt năm 2019-2020 ảnh hưởng của đại dịch Covid, lệnh phong tỏa và giãn cách xã hội ảnh hưởng lớn đến việc vận chuyển hành khách, dịch vụ bến xe giảm mạnh. Nhìn chung, hoạt động kinh doanh Bến xe tiếp tục lỗ trong năm 2020 do doanh thu không đủ chi phí vận hành, ngoài việc chịu ảnh hưởng của dịch bệnh trong năm 2019-2020 thì việc vận tải hành khách có xu hướng suy giảm vì có sự thay đổi thói quen trong phương thức vận chuyển của khách hàng.

Đối với Dịch vụ đào tạo lái xe không những Công ty luôn chú trọng về chất lượng đào tạo, quy mô giảng dạy mà Công ty còn cải tiến và nâng cấp phương tiện tập lái. Do vậy, Trung tâm đào tạo lái xe rất có uy tín trong khu vực, được Công ty khai tác tốt. Nhưng do tác động bởi đại dịch, trong năm

2020 trung tâm phải tạm dừng 02 đợt (gần 02 tháng) để giãn cách xã hội theo chỉ đạo của Chính phủ về phòng chống dịch. Kết quả kinh doanh hoạt động đào tạo lái xe bị ảnh hưởng, doanh thu giảm còn 18.361.994.363 đồng tương đương 17,69% trên tổng doanh thu năm 2020.

Hoạt động cho thuê kho bãi có xu hướng tăng, năm 2018 Công ty xây dựng thêm 01 Kho hàng mới có diện tích 1.500m2 tuy triển khai chậm do bố trí nguồn vốn khó khăn nhưng tháng 8/2019 đã được bàn giao và đưa vào khai thác. Doanh thu hoạt động từ cho thuê kho bãi năm 2020 đạt 2.228.181.821 đồng đạt 2,15% tổng doanh thu của Công ty.

8.3 Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh qua các năm

Bảng 5: Cơ cấu chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2018 - 2020

Đơn vị tính: VND

Chi phí	Năm 2018		Năm 2019		Năm 2020	
	Giá trị	Tỷ trọng /DTT	Giá trị	Tỷ trọng /DTT	Giá trị	Tỷ trọng /DTT
GVHB	21.538.641.806	60,18%	22.335.509.273	58,84%	86.217.049.793	83,08%
Giá vốn dịch vụ đào tạo	*10.242.567.686*	*28,62%*	*9.802.590.227*	*25,82%*	*9.367.739.636*	*9,03%*
Giá vốn cho thuê kho	*360.155.483*	*1,01%*	*656.840.194*	*1,73%*	*1.123.541.248*	*1,08%*
Giá vốn bến xe	*2.243.889.712*	*6,27%*	*3.245.842.111*	*8,55%*	*2.900.191.975*	*2,79%*
Giá vốn bất động sản	*6.864.199.001*	*19,18%*	*8.194.001.589*	*21,58%*	*71.852.777.487*	*69,24%*
Giá vốn hoạt động xây dựng	*1.791.269.250*	*5,00%*	*415.751.152*	*1,10%*	*972.799.447*	*0,94%*
Giá vốn khác	*36.560.674*	*0,10%*	*20.484.000*	*0,05%*	-	*0,00%*
Chi phí TC	712.055.094	1,99%	4.538.700.908	11,96%	3.762.646.975	3,63%
Chi phí Bán hàng	2.639.236.580	7,37%	2.369.511.600	6,24%	1.685.758.000	1,62%
Chi phí QLDN	11.440.949.227	31,96%	7.340.287.540	19,34%	8.518.173.249	8,21%
Tổng cộng	**36.330.882.707**	**101,50%**	**36.584.009.321**	**96,37%**	**100.183.628.017**	**96,54%**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

Trong giai đoạn 2018 - 2020, Khoản mục chi phí giá vốn hàng bán tăng đột biến trong năm 2020 là 100.183.628.017 tỷ đồng tương đương 96,54% trên doanh thu thuần. Khoản mục chi phí giá vốn hàng bán tăng chủ yếu do phần chi phí của hoạt động xây dựng Chung cư 17 tầng, chi phí này tăng cùng chiều với doanh thu thu được từ hoạt động kinh doanh BĐS. Khoản mục chi phí tài chính có xu hướng tăng, năm 2019 chi phí tài chính là 4.538.700.908 đồng tương đương 11,98%, Năm 2020 chi phí tài chính là 3.762.646.975 đồng tương đương 3,63% trên doanh thu thuần. Khoản mục này tăng do Công ty hiện đang khó khăn về nguồn vốn lưu động để thực hiện các dự án. Bằng tín chấp, Công ty huy động nguồn hỗ trợ tài chính bên ngoài để bổ sung nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

Khoản mục Chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí bán hàng không biến động nhiều về giá trị nhưng giảm về tỷ trọng.

9. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm gần nhất

Bảng 6: Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh giai đoạn 2018 - 2020

Đơn vị tính: VND

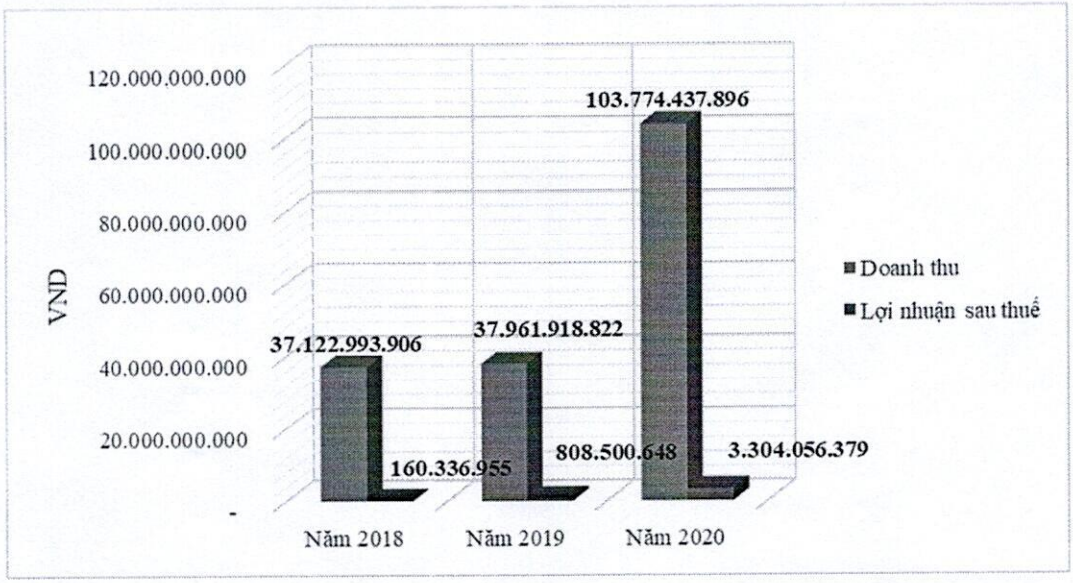
CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020	Tăng/giảm trong 02 năm gần nhất (%)
Tổng tài sản	171.304.658.849	201.130.904.723	192.519.208.270	-4,28%
Doanh thu thuần	35.792.795.746	37.802.827.913	103.774.437.896	174,52%
Lợi nhuận từ HĐKD	(535.361.107)	1.222.391.942	3.593.565.163	193,98%
Lợi nhuận khác	921.941.837	311.938.243	392.772.536	25,91%
Lợi nhuận trước thuế	386.580.730	1.534.330.185	3.986.337.699	159,81%
Lợi nhuận sau thuế	160.336.955	808.500.648	3.304.056.379	308,66%

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

Trong năm 2020, các chỉ tiêu doanh thu thuần và lợi nhuận của Công ty đều tăng so với năm 2018, 2019 nguyên nhân là từ hiệu quả của hoạt động kinh doanh bất động sản tại dự án Chung cư 17 tầng. Đến thời điểm 31/12/2019 Công ty đã ký hợp đồng với khách hàng bán được 64 căn hộ thuộc dự án Chung cư 17 tầng với tổng doanh thu là 64 tỷ. Tuy nhiên doanh thu từ chuyển nhượng BĐS trên chỉ đủ điều kiện để ghi nhận một phần doanh thu theo chuẩn mực kế toán nên được chuyển sang năm 2020. Cuối tháng 8/2019 kho hàng thứ 2 thuộc Dự án Nam Vinh hoàn thiện được Công ty đưa vào khai khác chỉ trong thời gian ngắn trước khi kết thúc năm tài chính nên ảnh hưởng nhiều đến kết quả kinh doanh năm 2019 của Công ty. Về doanh thu của các hoạt động khác, năm 2020 ảnh hưởng bởi dịch Covid - 19 hai hoạt động chính của Công ty là dịch vụ vận tải và dịch vụ đào tạo bị ảnh hưởng

nặng nề, doanh thu hoạt động không bù đắp được chi phí thường xuyên. Do vậy, tổng doanh thu năm 2020 của toàn Công ty tăng nhưng lợi nhuận tăng không tương ứng tốc độ tăng của doanh thu do hoạt động kinh doanh bến xe và hoạt động đào tạo đã làm ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh chung của Công ty. Năm 2021, với bối cảnh dịch bệnh chưa được kiểm soát, biến chủng virus liên tục biến đổi khó lường, dự báo vẫn là một năm tiếp tục khó khăn đối với ngành dịch vụ nói chung và đối với Công ty nói riêng. Để tháo gỡ khó khăn, Công ty sẽ phải có kế hoạch tái cơ cấu lại dự án kinh doanh để không làm ảnh hưởng đến hiệu quả chung của toàn Công ty.

