

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU
CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – TNHH MTV



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC THOẢI VỐN CỔ PHẦN CỦA CÔNG TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT
TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – TNHH MTV ĐẦU TƯ TẠI
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ ĐỒNG THUẬN THÔNG QUA ĐẤU GIÁ

(Theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ
quy định một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết
trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước)

Bản công bố thông tin này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại Tổng Công ty Đầu tư
phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV từ ngày: /
...../2016

Phụ trách công bố thông tin:

Họ tên: Nguyễn Hồng Hải

Số điện thoại: 0918.737.737

Tổ chức Tư vấn

BAOVIET  **Securities**
CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

- Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV thực hiện thoái vốn theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ;
- Nghị quyết số 01/NQ-TCT ngày 6/01/2016 của Hội đồng thành viên Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV về việc thực hiện thoái vốn của Tổng Công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận theo Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ;
- Điều kiện thoái vốn: Theo Điều 02 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ;
- Hình thức thoái vốn: Theo Khoản 01 Điều 08 Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ.

Tên cổ phần:	Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận
Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phần.
Giá khởi điểm:	12.500 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần dự kiến bán:	1.395.000 cổ phần
Tổng giá trị thoái vốn (theo mệnh giá):	13.950.000.000 đồng

MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	2
II. CÁC KHÁI NIỆM	2
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN CỔ PHIẾU THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2014/QĐ-TTG	3
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN	6
V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN	17
VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN	18
VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT THOÁI VỐN	18
VIII. XÁC NHẬN CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY	19

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

1. Tổ chức thực hiện thoái vốn

Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV

Đại diện: Ông **Nguyễn Văn Đạt** Chức vụ: Tổng giám đốc

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

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tại TP. Hồ Chí Minh

Đại diện: Ông **Võ Hữu Tuấn** Chức vụ: Phó Tổng giám đốc công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký thoái vốn do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn thực hiện thoái vốn của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 Đồng Thuận cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

Công ty/DTC:	Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận
Tổ chức phát hành:	Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận
Tổng Công ty:	Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV
UBCKNN:	Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
HĐQT:	Hội đồng Quản trị
ĐHĐCĐ:	Đại Hội Đồng Cổ Đông
CTCP:	Công ty cổ phần
TNHH:	Trách nhiệm hữu hạn
MTV:	Một thành viên
HĐKD:	Hoạt động kinh doanh
BCKT:	Báo cáo kiểm toán

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN CỔ PHIẾU THEO QUYẾT ĐỊNH SỐ 51/2014/QĐ-TTG

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển của Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV

Năm 2000: Thành lập Tổng công ty

IDICO được thành lập tại Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 6/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Nòng cốt để thành lập IDICO là Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp, Công ty Xây dựng dầu khí, Công ty Xây dựng Miền Tây là các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng và một số doanh nghiệp thuộc Ủy ban nhân dân các tỉnh phía Nam.

IDICO được thành lập nhằm tập trung, tích tụ các nguồn lực về tài chính, kỹ thuật, năng lực quản lý, thiết bị... để đầu tư phát triển hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư tập trung; đầu tư phát triển các dự án giao thông, thủy lợi, thủy điện, sản xuất công nghiệp và phát triển nhà... Trong đó, đặc thù chính của Tổng công ty là đầu tư phát triển các khu công nghiệp.

Năm 2006: Chuyển mô hình hoạt động Công ty Mẹ - Công ty Con

IDICO chuyển đổi hình thức hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1768/QĐ-BXD ngày 21/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Việc chuyển đổi mô hình hoạt động đã góp phần nâng cao năng lực và sự chủ động trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị, qua đó năng lực cạnh tranh và thương hiệu IDICO ngày càng được nâng cao, đặc biệt là qua việc triển khai các dự án đầu tư khu công nghiệp, thủy điện, giao thông, nhà ở, sản xuất vật liệu xây dựng, thi công xây lắp, tư vấn thiết kế...

Năm 2010 - Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành TNHH một thành viên

Quyết định số 615/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên;

Năm 2011 - Cổ phần hóa Tổng công ty Miền Trung.


