

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

**VỀ VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỔ PHẦN CỦA
TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI (DOFICO)
ĐẦU TƯ TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH ĐA (BIDACO)**

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

TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG: TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI (DOFICO)

Địa chỉ: Số 833A, Xa lộ Hà Nội, Khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: (0251) 3836110

Fax: (0251) 3836132

Website: <http://www.dofico.com.vn>

TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC CHUYỂN NHƯỢNG: CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH ĐA (BIDACO)

Địa chỉ: Tổ 29C, Khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai

Điện thoại: 0251 3839655

Fax: 0251 3918751

Website:

TỔ CHỨC TƯ VẤN: CHI NHÁNH TP.HCM CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Tầng 1 & 3, Tòa nhà AS, Số 236 – 238 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP.HCM

Điện thoại: (84.28) 3915 1368

Fax: (84.28) 3915 1369

Website: www.shs.com.vn

Đồng Nai, tháng 9/2018

MỤC LỤC

I. TỔ CHỨC CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	4
1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng.....	4
2. Tổ chức tư vấn.....	4
II. CÁC KHÁI NIỆM	4
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG (TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI)	6
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
2. Mối quan hệ với công ty cổ phần có vốn đầu tư cần chuyển nhượng (nếu có)	8
3. Số cổ phần sở hữu	9
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH DÀ)	9
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
2. Ngành nghề kinh doanh	11
3. Cơ cấu tổ chức công ty.....	12
4. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất	13
5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	14
6. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018	15
7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty	16
8. 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	16
V. THÔNG TIN VỀ PHƯƠNG ÁN TỔ CHỨC THỰC HIỆN CHUYỂN NHƯỢNG VỐN	16

1. Loại cổ phần	16
2. Mệnh giá	16
3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng	16
4. Giá khởi điểm đấu giá.....	17
5. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm	17
6. Phương thức chuyển nhượng vốn.....	17
7. Doanh nghiệp/Tổ chức đấu giá	17
8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn	17
9. Thời gian đăng ký mua cổ phần 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 vốn	17
12. Các loại thuế có liên quan	17
13. Các thông tin khác theo quy định của pháp luật phải công khai khi thực hiện chuyển nhượng vốn	17
VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	18
VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN.....	20
1. Tổ chức chuyển nhượng cổ phần.....	20
2. Tổ chức tư vấn.....	20
3. Tổ chức thẩm định giá.....	20
4. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần.....	20
VIII. BÁO CÁO CỦA CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG VỀ NỘI DUNG THÔNG TIN TRONG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN CÓ LIÊN QUAN ĐẾN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG.....	21
IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG	22

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

1. Tổ chức là chủ sở hữu vốn chuyển nhượng

TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI

Ông **Nguyễn Kim Long** Chức vụ: **Chủ tịch Hội đồng thành viên**

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

2. Tổ chức tư vấn

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN - HÀ NỘI

Ông **Nguyễn Hồng Điệp** Chức vụ: **Giám đốc Chi nhánh**

(Theo Giấy Ủy quyền số 08B-2017-UQ-TGD ngày 24 tháng 03 năm 2017 của Tổng Giám đốc CTCP Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội)

Bản công bố thông tin này là một phần trong hồ sơ chuyển nhượng vốn đầu tư của Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa do Chi nhánh TP.HCM Công ty Cổ phần Chứng khoán Sài Gòn – Hà Nội tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được phản ánh trung thực dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai và Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa cung cấp. Bản công bố thông tin này chỉ mang giá trị tham khảo, nhà đầu tư mua cổ phần có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

II. CÁC KHÁI NIỆM

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

- Tổ chức là chủ sở hữu Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai vốn chuyển nhượng:

- Công ty có vốn của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa
doanh nghiệp nhà nước
chuyển nhượng,
Bidaco:
- Công ty kiểm toán: Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Thăng Long-T.D.K
- Bản công bố thông tin: Bản công bố thông tin của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- Điều lệ: Điều lệ của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa thông qua.
- Vốn điều lệ: Là số vốn do các thành viên, cổ đông góp hoặc cam kết góp trong một thời hạn nhất định và được ghi vào Điều lệ công ty
- Cổ phần: Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu: Chứng chỉ do Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa.