Biểu đồ 3: Doanh thu và lợi nhuận sau thuế giai đoạn 2018 – 2020



(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

10. Phân tích những thuận lợi và khó khăn đối với hoạt động kinh doanh của công ty

10.1 Thuận lợi

- Công ty đã hoàn thành xây dựng Trung tâm đào tạo lái xe nằm trong dự án Khu dịch vụ vận tải đường bộ Nam thành phố Vinh. Trung tâm đào tạo lái xe đáp ứng đầy đủ các quy chuẩn theo thông tư 58/2015/TT-BGTVT. Trung tâm được đầu tư trên khu đất rộng hơn 2,5 ha với hệ thống sân tập lái rộng rãi, được bố trí đầy đủ các tình huống giao thông và công viên cây xanh, hệ thống phòng học lý thuyết đầy đủ tiện nghi, phục vụ tốt cho công tác đào tạo lái xe. Với lợi thế gần trung tâm thành phố nên việc đi học, đi thi sát hạch đối với học viên rất thuận lợi. Với bề dày kinh nghiệm, Trung tâm tạo được thương hiệu uy tín tại tỉnh Nghệ An cũng như các tỉnh lân cận. Đào tạo lái xe là hoạt động kinh doanh mang lại doanh thu lớn thứ hai của Công ty. Doanh thu từ dịch vụ đào tạo năm 2020 là 18.361.994.363 đồng chiếm 17,69 % trong cơ cấu tổng doanh thu.

- Công ty hoàn thành dự án Bến xe Miền Trung và đi vào hoạt động từ 09/2017. Bến xe Miền Trung là một trong những công trình quan trọng và là điểm nhấn dự án khu vận tải đường bộ Nam Tp.

Vinh. Bến xe Miền Trung tọa lạc tại Km20 Quốc lộ 1A, được xây dựng trên diện tích 32.000m2 với sức chứa 500 xe, có đầy đủ bãi đỗ xe quốc tế, liên tỉnh, nội tỉnh, xe bus, taxi và các công trình phụ trợ, đạt tiêu chuẩn bến xe loại 1 theo quy định của Bộ Giao thông Vận tải. Đây là Bến xe được ứng dụng hệ thống CNTT nhằm mục phục vụ công tác quản ký, điều hành xe ra vào bằng thẻ từ, camera giám sát, phần mềm quả lý điều độ... và có các dịch vụ ăn uống, nghỉ ngơi. Doanh thu từ dịch vụ Bến xe năm 2020 đạt 1.069.751.822 đồng, và chỉ chiếm 1,99% trong cơ cấu doanh thu của năm 2020.

10.2 Khó khăn

- Dự báo năm 2021-2022 tiếp tục là một năm khó khăn đối với các hoạt động kinh doanh của Công ty. Một số khó khăn chung có thể kể đến như: (i) Chi phí nhiên liệu, điện nước tăng đáng kể; (ii) Lãi suất vay vốn đầu tư ở mức cao (khoảng 11,5%/năm); (iii) Đại dịch Covid-19 tiếp tục ảnh hưởng đến các hoạt động kinh doanh đặc biệt đối với Trung tâm đào tạo và bến xe. Công ty phải tạm dừng 2 đợt hoạt động để phòng chống dịch trong năm 2020 đã ảnh hưởng rất lớn đến kết quả kinh doanh.

- Đối với hoạt động bến xe, khó khăn dự kiến còn kéo dài trong những năm tiếp theo. Năm 2020, trên địa bàn thành phố Vinh đã có thêm 02 bến xe khách liên tỉnh đi vào hoạt động (Bến xe Bắc Vinh và Bến xe phía Đông) và sắp tới Bến xe phía Nam sẽ xây dựng, nâng tổng số bến xe hoạt động là 05 bến. Số lượng bến xe tăng tuy nhiên số lượng xe khách và hành khách đi xe có xu hướng giảm mạnh. Nguyên nhân có thể kể đến như (i) phụ thuộc vào các bến đối lưu; (ii) phương thức đi lại của hành khách thay đổi theo hướng trung chuyển từ nhà đến nhà hoặc mua vé trực tuyến; (iii) cạnh tranh từ các hãng hàng không giá rẻ; (iv) ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 làm giảm đáng kể nhu cầu đi lại và hiện nay chưa được phục hồi.

- Đối với hoạt động đào tạo lái xe, là ngành nghề truyền thống của Công ty, hiện nay mang lại hiệu quả kinh doanh tốt. Tuy nhiên, cạnh tranh ngành cũng rất gay gắt do tại địa bàn thành phố Vinh có đến 09 cơ sở đào tạo và 03 cơ sở sát hạch. Để tạo thêm lợi thế cạnh tranh, thu hút được học viên và giáo viên thực hành, đồng thời khai thác có hiệu quả hệ thống cơ sở vật chất, sân bãi, phương tiện đã đầu tư, Công ty đã lập dự án đầu tư trung tâm sát hạch loại II và nâng lưu lượng đào tạo từ 950 học viên lên 1.250 học viên tuy nhiên hiện nay đang gặp khó khăn về nguồn vốn.

- Đối với hoạt động kinh doanh bất động sản, Công ty đã bán 81 lô đất liền kề và tập trung đầu tư xây dựng công trình tòa nhà có quy mô 17 tầng tại dự án SaigonSky. Hiện tại, tòa nhà đã được xây dựng hoàn thiện, được cơ quan nhà nước chấp nhận nghiệm thu đưa vào sử dụng và bàn giao cho khách hàng đúng tiến độ.

