

UBND TỈNH ĐỒNG NAI
**TỔNG CÔNG TY
CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Đồng Nai, ngày 12 tháng 11 năm 2018

Số: 409 /TCTCNTP-HĐTV

V/v thống nhất Phương án thoái vốn
đầu tư của Tổng công ty tại Công ty CP
Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai

Kính gửi: Thành viên Hội đồng thành viên

Hội đồng Thành viên Tổng công ty nhận được Văn bản số 405/TCTCNTP-KTNB ngày 09/11/2018 của Tổng Giám đốc về việc Phương án thoái vốn đầu tư của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai,

Chủ tịch HĐTV gửi và xin ý kiến các đồng chí Thành viên Hội đồng thành viên Tổng công ty thống nhất Phương án thoái toàn bộ vốn đầu tư của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (gọi tắt Công ty) làm cơ sở để tổ chức triển khai thực hiện, với các nội dung chính như sau:

A. CÁC CĂN CỨ PHÁP LÝ ĐỂ XÁC ĐỊNH PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

- Luật Doanh nghiệp số 68/2014/QH13 ngày 26/11/2014 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XIII thông qua;

- Luật Quản lý, sử dụng vốn Nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp của Quốc hội, số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014;

- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 ngày 29/06/2006 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI thông qua ;

- Luật sửa đổi, bổ sung một số Điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 ngày 24/11/2010 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 24/11/2010;

- Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ về việc quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

- Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/2012/NĐ-CP ngày 20/07/2012 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Chứng khoán;

- Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về việc 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 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

- Thông tư 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn một số nội dung của Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;

- Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về đầu tư vốn nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp (có hiệu lực từ ngày 01/9/2018);

- Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán;

- Quyết định số 4328/QĐ-UBND ngày 01/12/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về 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;

- Văn bản số 12041/UBND-KT ngày 08/11/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc thoái vốn đầu tư của Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai;

- Văn bản số 6494/STC-TCDN ngày 05/11/2018 của Sở Tài chính tỉnh Đồng Nai về việc phương án thoái vốn đầu tư của Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai;

- Chứng thư số 1601/18/CT.SACC ngày 26/9/2018 của Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam về xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai, thời điểm thẩm định ngày 30/6/2018 (có giá trị 6 tháng kể từ ngày ký, đến ngày 26/3/2019);

- Văn bản số 470/2018/CV-SACC ngày 08/11/2018 của Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam về việc xác định lại kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai (trên cơ sở xác định lại giá trị lợi thế quyền thuê đất tính vào giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh kết quả của Chứng thư số 1601/18/CT.SACC ngày 26/9/2018 theo hướng dẫn của Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018);

- Các văn bản liên quan khác.

B. TÌNH HÌNH ĐẶC ĐIỂM CÔNG TY CỔ PHẦN SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỒNG NAI

I. THÔNG TIN CHUNG VỀ CÔNG TY

1. Thông tin chung về Công ty

- Tên doanh nghiệp: Công ty Cổ phần Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai;
- Tên tiếng Anh: DONG NAI PRODUCING TRADING SERVICES JOINT STOCK COMPANY ;
- Tên viết tắt: DONATRACO ;
- Trụ sở chính: Số 197 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai;
- Điện thoại: 0251.3949837 ; Fax: 0251.3822351 ;
- Giấy CNĐKDN: Số 3602229025, do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 09/02/2010; và đăng ký thay đổi lần thứ 09 ngày 23/6/2016;
- Vốn điều lệ: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng);
- Ngành nghề kinh doanh:
 - + Hoạt động dịch vụ chăn nuôi;
 - + Trồng cây mía (không trồng tại trụ sở);
 - + Trồng cây thuốc lá, cây thuốc Lào (không trồng tại trụ sở);
 - + Trồng cây có hạt chứa dầu (không trồng tại trụ sở);
 - + Trồng rau, đậu các loại và trồng hoa, cây cảnh (không tại trụ sở);
 - + Chăn nuôi dê, cừu (không trồng tại trụ sở);
 - + Nuôi trồng thủy sản biển (không nuôi trồng tại trụ sở);
 - + Hoạt động dịch vụ trồng trọt;
 - + Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: kinh doanh nhà nghỉ khách sạn (không hoạt động tại trụ sở);
 - + Sửa chữa thiết bị liên lạc: Sửa chữa bảo trì bảo hành điện thoại;
 - + Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh: Đồ trang sức bằng vàng, vàng, bạc, đá quý và bán đá quý;
 - + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: Đại lý vé tàu hỏa, máy bay, đại lý vận tải, môi giới vận tải;
 - + Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: cho thuê tài sản, nhà cửa, kho bãi, mặt bằng;
 - + Buôn bán vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
 - + Trồng lúa (không trồng tại trụ sở);
 - + Trồng cây lấy sợi (không trồng tại trụ sở);
 - + Trồng cây hàng năm khác (không trồng tại trụ sở);