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

- BCTC: Báo cáo tài chính
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- BKS: Ban kiểm soát
- CBCNV: Cán bộ công nhân viên

- NĐT: Nhà đầu tư
- CP: Cổ phần
- ĐHĐCĐ: Đại hội Đồng cổ đông
- GCNĐKKD: Giấy Chứng nhận Đăng ký kinh doanh
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- LNTT: Lợi nhuận trước thuế
- LNST: Lợi nhuận sau thuế
- Việt Nam: Nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam
- VNĐ: Đồng Việt Nam
- TNHH: Trách nhiệm hữu hạn
- SLCP: Số lượng cổ phiếu

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC LÀ CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG (TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên Công ty: **TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI**
- Tên giao dịch trong nước: **TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI**
- Tên giao dịch quốc tế: **DONG NAI FOOD INDUSTRIAL CORPORATION**
- Tên viết tắt: **DOFICO**
- Trụ sở chính: **Số 833A, Xa lộ Hà Nội, khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành Phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**
- Điện thoại: **0251.3836110**

- Fax: 0251.3836132
- Website: www.dofico.com.vn
- GCNĐKKD: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 3600253505 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 01/07/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 13 ngày 23/08/2018
- Vốn điều lệ: **3.035.078.019.542** đồng (Ba nghìn không trăm ba mươi lăm tỷ không trăm bảy mươi tám triệu không trăm mười chín nghìn năm trăm bốn hai đồng).
- **Lĩnh vực kinh doanh:**
 - Đầu tư trồng trọt, thu mua, chế biến thuốc lá nguyên liệu phục vụ cho sản xuất thuốc lá điếu, kinh doanh và xuất khẩu.
 - Sản xuất, kinh doanh thuốc lá điếu các loại (cả nhãn hiệu thuốc lá điếu nước ngoài bằng hình thức liên doanh, liên kết hoặc chuyển nhượng bản quyền) phục vụ cho tiêu dùng trong nước và xuất khẩu.
 - Nhập khẩu trực tiếp các loại nguyên, phụ liệu, vật tư, máy móc thiết bị, phụ tùng thay thế phục vụ cho sản xuất thuốc lá.
 - Sản xuất kinh doanh và xuất khẩu các loại bao bì, vật tư phụ liệu phục vụ cho sản xuất thuốc lá.
 - Kinh doanh và cho thuê kho bãi, nhà xưởng.
 - Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai được thành lập vào ngày 09/05/2005 theo Quyết định số 97/2005/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt đề án thành lập Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai, hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con, được hình thành trên cơ sở tổ chức lại hoạt động của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Thuốc lá Đồng Nai.
- Tổng công ty hoạt động theo Quyết định số 2335/QĐ-UBND ngày 29/6/2005, Quyết

định số 2424/QĐ-UBND ngày 07/07/2005, và Quyết định số 2485/QĐ-UBND ngày 07/07/2005 về việc chuyển giao các doanh nghiệp nhà nước thuộc UBND tỉnh Đồng Nai và chuyển giao quyền chủ sở hữu vốn nhà nước tại các doanh nghiệp cho Tổng công ty. Cơ cấu các đơn vị thành viên trong mô hình tổ chức của Tổng công ty rất đa dạng về loại hình doanh nghiệp và cơ cấu vốn: Công ty mẹ là công ty Nhà nước, công ty con là doanh nghiệp do công ty mẹ đầu tư 100% vốn điều lệ hoặc Công ty mẹ giữ cổ phần chi phối, công ty liên kết là các công ty mà Công ty mẹ có vốn góp dưới mức chi phối, đơn vị trực thuộc là các đơn vị phụ thuộc Công ty mẹ.