- Hiện nay, Công ty cần chuẩn bị các nguồn lực, bố trí nguồn vốn để triển khai đầu tư xây dựng công trình Nhà trẻ mẫu giáo tại Dự án SaigonSky nhằm đảm bảo hoàn thành dự án theo quy hoạch và tiến độ đã được phê duyệt. Tuy nhiên, việc triển khai đầu tư các hạng mục công trình như Nhà trẻ mẫu giáo và Trung tâm sát hạch loại II gặp rất nhiều khó khăn về nguồn vốn. Do đó, để bổ sung thêm

nguồn vốn, tại Đại hội cổ đông thường niên năm 2021 đã trình phương án tăng Vốn điều lệ Công ty lên 120 tỷ đồng bằng hình thức phát hành thêm cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. Đến 25/11/2021, Công ty hoàn thành việc phát hành cổ phần tăng Vốn điều lệ đợt 1, Vốn điều lệ của Công ty được tăng từ 80.000.000.000 đồng lên 89.321.840.000 đồng.

Dự báo, tình hình thế giới, khu vực tiếp tục diễn biến phức tạp khó lường do những tác động tiêu cực của đại dịch Covid -19 sẽ còn kéo dài, tiềm ẩn nguy cơ khủng hoảng tài chính, tiền tệ trên toàn cầu và những thách thức lớn đối với thương mại, đầu tư và dịch vụ. Để tháo gỡ các khó khăn Công ty có kế hoạch tái cơ cấu các dự án và tìm hướng phát triển kinh doanh mới để ứng biến phù hợp với nền kinh tế ảnh hưởng bởi đại dịch.

11. Chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 7: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty giai đoạn 2018 - 2020

Các chỉ tiêu	Đvt	2018	2019	2020	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán					
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,60	0,93	1,02	Hệ số khả năng thanh toán ngắn hạn và hệ số thanh toán nhanh của Công ty tăng dần. Các chỉ tiêu về khả năng thanh toán ngắn hạn tăng chủ yếu do công ty huy động nguồn vay ngắn hạn và dài hạn từ đối tác và Ngân hàng TMCP Liên Việt Post Bank để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Hệ số thanh toán nhanh không cao do Công ty sử dụng phần lớn tài sản là dài hạn.
+ Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,22	0,23	0,34	
2. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động					
+ Vòng quay các khoản phải thu	Lần	6,84	16,29	8,02	Chỉ tiêu này cho thấy doanh nghiệp được khách hàng trả nợ nhanh, ít bị chiếm dụng vốn. Chỉ số này tăng chủ yếu do tốc độ tăng Doanh thu bán hàng của công ty không cùng tốc độ tăng của khoản phải thu. Vòng quay hàng tồn kho tăng cũng vì lý do tương tự.
+ Vòng quay hàng tồn kho	Lần	2,17	1,51	0,55	
3. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời					

+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Doanh thu thuần	%	7,33	0,45	2,14	Căn cứ bảng số liệu, có thể thấy các chỉ tiêu về khả năng sinh lời của Công ty biến động nhiều qua các năm. Chỉ tiêu này năm 2020 cao hơn năm 2019 cho thấy kết quả kinh doanh của Công ty có xu hướng phát triển tốt hơn.
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Vốn chủ sở hữu	%	5,23	0,18	0,88	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/ Tổng tài sản	%	2,24	0,09	0,40	
4. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn					
+ Hệ số Nợ phải trả/ Tổng tài sản	%	57,13	46,59	54,25	Nhìn chung, Công ty có hệ số Nợ trên Tổng tài sản và trên Vốn chủ sở hữu khá cao, tuy nhiên các khoản nợ này là khoản vay của đối tác lâu năm, bổ sung nguồn vốn lưu động phục vụ cho các hoạt động kinh doanh cả Công ty. Công ty vẫn kiểm soát được khả năng thanh toán.
+ Hệ số Nợ phải trả/ Vốn chủ sở hữu	%	133,26	87,25	118,56	

12. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng và chế độ kế toán áp dụng

Năm tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính kèm được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

Công ty thực hiện công tác kế toán theo Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông ty số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ tài chính về việc "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp" đã được sửa đổi bổ sung theo Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính.

Ban Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc.

Theo Báo cáo tài chính năm 2018, 2019 và 2020 đã kiểm toán, Báo cáo tài chính của Công ty được chấp nhận toàn bộ và không có ý kiến ngoại trừ từ đơn vị kiểm toán độc lập.

12.1 Trích khấu hao TSCĐ

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sịnh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá theo thời gian hữu ước. Số năm/Tỷ lệ khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình cụ thể như sau:

Loại TSCĐ	Thời gian sử dụng
Nhà cửa vật kiến trúc	05– 50 năm
Máy móc và thiết bị	03–10 năm
Phương tiện vận tải	10 năm
Thiết bị dụng cụ, quản lý	03–06 năm

12.2 Các khoản phải nộp theo quy định

Công ty luôn thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo khoản thuế GTGT, Thuế TNDN và các khoản Thuế, phí khác theo quy định của Nhà nước.

