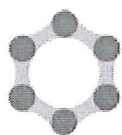


Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành khuyến cáo các nhà đầu tư nên đọc kỹ các thông tin trong tài liệu này và Quy chế chào bán cạnh tranh trước khi tham dự chào mua. Nhà đầu tư có trách nhiệm nghiên cứu Bản công bố thông tin này, đồng thời tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG



Benthanh^{TSC}

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI – DỊCH VỤ BẾN THÀNH

2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại : (84.28) 38 223 390 Fax: (84.28) 38 291 389

TỔ CHỨC TƯ VẤN

BAOVIET  **Securities**
CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Tháng 12 năm 2020

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

Về việc chuyển nhượng cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng thông qua chào bán cạnh tranh

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI);
- Căn cứ Quyết định số 31/QĐ- HĐQT ngày 24/9/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành
- Căn cứ Quyết định số 32/QĐ- HĐQT ngày 17/11/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành;
- Căn cứ Quyết định số 38/QĐ-CT ngày 24/11/2020 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành;
- Phương thức chào bán cổ phần: chào bán cạnh tranh.
- Thông tin về cổ phần chào bán:
 - + Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI)
 - + Giá chào bán/ Giá khởi điểm: **5.854 đồng/cổ phần**
 - + Số lượng cổ phần chào bán: 6.100.000 cổ phần

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	5
1. Tổ chức chào bán	5
2. Tổ chức tư vấn	5
II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ	5
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN	6
1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng	6
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	6
3. Mối quan hệ với tổ chức có phần vốn được chào bán	7
4. Phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.....	7
5. Tỷ lệ cổ phần chào bán trên tổng số vốn điều lệ của TVI	7
6. Tỷ lệ cổ phần chào bán trên tổng số cổ phần đang sở hữu tại TVI.....	7
7. Tỷ lệ sở hữu cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn	7
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG (TVI).....	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển.....	7
2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty	9
3. Cơ cấu thành viên góp vốn của Công ty	9
4. Danh sách Công ty mẹ và các Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức có phần vốn được chào bán:	10
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến thời điểm gần nhất (nếu có):.....	10
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	13
7. Tình hình tài sản của Công ty:	14
8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:.....	16
9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TVI: Không có.....	16
10. Các thông tin - các tranh chấp kiện tụng liên quan tới TVI: Không có	16
V. THÔNG TIN VỀ VIỆC TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	16
1. Tên công ty có phần vốn được chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng	16
2. Tổng số cổ phần dự kiến chào bán: 6.100.000 cổ phần, chiếm 46,21% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.	17

3. Giá khởi điểm: 5.854 đồng/cổ phần.....	17
4. Phương pháp tính giá khởi điểm:.....	17
5. Phương thức chuyển nhượng vốn:.....	17
6. Tổ chức tư vấn chào bán:.....	17
7. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:	17
8. Đăng ký mua:.....	17
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần được chào bán (dự kiến):.....	17
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với người nước ngoài:.....	17
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:.....	18
12. Các loại thuế có liên quan:.....	18
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn:	18
VI. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	18
1. Tổ chức tư vấn	18
2. Tổ chức kiểm toán	18
VII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG NÀY	18



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

1. Tổ chức chào bán

CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

Ông **Nguyễn Khắc Cường** Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp 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.

Theo Quyết định số 22/QĐTL-CT ngày 20/10/2020 của Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành

2. Tổ chức tư vấn

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Ông **Nguyễn Văn Khánh** Chức vụ: Phó Giám đốc phụ trách

Theo Giấy ủy quyền số 02/2020/UQ-BVSC do ông Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày 02/01/2020

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ chào bán cổ phần do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ số 38A/2020/BVSC.HCM-BTT/TV-TC ngày 28/10/2020 về việc tư vấn và tổ chức thực hiện chuyển nhượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng. 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 cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp.

II. GIẢI THÍCH TỪ NGỮ

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

- | | |
|---------------------|---|
| + BTT: | Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành. |
| + Tổ chức chào bán: | Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành. |
| + BVSC: | Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt. |
| + ĐHĐCĐ: | Đại hội đồng cổ đông. |
| + HĐQT: | Hội đồng quản trị. |
| + BKS: | Ban kiểm soát. |
| + BCTC: | Báo cáo tài chính. |
| + Công ty: | Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng. |

- + Tổ chức có phần vốn được chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.
- + TVI: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.