- + Nuôi trồng thủy sản nội địa (không trồng tại trụ sở);
- + Sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản;
- + Buôn bán đồ dùng khác cho gia đình: Bán buôn bán kim khí điện máy, trang trí nội thất;
- + Sửa chữa thiết bị nghe nhìn điện tử gia dụng;
- + Bán buôn thực phẩm;
- + Bán buôn đồ uống: Bán buôn bia;
- + Bóc xếp hàng hoá;
- + Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- + Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống;
- + Vận tải hành khách đường thủy nội địa: Vận tải hành khách đường sông theo hợp đồng;
- + Quảng cáo;
- + Hoạt động cấp tín dụng khác: Dịch vụ cầm đồ;
- + Bán buôn thiết bị linh kiện điện tử, viễn thông: Bán buôn thiết bị điện tử, điện lạnh, điện thoại các loại;
- + Bán lẻ đồ điện gia dụng, giường, tủ, bàn, ghế và đồ nội thất tương tự, đèn và bộ đèn điện, đồ dùng gia đình khác chưa được phân vào đâu trong các cửa hàng chuyên doanh: bán lẻ thiết bị điện tử, điện lạnh;
- + Bán buôn gạo;
- + Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, nhớt;
- + Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh: Bán lẻ xăng, dầu, nhớt;
- + Vận tải hành khách đường bộ khác: vận tải khách du lịch bằng xe ô tô theo hợp đồng;
- + Giáo dục nghề nghiệp (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định);
- + Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác: Bán buôn và bán lẻ xe ô tô;
- + Trồng ngô và cây lương thực có hạt khác (không trồng tại trụ sở);
- + Chăn nuôi trâu, bò (không chăn nuôi tại trụ sở);
- + Trồng trọt chăn nuôi hỗn hợp (không hoạt động tại trụ sở);
- + Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động (không bao gồm kinh doanh quán Bar);
- + Sửa chữa thiết bị đồ dùng gia đình: sửa chữa thiết bị điện dân dụng;
- + Hoạt động dịch vụ sau thu hoạch: chế biến nông sản;
- + Vận tải hàng hoá đường thủy nội địa;
- + Giáo dục khác chưa được phân vào đâu: dạy tin học, ngoại ngữ (chỉ hoạt động khi có đủ điều kiện quy định);

- + Trồng cây lấy củ có chất bột (không trồng tại trụ sở);
- + Trồng cây ăn quả (không trồng tại trụ sở);
- + Chăn nuôi ngựa, lừa, la (không chăn nuôi tại trụ sở);
- + Chăn nuôi lợn (không chăn nuôi tại trụ sở);
- + Chăn nuôi gia cầm (không chăn nuôi tại trụ sở);
- + Sản xuất giống thủy sản;
- + Bán lẻ máy vi tính, thiết bị ngoại vi, phần mềm và thiết bị viễn thông trong các cửa hàng chuyên doanh: bán lẻ điện thoại;
- + Bán buôn sản phẩm thuốc lá, thuốc láo: bán buôn thuốc lá điếu nội địa;
- + Đại lý, môi giới, đấu giá;
- + Vận tải hàng hoá bằng đường bộ;
- + Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Kinh doanh khai thác chợ;
- + Bán mô tô, xe máy;
- + Điều hành tua du lịch;
- + Giáo dục mầm non;
- + Chăn nuôi khác;
- + Hoạt động của đại lý và môi giới bảo hiểm.

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển Công ty

Từ năm 2006 – 2009: Công ty Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai là đơn vị hạch toán phụ thuộc của Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai, được thành lập theo Quyết định số 71/QĐ-TCTCNTP ngày 03/4/2006 của Tổng Công ty Công nghiệp Thực phẩm Đồng Nai trên cơ sở sáp nhập 06 đơn vị (Công ty Thương mại Dịch vụ Biên Hòa, Công ty Thương mại Đồng Nai, Công ty Thương mại Long Khánh, Xí nghiệp Chế biến nông sản và Thực phẩm chăn nuôi, Xí nghiệp Nông nghiệp và Dịch vụ Sông Ray, Công ty Cổ phần Nam Hải).

Năm 2008, Xí nghiệp Nông nghiệp và Dịch vụ Sông Ray được điều về Tổng công ty trực tiếp quản lý theo Quyết định số 43/QĐ-TCTCNTP ngày 19/2/2008.

Từ tháng 2/2010 đến nay: Công ty Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai đã thực hiện cổ phần hóa, chuyển đổi thành Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai theo Quyết định số 3324/QĐ-UBND ngày 13/11/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai với vốn điều lệ là 40.000.000.000 đồng, vốn nhà nước nắm giữ là 21.342.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 53,355% vốn điều lệ.

3. Vốn điều lệ và cơ cấu cổ đông đến ngày 30/9/2018

- Vốn điều lệ Công ty thời điểm thành lập Công ty cổ phần là: 40.000.000.000 đồng, trong đó vốn Tổng công ty nắm giữ là 21.342.000.000 đồng, chiếm tỷ lệ 53,355% vốn điều lệ.

- Vốn điều lệ Công ty đến ngày 30/9/2018 là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng), tương ứng 4.000.000 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Số lượng cổ đông Công ty tại thời điểm ngày 30/9/2018 là 57 cổ đông. Cơ cấu cổ đông như sau:

TT	Tên cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ sở hữu (%)
1	Tổng Công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai	2.134.200	21.342.000.000	53,355%
2	Cổ đông người lao động	47.000	470.000.000	1,175%
3	Cổ đông ngoài	1.818.800	18.188.000.000	45,47%
	Tổng cộng	4.000.000	40.000.000.000	100,00%

4. Cơ cấu tổ chức quản lý, điều hành:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên;
- Ban Kiểm soát: 03 thành viên;
- Ban Điều hành: 01 Giám đốc, 02 Phó Giám đốc;
- Các phòng ban nghiệp vụ: Bộ phận Tổ chức hành chính; Bộ phận Kế toán
- Kinh doanh; Bộ phận Kho Vitaga;
- Các Chợ: Chợ Tân Mai, Chợ Bửu Hòa, Trung tâm Thương mại chợ Biên Hòa;
- Chi nhánh: Chi nhánh Thương mại Long Khánh.

5. Tình hình lao động

Tính đến ngày 30/9/2018, Công ty có 108 người lao động, cụ thể:

STT	Tính chất phân loại	Số lượng (người)	Tỷ lệ
I	Theo giới tính		
1	Nam	74	68,52%
2	Nữ	34	31,48%
II	Theo trình độ		
1	Đại học, Cao đẳng	35	31,78%
3	Trung cấp, CNKT	35	32,71%
4	Phổ thông	38	35,51%
III	Theo hợp đồng lao động		
1	Không xác định thời hạn	83	78,50%
2	Có thời hạn từ 1-3 năm	11	10,28%
3	Có thời hạn dưới 12 tháng	14	11,22%
	Tổng cộng	108	100%

6. Tình hình niêm yết

Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai chưa niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên sàn Upcom.