Bảng 8: Thuế và các khoản phải nộp Ngân sách Nhà nước

Đơn vị tính: VND

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
a. Phải nộp			
Thuế thu nhập doanh nghiệp	375.613.355	620.963.880	28.459.661
Thuế thu nhập cá nhân	91.165.312	18.113.670	23.171.177
Thuế khác	-		-
Tổng cộng	**466.778.667**	**639.077.550**	**51.630.838**
b. Phải thu			
Thuế giá trị gia tăng	2.832.290.096	1.376.375.966	12.203.006
Tổng cộng	**2.832.290.096**	**1.376.375.966**	**12.203.006**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

Bảng 9: Tình hình trích lập quỹ giai đoạn 2018 – 2020

Đơn vị tính: VND

Nội dung trích lập	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Quỹ đầu tư phát triển	7.702.631.984	7.702.631.984	7.702.631.984
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-

Quỹ khen thưởng, phúc lợi	414.069.680	382.766.785	219.174.692
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	1.353.610.524	1.891.389.068	3.406.306.535
Tổng cộng	**9.470.312.188**	**9.976.787.837**	**11.328.113.211**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

13. Tình hình công nợ

➢ **Các khoản phải thu**

Bảng 10: Các khoản phải thu của Công ty giai đoạn 2018 - 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Phải thu khách hàng	323.668.197	4.563.552.162	6.928.549.504
Trả trước cho người bán	2.815.250.853	3.650.864.525	1.303.220.087
Phải thu nội bộ ngắn hạn	1.419.599.354	1.257.127.717	387.344.624
Tổng cộng	**4.558.518.404**	**9.471.544.404**	**8.619.114.215**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

Khoản mục phải thu trong năm 2018 ít do Công ty đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu cho khách hàng đã ký hợp đồng mua khu đất liền kề tại Dự án Saigonsky từ những năm trước. Khách hàng khác đã thanh toán phần lớn giá trị trong hợp đồng. Các khoản phải thu còn lại chủ yếu là các khoản tạm ứng cho công nhân viên thực hiện công việc của Công ty và trả trước cho nhà cung cấp đang cung cấp các dịch vụ của Công ty. Đến năm 2019 – 2020, phải thu của khách hàng tăng chủ yếu từ khách hàng đã ký hợp đồng mua căn hộ Chung cư 17 tầng tại 26 Nguyễn Thái Học.

➢ **Các khoản phải trả**

Bảng 11: Các khoản phải trả của Công ty giai đoạn 2018 - 2020

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
Nợ ngắn hạn	**36.930.688.488**	**24.570.777.576**	**17.577.144.767**
Vay và nợ ngắn hạn	16.862.776.800	14.962.776.800	8.000.000.000
Phải trả người bán	15.526.144.042	5.471.084.241	6.335.483.172
Người mua trả tiền trước	101.434.000	641.668.350	10.500.583

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	466.778.667	639.077.550	51.630.838
Phải trả người lao động	743.030.842	889.909.535	911.942.097
Chi phí phải trả	757.429.167	204.724.909	13.016.780
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	2.059.025.290	1.378.769.406	2.035.396.605
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	414.069.680	382.766.785	219.174.692
Nợ dài hạn	**41.674.686.580**	**50.966.284.697**	**49.426.625.529**
Phải trả dài hạn khác	1.216.945.903	1.279.633.903	1.256.633.903
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	40.457.740.677	49.686.650.794	48.169.991.626
Tổng cộng	**78.605.375.068**	**75.537.062.273**	**67.003.770.296**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

Các khoản nợ phải trả của Công ty vẫn ở mức cao (tương đương trên 90% vốn điều lệ của Công ty). Công nợ cao đang là khó khăn lớn nhất gây ảnh hưởng đến hiệu quả kinh doanh và dòng tiền lưu động của Công ty trong những năm qua.

14. Tài sản

Bảng 12: Giá trị TSCĐ của Công ty tại thời điểm 31/12/2020

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	Nguyên giá		Hao mòn lỹ kế		Giá trị còn lại
	Tăng	Giảm	Tăng	Giảm	
Tài sản cố định hữu hình	**131.098.757.670**	**-**	**33.209.026.944**	**-**	**97.889.730.726**
Nhà cửa, vật kiến trúc	110.226.444.101	0	19.253.490.454	0	90.972.953.647
Máy móc thiết bị	3.521.911.102	0	1.497.105.610	0	2.024.805.492
Phương tiện vận tải truyền dẫn	17.170.047.467	0	12.333.134.541	0	4.836.912.926
Thiết bị dụng cụ quản lý	180.355.000	0	125.296.339	0	55.058.661
Tài sản cố định vô hình	**266.000.000**	**-**	**25.566.666**	**-**	**171.687.500**

Phần mềm máy vi tính	266.000.000	0	94.312.500	0	171.687.500
Website công ty mẹ	0	0	0	0	0
Tổng cộng	**131.364.757.670**	**-**	**33.234.593.610**	**-**	**98.061.418.226**