Tháng 6/2011, COSEVCO đã thực hiện thành công đấu giá cổ phần chào bán lần đầu và Công ty cổ phần - Tổng công ty Miền Trung đã chính thức được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp vào ngày 05/7/2011. Công ty cổ phần có vốn điều lệ 450 tỷ đồng, trong đó IDICO nắm giữ 44,89%. Việc Cổ phần hóa COSEVCO đã tạo thuận lợi cho việc lưu động vốn nhà nước giữa các doanh nghiệp và ngành nghề khác nhau, thông qua thị trường vốn, làm tăng hiệu quả vốn trong sản xuất - kinh doanh. Đối với người lao động, cổ phần hóa tạo điều kiện cho họ trở thành cổ đông, tăng thêm lợi ích thông qua vốn đầu tư.

Năm 2012 đến thời điểm hiện nay

Tại thời điểm thành lập, IDICO có 8 doanh nghiệp trực thuộc. Đến nay, IDICO có hệ thống các doanh nghiệp gồm 5 đơn vị trực thuộc, 10 Công ty con (2 Công ty IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ, 8 Công ty IDICO nắm giữ trên 51% vốn điều lệ) và 18 Công ty liên kết. Hệ thống doanh nghiệp thuộc IDICO hoạt động rộng khắp trên cả nước, có bề dày kinh nghiệm, năng lực tài chính, năng lực thi công xây lắp. Mỗi một đơn vị trực thuộc IDICO có một thế mạnh riêng.

Để nâng cao năng lực và phát triển bền vững doanh nghiệp cũng như tham gia tích cực vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước với vai trò của một Tập đoàn kinh tế để thực hiện thành công định hướng của Chính phủ, IDICO đã và đang không ngừng kiện toàn, sắp xếp, đổi mới và phát triển các doanh nghiệp, tích cực tham gia đầu tư phát triển các dự án, mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước trên các tất cả lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh.

1.2. Giới thiệu về Công ty

- Tên Công ty: Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV
- Tên tiếng anh: Vietnam Urban and Industrial Zone Development Investment Corporation Company Limited
- Tên Công ty viết tắt: IDICO CO., LTD
- Vốn điều lệ: 1.602.219.000.000 (Một ngàn sáu trăm lẻ hai tỷ hai trăm mười chín triệu đồng)
- Biểu tượng của Công ty: 
- Trụ sở chính: 151 ter Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: 08 38438883 Fax: 08 39312705
- Email: headoffice@idico.com.vn
- Website: www.idico.com.vn/
- Giấy CNĐKKD: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0302177966 được Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 30/06/2010.
- Ngành nghề kinh doanh của Tổng công ty:
 - Đầu tư xây dựng, kinh doanh phát triển nhà, hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư tập trung (Kinh doanh bất động sản);
 - Thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, bưu chính viễn thông, công trình kỹ thuật hạ tầng, đường dây và trạm biến thế điện;
 - Thi công lắp đặt máy móc, thiết bị, kết cấu kim loại phục vụ công tác xây dựng;
 - Sản xuất vật liệu xây dựng;
 - Xây dựng thực nghiệm các công trình thuộc các dự án thử nghiệm công nghệ mới hoặc thuộc các đề tài nghiên cứu khoa học;
 - Cài tạo, duy tu, trùng tu các công trình văn hóa và bảo tồn lịch sử.
 - Tư vấn đầu tư xây dựng các dự án công nghiệp, dân dụng, cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, khu công nghệ cao, khu kinh tế, điểm dân cư nông thôn;

2. Mối quan hệ với Công ty có cổ phần được thoái vốn.

Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV là cổ đông của Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phần thoái vốn/Tổng số lượng cổ phần đang lưu hành.

Số lượng cổ phần sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận: 1.395.000 cổ phần.

Số lượng cổ phần thoái vốn của Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận: 1.395.000 cổ phần.

Tỷ lệ cổ phần thoái vốn của Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận: 4,57% số cổ phần lưu hành.