III. TÌNH HÌNH, THỰC TRẠNG HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY

1. Tình hình tài sản, nguồn vốn đến ngày 31/12/2016, 31/12/2017 và 30/9/2018

ĐVT: đồng

TÀI SẢN		Mã số	Đến ngày 31/12/2016	Đến ngày 31/12/2017	Đến ngày 30/9/2018
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	24.476.158.804	29.475.529.451	31.911.009.276
I.	Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.770.616.741	4.432.889.739	9.656.094.833
II.	Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	6.000.000.000	13.000.000.000	8.000.000.000
III.	Các khoản phải thu ngắn hạn	130	6.456.982.542	4.600.220.816	6.617.672.185
IV.	Hàng tồn kho	140	7.136.182.124	7.349.318.300	7.506.039.147
V.	Tài sản ngắn hạn khác	150	112.377.397	93.100.596	131.203.111
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200	35.216.777.887	29.055.513.202	30.043.201.151
I.	Các khoản phải thu dài hạn	210	149.404.193	150.418.091	140.418.091
II.	Tài sản cố định	220	6.283.913.712	4.732.029.696	4.054.032.656
III.	Bất động sản đầu tư		21.055.478.215	19.056.240.557	18.694.211.822
IV.	Tài sản dở dang dài hạn	240	0	339.127.273	2.907.441.956
V.	Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.741.618.722	3.073.705.898	3.033.205.898
VI.	Tài sản dài hạn khác	260	2.986.363.045	1.703.991.687	1.213.890.728
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270	59.692.936.691	58.531.042.653	61.954.210.427
NGUỒN VỐN					
A	NỢ PHẢI TRẢ	300	14.401.602.657	16.181.801.757	13.762.999.605
I.	Nợ ngắn hạn	310	7.472.772.906	10.443.767.550	6.884.965.398
II.	Nợ dài hạn	330	6.928.289.751	5.738.034.207	6.878.034.207
B	NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	45.291.874.034	42.349.240.896	48.191.210.822
I.	Vốn chủ sở hữu	410	45.291.874.034	42.349.240.896	48.191.210.822
1.	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	40.000.000.000	40.000.000.000	40.000.000.000
2.	Quỹ đầu tư phát triển	418	1.386.785.924	2.349.240.896	2.349.240.896
3.	LN sau thuế chưa phân phối	421	3.905.088.110	0	5.841.969.926
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440	59.692.936.691	58.531.042.653	61.954.210.427

Một số tình hình tài chính Công ty đến ngày 30/9/2018 như sau:

a) Tình hình tài sản:

- Tài sản cố định hữu hình đến ngày 30/9/2018: nguyên giá là 25.904 triệu đồng, giá trị còn lại là 4.054 triệu đồng (tỷ lệ 15,65%). Trong đó:

+ Nhà cửa, vật kiến trúc: nguyên giá là 8.820 triệu đồng, giá trị còn lại là 3.334 triệu đồng (tỷ lệ 37,80%);

+ Máy móc, thiết bị: nguyên giá là 11.021 triệu đồng, giá trị còn lại là 258 triệu đồng (tỷ lệ 2,34%);

+ Phương tiện vận tải, truyền dẫn: nguyên giá là 5.904 triệu đồng, giá trị còn lại là 463 triệu đồng (tỷ lệ 7,84%);

+ Thiết bị, dụng cụ quản lý: nguyên giá là 159 triệu đồng; đã khấu hao hết, giá trị còn lại là 0 đồng;

- Tài sản cố định vô hình đến ngày 30/9/2018: nguyên giá là 264,5 triệu đồng, đã khấu hao hết, giá trị còn lại là 0 đồng.

- Bất động sản đầu tư đến ngày 30/9/2018: nguyên giá là 30.340 triệu đồng, giá trị còn lại là 18.694 triệu đồng (tỷ lệ 61,62%).

- Tài sản dở dang dài hạn đến ngày 30/9/2018: 2.907 triệu đồng, là chi phí xây dựng cơ bản dở dang thực hiện dự án Tòa nhà Donatraco.

b) Tình hình hàng tồn kho:

Trị giá hàng tồn kho đến ngày 30/9/2018 là 7.506 triệu đồng, chủ yếu là xe máy, phụ tùng và xăng dầu.

c) Tình hình nợ phải thu, nợ phải trả:

Tổng nợ phải thu đến 30/9/2018: 6.758 triệu đồng, gồm: Phải thu khách hàng ngắn hạn: 3.091 triệu đồng; Trả trước cho người bán ngắn hạn: 3.451,8 triệu đồng; Phải thu ngắn hạn khác: 74,7 triệu đồng; Phải thu dài hạn khác: 140,4 triệu đồng.

Tổng nợ phải trả đến 30/9/2018: 13.763 triệu đồng, đều trong hạn trả, gồm:

- Nợ ngắn hạn: 6.885 triệu đồng, trong đó: Phải trả người bán: 2.094 triệu đồng, Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước: 552 triệu đồng; Phải trả người lao động: 1.371 triệu đồng; Doanh thu chưa thực hiện: 120 triệu đồng; Phải trả ngắn hạn khác: 2.362 triệu đồng; Vay và nợ thuê tài chính: 23 triệu đồng; Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 363 triệu đồng.

- Nợ dài hạn: 6.878 triệu đồng, chủ yếu là nhận ký quỹ, ký cược dài hạn và nhận góp vốn liên doanh.

2. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh Công ty năm 2016, 2017 và đến ngày 30/9/2018

ĐVT: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2016	Năm 2017	Đến ngày 30/9/2018
Tổng giá trị tài sản	59.692.936.691	58.531.042.653	61.954.210.427
Vốn chủ sở hữu	45.291.874.034	42.349.240.896	48.191.210.822
Doanh thu thuần	170.226.778.672	175.614.931.668	166.786.031.391
Lợi nhuận từ HĐKD	3.513.758.281	5.254.633.580	4.610.668.414
Lợi nhuận khác	1.585.736.910	2.013.901.290	1.231.301.512
Lợi nhuận trước thuế	5.099.495.191	7.268.534.870	5.841.969.926
Lợi nhuận sau thuế	3.838.759.219	5.785.790.502	5.841.969.926
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	959,7	1.446,4	1.460,5
Trị giá sổ sách 01 cổ phần đến cuối kỳ (đồng/cp)	11.322	10.587	12.048

Từ sau khi chuyển sang mô hình Công ty cổ phần, tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty tương đối ổn định và phát triển, hoạt động hàng năm đều đạt hiệu quả, có lợi nhuận góp phần bảo toàn và phát triển nguồn vốn Công ty.

Trị giá cổ phần Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai theo sổ sách đến ngày 31/12/2016 là 11.322 đồng/cổ phần; đến ngày 31/12/2017 là 10.587 đồng/cổ phần, nếu tính lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến ngày 31/12/2017 Công ty đã sử dụng để chia cổ tức trong 6 tháng đầu năm 2018 thì đến ngày 31/12/2017 trị giá sổ sách 01 cổ phần của Công ty là 12.769 đồng/cổ phần. Trị giá cổ phần theo sổ sách đến ngày 30/9/2018 là 12.048 đồng/cổ phần.

3. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Khoản mục	ĐVT	Năm 2016	Năm 2017
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	3,28	2,82
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	2,32	2,12
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	24,13	27,65
Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	31,80	38,21
3. Chỉ tiêu về hiệu quả hoạt động			
Vòng quay hàng tồn kho	Vòng	18,14	20,34
Doanh thu thuần/Tổng tài sản	Lần	2,69	3,0
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	2,26	3,29

Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân	%	8,63	13,20
Hệ số Lợi nhuận sau thuế /Tổng tài sản bình quân	%	6,07	9,79
Hệ số Lợi nhuận thuần từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	2,06	2,99

Các chỉ tiêu tài chính trên cho thấy Công ty an toàn về tài chính, đảm bảo được khả năng thanh toán nợ đến hạn.

4. Thuận lợi, khó khăn

a) Thuận lợi:

- Về mặt quản lý: được sự hỗ trợ, quan tâm toàn diện của Ban lãnh đạo Tổng công ty Công nghiệp thực phẩm Đồng Nai, sự đồng lòng nhất trí của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và sự đoàn kết gắn bó của toàn thể cán bộ công nhân viên toàn Công ty.

- Về mặt sản xuất kinh doanh: kinh doanh xe máy, phụ tùng, xăng dầu những năm gần đây phát triển thuận lợi.

b) Khó khăn:

Nền kinh tế thế giới nhiều biến động, giá cả biến động bất thường đã làm ảnh hưởng đến nền kinh tế nước ta trong hoạt động sản xuất kinh doanh nhất là nông sản, một số lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty có hiệu quả thấp, thậm chí bị lỗ, cụ thể:

- Đối với lĩnh vực kinh doanh cho thuê nhà xưởng sản xuất thức ăn gia súc Vitaga: do tình hình sản xuất thức ăn gia súc từ năm 2016 đến nay luôn gặp khó khăn, giá heo giảm sâu trên 50%, nên tháng 11/2017 bên thuê gia công dự kiến ngừng sản xuất, thanh lý hợp đồng thuê nhà máy, vì vậy Công ty gặp khó khăn cuối năm 2017 và các năm sau. Việc quy hoạch chuyển đổi công năng Khu công nghiệp Biên Hòa I cũng là nguyên nhân sản xuất kinh doanh tại đây gặp nhiều khó khăn.

- Đối với kinh doanh nông sản: Do tình hình kinh doanh nông sản các năm gần đây có nhiều biến động, rủi ro cao. Hội đồng Quản trị đã quyết định tạm thời không kinh doanh mặt hàng này.

- Năm 2018, thị trường kinh doanh xe honda sẽ bị thu hẹp thị phần, hiệu quả không cao.

- Liên doanh liên kết với Công ty TNHH Hòa Bình Minh đã chấm dứt (thanh lý từ tháng 11/2017), chỉ cho thuê tài sản trên đất.

- Chợ đầu tư gần 20 năm đang xuống cấp, yêu cầu sửa chữa lớn (thay tôn, xà gồ, mái nhà lồng).

- Trung tâm thương mại Chợ Biên Hòa phải trùng tu, sửa chữa vì đã đầu tư trên 5 năm.

III. TÌNH HÌNH QUẢN LÝ, SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI

Tổng diện tích đất Công ty đang quản lý và sử dụng là 36.378 m².

Toàn bộ các khu đất của Công ty là thuê đất của Nhà nước và trả tiền thuê đất hàng năm. Riêng 2 khu đất tại kho Vitaga và kho Nam Hải là thuê của Tổng Công ty Sonadezi.

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	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Mục đích sử dụng	Thời hạn thuê đất	Hình thức nộp tiền thuê đất	Văn bản pháp lý
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)
1	Số 197, đường Hà Huy Giáp, P.Quyết Thắng, TP Biên Hòa, Đồng Nai	1.715,60	Trụ sở Văn phòng Công ty, cơ sở kinh doanh	01/01/2046	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định 523/QĐ-UBND ngày 23/02/2012 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTĐ ngày 22/8/2012.
2	Số 262, đường Phạm Văn Thuận, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	345,20	Cơ sở kinh doanh	01/01/2046	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định 22/QĐ-UBND ngày 02/01/2013 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 44/HĐTĐ ngày 29/07/2013.
3	Số 03, Hưng Đạo Vương, P.Trung Dũng, TP. Biên Hòa, Đồng Nai (Liên doanh Tin học Mai Phương)	777,80	Cơ sở kinh doanh	31/12/2020	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Hợp đồng thuê đất số 40/HĐTĐ ngày 25/6/2013.
4	Số 1554, ấp 1, Bù Hữu Nghĩa, Xã Tân Hạnh, TP. Biên Hòa, Đồng Nai	1.988,90	Cơ sở kinh doanh	25/05/2055	Được miễn tiền thuê đất theo Quyết định 42/QĐ/CT ngày 16/3/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai.	- Quyết định 3372/QĐ-UBND ngày 22/10/2013 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 17/HĐTĐ ngày 10/2/2014.
5	Khu phố 1, đường Nguyễn Văn Trị, P.Thanh Bình, TP Biên Hòa, Đồng Nai (Trung tâm Thương mại chợ Biên Hòa)	1.477,50	Cơ sở kinh doanh	01/01/2046	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định 3068/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 54/HĐTĐ ngày 19/10/2012.