Những từ, thuật ngữ khác (nếu có) sẽ được hiểu như quy định trong Luật Doanh nghiệp năm 2014 và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC CHÀO BÁN

1. Tên chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

Tên tổ chức: **CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH**

Trụ sở chính: 2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.28) 38 223 390

Fax: (84.28) 38 291 389

Website: <https://benthanhtsc.com/>

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0301164065 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 21/04/2004, cấp thay đổi lần thứ 21 ngày 20/11/2020.

Vốn điều lệ: 135.000.000.000 đồng

Lĩnh vực kinh doanh:

- + Kinh doanh thương mại: Vải sợi, hàng may mặc, hàng lưu niệm; Hàng điện lạnh – điện gia dụng; thiết bị nâng, dụng cụ, phụ tùng;
- + Kinh doanh dịch vụ: Cho thuê văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn...
- + Đầu tư tài chính: Đầu tư tài chính vào các ngành có liên quan đến hoạt động của Công ty; Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực du lịch, khách sạn, trung tâm thương mại, cao ốc văn phòng cho thuê, cơ sở giáo dục...

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành được thành lập ngày 21/04/2004 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274, tiền thân là Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành, một doanh nghiệp Nhà nước trực thuộc Tổng Công ty Bến Thành.

Năm 1992, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành được thành lập theo quyết định số 22/QĐ-UB ngày 29/09/1992 trên cơ sở sáp nhập 3 đơn vị thương nghiệp quốc doanh: Công ty Thương nghiệp Tổng hợp Quận 1, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Bến Thành, Công ty Thương nghiệp Tổng hợp chợ Dân Sinh.

N:030
CỔ
CỔ
HƯỚNG
BẾN
VI-T

Năm 1997, Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành trở thành đơn vị thành viên của Tổng Công ty Bến Thành theo quyết định số 7448/QĐ-UB-KT ngày 26/12/1997 của Ủy ban Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 16/12/2003, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5435/QĐ-UB chuyển Công ty Thương mại Tổng hợp Bến Thành thành Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành hoạch toán kinh tế độc lập.

Ngày 21/04/2004, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành chính thức đi vào hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4103002274 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 21/04/2004.

Các lĩnh vực hoạt động của Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành là: Dịch vụ thương mại, Dịch vụ bất động sản, Đầu tư tài chính; trong đó dịch vụ bán lẻ tại chợ Bến Thành – chợ Dân Sinh, nhập khẩu tổng hợp các ngành hàng, xây dựng và khai thác khách sạn – văn phòng cho thuê là những lĩnh vực mũi nhọn của Công ty.

Năm 2007, Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành đủ điều kiện trở thành công ty đại chúng và chính thức đăng ký với Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào tháng 06/2007.

Ngày 14/04/2010, Công ty niêm yết cổ phiếu lần đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với mã giao dịch BTT.

3. Mọi quan hệ với tổ chức có phần vốn được chào bán

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI).

4. Phần vốn sở hữu tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành sở hữu 46,21% vốn điều lệ tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI).

5. Tỷ lệ cổ phần chào bán trên tổng số vốn điều lệ của TVI

Tỷ lệ cổ phần chào bán trên tổng số vốn điều lệ của TVI là 46,21%.

6. Tỷ lệ cổ phần chào bán trên tổng số cổ phần đang sở hữu tại TVI

Tỷ lệ cổ phần chào bán trên tổng số cổ phần đang sở hữu tại TVI là 100%.

7. Tỷ lệ sở hữu cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn

Tỷ lệ sở hữu cổ phần dự kiến sau khi thoái vốn là 0%.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG (TVI)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

a. Giới thiệu chung

Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THỊNH VƯỢNG**

Tên tiếng Anh: **THỊNH VƯỢNG INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY**

Trụ sở chính: Số 09 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, Việt Nam

Điện thoại: 0254 351 3267

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: Số 3500813640 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp lần đầu ngày 23/08/2007 và điều chỉnh lần thứ 10 ngày 03/06/2020.