4. Tỷ lệ cổ phần thoái vốn/cổ phần đang sở hữu.

Tỷ lệ cổ phần thoái vốn/tổng số cổ phần đang sở hữu của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận: 100%.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐƯỢC THOÁI VỐN

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Công ty cổ phần Đầu Tư Đồng Thuận (DTC) chính thức thành lập vào ngày 06/01/2009 với vốn điều lệ ban đầu 115 tỷ đồng, gồm các cổ đông chính: Công ty cổ phần Đầu tư và phát triển Cường Thuận IDICO; Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO).

Địa chỉ trụ sở chính của công ty tại số: 315, đường Võ Nguyên Giáp, xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Trong năm 2010, DTC cũng đã tăng vốn thêm 40 tỷ đồng nâng vốn điều lệ thành 155 tỷ.

Hiện nay Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận đang là chủ đầu tư :

- Dự án Tuyến tránh thành phố Biên Hòa theo phương thức hợp đồng BOT.
- Dự án hạ tầng khu tái định cư tại xã Bình Minh, huyện Trảng Bom.
- Dự án hạ tầng khu tái định cư tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

2. Giới thiệu về Công ty cổ phần được thoái vốn

- Tên Công ty : Công ty Cổ Phần Đầu Tư Đồng Thuận
- Tên tiếng anh : Dong Thuan Investment Joint Stock Company
- Tên viết tắt : DTC

- Biểu tượng của Công ty:



- Vốn điều lệ : 305.000.000.000 (Ba trăm lẻ năm tỷ đồng)
- Địa chỉ : Số 315, Đường Võ Nguyên Giáp, Xã Phước Tân, Thành phố Biên Hoà, Tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : 0613 918208
- Fax : 0613 918210
- Giấy CNĐKKD: Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh mã số 3601413688 được Sở kế hoạch và đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/06/2010, thay đổi lần thứ 9, ngày 29/12/2014.
- Ngành nghề kinh doanh chính của Công ty:
 - ✓ *Đầu tư xây dựng công trình giao thông (theo phương thức hợp đồng xây dựng, kinh doanh, chuyển giao BOT);*
 - ✓ *Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, đường dây và trạm biến áp đến 35KV, viễn thông;*
 - ✓ *Dịch vụ thu phí giao thông, bán buôn các thiết bị chuyên dùng ngành giao thông và ngành xây dựng;*

3. Danh sách công ty mẹ và công ty con:**3.1. Công ty mẹ:****Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO**

- Vốn điều lệ : 329.999.970.000 đồng
- Tỷ lệ nắm giữ : 83,1% tương đương 25.347.000 cổ phần
- Địa chỉ : 168 KP11, phường An Bình, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
- Điện thoại : 061. 6291 081 Fax : 061. 6291 082
- Website : cuongthuan.vn
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - ✓ *Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi*
 - ✓ *Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp và giao thông (cầu L<25 md, đường bộ);*
 - ✓ *Thi công công trình điện dân dụng và công nghiệp;*
 - ✓ *San lấp mặt bằng;*
 - ✓ *Vận tải hàng hóa đường bộ;*
 - ✓ *Gia công chế biến đất, đá, cát;*
 - ✓ *Mua bán vật liệu xây dựng;*
 - ✓ *Mua bán và cho thuê máy móc, thiết bị công trình;*
 - ✓ *Dịch vụ nhà đất, kinh doanh nhà;*
 - ✓ *Sản xuất, gia công các sản phẩm cơ khí và vật liệu bê tông;*

3.2. Danh sách Công ty con: Không có**3.3. Danh sách Công ty liên kết:****Công ty Cổ phần Khai thác và kinh doanh vật liệu xây dựng - IDICO Đồng Nai**

- Vốn điều lệ : 15.000.000.000 đồng
- Tỷ lệ nắm giữ : 50% tương đương 750.000 cổ phần
- Địa chỉ : lầu 1 - 168, KP 11, Phường An Bình, Biên Hoà, Đồng Nai
- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - ✓ *Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét*
 - ✓ *Sản xuất xi măng, vôi và thạch cao*
 - ✓ *Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao*
 - ✓ *Xây dựng nhà các loại*
 - ✓ *Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ*
 - ✓ *Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác*
 - ✓ *Phá dỡ*