- Năm 2010: Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai chuyển đổi sang loại hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con theo Phương án chuyển đổi được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 1547/QĐ-UBND ngày 18/6/2010 và Quyết định số 1650/QĐ-UBND ngày 28/6/2010 với vốn điều lệ là 4.500 tỷ đồng. Đến nay, qua quá trình tổ chức, sắp xếp lại các đơn vị thành viên, Tổng công ty có cơ cấu gồm Công ty mẹ với 02 đơn vị trực thuộc, 11 công ty con, 11 công ty liên kết và 02 đơn vị đầu tư tài chính khác, với các hoạt động kinh doanh đa ngành nghề từ sản xuất thuốc lá, vật liệu xây dựng, bao bì carton, may mặc, chế biến gỗ, kinh doanh phân bón, nông sản, chăn nuôi gia súc, gia cầm, chế biến thực phẩm đến kinh doanh khách sạn, nhà hàng, sân golf...
- Ngày 01/10/2016, UBND tỉnh có Văn bản số 9403/UBND-KT về việc xác định lại và phê duyệt vốn điều lệ của Tổng công ty là 3.500 tỷ đồng, trong đó: vốn điều lệ tại thời điểm 31/12/2015 là 2.735 tỷ đồng, vốn điều lệ điều chỉnh tăng tối thiểu trong 03 năm (2016 – 2018) là 765 tỷ đồng, nguồn bổ sung vốn từ Quỹ Đầu tư phát triển của Tổng công ty.
- Ngày 21/12/2016: Tổng công ty đăng ký doanh nghiệp với vốn là 2.735 tỷ đồng
- Ngày 09/09/2017: Tổng công ty tăng vốn lên 2.927 tỷ đồng
- Ngày 02/01/2018: Tổng công ty tăng vốn lên 3.032 tỷ đồng
- Ngày 06/07/2018: Tổng công ty tăng vốn lên 3.035 tỷ đồng

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

Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai sở hữu 2.203.500 cổ phần, tương

đương 14,69% vốn điều lệ hiện tại của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa.

3. Số cổ phần sở hữu

Số cổ phần thuộc sở hữu của Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa là 2.203.500 cổ phần (chiếm tỷ lệ 14,69% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực góp trong vốn điều lệ).

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN CÓ VỐN CỦA DOANH NGHIỆP NHÀ NƯỚC CHUYỂN NHƯỢNG (CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH ĐA)

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Thông tin chung

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: **CÔNG TY CỔ PHẦN PHÁT TRIỂN NHÀ BÌNH ĐA**
- Tên công ty viết bằng tiếng Anh: **BINH DA HOUSING DEVELOPMENT JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **BIDACO**
- Trụ sở chính: **Tổ 29C, khu phố 3, phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.**
- Điện thoại: **0251 3839655** Fax: **0251 3918751**
- GCN ĐKKD: **Số 3602599139 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp, đăng ký lần đầu ngày 23/09/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 28/06/2017.**
- Vốn điều lệ: **150.000.000.000 đồng (Một trăm năm mươi tỷ đồng)**
- Lĩnh vực kinh doanh: **Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác; phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện;**

lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi, điều hòa không khí và xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng; bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; 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; kho bãi và lưu giữ hàng hóa; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: tư vấn, môi giới bất động sản.

1.2. Quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa được thành lập vào năm 2011 nhằm triển khai chủ trương của UBND tỉnh Đồng Nai tại Văn bản số 4076/UBND-KT ngày 16/6/2011 của UBND tỉnh và Văn bản số 2164/UBND-ĐT ngày 01/7/2011 của UBND thành phố Biên Hòa về việc tiến hành thủ tục đầu tư xây dựng dự án Khu dân cư tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa. Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai và đối tác đã tiến hành thành lập Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa theo Đề án thành lập Công ty CP Phát triển nhà Bình Đa đã được UBND tỉnh phê duyệt tại Văn bản số 9262/UBND-KT ngày 27/12/2011. Công ty được thành lập với mục đích triển khai đầu tư dự án Khu dân cư tại phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa với diện tích 2,3 ha, có hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh gắn kết với khu vực lân cận, nhằm đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho những đối tượng có nhu cầu tại khu vực.
- Vốn điều lệ ban đầu của Công ty là 90 tỷ đồng, trong đó Tổng công ty góp 22,035 tỷ đồng, tương ứng với 2.203.500 cổ phần, chiếm 24,48% vốn điều lệ.
- Ngày 28/6/2017 Bidaco chính thức tăng vốn lên 150 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu. Trong đó, vốn của Tổng công ty vẫn giữ nguyên là 22,035 tỷ đồng, tương ứng 2.203.500 cổ phần, chiếm tỷ lệ 14,69% vốn điều lệ.
- Hiện nay, Bidaco đang có kế hoạch tăng vốn tiếp lên 200 tỷ đồng thông qua phát hành cho cổ đông hiện hữu để tăng nguồn vốn thực hiện xây dựng dự án Khu dân cư.