Vốn điều lệ: 132.000.000.000 đồng (*Một trăm ba mươi hai tỷ đồng*)

Ngành nghề kinh doanh: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

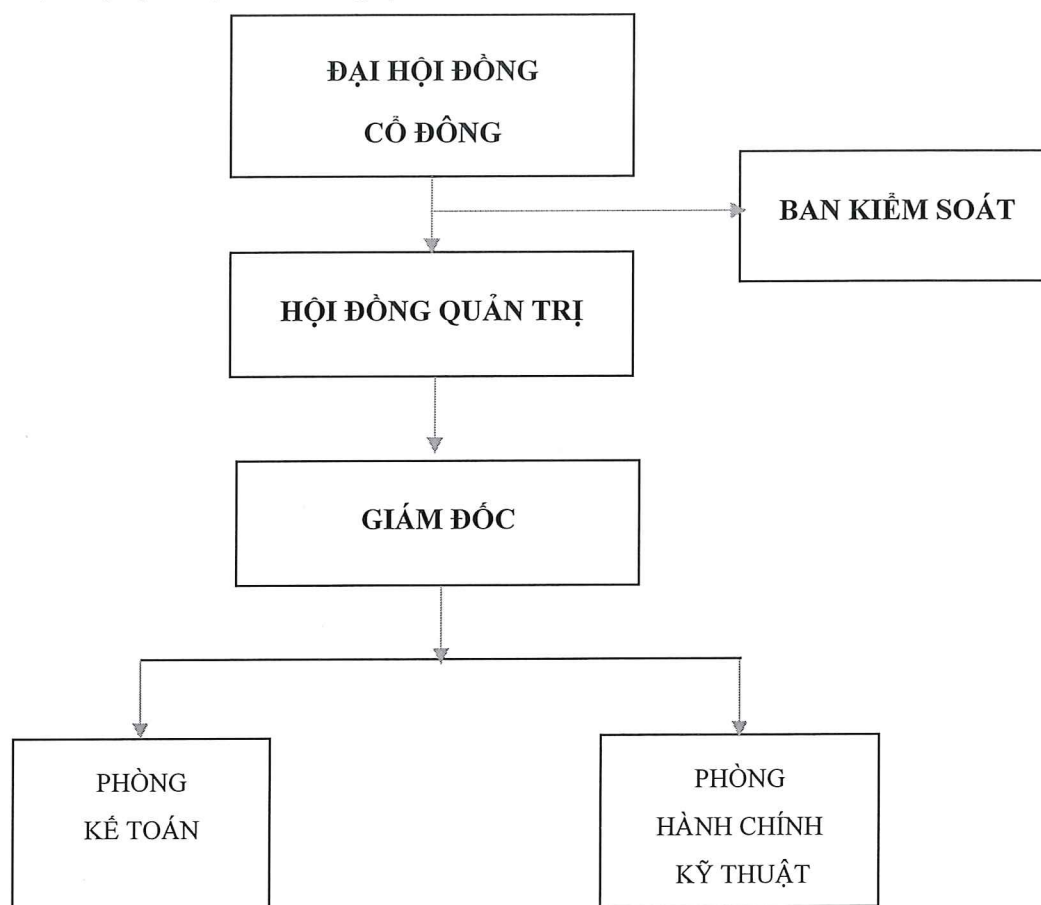
b. Tóm tắt quá trình hình thành, phát triển

Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI) được thành lập theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 3500813640 ngày 23/08/2007 và đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 03/06/2020 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp.

Hoạt động chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.

2. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý của Công ty

Sơ đồ bộ máy quản lý của Công ty:



Nguồn: CTCP Đầu tư Thịnh Vượng

Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (TVI) hoạt động theo Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty. Căn cứ các quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ Công ty, Hội đồng quản trị và Giám đốc sẽ quản trị, giám sát và điều hành doanh nghiệp.

- Hội đồng quản trị : 03 người
- Ban kiểm soát : 01 người
- Giám đốc : 01 người
- Các bộ phận chuyên môn nghiệp vụ : 09 người
 - Hành chính – Kỹ thuật : 05 người
 - Tài chính – kế toán : 04 người

3. Cơ cấu thành viên góp vốn của Công ty

STT	Tên thành viên	Địa chỉ	Giá trị vốn cổ phần (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Công ty Cổ phần Thương mại – Dịch vụ Bến Thành	2 – 4 Lưu Văn Lang, Phường Bến Thành, Quận 1, Hồ Chí Minh	61.000.000.000	46,21%
2	Ông Huỳnh Trung Tấn	Tp. Hồ Chí Minh	35.672.880.000	27,02%
3	Bà Lê Mỹ Trúc Liên	Tp. Hồ Chí Minh	25.327.120.000	19,19%
2	Ông Trần Cảnh Thông	Tp. Hồ Chí Minh	10.000.000.000	7,58%
	Tổng		132.000.000.000	100%