(Nguồn: BCTC đã được kiểm toán năm 2020 - CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

15. Thông tin về các hợp đồng thuê và sử dụng đất

Tại thời điểm 31/12/2020, danh sách đất do Công ty đang sử dụng và quản lý được trình bày như bảng dưới đây:

Bảng 13: Tình hình quản lý và sử dụng đất của Công ty

TT	Địa chỉ	Mục đích sử dụng	Tổng diện tích lô đất, quản lý sử dụng đất (m2)	Giao đất có thu tiền sử dụng đất (m2)	Giao đất có thu tiền hàng năm (m2)	Thời gian sử dụng đất	Cơ sở pháp lý	Ghi chú
1	Phường Đội Cung, Tp Vinh, tỉnh Nghệ An	Đất cơ sở Giáo dục - Đào tạo (xây dựng nhà trẻ theo quy hoạch được phê duyệt)	628		628	30/11/2061	Quyết định số 113/QĐ/UBND.ĐC ngày 18/06/2012 của UBND tỉnh Nghệ An về việc cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung thuê đất tại Phường Đội Cung, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 716697 ngày 30/07/2012.	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (Thời gian thuê đất tính từ ngày 18/6/2012 đến 30/11/2061)

2	Khối 3, phường Đội Cung, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	Xây dựng chung cư để bán	1.012	1.012			Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 456918 ngày 02/04/2018.	Chung cư 17 tầng đã xây xong, Công ty đang làm thủ tục bìa đỏ cho khách hàng. Hiện còn diện tích sàn Tầng 1 (79 m2), Tầng 2 (216,4m2), Tầng 16 dự kiến cho thuê mặt bằng.
3	Đất tại phường Vinh Tân, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	Đất thương mại, dịch vụ (Đất Bến xe Miền Trung)	18.961,5		18.961,5	06/09/2063	Quyết định giao đất số 112/QĐ-UBND.ĐC ngày 18/06/2012 của UBND tỉnh Nghệ An về việc chuyển mục đích sử dụng đất và giao đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung tại phường Đội Cung, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 785396.	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (Thời gian thuê đất đến hết 06/9/2063)
4	Phường Vinh Tân, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	Đất thương mại dịch vụ (xây dựng Trung tâm đào	35.731		35.731	06/09/2063	Hợp đồng thuê đất số 227/HĐ-TĐ ngày 22/12/2014 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 247/PLHĐ-TĐ ngày 02/10/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (Thời gian thuê đất đến hết 06/9/2063)

		tạo lái xe, Kho hàng)					sản khác gắn liền với đất số BX450334 ngày 12/01/2015.	
5	Phường Vinh Tân, Tp. Vinh, tỉnh Nghệ An	Đất thương mại dịch vụ (đất cây xanh)	2.153		2.153	06/09/2063	Hợp đồng thuê đất số 227/HĐ-TĐ ngày 22/12/2014 và Phụ lục hợp đồng thuê đất số 24/PLHĐ-TĐ ngày 02/10/2018; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX450335 ngày 12/01/2015.	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm (Thời gian thuê đất đến hết 06/9/2063)
Tổng cộng			**58.486**	**1.012**	**57.473,5**			

(Nguồn: CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung)

16. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty: Không có

17. Thông tin về trái phiếu chuyển đổi: Không có

18. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phần khi chuyển nhượng vốn: Không có

19. Danh sách những công ty mẹ và công ty con tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với tổ chức phát hành: Không có

VII. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Thông tin cơ bản về cổ phần được chào bán

Tên tổ chức chuyển nhượng : **Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn Nhà nước (SCIC)**

Tên tổ chức phát hành: **Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung**

Số lượng cổ phần chào bán: **1.216.106 cổ phần (tương đương 13,61% vốn điều lệ)**

Giá khởi điểm: **18.792.000.000 đồng/lụ cổ phần.**

	Giá khởi điểm đấu giá được căn cứ theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm toán VACO về việc xác định giá cổ phần của SCIC tại thời điểm 31/12/2020 (giá cổ phần được xác định trước khi Công ty phát hành cổ phần tăng Vốn điều lệ).
Bước giá:	**1.000.000 đồng/lô cổ phần.**
Phương thức chuyển nhượng vốn:	**Đấu giá công khai cả lô**
Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm:	- Theo quy định tại Điểm d Khoản 15 Điều 2 Nghị định 140/2020/NĐ-CP được sửa đổi, bổ sung Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015, Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018: "*Về việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp Nhà nước nắm giữ 100% VĐL lựa chọn ký hợp đồng thuê tổ chức có chức năng thẩm định giá để xác định, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật về thẩm định giá. Tổ chức có chức năng thẩm định giá được lựa chọn các phương pháp định giá theo quy định của pháp luật giá và thẩm định giá để xác định giá khởi điểm; chịu trách nhiệm trước pháp luật về kết quả thẩm định giá. Khi xác định giá khởi điểm phải xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đầu tư ra ngoài bao gồm giá trị được tạo bởi quyền sử dụng đất giao có thu tiền sử dụng đất, quyền sử dụng đất nhận chuyển nhượng hợp pháp, quyền sử dụng đất thuê (thuê trả tiền một lần cho cả thời gian thuê, thuê trả tiền hàng năm), theo quy định của pháp luật. Việc xác định giá thương hiệu (trong đó bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử) vào giá khởi điểm để chuyển nhượng vốn thực hiện theo hướng dẫn của Bộ tài chính; Trường hợp chuyển nhượng vốn tại các doanh nghiệp chưa niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán mà tỷ lệ vốn của doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ đang nắm giữ dưới 36% vốn điều lệ và giá trị đầu tư ghi