6	Số 20A/1, khu phố 8A, đường Nguyễn Ái Quốc, P.Tân Biên, TP Biên Hòa, Đồng Nai (Liên doanh Hòa Bình Minh)	352,40	Cơ sở kinh doanh	31/12/2018	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định 1605/1998/QĐ.CT.UBT ngày 08/5/1998 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 37/HĐTĐ ngày 25/6/2013; - Văn bản 3408/UBND-CNN ngày 09/4/2018 của UBND tỉnh ĐN;
7	Khu phố 2, đường Bùi Hữu Nghĩa, TP Biên Hòa, Đồng Nai (Chợ Bửu Hòa)	899,70	Cơ sở kinh doanh	14/09/2054	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định số 3065/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 52/HĐTĐ ngày 19/10/2012.
8	Khu phố 3+4, đường Phạm Văn Thuận, TP Biên Hòa, Đồng Nai (Chợ Tân Mai)	1.142,80	Cơ sở kinh doanh	14/09/2054	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định 3070/QĐ-UBND ngày 18/11/2011 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 53/HĐTĐ ngày 19/10/2012.
9	Đường số 6, KCN BH 1, P.An Bình TP Biên Hòa, Đồng Nai (Kho Nam Hải)	4.642,60	Cơ sở kinh doanh	12/04/2051	Trả tiền thuê đất và phí hạ tầng hàng năm	- Hợp đồng thuê đất số 18/HĐTĐ/BH1 ngày 16/7/2003 giữa Công ty và SONADEZI
10	Đường số 2, KCN BH 1, P.An Bình TP Biên Hòa, Đồng Nai (Kho Vitaga)	16.711,6	Cơ sở kinh doanh	12/04/2051	Trả tiền thuê đất và phí hạ tầng hàng năm	- Hợp đồng thuê đất số 47/HĐTĐ/BH1 ngày 11/11/2003; Phụ lục hợp đồng ngày 8/1/2007 và ngày 01/6/2010 giữa Công ty và SONADEZI
11	Phường Xuân Bình, Thị Xã Long Khánh, Đồng Nai	1.490,70	Cơ sở kinh doanh.	31/12/2020	Trả tiền thuê đất hàng năm	- Quyết định 4255/QĐ.UBT ngày 29/08/1996 của UBND tỉnh ĐN; - Hợp đồng thuê đất số 27/HĐTĐ ngày 30/5/2011.
12	Số 01, đường Hùng Vương, P. Xuân Bình Thị Xã Long Khánh, Đồng Nai	3.263,10	Trụ sở làm việc VP chi nhánh, cơ sở kinh doanh			
13	Phường Xuân An, Thị Xã Long Khánh, Đồng Nai	1.570,10	Cơ sở kinh doanh			
Tổng cộng		36.378				

Đất trụ sở Văn phòng Công ty tại số 197 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai: Công ty đang triển khai Dự án xây dựng Tòa nhà Donatraco có 13 tầng nổi và 02 tầng hầm, khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng và căn hộ cao cấp đã được cấp phép đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai theo Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 và đã được Sở Xây dựng Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 23/8/2018.

Đất tại xã Tân Hạnh: được miễn thuê đất theo Quyết định số 42/QĐ-CT ngày 16/3/2015 của Cục Thuế tỉnh Đồng Nai về việc miễn tiền thuê đất cho Công ty CP Sản xuất Thương mại Dịch vụ Đồng Nai thuê đất để xây dựng trường mầm non tại xã Tân Hạnh, TP.Biên Hòa, Đồng Nai từ 2013 đến 2033. Lý do: Đất thực hiện dự án xã hội hóa trên địa bàn tỉnh Đồng Nai.

Đất tại Chi nhánh Thương mại Long Khánh (gồm 03 thửa đất): thời hạn thuê đất đến ngày 31/12/2020, Công ty đã có Văn bản số 75/CTCPSXTMDV ngày 01/8/2018 gửi UBND tỉnh Đồng Nai xin gia hạn tiếp tục được thuê đất thời hạn được thuê đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm, đồng thời chấp thuận chủ trương cho Công ty lập dự án đầu tư phù hợp với quy hoạch mới của UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt thị xã Long Khánh lên Thành phố đến năm 2020 nhằm tạo bộ mặt phát triển đô thị cho thị xã Long Khánh.

Đất tại Khu công nghiệp Biên Hòa 1 (gồm 02 thửa đất tại đường số 2 và số 6, Khu công nghiệp Biên Hòa I): thời hạn thuê đất đến ngày 12/04/2051, tuy nhiên theo Quyết định số 519/QĐ-UBND ngày 22/02/2012 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch phân khu 1/2.000 chuyển đổi công năng KCN Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ; Quyết định số 3602/QĐ-UBND ngày 17/11/2015 và Quyết định số 895/QĐ-UBND ngày 23/03/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2.000 chuyển đổi KCN Biên Hòa 1 thành khu đô thị - thương mại - dịch vụ tại phường An Bình, thành phố Biên Hòa. Theo triển khai quy hoạch, đến năm 2022 sẽ phải hoàn thành di dời các doanh nghiệp đang hoạt động trong KCN Biên Hòa 1.