1.3. Cơ cấu cổ đông của Công ty

Cơ cấu cổ đông tại thời điểm 31/08/2018

STT	Loại cổ đông	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Cổ đông Doanh nghiệp Nhà nước	2.203.500	14,69
2	Cổ đông nội bộ	12.796.500	85,31
3	Cổ đông trong nước	0	0
-	Cá nhân	0	0
-	Tổ chức	0	0
4	Cổ đông nước ngoài	0	0
-	Cá nhân	0	0
-	Tổ chức	0	0
5	Cổ phiếu quỹ	0	0
Tổng cộng		15.000.000	100,00

Nguồn: Bidaco

❖ **Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần của Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa tính đến đến 31/08/2018**

TT	Tên cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ (%) / Vốn điều lệ thực góp
1	Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai	2.203.500	22.035.000.000	14,69%
2	Nguyễn Trọng Hùng	7.500.000	75.000.000.000	50,00%
3	Nguyễn Trọng Đoàn	5.296.500	52.965.000.000	35,31%
	Tổng cộng	15.000.000	150.000.000.000	100%

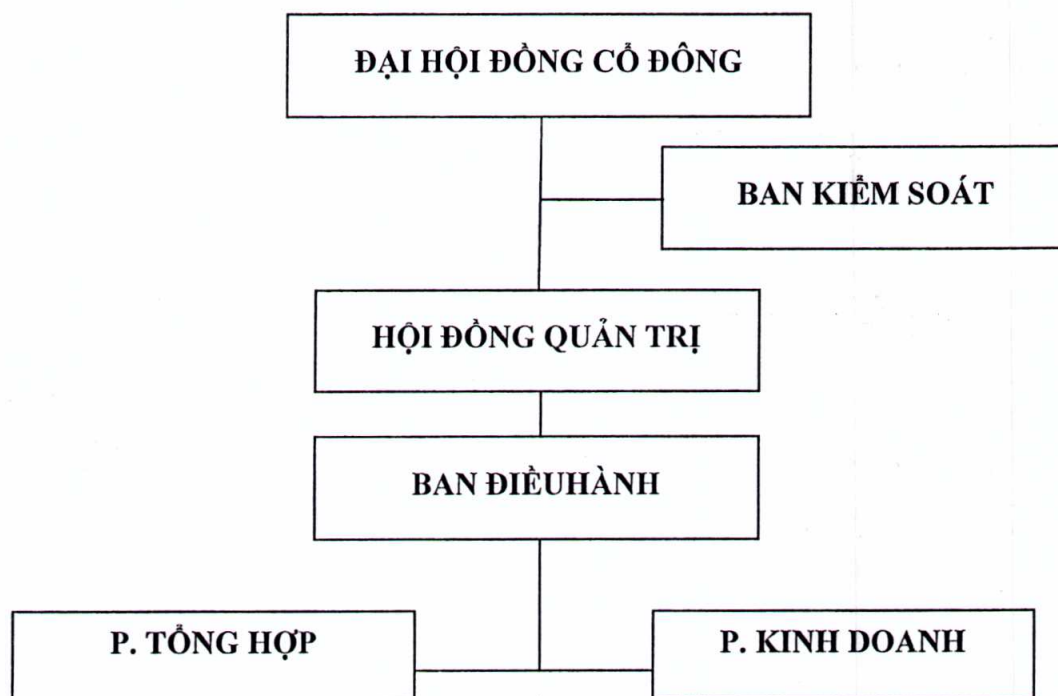
(Nguồn: Bidaco)

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo nội dung Giấy đăng ký kinh doanh số 3602599139 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Đồng Nai cấp lần đầu ngày 23/09/2011, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 28/06/2017, bao gồm: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;

xây dựng nhà các loại; xây dựng công trình đường sắt và đường bộ; xây dựng công trình công ích; xây dựng các công trình kỹ thuật dân dụng khác; phá dỡ và chuẩn bị mặt bằng; lắp đặt hệ thống điện; lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi, điều hòa không khí và xây dựng khác; hoàn thiện công trình xây dựng; bán buôn ô tô và xe có động cơ khác; 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; kho bãi và lưu giữ hàng hóa; nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động; tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất chi tiết: tư vấn, môi giới bất động sản;

3. Cơ cấu tổ chức công ty



Nguồn: Bidaco

Trong đó:

- **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần. Đại hội đồng cổ đông thông qua các quyết định thuộc thẩm quyền bằng hình thức biểu quyết tại cuộc họp ĐHĐCĐ hoặc lấy ý kiến bằng văn bản.
- **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý trực tiếp tại Công ty. Hội đồng quản trị có nhiệm vụ tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ mà ĐHĐCĐ giao theo Điều lệ của Công ty CP Phát triển nhà Bình Đa và các quy định của pháp luật; có quyền nhân

đanh Công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ. Hội đồng quản trị hiện tại gồm có 3 Thành viên.