	trên sổ sách kế toán doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ phải chuyển nhượng dưới 10 tỷ đồng thì doanh nghiệp do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ xem xét, quyết định thuê tổ chức thẩm định giá hoặc tự quyết định mức giá khởi điểm tại ngày phê duyệt phương án chuyển nhượng vốn đảm bảo giá trị chuyển nhượng không thấp hơn giá trị thực của phần vốn góp phải chuyển nhượng ". - Căn cứ theo quy định nêu trên và Chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Kiểm toán VACO thực hiện, SCIC quyết định giá khởi điểm bán đấu giá lô cổ phần của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung **là 18.792.000.000 đồng/lô cổ phần.**
Thời gian và địa điểm đăng ký đấu giá và nộp tiền đặt cọc:	Theo Quy chế đấu giá cả lô cổ phần của SCIC tại CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung do CTCP Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam) ban hành.
Thời gian và địa điểm nộp Phiếu tham dự đấu giá:	Theo Quy chế bán đấu giá cả lô cổ phần của SCIC tại CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung.
Tiền đặt cọc:	Theo Quy chế bán đấu giá cả lô cổ phần của SCIC tại CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung.
Thời gian tổ chức đấu giá:	**Quý I/2022**
Địa điểm tổ chức đấu giá cổ phần:	Tại **CTCP Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam)** P9-10, tầng 1, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.
Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần trúng đấu giá và hoàn trả tiền đặt cọc:	Theo Quy chế bán đấu giá cả lô cổ phần của SCIC tại CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung.
Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:	Theo Quy chế bán đấu giá cả lô cổ phần của SCIC tại CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung.
Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:	Theo Nghị định số 155/2020/NĐ-CP của Thủ tướng Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật chứng khoán số 54/2019/QH-14 ngày 26/11/2019. Trong đó quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài trên thị trường chứng

khoán Việt Nam tại khoản 1 Điều 139 Nghị định số 155 quy định: *"Trường hợp ngành, nghề tiếp cận thị trường có điều kiện tại danh mục không quy định cụ thể điều kiện tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của nhà đầu tư nước ngoài trong tổ chức kinh tế thì tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại công ty là 50% vốn điều lệ; Công ty đại chúng không thuộc các trường hợp quy định tại điểm a,b,c khoản này, tỷ lệ sở hữu nước ngoài không hạn chế".*

Theo Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/03/2021 Quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Căn cứ Mục A Phụ lục I Nghị định 31/2021/NĐ-CP, trong đăng ký kinh doanh của Công ty có 02 ngành nghề thuộc Mục A Phụ lục I là các ngành, nghề chưa được tiếp cận thị trường đối với nhà đầu tư nước ngoài *"5. Các dịch vụ hành chính tư pháp, bao gồm dịch vụ giám định tư pháp, dịch vụ thừa phát lại, dịch vụ đấu giá tài sản, dịch vụ công chứng, dịch vụ của quản tài viên; 6. Dịch vụ đưa người lao động đi làm việc ở nước ngoài theo hợp đồng".*

Tuy nhiên, từ khi thành lập đến nay Công ty chưa có hoạt động kinh doanh đối với 02 ngành nghề này. Mặt khác, Công ty cũng chưa đáp ứng được điều kiện về pháp định và chưa được cấp giấy phép hoạt động đối với 02 lĩnh vực này.

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty hiện nay chưa có quy định cụ thể về tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài đối với cổ phần của Công ty.

Do quy định pháp luật hướng dẫn về việc áp dụng tỷ lệ sở hữu của Nhà đầu tư nước ngoài tại doanh nghiệp trong trường hợp này chưa rõ ràng, để hạn chế rủi ro pháp lý cho nhà đầu tư nước ngoài khi tham gia đầu tư vào Công ty, nhà đầu tư nước ngoài sẽ không được tham gia đấu giá mua cổ phần của CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung.

Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng :

Toàn bộ số cổ phần của CTCP Đầu tư và Phát triển Miền Trung do SCIC sở hữu là cổ phần được tự do chuyển nhượng theo quy định của Pháp luật hiện hành.

Các loại thuế liên quan: Thuế thu nhập và các loại thuế quan đến chào bán được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Địa điểm công bố thông tin

❖ ***Tổ chức bán cổ phần: Tổng Công ty Đầu tư và Kinh doanh vốn nhà nước***

Địa chỉ trụ sở chính: Tầng 23, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: (84 - 24) 3824 0703 Fax: (84 - 24) 6278 0136

Website: www.scic.vn

❖ ***Tổ chức có cổ phần được chào bán: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung***

Địa chỉ trụ sở chính: Số 26, đường Nguyễn Thái Học, Phường Đội Cung, TP. Vinh, Tỉnh Nghệ An.