Định hướng 02 thửa đất trên của Công ty được quy hoạch sử dụng thành đất ở và thương mại dịch vụ, Công ty đã có Văn bản số 75/CTCPSXTMDV ngày 01/8/2018 gửi UBND tỉnh Đồng Nai xin gia hạn tiếp tục được thuê đất thời hạn được thuê đất 50 năm, trả tiền thuê đất hàng năm và chấp thuận chủ trương cho Công ty lập dự án đầu tư phù hợp quy hoạch được duyệt tại 02 khu đất nói trên.

Đất tại số 20A/1, khu phố 8A, đường Nguyễn Ái Quốc, P.Tân Biên, TP Biên Hòa: UBND tỉnh Đồng Nai đã ban hành Công văn số 3408/UBND-CNN ngày 09/04/2018 gia hạn thời hạn sử dụng đất đến hết ngày 31/12/2018. Sau ngày 31/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường lập thủ tục trình UBND tỉnh thu hồi đất, giao Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

Đối với khu đất tại số 03 Hưng Đạo Vương, P.Trung Dũng, TP.Biên Hòa:
thời hạn thuê đất đến ngày 31/12/2020. Đến năm 2020, trường hợp không được gia hạn, UBND tỉnh Đồng Nai sẽ thu hồi đất và giao cho Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai quản lý, tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

IV. KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH CỦA CÔNG TY TRONG NHỮNG NĂM TIẾP THEO.

Kế hoạch kinh doanh năm 2018 - 2020, chi tiết như sau:

Stt	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Các năm tài chính		
			Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Tổng doanh thu	Tr.đồng	150.000	140.000	140.000
2	Lợi nhuận trước thuế	Tr.đồng	4.500	3.700	4.000
3	Lợi nhuận sau thuế	Tr.đồng	3.600	2.960	3.200
4	Nộp ngân sách nhà nước	Tr.đồng	4.300	4.000	4.200

Dự án xây dựng Tòa nhà Donatraco có 13 tầng nổi và 02 tầng hầm tại số 197 Hà Huy Giáp, Phường Quyết Thắng, TP.Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai nhằm khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng và căn hộ cao cấp đã được UBND tỉnh Đồng Nai cấp phép đầu tư theo Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 08/11/2017 và đã được Sở Xây dựng Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 23/8/2018. Dự kiến Dự án sẽ hoàn thành vào cuối năm 2020.

C. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN ĐẦU TƯ CỦA TỔNG CÔNG TY TẠI CÔNG TY CP SẢN XUẤT THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ ĐỒNG NAI

Từ tình hình đặc điểm thực tế và căn cứ pháp lý nêu trên, đề nghị phương án thoái vốn của Tổng công ty tại Công ty xây dựng theo Nghị định 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ như sau:

I. MỤC ĐÍCH THOÁI 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 Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai.

- 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 điều). Về phía Công ty, 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.

II. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VỐN, LỢI ÍCH THU ĐƯỢC VÀ ẢNH HƯỞNG CỦA VIỆC CHUYỂN NHƯỢNG VỐN CỦA TỔNG CÔNG TY TẠI CÔNG TY

1. Đánh giá tình hình đầu tư vốn của Tổng công ty tại Công ty

Tình hình đầu tư vốn của Tổng công ty tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai đến nay như sau:

- Số lượng cổ phần Tổng công ty nắm giữ tại Công ty: 2.134.200 cổ phần;
- Tổng giá trị cổ phần nắm giữ theo mệnh giá: 21.342.000.000 đồng;
- Giá trị vốn đầu tư tại Công ty ghi trên sổ sách của Tổng công ty tính đến ngày 30/9/2018: 21.342.000.000 đồng;
- Giá trị sổ sách 1 cổ phần của Công ty tính đến ngày 30/9/2018: 12.048 đồng/cổ phần.

Tình hình nhận cổ tức của Tổng công ty từ Công ty trong 08 năm gần nhất như sau:

Năm	Số lượng CP sở hữu cuối năm	Tỷ lệ % cổ tức trên vốn điều lệ	Cổ tức thu về (đồng)
2010	2.134.200	11,00%	2.347.620.000
2011	2.134.200	12,00%	2.561.040.000
2012	2.134.200	0%	0
2013	2.134.200	7,20%	1.536.624.000
2014	2.134.200	0%	0
2015	2.134.200	3,00%	640.260.000
2016	2.134.200	7,75%	1.654.005.000
2017	2.134.200	11,66%	2.488.477.200

Khoản đầu tư vào Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai là khoản đầu tư có mang lại hiệu quả cho Tổng công ty.

2. Đánh giá lợi ích thu được và ảnh hưởng của việc chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty

- Thông qua hoạt động thoái vốn nói chung và việc thoái vốn tại Công ty, Tổng công ty sẽ thu hồi vốn và tập trung vốn phát triển các lĩnh vực và ngành nghề

kinh doanh chính (sản xuất kinh doanh thuốc lá điếu).

- Hoạt động thoái vốn của Tổng công ty cũng nhằm tạo ra sự đa dạng hóa hình thức sở hữu tại Công ty, thu hút vốn đầu tư từ các nhà đầu tư chiến lược có tiềm năng và nhà đầu tư khác. Theo đó, tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý sản xuất kinh doanh và quản lý tài chính nhằm tăng cường năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh, nhằm phát triển và nâng cao hiệu quả hoạt động của Công ty.

- Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm 02 lĩnh vực chính là thương mại và dịch vụ. Công ty là công ty con của Tổng công ty (vốn Tổng công ty chiếm chi phối) nên trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty có sự chỉ đạo sát sao và hỗ trợ của Tổng công ty (thông qua Đại diện vốn Tổng công ty tại Công ty). Mặt khác, nằm trong tổ hợp Tổng công ty, Công ty có quan hệ gắn bó và phối hợp chặt chẽ trong sản xuất kinh doanh với các Công ty thành viên khác trong tổ hợp.

Sau khi Tổng công ty thoái toàn bộ vốn, việc gắn bó và hỗ trợ trong kinh doanh của Công ty đối với các thành viên trong tổ hợp Tổng công ty có thể bị ảnh hưởng.