- **Ban kiểm soát:** do ĐHĐCĐ bầu ra Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra tính hợp pháp trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh; thẩm định báo cáo tài chính hằng năm của Công ty; thông báo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cho ĐHĐCĐ và thực hiện các nhiệm vụ khác theo Điều lệ Công ty quy định.
- **Ban Giám đốc:** Điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban điều hành gồm có 1 Giám đốc và 1 Phụ trách kế toán.
- **Các bộ phận chức năng:** Phòng Tổng hợp và Phòng kinh doanh chịu sự chỉ đạo trực tiếp và hằng ngày của Ban Điều hành cho các hoạt động cụ thể của Công ty.

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

Đơn vị: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Tăng/Giảm	Lũy kế 6T/2018
1	Tổng Tài sản	84.552	151.576	79,27	150.580
2	Doanh thu thuần	0	0	-	0
3	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	431	(1.144)	(365,43)	(1.114)
4	Lợi nhuận khác	529	(67)	(112,67)	0
5	Lợi nhuận trước thuế	960	(1.211)	(226,15)	(1.114)
6	Lợi nhuận sau thuế	960	(1.211)	(226,15)	(1.114)
7	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0%	0%	-	0%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2017 và BCTC quý II/2018

- Hiện tại khoản lỗ lũy kế của Bidaco tính đến thời điểm 31/12/2017 là 7,329 tỷ đồng, đến ngày 30/6/2018: 8,443 tỷ đồng.
- Năm 2017, Công ty tiến hành thực hiện Dự án Khu dân cư Bình Đa, thành phố Biên Hòa có tổng diện tích khoảng 2,3 ha với tổng vốn đầu tư là 750 tỷ đồng. Trong tháng 6 năm 2017, Công ty đã bổ sung tăng vốn điều lệ từ 90 tỷ đồng lên 150 tỷ đồng, phù hợp với quy định Nhà nước và hoàn tất thủ tục điều chỉnh xây dựng và thực hiện tiến hành đầu tư trong năm 2017.
- Do Công ty đang tiến hành thực hiện dự án, xây dựng công trình, hàng tồn kho của Công ty tại thời điểm 30/06/2018 là 127 tỷ đồng, chủ yếu là chi phí sản xuất kinh doanh dở dang; trong đó bao gồm giá trị quyền sử dụng đất 22.977 m² là 108,107 tỷ đồng (gồm: tiền sử dụng đất: 94,724 tỷ đồng và giá trị lợi thế vị trí địa lý quyền sử dụng đất khi góp vốn của Tổng công ty: 13,383 tỷ đồng).

5. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	6T/2018
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn: (TSLĐ/Nợ ngắn hạn)	Lần	124,79	15,97	15,66
Hệ số thanh toán nhanh: (TSLĐ - Hàng tồn kho)/ Nợ ngắn hạn	Lần	85,85	1,75	1,58
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Nợ/Tổng tài sản	%	0,01	0,06	0,06
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	0,01	0,06	0,06
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	0	0	0

Khoản mục	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017	6T/2018
DTT/Tổng tài sản	Lần	0	0	0
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
LNST/DTT	%	N/A	N/A	N/A
LNST/Vốn CSH	%	1,14	-0,85	-0,79
LNST/Tổng tài sản	%	1,14	-0,8	-0,74
LN kinh doanh/DDT	%	N/A	N/A	N/A
Lợi nhuận sau thuế/Vốn cổ phần (EPS)	%	107	-81	-74
Cổ tức	%	0	0	0

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2017

6. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2018

6.1. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận năm 2018

STT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2018	
			Kế hoạch	% Tăng/Giảm so với 2017
1	Doanh thu thuần	Triệu đồng	0	0
2	Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	(2.124)	N/A
3	LNST/DTT	%	N/A	N/A
4	LNST/VCSH	%	-1,49%	-88,6%
5	Cổ tức	%	0	0