Điện thoại: (84 - 38) 381 7901 Fax: (84 - 38) 353 4539

Website: www.cer.com.vn

❖ ***Tổ chức tư vấn và tổ chức đấu giá: Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam)***

Địa chỉ trụ sở chính: P9-10, tầng 1, Tòa nhà Charmvit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3573 0073 Fax: (84-24) 3573 0088

Website: www.gtjai.com.vn

VIII. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG

Mục đích của việc chuyển nhượng cổ phần nhằm cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn đầu tư của SCIC tại các doanh nghiệp mà không cần giữ thêm cổ phần.

Việc chào bán cổ phần làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu cổ đông sau khi Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung tăng vốn điều lệ thành công theo đúng lộ trình.

IX.CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG

1. Tổ chức là chủ sở hữu cổ phần

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC

Địa chỉ: Tầng 23 -24, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3824 0703 Fax: (84-24) 6278 0136

Website: www.scic.vn

2. Tổ chức có cổ phần chào bán Doanh nghiệp nhà nước có nhu cầu chuyển nhượng

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG

Địa chỉ: Số 26, đường Nguyễn Thái Học, Phường Đội Cung, Tp.Vinh, Tỉnh Nghệ An

Điện thoại: (84–238) 384 7901 Fax: (84–238) 353 4539

Website: www.cer.com.vn

3. **Tổ chức tư vấn và Tổ chức đấu giá**

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)

Địa chỉ: P9-10, tầng 1, tòa nhà CharmVit, số 117 Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3573 0073 Fax: (84-24) 3573 0088

Website: www.gtjai.com.vn

4. **Tổ chức thẩm định giá**

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VACO

Địa chỉ: Tầng 12A, tòa nhà Tổng Công ty 319, số 63 đường Lê Văn Lương, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3577 0781 Fax: (84-24) 3577 0787

Website: www.vaco.com.vn

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

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN ĐẦU TƯ THĂNG LONG

Địa chỉ: B20 – TT15, ĐT Văn Quán, Phường Văn Quán, Quận Hà Đông, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-24) 3679 1666 Fax: (84-24) 3679 1666

Email: info@tasic.com.vn

X. BÁO CÁO CỦA ĐƠN VỊ CÓ CỔ PHẦN ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Các thông tin liên quan đến Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung - CTCP được lấy từ: Điều lệ Công ty, Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2018, 2019 và 2020 và các thông tin khác có liên quan do Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung – CTCP, Tổng Công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước cung cấp cho Đơn vị tư vấn.

XI. THAY LỜI KẾT

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá chung về tình hình tài chính và kết quả kinh doanh của doanh nghiệp trước khi đăng ký mua cổ phần. Tuy nhiên, do đợt chào bán này không phải là đợt phát hành/chào bán cổ phiếu của doanh nghiệp để huy động vốn trên thị trường sơ cấp nên Bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/thông báo tới Nhà đầu tư về tình hình doanh nghiệp và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Bản công bố thông tin này không bảo đảm rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị của cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia đấu giá cần tìm hiểu thêm thông tin về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo của Ban Kiểm soát, các Báo cáo tài chính, Báo cáo kiểm toán, tình hình doanh nghiệp… cũng như việc tham gia phải bảo đảm rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ được thanh toán bằng nguồn tiền hợp pháp, đúng thẩm quyền, đảm bảo các quy định về công bố thông tin, giao dịch của cổ đông lớn, cổ đông nội bộ, tỷ lệ sở hữu, chào mua công khai …. phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam) và nhân viên của Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam) (bao gồm cả nhân viên thực hiện Bản công bố thông tin này) có thể đang sở hữu, mua bán (ngoài đợt chào bán cổ phần của SCIC), thực hiện các dịch vụ môi giới, tư vấn đầu tư, hoặc các dịch vụ khác trong phạm vi pháp luật cho phép liên quan đến cổ phần của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung cho SCIC, chính Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Miền Trung và các khách hàng khác, công ty liên kết của Công ty cổ phần Chứng khoán Guotai Junan (Việt Nam). Nhà đầu tư cần xem xét, đánh giá khả năng mâu thuẫn lợi ích khi sử dụng Bản công bố thông tin này.

Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước (SCIC) không chịu trách nhiệm về nội dung cũng như tính chính xác về mặt số liệu của Bản công bố thông tin này.

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

Trân trọng cảm ơn.

Hà Nội, ngày 27 tháng 12 năm 2021

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU CỔ PHẦN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH VỐN NHÀ NƯỚC
KT. TỔNG GIÁM ĐỐC
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

ĐINH VIỆT TÙNG

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHÀO BÁN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN MIỀN TRUNG
CHỦ TỊCH HĐQT

TRẦN LÊ DŨNG

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)
TỔNG GIÁM ĐỐC

HOÀNG ANH