Nguồn: CTCP Đầu tư Thịnh Vượng

4. Danh sách Công ty mẹ và các Công ty con, công ty liên kết của Tổ chức có phần vốn được chào bán:

- a. Công ty mẹ: Không có
- b. Công ty con: Không có
- c. Công ty liên kết: Không có

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến thời điểm gần nhất (nếu có):

5.1 Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến thời điểm gần nhất (nếu có):

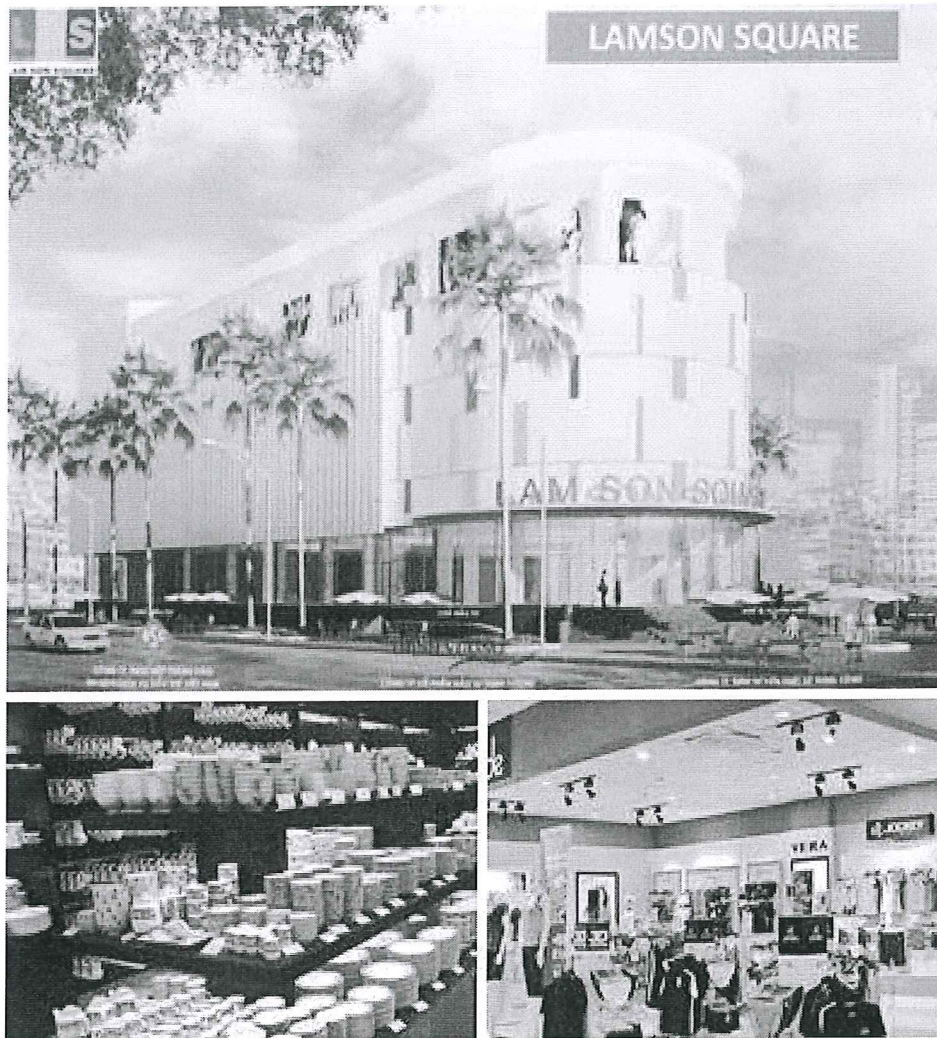
Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020	% tăng, giảm 2019/2018
1	Tổng giá trị TS	127.927.778.196	117.028.428.623	105.430.296.785	-8,52%
2	DT thuần	8.820.879.115	8.116.776.895	3.893.446.833	-7,98%
3	LN từ HĐKD	(9.781.429.000)	(10.761.440.816)	(9.197.724.691)	
4	Lợi nhuận khác	16.865.245	5.400.038	(2.735.399.549)	-67,98%
5	LN trước thuế	(9.764.563.755)	(10.756.040.778)	(11.933.124.240)	