- ✓ Chuẩn bị mặt bằng
- ✓ Lắp đặt hệ thống điện
- ✓ Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí
- ✓ Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
- ✓ Hoàn thiện công trình xây dựng
- ✓ Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác
- ✓ Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan
- ✓ Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng
- ✓ Vận tải hàng hóa bằng đường bộ
- ✓ Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa
- ✓ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải

4. Hiện trạng các dự án Công ty đang thực hiện:

4.1. Tuyến quốc lộ 1A, đoạn tránh thành phố Biên Hòa

Dự án xây dựng tuyến Quốc lộ 1A - đoạn tránh thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai theo hình thức hợp đồng BOT số 29/HĐ-BOT-CĐBVN ngày 18/12/2009 được ký kết giữa Tổng Cục Đường bộ Việt Nam và Công ty và hợp đồng 11968/HĐ-BOT ngày 06/11/2013 ký kết giữa Bộ Giao thông vận tải và Công ty.

Dự án gồm 2 phân đoạn:

- **Phân đoạn 1:** Cải tạo nền, mặt bằng Quốc lộ 1A đoạn từ Km1841 đến Km1851+714, đến nay đã hoàn thành các hạng mục công trình, với kết quả cụ thể như sau:
 - ✓ Hoàn thiện nền mặt đường;
 - ✓ Hệ thống thoát nước;
 - ✓ Hệ thống an toàn giao thông (lắp đặt giải phân cách, sơn kẻ vạch phân làn, hệ thống biển báo giao thông).
- **Phân đoạn 2:** Xây dựng tuyến Quốc lộ 1 đoạn tránh thành phố Biên Hòa từ Km1851+714 QL1 đến Km5 QL51; đã hoàn thành đưa vào sử dụng từ ngày 20/5/2014, có quyết định thu phí kể từ ngày 06/07/2014.

4.2. Khu tái định cư tại xã Bình Minh, huyện Trảng Bom

Dự án nằm tại xã Bình Minh, huyện Trảng Bom, do UBND huyện Trảng Bom làm chủ đầu tư với quy mô 26 ha nhằm phục vụ cho việc tái định cư của các hộ dân bị ảnh hưởng trong quá trình đền bù giải phóng mặt bằng xây dựng tuyến Quốc lộ 1A - đoạn tránh thành phố Biên Hòa. Đến nay dự án đã cơ bản hoàn thành công tác xây dựng hạ tầng kỹ thuật trên diện tích đã được bàn giao mặt bằng như: nền mặt đường, vỉa hè, cây xanh, hệ thống thoát nước mưa, nước thải, hệ thống cấp nước sạch, hệ thống điện trung hạ thế, thông tin liên lạc.

Có 67 thửa bị thu hồi giải tỏa, đến nay UBND huyện Trảng Bom đã ban hành quyết định bồi thường chi tiết và ra thông báo nhận tiền đến các hộ dân. Tính đến thời điểm hiện tại, dự án

còn 17 hộ chưa bàn giao mặt bằng trong khu vực tái định cư chiếm khoảng 17.238 m² (chiếm 6,62%).

Hình 1: Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, khu tái định cư Bình Minh



Nguồn: DTC

4.3. Khu tái định cư tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa

Dự án là khu dân cư đáp ứng việc tái định cư khi di dời giải phóng mặt bằng thực hiện dự án Quốc lộ 1A – đoạn tránh thành phố Biên Hòa. Thông tin chi tiết dự án như sau:

- Vị trí quy hoạch dự án:

- ✓ *Địa chỉ* : Số 2, đường Nguyễn Văn Trị, Phường Thanh Bình, Thành phố Biên Hòa, Đồng Nai.
- ✓ *Phía Đông Bắc* : Giáp đường cống 11 và khu dân cư quy hoạch
- ✓ *Phía Nam* : Giáp đường đất và dự án đường Quốc lộ 1
- ✓ *Phía Đông* : Giáp đường đất và đất trồng cây
- ✓ *Phía Tây* : Giáp đường đất và khu dân cư

- Quy mô, tỷ lệ lập quy hoạch:

- ✓ *Quy mô diện tích* : khoảng 27,22 ha
- ✓ *Quy mô dân số* : khoảng 5.500 người

- Các chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật:

Chỉ tiêu sử dụng đất:

- ✓ *Đất nhà ở liền kề* : 25 – 30m²/người
- ✓ *Đất ở chung cư kết hợp TMDV* : 10 – 15m²/người
- ✓ *Đất giáo dục* : 02 – 05m²/người
- ✓ *Đất thương mại dịch vụ* : 01 – 03m²/người
- ✓ *Đất công viên cây xanh* : 05 – 10m²/người
- ✓ *Đất giao thông* : 20 – 30m²/người

Chỉ tiêu mật độ xây dựng

- ✓ Nhà ở liền kề : 80% – 90%
- ✓ Chung cư kết hợp TMDV : 30%
- ✓ Công trình giáo dục : 30% – 45%
- ✓ Công trình thương mại – dịch vụ : 30% – 45%

Chỉ tiêu tầng cao xây dựng

- ✓ Nhà ở liền kề : 02 – 03 tầng
- ✓ Chung cư kết hợp TMDV : 12 tầng
- ✓ Công trình giáo dục : 1 – 3 tầng
- ✓ Công trình thương mại – dịch vụ : 2 – 4 tầng

Chỉ tiêu hệ thống hạ tầng kỹ thuật

- ✓ Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.đêm
- ✓ Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng cấp nước
- ✓ Chỉ tiêu cấp điện : 1.500Kwh/người/năm
- ✓ Chỉ tiêu rác thải : 0,1kg/người/ngày
- ✓ Thông tin liên lạc : 01 máy/2 người

Hình 2: Bản đồ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500, khu tái định cư Phước Tân



Nguồn: DTC

Hiện tại chủ đầu tư đã bàn giao được 188 lô nền/897 lô nền theo thiết kế. Kế hoạch sắp tới sẽ bàn giao tiếp 200 lô nền còn lại, đảm bảo đủ điều kiện bố trí cho chắc hộ bị giải tỏa thuộc dự án tuyến và tái định cư tại chỗ của dự án.

4.4. Khu dân cư 10,4 ha tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa.

Khu dân cư và đường giao thông theo quy hoạch tại xã Phước Tân, thành phố Biên Hòa có ranh giới được xác định cụ thể:

- Phía Bắc : Giáp Quốc lộ 1A đoạn tránh thành phố Biên Hòa
- Phía Nam : Giáp đất dân cư
- Phía Đông : Giáp suối Cầu Quan
- Phía Tây : Giáp đường đất
- Quy mô diện tích : 10,42 ha
- Quy mô dân số : 1.300 – 1.400 người

Một số chỉ tiêu kinh tế kỹ thuật cụ thể:

- Chỉ tiêu đất ở : 29 – 31 người/m²
- Chỉ tiêu đất dịch vụ đô thị: 07 – 08 m²/người
- Chỉ tiêu đất giao thông : 18 – 20 m²/người
- Chỉ tiêu đất cây xanh : 05 – 06 m²/người
- Tầng cao xây dựng
 - ✓ Nhà liền kề : 04 tầng
 - ✓ Biệt thự : 02 tầng
 - ✓ Nhà vườn : 02 tầng
 - ✓ Chung cư kết hợp TMDV : 12 tầng
 - ✓ Trường mầm non : 02 tầng
 - ✓ Thương mại – dịch vụ : tối đa 03 tầng

Hình 3: Khu dân cư Phước Tân, 10,42 ha



Nguồn: DTC

- Mật độ xây dựng : 40% – 80%
- Chỉ tiêu cấp nước : 150 lít/người/ngày.đêm
- Chỉ tiêu thoát nước : 80% lượng cấp nước
- Chỉ tiêu cấp điện : 1.500Kwh/người/năm
- Chỉ tiêu rác thải : 0,1kg/người/ngày
- Thông tin liên lạc : 01 máy/2 người

Toàn dự án có khoảng 148 thửa (bao gồm các thửa đo bao). Đến nay đã kiểm kê hiện trạng được 122/148 thửa. UBND xã Phước Tân đang tiến hành các thủ tục xác nhận nguồn gốc đất, thời điểm xây dựng nhà và các nội dung liên quan.