Nguồn: Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa

6.2. Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

Theo Biên bản họp hội đồng quản trị số 03/BB-HĐQT đã được các cổ đông thông qua ngày 17/07/2018 và Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 01/NQ-HĐQT ngày 17/07/2018 thì :

- Về doanh thu: Năm 2018 Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa vẫn chưa có kế hoạch bán sản phẩm kinh doanh là bất động sản.
- Về chi phí: Mọi hoạt động của Công ty trong năm 2018 là hoàn tất các thủ tục pháp lý về xây dựng dự án Khu dân cư Bình Đa. Trong Quý III & IV năm 2018 sẽ triển khai xây dựng 04 Nhà phố liên kế điển hình Khu C (C15+C16), Khu D (D9+10).

Về lợi nhuận: Khoản lỗ của Công ty là do chưa có doanh thu từ kinh doanh bất động sản, chỉ là khoản doanh thu tài chính từ tiền vốn còn lại của Công ty gửi tiết kiệm tại ngân hàng. Mặt khác, chi phí cho hoạt động cố định của Công ty từ lương và các khoản trích theo lương cho Ban quản lý, chi phí khấu hao, chi phí phân bổ và chi phí điện, nước ... là đã tiết kiệm tối đa.

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

Không có.

8. 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.

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

1. Loại cổ phần

Cổ phần phổ thông

2. Mệnh giá

10.000 đồng/cổ phần

3. Tổng số cổ phần dự kiến chuyển nhượng

2.203.500 cổ phần (chiếm tỷ lệ 14,69% tổng số cổ phần đã phát hành theo vốn thực

góp trong vốn điều lệ).

4. Giá khởi điểm đấu giá

14.600 đồng/cổ phần (mười bốn ngàn sáu trăm đồng 1 cổ phần)

5. Phương pháp/cơ sở tính giá khởi điểm

Căn cứ Chứng thư Thẩm định giá số 2034/TĐG-CT ngày 08/08/2018 do Công ty Cổ phần Thẩm định giá Đồng Nai cung cấp, Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai ban hành Quyết định số 347 ngày 14/9/2018 về việc chuyển nhượng vốn cổ phần và phê duyệt giá khởi điểm chào bán phần vốn đầu tư của Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai tại Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa là **14.600 đồng/cổ phần**.

6. Phương thức chuyển nhượng vốn

Bán đấu giá công khai (đấu giá thông thường).

7. Doanh nghiệp/Tổ chức đấu giá

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Thời gian thực hiện chuyển nhượng vốn

Dự kiến từ tháng 9 đến tháng 11 năm 2018 và kết thúc theo quy định của pháp luật.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phần dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá cổ phần Công ty Cổ phần Phát triển nhà Bình Đa do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

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

Tính đến thời điểm hiện tại, tỷ lệ nắm giữ của cổ đông nước ngoài là 0%. Chúng tôi cam kết sẽ đảm bảo tỷ lệ theo Nghị định số 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ.

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

Không có.

12. Các loại thuế có liên quan:

Nhà đầu tư mua cổ phần Bidaco chào bán đều chịu các loại thuế theo quy định của pháp luật hiện hành.

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

Tình hình sử dụng đất đai của Công ty, chi tiết như sau:

Tổng diện tích đất Công ty đang quản lý và sử dụng là 22.977 m², trong đó:

- Đất ở là 14.000,6 m² gồm: Đất nhà phố (77 căn) diện tích 8.443,6 m², Đất nhà biệt thự (14 căn) diện tích 2.507 m², Đất nhà chung cư (16 tầng + 01 tầng hầm, 234 căn hộ) diện tích 3.050 m². Công ty đã đóng đủ tiền sử dụng đất cho Nhà nước với giá

trị là 94.723.981.820 đồng.

- Đất hạ tầng kỹ thuật và cây xanh là 8.976,4 m². Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng sẽ bàn giao UBND thành phố Biên Hòa để sử dụng vào mục đích công cộng.