STT	Chỉ tiêu	31/12/2018	31/12/2019	30/09/2020	% tăng, giảm 2019/2018
6	LN sau thuế	(9.764.563.755)	(10.756.040.778)	(11.933.124.240)	

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 và BCTC quý I, II, III/2020 của TVI





– Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng (Công ty Thịnh Vượng) là doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; vv... Hiện tại Công ty Thịnh Vượng đang cho thuê mặt bằng tại trung tâm vui chơi giải trí, mua sắm và ẩm thực Lam Son Square (LSS) ở trung tâm Bãi Trước, Thành phố Vũng Tàu.

– LSS được xây dựng trên khu đất 4.920m², thuê của Công ty Du lịch Dịch vụ Dầu khí Việt Nam với thời hạn thuê là đến hết ngày 31/5/2037. LSS chính thức được đưa vào sử dụng từ đầu năm 2014 với tổng diện tích sàn xây dựng là 19.244 m² gồm 1 tầng hầm và 5 tầng nổi; diện tích kinh doanh là 13.350 m², chi tiết như sau:

- Tầng hầm: 2.705 m²
- Tầng 1 : 2.300 m² (thương mại)
- Tầng 2 : 2.568 m² (thương mại)
- Tầng 3 : 2.556 m² (Game, bowling, ẩm thực)
- Tầng 4&5: 2.303 m² (cinema)
- Tầng 6 : 608 m² (diện tích trong nhà) và 310m² (diện tích ngoài trời)

Trong năm 2014 Công ty Thịnh Vượng đã ký được Hợp đồng cho thuê toàn bộ Trung tâm này, bước đầu đạt được kết quả kinh doanh khả quan. Tuy nhiên, từ quý 3/2015 trước sự xuống dốc của thị trường bán lẻ, đặc biệt là khu vực Vũng Tàu, đối tác thuê gặp khó khăn và thanh lý Hợp đồng thuê trước hạn nên Công ty Thịnh Vượng phải trực tiếp vận hành mọi hoạt động kinh doanh khi không có vốn lưu động và mặc dù đã rất nỗ lực tìm kiếm khách thuê nhưng vẫn gặp rất nhiều khó khăn và để trống, không cho thuê được hầu hết tầng 1&2 từ đó đến nay. Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty liên tục thua lỗ từ năm 2016 đến nay, với tổng mức lỗ lũy kế đến 30/09/2020 là gần 55 tỷ đồng.

Một số khách hàng tiêu biểu của TVI:

- Ngân hàng Thương mại MTV Dầu khí Toàn Cầu – Chi nhánh Vũng Tàu
- Công ty TNHH MTV CJ CGV Vũng Tàu
- Công ty TNHH Profitess
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn – Hà Nội (SHB), chi nhánh Vũng Tàu
- CTCP TTTT Mặt trời vàng
- Viettel Bà Rịa Vũng Tàu

5.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm 2019:

a. Thuận lợi:

- Được hỗ trợ nhiều từ các cơ quan ban ngành trong tỉnh.
- Cán bộ quản lý là những người làm việc lâu năm, nhiều kinh nghiệm và tâm huyết.

b. Khó khăn:

- Hiện nay, trước ảnh hưởng nghiêm trọng từ đại dịch Covid-19, nguồn thu sụt giảm mạnh, dự kiến dòng tiền hoạt động thiếu hụt khoản 300 triệu đồng/tháng chưa kể đến khoản tiền lãi vay phải trả một tháng là 117 triệu đồng. Như vậy, đối chiếu với tài sản ngắn hạn tại ngày 30/9/2020 là 857 triệu đồng thì Công ty Thịnh Vượng sẽ không còn khả năng thanh toán các khoản nợ. Từ nay đến cuối năm 2020, nếu được gia hạn trả nợ vay ngân hàng (1 tỷ đồng) và thu hồi được kinh phí xây dựng (1 tỷ đồng) thì số tiền cần cổ đông hỗ trợ thêm vốn để duy trì hoạt động là 1 tỷ đồng.
- Nền kinh tế những năm qua vẫn còn nhiều khó khăn, nợ xấu tăng, đầu tư giảm, tăng trưởng kinh tế thấp.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2018	Năm 2019
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn	Lần	4,89	0,14
+ Hệ số thanh toán nhanh: (TS ngắn hạn- Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	4,84	0,14
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	21,08	22,92
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	26,71	29,74
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán/HTK bình quân	Lần	555,99	478,11
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	0,07	0,07
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	-110,70	-132,52
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế /Vốn chủ sở hữu bình quân	%	-9,23	-11,25
+ Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản	%	-7,63	-9,19
+ Tỷ suất Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	-110,89	-132,58
5. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
+ Thu nhập trên vốn cổ phần (EPS)	Đồng/cp	(740)	(815)