5. Sơ đồ tổ chức:



Nguồn: DTC

5.1. Ban lãnh đạo Công ty

Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông (ĐHĐCĐ) là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết. ĐHĐCĐ có các quyền và nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và quy định Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị (HĐQT) 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 không thuộc thẩm quyền của ĐHĐCĐ.

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát có nhiệm vụ kiểm tra, kiểm soát hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc Công ty. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá 05 năm và Kiểm soát viên có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Ban kiểm soát có các quyền và nhiệm vụ theo quy định của Luật Doanh Nghiệp và quy định Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

Giám đốc: Giám đốc, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, là người điều hành công việc kinh doanh hằng 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. Giám đốc trực tiếp quản lý Phòng Tài chính Kế toán, Phòng Hành chính Nhân sự, Ban Quản lý chất lượng ISO và Ban Thư ký và Trợ ký Giám đốc.

Phó Giám đốc Đầu tư: có trách nhiệm hỗ trợ Giám đốc quản lý Phòng Đầu tư và Ban Quản lý dự án.

Phó Giám đốc Kỹ thuật: có trách nhiệm hỗ trợ Giám đốc quản lý Phòng Kỹ thuật và các xí nghiệp.

5.2. Các phòng nghiệp vụ:

Phòng Tài chính kế toán: là đơn vị thực hiện chức năng tham mưu và quản lý tổng hợp về tài chính, kế toán, giá cả trong phạm vi toàn Công ty theo quy định của công ty và pháp luật.

Phòng Hành chính nhân sự: là đơn vị thực hiện chức năng tham mưu và quản lý toàn Công ty về:

- Tổ chức cán bộ, lao động tiền lương, chế độ chính sách, thi đua, và pháp chế.
- Quản trị nguồn nhân lực: tuyển dụng, đào tạo, bổ nhiệm cán bộ...
- Quản trị hành chính: văn thư, lưu trữ, vật tư, tài sản, cơ sở hạ tầng và an ninh công ty.
- Đảm bảo bí mật, trật tự, an toàn, môi trường làm việc.
- Đảm bảo thực hiện đúng nội quy, quy chế của công ty.
- Thực hiện nhiệm vụ khác theo quyết định của Ban lãnh đạo.

Ban Quản lý chất lượng ISO: là đơn vị thực hiện chức năng tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực quản lý chất lượng, đảm bảo tiêu chí ISO.

Ban Thư ký và Trợ lý Giám đốc: chịu sự điều động, phân công của Giám đốc, có nhiệm vụ giúp việc cho Giám đốc trong việc theo dõi các chương trình, kế hoạch hoạt động và việc thực hiện các kế hoạch của chương trình; tổ chức các cuộc họp và quản lý văn phòng; tham gia thực hiện công tác hành chính văn phòng và công việc khác theo yêu cầu của Giám đốc.

Phòng Đầu tư: là đơn vị tham mưu giúp Giám đốc công ty thực hiện chức năng nghiên cứu, đề xuất, phương hướng, chiến lược, dự án đầu tư phù hợp với nguồn lực Công ty trong từng giai đoạn phát triển, quản lý dự án đầu tư (quá trình lập, thẩm định, triển khai dự án...), nghiên cứu đề xuất, lựa chọn đối tác đầu tư liên doanh, liên kết.

Ban Quản lý dự án: là đơn vị tham mưu giúp Giám đốc công ty thực hiện chức năng quản lý doanh nghiệp trong các lĩnh vực: Nghiên cứu thị trường; Lập các dự án đầu tư mới và Quản lý các dự án.

Phòng Kỹ thuật: là đơn vị thực hiện chức năng tham mưu cho lãnh đạo Công ty trong lĩnh vực quản lý kỹ thuật, chất lượng và công nghệ thi công, ứng dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật

Các Xí nghiệp: nhiệm vụ chính là thi công các công trình xây lắp theo hợp đồng ký kết giữa Công ty với các chủ đầu tư, Ban Quản lý dự án. Tùy theo từng dự án Công ty sẽ điều động các Xí nghiệp đến địa điểm xây dựng công trình triển khai thực hiện dự án.

6. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận trong 2 năm gần nhất.