Tổng diện tích đất của Công ty đều được sử dụng vào mục đích sản xuất kinh doanh, theo ngành nghề kinh doanh đã đăng ký. Cụ thể như sau:

STT	Vị trí đất	Diện tích (m ²)	Nguồn gốc	Thời gian sử dụng	Mục đích sử dụng
1	Tổ 29C, KP3, P. Bình Đa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	14.000,6	Quyết định số 3820/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty CP phát triển nhà Bình Đa để xây dựng dự án khu dân cư Bình Đa	Lâu dài (không thời hạn);	Đất ở đô thị
2	Tổ 29C, KP3, P. Bình Đa, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai	8.976,4	Quyết định số 3820/QĐ-UBND ngày 14/11/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc giao đất cho Công ty CP phát triển nhà Bình Đa để xây dựng dự án khu dân cư Bình Đa	Theo tiến độ thực hiện dự án sau khi hoàn thành xây dựng hạ tầng sẽ bàn giao UBND TP. Biên Hòa	Đất công cộng
	Tổng cộng	22.977			

Nguồn: Bidaco

VI. MỤC ĐÍCH CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

- Thực hiện Quyết định số 4328/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Danh mục doanh nghiệp sắp xếp, cổ phần hóa và thoái vốn

các doanh nghiệp thuộc Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai giai đoạn 2017-2019, Tổng công ty thoái toàn bộ vốn (100%) tại Công ty CP Phát triển nhà Bình Đa.

- Nhằm cơ cấu lại doanh nghiệp theo lĩnh vực, ngành nghề Nhà nước không cần nắm cổ phần chi phối, thu hồi vốn Tổng công ty đã đầu tư tại doanh nghiệp để tập trung vốn đầu tư vào các dự án ngành nghề sản xuất kinh doanh chính (sản xuất kinh doanh thuốc lá điếu). Về phía Công ty CP Phát triển nhà Bình Đa, thu hút vốn đầu tư từ các nhà đầu tư chiến lược, nhà đầu tư khác.
- Việc thoái vốn của Tổng công ty tại Công ty được thực hiện trên nguyên tắc bảo toàn vốn đầu tư và đạt kết quả thoái vốn tốt nhất theo đúng quy định của Nhà nước về chuyển nhượng vốn.

VII. CÁC TỔ CHỨC CÓ LIÊN QUAN TỚI CHUYỂN NHƯỢNG VỐN

1. Tổ chức chuyển nhượng cổ phần



TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI (DOFICO)

Trụ sở chính: Số 833A, Xa lộ Hà Nội, khu phố 1, phường Long Bình Tân, thành Phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: 0251.3836110

Fax: 0251.3836132

Website: <http://dofico.com.vn>

2. Tổ chức tư vấn



CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH CÔNG TY CP CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI (SHS)

Địa chỉ: Tầng 1&3, Tòa nhà AS, Số 236 – 238 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (84.28) 3915 1368

Fax: (84.28) 3915 1369

Website: <https://www.shs.com.vn>

3. Tổ chức thẩm định giá



CÔNG TY CỔ PHẦN THẨM ĐỊNH GIÁ ĐỒNG NAI

Địa chỉ: số 42 đường Cách Mạng Tháng Tám, phường Quang Vinh, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Điện thoại: (0251) 3941790

Fax: (0251) 3842537

Website: www.thamdinhgiadongnai.vn

4. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP.HCM.

Điện thoại: (84-28) 38 217 713

Fax: (84-28) 38 217 452

Website: www.hsx.vn

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

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

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

Bản công bố thông tin này không đảm bảo rằng đã chứa đựng đầy đủ các thông tin về doanh nghiệp và chúng tôi cũng không thực hiện phân tích, đưa ra bất kỳ ý kiến đánh giá nào với hàm ý đảm bảo giá trị cổ phiếu. Do đó, chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư trước khi tham gia chuyển nhượng 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 tài chính kiểm toán, tình hình doanh nghiệp v.v....cũng như việc tham gia phải đảm bảo rằng việc đăng ký mua hay thực hiện giao dịch được/sẽ 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 v.v... phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành.

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 chuyển nhượng mua cổ phần.

**IX. NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN
CHUYỂN NHƯỢNG**

Đồng Nai, ngày 14 tháng 9 năm 2018

**ĐẠI DIỆN CHỦ SỞ HỮU VỐN CHUYỂN NHƯỢNG
TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN**



NGUYỄN KIM LONG

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN SÀI GÒN – HÀ NỘI
GIÁM ĐỐC CHI NHÁNH TP.HCM**



NGUYỄN HỒNG ĐIỆP