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2018 và 2019 của TVI

7. Tình hình tài sản của Công ty:

7.1 Tài sản cố định:

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2019:

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Tài sản cố định hữu hình	163.525.325.880	52.797.651.171	110.727.674.709
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.886.995.040	29.679.983.901	91.207.011.139
1.2	Máy móc thiết bị	41.236.944.104	22.313.620.384	18.923.323.720
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	392.011.887	332.668.218	59.343.669
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	1.009.374.849	471.378.668	537.996.181
2.	Tài sản cố định vô hình	290.555.764	135.574.264	154.981.500
2.1	Phần mềm máy tính	290.555.764	135.574.264	154.981.500
Tổng cộng:		163.815.881.644	52.933.225.435	110.882.656.209

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2019 của TVI

Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/09/2020:

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
1.	Tài sản cố định hữu hình	162.528.099.187	61.715.387.702	100.812.711.485
1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.283.204.933	34.778.538.972	85.504.665.961
1.2	Máy móc thiết bị	41.236.944.104	26.065.722.848	15.171.221.256
1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	392.011.887	375.175.533	16.836.354
1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	615.938.263	495.950.349	119.987.914
2.	Tài sản cố định vô hình	290.555.764	233.954.024	56.601.740
2.1	Phần mềm máy tính	290.555.764	233.954.024	56.601.740
Tổng cộng:		162.818.654.951	61.949.341.726	100.869.313.225

Nguồn: BCTC quý III/2020 của TVI

7.2 Đất đai, bất động sản thuộc quyền quản lý sử dụng của Công ty:

Tổng diện tích đất đai Công ty đang quản lý, sử dụng là: 4.920m², cụ thể:

STT	Mặt bằng	Diện tích	Hiện trạng sử dụng	Nguồn gốc sử dụng (thuê hay sở hữu)
1	Số 9 Lê Lợi, Phường 1, Thành phố Vũng Tàu	4.920m ²	Làm văn phòng công ty kết hợp với cho thuê	Đất thuê trả tiền hàng tháng (thời hạn đến 31/05/2037)

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

8. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:

8.1. Một số chỉ tiêu kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo:

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2019	KH 2020	% tăng, giảm 2020/2019
1	Vốn điều lệ	132.000.000.000	132.000.000.000	0%
2	Doanh thu thuần	8.116.776.895	5.000.000.000	-38%
3	Lợi nhuận sau thuế	(10.756.040.778)	(15.000.000.000)	
4	Tỷ lệ LNST/DT thuần	-132,52%	-300,00%	
5	Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	-8,15%	-11,36%	

Nguồn: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

8.2. Căn cứ đạt được kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2020

Căn cứ kết quả Doanh thu thuần 9 tháng đầu năm 2020 đạt 3,89 tỷ đồng, dự kiến quý 4 năm 2020 thực hiện 1,11 tỷ đồng. Lũy kế cả năm 2020 thực hiện 5 tỷ đồng. Công ty ghi nhận kết quả kinh doanh là số âm do phải chi trả nhiều nghĩa vụ nợ (chủ yếu là tiền lãi vay và giá vốn dịch vụ cung cấp).

9. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của TVI: Không có

10. Các thông tin - các tranh chấp kiện tụng liên quan tới TVI: Không có

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

1. Tên công ty có phần vốn được chào bán: Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng

2. **Tổng số cổ phần dự kiến chào bán:** 6.100.000 cổ phần, chiếm 46,21% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.

3. **Giá khởi điểm:** 5.854 đồng/cổ phần

4. **Phương pháp tính giá khởi điểm:**

Căn cứ Quyết định số 31/QĐ- HĐQT ngày 24/9/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành.