Đơn vị tính: triệu đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2013 (*)	Năm 2014	% tăng (giảm) của năm 2014 so với năm 2013	30/09/2016
Tổng Tài sản	1.124.296	1.679.282	49,36%	1.719.679
Doanh thu thuần	-	98.461	-	143.730
Lợi nhuận từ HĐKD	-	18.581	-	26.936
Lợi nhuận khác	-	(20)	-	-
Lợi nhuận trước thuế	-	18.561	-	26.936
Lợi nhuận sau thuế	-	18.561	-	26.936
Cổ tức	-	-	-	-
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	-	-	-

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2014 đã kiểm toán của DTC

() Căn cứ vào Quyết định số 2455/QĐ-BGTVT ngày 27/06/2014 của Bộ Giao thông Vận tải về việc thu phí trạm thu phí Km 1841+912 để hoàn vốn cho dự án, thời gian thu phí bắt đầu từ 0h00' ngày 06/07/2014 tại Km 1841+912 QL1, xã Trung Hòa, Huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Do đó, từ sau thời điểm ngày 06/06/2014, Công ty Cổ phần Đầu tư Đồng Thuận mới bắt đầu thực hiện việc thu phí và ghi nhận doanh thu. Trong năm 2013, các dự án của Công ty đều trong giai đoạn đầu tư và không phát sinh doanh thu.*

7. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	30/09/2016
1. Chỉ tiêu về khả năng hoạt động			
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0,557	0,365	3.122
- Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,557	0,365	3.122
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
- Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	0,847	0,812	0.800
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	5,525	4,308	4.009
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
- Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	-	-	10.439
- Doanh thu thuần/Tổng tài sản (lần)	-	0,059	0.084
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
- Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	-	18,85%	18.74%
- Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	-	5,87%	7.85%
- Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	-	1,11%	1.57%

Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	30/09/2016
- Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	-	18,87%	18.74%
- Thu nhập trên vốn cổ phần (đồng/cổ phần)	-	715	883

Nguồn: Báo cáo tài chính năm 2014 đã kiểm toán của DTC

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

Căn cứ tình hình thị trường và năng lực hoạt động, các chỉ tiêu sản xuất và chỉ tiêu tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận năm 2015 được xây dựng như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng.

Chỉ tiêu	Năm 2014	Kế hoạch Năm 2015	% tăng (giảm) so với năm 2014
Doanh thu thuần	98.461	192.000	195%
Lợi nhuận sau thuế	18.561	22.875	123%
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	18,9%	12%	-
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	6,1%	7%	-
Cổ tức	-	10%	-

Nguồn: DTC

Căn cứ để đạt được kế hoạch lợi nhuận năm 2015:

- **Công tác đầu tư tuyến Quốc lộ 1A – đoạn tránh Thành phố Biên Hòa**

Hoàn thiện hồ sơ hoàn công với nhà thầu, để công tác thanh quyết toán với cơ quan Nhà nước đúng tiến độ.

Thanh quyết toán chi phí giải phóng mặt bằng với địa phương

Điều chỉnh Giấy chứng nhận đầu tư và bổ sung chi phí hạ tầng tái định cư của dự án xây dựng tuyến Quốc lộ 1A – đoạn tránh Thành phố Biên Hòa vào hợp đồng BOT.

Quản lý thu phí, quản lý chi phí thu phí, quản lý vận hành khai thác và bảo trì dự án, bố trí nguồn vốn vay, vốn Chủ sở hữu theo quy định tại hợp đồng BOT và các quy định liên quan của pháp luật.
- **Công tác tài chính**

Quản lý tốt nguồn thu, hoàn thiện hồ sơ thanh quyết toán, kiểm toán đảm bảo chặt chẽ và đúng quy định. Chuẩn bị các thủ tục và nội dung liên quan để thống nhất, báo cáo cơ quan Nhà nước có thẩm quyền việc hạch toán các khoản theo phương án tài chính và hợp đồng BOT.

- 9. Thông tin về những cam kết chưa thực hiện của Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận.**
Không.
- 10. Các thông tin, các tranh chấp về tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phần thoái vốn.**
Không.

V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

1. Tên cổ phần

Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận.

2. Loại cổ phần

Loại cổ phần thoái vốn: Cổ phần phổ thông.