Tuy nhiên, như đã nêu trên, hoạt động thoái vốn của Tổng công ty sẽ tạo ra sự đa dạng hóa hình thức sở hữu tại Công ty, thu hút vốn đầu tư từ các nhà đầu tư chiến lược có tiềm năng và nhà đầu tư khác. Theo đó, tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, sản xuất kinh doanh cũng như quản lý tài chính của Công ty.

3. Nhu cầu của thị trường đầu tư vốn vào Công ty

Hiện nay, hoạt động kinh doanh thương mại – dịch vụ của Công ty đã khôi phục, ổn định và mở rộng các thị trường tiêu thụ. Công ty đã xây dựng được mối quan hệ hợp tác tốt với các nhà cung ứng và tiêu thụ hàng hóa, cũng như tạo được sự hợp tác gắn bó với các đơn vị trong hệ thống của Tổng công ty. Hoạt động sản xuất kinh doanh hằng năm đều có lợi nhuận khá và có tiềm năng phát triển kinh doanh, nâng cao lợi nhuận và tỷ suất lợi nhuận.

Trong giai đoạn năm 2018-2020, Công ty thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tòa nhà Donatraco tại Phường Quyết Thắng, Biên Hòa, Đồng Nai, có 13 tầng nổi và 02 tầng hầm nhằm khai thác kinh doanh dịch vụ cho thuê văn phòng và căn hộ cao cấp. Dự án đã được cấp phép đầu tư của UBND tỉnh Đồng Nai tại Quyết định số 4019/QĐ-UBND ngày 08/11/2018 và đã được Sở Xây dựng Đồng Nai cấp Giấy phép xây dựng số 35/GPXD ngày 23/8/2018.

Với những thuận lợi nêu trên, việc thoái vốn của Tổng công ty tại Công ty sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư tham gia mua phần vốn được chuyển nhượng.

4. Dự kiến giá trị thu được khi chuyển nhượng vốn của Tổng công ty tại Công ty

TT	Chỉ tiêu	ĐVT	Công thức tính	Giá trị
1	Số lượng cổ phần chào bán	Cổ phần	(1)	2.134.200
2	Mệnh giá 1 cổ phần	Đồng	(2)	10.000
3	Giá khởi điểm chào bán (tạm tính)	Đồng	(3)	28.400
4	Giá trị thu về từ việc bán cổ phần	Đồng	(4) = (1) x (3)	60.611.280.000
5	Chi phí thoái vốn (dự kiến)	Đồng	(5) = (5.1) + (5.2) + (5.3)	329.833.840
	- Chi phí thuê đơn vị tư vấn định giá	Đồng	(5.1)	88.000.000
	- Chi phí thuê đơn vị tư vấn thoái vốn	Đồng	(5.2)	60.000.000
	- Chi phí tổ chức đấu giá tại SGDCK (0,3% trị giá bán)	Đồng	(5.3)	181.833.840
6	Tổng số tiền thu được	Đồng	(6) = (4) - (5)	60.281.446.160
7	Giá trị khoản đầu tư tại Công ty cổ phần Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai theo giá trị sổ sách của Tổng công ty tại ngày 30/9/2018	Đồng	(7)	21.342.000.000
8	Lợi nhuận tối thiểu đạt được (dự kiến)	Đồng	(8) = (6) - (7)	38.939.446.160

V. PHƯƠNG THỨC THOÁI VỐN

Căn cứ Khoản 13 Điều 1 của Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 bổ sung Điều 29a vào Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ có nội dung tại Khoản 2 Điều 29a: “Việc chuyển nhượng vốn tại công ty cổ phần chưa niêm yết được thực hiện theo phương thức đấu giá công khai; trường hợp đấu giá công khai không thành công thì thực hiện chào bán cạnh tranh; trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện theo phương thức thỏa thuận”.

Về tổ chức đấu giá công khai, tại Điểm b, Khoản 3, Điều 29a quy định:

“- Doanh nghiệp nhà nước ký hợp đồng thuê Sở giao dịch chứng khoán, công ty chứng khoán, Trung tâm dịch vụ, doanh nghiệp đấu giá tài sản theo quy định của pháp luật về đấu giá tài sản (sau đây gọi chung là tổ chức đấu giá) tổ chức thực hiện chuyển nhượng vốn theo nguyên tắc sau:

+ Trường hợp bán đấu giá cổ phần để chuyển nhượng vốn đầu tư ra ngoài có giá trị tính theo mệnh giá cổ phần từ 10 tỷ đồng trở lên thì doanh nghiệp thuê Sở Giao dịch chứng khoán tổ chức bán đấu giá”.

Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai chưa niêm yết hoặc đăng ký giao dịch trên sàn Upcom, số vốn thoái có giá trị theo mệnh giá là 21,342 tỷ

đồng nên việc thoái vốn tại Công ty thực hiện theo phương thức đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán.

Để thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia mua cổ phần, đề nghị thực hiện phương thức đấu giá công khai thông thường.

II. GIÁ KHỞI ĐIỂM ĐỂ TỔ CHỨC THOÁI VỐN

1. Quy định của pháp luật về giá khởi điểm

Căn cứ Điểm c Khoản 12 Điều 1 Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 của Chính phủ quy định về chuyển nhượng vốn Nhà nước: “Việc xác định giá khởi điểm khi chuyển nhượng vốn: Doanh nghiệp nhà nước 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; xác định đầy đủ giá trị thực tế phần vốn của doanh nghiệp nhà nước 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 hằng năm), giá trị các quyền sở hữu trí tuệ, bao gồm giá trị văn hóa, lịch sử khác, nhãn hiệu, tên thương mại (nếu có) theo quy định của pháp luật”.