5. **Phương thức chuyển nhượng vốn:**

Quyết định số 32/QĐ-HĐQT ngày 17/11/2020 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành về việc thay đổi phương thức thực hiện chuyển nhượng cổ phần CTCP Đầu tư Thịnh Vượng thuộc quyền sở hữu Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành, việc chuyển nhượng vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng được thực hiện theo phương thức chào bán cạnh tranh, cụ thể chào bán cạnh tranh cho không quá 100 (một trăm) nhà đầu tư.

6. **Tổ chức tư vấn chào bán:**

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Địa chỉ: Lầu 8, 233 Đồng Khởi, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39146888 Fax: (028) 39147999

Website: www.bvsc.com.vn

7. **Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn:**

Dự kiến quý IV/2020.

8. **Đăng ký mua:**

Thời hạn, phương thức thanh toán, chuyển giao quyền sở hữu cổ phần và thời hạn, cách thức trả lại tiền đặt cọc đăng ký mua cổ phần,... được thực hiện theo Quy chế chào bán cạnh tranh cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng.

9. **Thời gian đăng ký mua cổ phần được chào bán (dự kiến):**

Được quy định cụ thể tại Quy chế bán chào bán cạnh tranh cổ phần của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ban hành.

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

Hiện nay, Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng không có quy định về việc giới hạn tỷ lệ nắm giữ cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài.

Ngoài Điều lệ, Công ty tuân thủ các quy định về giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu

từ nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Luật Doanh nghiệp hiện hành.

Số lượng cổ phần chào bán thông qua chào bán cạnh tranh là 46,21% vốn điều lệ TVI. Nhà đầu tư nước ngoài được đăng ký mua tối đa số lượng cổ phần chào bán.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:

Không.

12. Các loại thuế có liên quan:

a. Thuế thu nhập doanh nghiệp:

Hoạt động kinh doanh của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng chịu thuế thu nhập doanh nghiệp theo quy định của pháp luật hiện hành.

b. Các loại thuế khác:

Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng kê khai và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo đúng các quy định của pháp luật.

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

Theo Quy chế chào bán cạnh tranh do Ban tổ chức chào bán ban hành.

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

1. Tổ chức tư vấn

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Địa chỉ: Lầu 8, 233 Đồng Khởi, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 39146888 Fax: (028) 39147999

Website: www.bvsc.com.vn

2. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH DỊCH VỤ TƯ VẤN TÀI CHÍNH KẾ TOÁN VÀ KIỂM TOÁN NAM VIỆT

Trụ sở: 29 Hoàng Sa, P. Đa Kao, quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-28) 3910 3908 Fax: (84-28) 3910 4880

VII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC TỔ CHỨC CHUYỂN NHƯỢNG NÀY

Trên cơ sở các thông tin và tài liệu do Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực - phù hợp với thực tế và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản - hoạt động - tình hình tài chính - kết quả và triển vọng của Công ty.

Bản công bố thông tin này đã được Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt xây dựng một cách hợp lý và cân trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp.

Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ Bến Thành và Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt được miễn trách nhiệm trong trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng cung cấp thông tin không chính xác và trung thực.

Tuy nhiên, do đợt chuyển nhượng vốn này không phải là đợt phát hành huy động vốn của doanh nghiệp để huy động vốn cho Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng mà chỉ làm thay đổi tỷ lệ sở hữu trong cơ cấu thành viên góp vốn và không làm thay đổi mức vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Thịnh Vượng nên bản công bố thông tin này được chúng tôi xây dựng với khả năng và nỗ lực cao nhất từ các nguồn thông tin đáng tin cậy như đã trình bày và mong muốn công bố/ thông báo đến Nhà đầu tư về tình hình, kết quả, triển vọng và các thông tin liên quan đến doanh nghiệp.

Chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra ý kiến đánh giá nào với hàm ý bảo đảm giá trị vốn cổ phần. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư nên nghiên cứu kỹ bản công bố thông tin này và tìm hiểu thêm các thông tin có liên quan khác về doanh nghiệp, bao gồm nhưng không giới hạn như Điều lệ doanh nghiệp, các Nghị quyết Hội đồng quản trị, các Báo cáo tài chính kiểm toán, tình hình doanh nghiệp,... trước khi tham gia chuyển nhượng.

TP.HCM, ngày 03 tháng 12 năm 2020

ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
CÔNG TY CỔ PHẦN THƯƠNG MẠI - DỊCH VỤ BẾN THÀNH

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



NGUYỄN KHẮC CƯỜNG