3. Mệnh giá

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phần.

4. Tổng số cổ phần dự kiến thoái vốn

Tổng số cổ phần thoái vốn: 1.395.000 cổ phần.

5. Giá khởi điểm đấu giá

Giá khởi điểm thoái vốn: 12.500 đồng/cổ phần.

6. Phương pháp tính giá

Căn cứ theo chứng thư thẩm định giá số 2248/15/CT.SACC ngày 22 tháng 12 năm 2015 của Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam, cơ sở để đưa ra giá khởi điểm được dựa trên 04 phương pháp tính:

- Phương pháp giá trị sổ sách;
- Phương pháp so sánh PB;
- Phương pháp so sánh PE ;
- Phương pháp dòng tiền chiết khấu ;

Trên quan điểm đánh giá dựa trên tình hình hoạt động kinh doanh thực tế của doanh nghiệp, tính phù hợp với bối cảnh nền kinh tế hiện tại, đồng thời so sánh với các doanh nghiệp cùng ngành đang niêm yết trên thị trường chứng khoán Việt Nam, đơn vị định giá đã tiến hành phân bổ tỷ trọng cho từng phương pháp. Căn cứ theo kết quả tính toán, Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam xác định giá cổ phần của Cổ phần Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận **tại thời điểm 30/09/2015** làm cơ sở cho việc đấu giá bán cổ phần DTC là **12.153 đồng/cổ phần**.

Căn cứ vào tình hình thực tế, Hội đồng thành viên Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV đã quyết định lựa chọn mức giá khởi điểm đấu giá cổ phần tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận là **12.500 đồng/cổ phần**.

7. Phương thức thoái vốn

Thoái vốn cổ phần của Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại DTC bằng hình thức đấu giá cạnh tranh công khai thông qua Sàn giao dịch thuộc Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

8. Thời gian phân phối cổ phần

Theo quy chế đấu giá do Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ban hành, dự kiến thời gian thực hiện phân phối trong Quý I năm 2016.

9. Đăng ký mua cổ phần

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phần, số lượng cổ phần đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phần,... được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận.

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

Tỷ lệ nắm giữ tối đa của nhà đầu tư nước ngoài của Công ty được giới hạn theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán và các văn bản hướng dẫn. Công ty cam kết sẽ thực hiện đúng các quy định trên về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Không.

12. Các loại thuế có liên quan

Công ty tuân thủ luật thuế hiện hành.

VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Thực hiện thoái vốn theo Đề án tái cơ cấu Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH Một thành viên giai đoạn 2013-2015 được Bộ trưởng Bộ Xây dựng phê duyệt tại Quyết định số 874/QĐ-BXD ngày 17/09/2013 nhằm xây dựng IDICO trở thành đơn vị kinh tế vững mạnh trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh khu công nghiệp; có cơ cấu vốn hợp lý, tập trung vào ngành nghề kinh doanh chính; phát huy tốt các nguồn lực; nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh và năng lực cạnh tranh.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT THOÁI VỐN

1. Tổ chức bảo lãnh phát hành: không.

2. Tổ chức tư vấn:

Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Trụ sở chính: Số 8 Lê Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: 04.3928 8080 Fax: 04.3928 9888

Chi nhánh Tp. HCM: Lầu 8, Tòa nhà Bảo Việt, 233 Đồng Khởi, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 08.3914 6888 Fax: 08.3914 7999.

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

3. Tổ chức kiểm toán:

Công ty TNHH Kiểm toán và Dịch vụ Tin học Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở chính: 389 A Điện Biên Phủ, Phường 4, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 08.3832.8964 Fax: 08.3834.2957

4. Tổ chức thẩm định giá:

Công ty Cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam

Trụ sở chính: 87 Trần Thiện Chánh, P. 12, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh, Việt Nam.

Điện thoại: 08.3868 3446 Fax: 08.3862 3562

VIII. XÁC NHẬN CỦA TỔ CHỨC CÓ CỜ PHIẾU ĐƯỢC THOẢI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Không

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THOẢI VỐN
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ
KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – TNHH MTV

Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Đạt

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN
CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Giám đốc Chi nhánh



VÕ HỮU TUẤN