2. Giá khởi điểm để tổ chức thoái vốn

Căn cứ:

2.1. Giá trị khoản đầu tư của Tổng công ty tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai theo giá trị sổ sách đến 30/9/2018 là:

- Số lượng cổ phần nắm giữ tại Công ty: 2.134.200 cổ phần;
- Giá trị cổ phần nắm giữ theo mệnh giá (10.000 đ/cp): 21.342.000.000 đồng;
- Giá trị đầu tư theo sổ sách của Tổng công ty: 21.342.000.000 đồng;

2.2. Giá trị sổ sách mỗi cổ phần của Công ty tại thời điểm ngày 30/9/2018 là 12.048 đồng/cổ phần.

2.3. Theo kết quả xác định giá trị 01 cổ phần của tổ chức thẩm định giá:

Theo Chứng thư số 1601/18/CT.SACC ngày 26/9/2018 của Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam về xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai, kết quả xác định giá trị doanh nghiệp như sau:

STT	Phương pháp	Giá trị (đồng/cp)
1	Phương pháp tài sản (đã bao gồm giá trị lợi thế vị trí địa lý các lô đất thuê trả tiền hàng năm và quyền sở hữu trí tuệ của Công ty).	26.935
2	Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức	21.308
3	Bình quân	24.121

Ngày 08/11/2018, Công ty CP Tư vấn và thẩm định giá Đông Nam có Văn bản số 470/2018/CV-SACC về việc xác định lại kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP SXTMDV Đồng Nai, đơn vị tư vấn thẩm định giá xác định lại Giá trị lợi thế quyền thuê đất vào giá trị doanh nghiệp và điều chỉnh kết quả của Chứng thư xác định giá trị doanh nghiệp số 1601/18/CT.SACC ngày 26/9/2018 theo hướng dẫn của Thông tư 59/2018/TT-BTC ngày 16/7/2018 của Bộ Tài chính. Kết quả xác định lại giá trị doanh nghiệp như sau:

STT	Phương pháp	Giá trị (đồng/cp)
1	Phương pháp tài sản (đã bao gồm giá trị lợi thế vị trí địa lý các lô đất thuê trả tiền hàng năm và quyền sở hữu trí tuệ của Công ty).	27.651
2	Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức	21.308
3	Bình quân	24.480

Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam kiến nghị sử dụng kết quả bình quân của 02 phương pháp sau khi xác định lại giá trị doanh nghiệp theo Văn bản số 470/2018/CV-SACC ngày 08/11/2018 để xác định giá trị mỗi cổ phần của Công ty tại ngày 30/06/2018: **24.480 đồng/cổ phần**.

Từ những căn cứ nêu trên, nhằm mục đích đạt được kết quả thoái vốn tốt nhất, đề xuất chọn giá tính theo phương pháp tài sản tại thời điểm 30/06/2018 (trong đó đã bao gồm giá trị lợi thế vị trí địa lý các lô đất thuê trả tiền hàng năm và quyền sở hữu trí tuệ của Công ty) được xác định lại theo Văn bản số 470/2018/CV-SACC ngày 08/11/2018 là **27.651 đồng/cổ phần** làm cơ sở để xác định giá khởi điểm thoái vốn. Giá này cũng cao hơn giá trị sổ sách đầu tư của Tổng công ty: 10.000 đồng/cổ phần.

2.4. Kết quả kinh doanh quý 3 năm 2018 của Công ty

DVT: đồng

STT	Chỉ tiêu	Quý 3 - 2018
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	64.757.577.663
2	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	1.726.844.397
3	Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	2.087.626.473
4	Chi phí thuế TNDN hiện hành	
5	Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2.087.626.473

Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai là ngày 30/6/2018. Trong quý 3 năm 2018, Công ty có lợi nhuận sau thuế TNDN là 2.087.626.473 đồng dẫn đến vốn chủ sở hữu Công ty thời điểm

30/9/2018 so với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/6/2018 tăng thêm 2.087.626.473 đồng, tương ứng tăng thêm 521,91 đồng/cổ phần.

2.5. Các chi phí thoái vốn liên quan dự kiến

Các khoản mục chi phí liên quan đến việc thoái vốn dự kiến như sau:

STT	Khoản mục chi phí	Trị giá hợp đồng (đã có thuế VAT) (đồng)
01	Chi phí tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	88.000.000
02	Chi phí tư vấn thoái vốn	60.000.000
04	Chi phí tổ chức bán đấu giá cổ phần tại Sở GD&ĐT TP.HCM (dự kiến: $0,3\% \times \text{giá khởi điểm bán cổ phần} \times \text{số lượng cổ phần bán ra}$ $= 0,3\% \times 28.400 \text{ đ/cp} \times 2.134.200 \text{ cp}$)	181.833.840
Tổng cộng		329.833.840
Bình quân chi phí cho 1 cổ phần thoái vốn (đồng/cổ phần) (số lượng cổ phần thoái vốn là 2.134.200 CP)		154,55

2.6. Giá khởi điểm thoái vốn đề nghị

Giá khởi điểm tối thiểu bán đấu giá cổ phần:

STT	Nội dung	Số tiền (đồng/cp)
01	Giá cổ phần theo phương pháp tài sản do Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam thẩm định trong Chứng thư xác định giá trị doanh nghiệp số 1601/18/CT.SACC ngày 26/9/2018 và Văn bản số 470/2018/CV-SACC ngày 08/11/2018	27.651
	Chênh lệch giá trị vốn chủ sở hữu Công ty tại thời điểm 30/9/2018 tăng thêm so với thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 30/6/2018 (tương ứng lợi nhuận sau thuế TNDN Quý 3 năm 2018)	521,91
02	Các chi phí liên quan đến thoái vốn dự kiến	154,55
Tổng cộng		28.327,46

Giá khởi điểm tối thiểu bán đấu giá cổ phần làm tròn là **28.400 đồng/cổ phần**;

Đề xuất giá khởi điểm bán đấu giá công khai cổ phần Tổng công ty tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai là **28.400 đồng/cổ phần**.

III. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN ĐỀ NGHỊ

1. Đề nghị thực hiện phương thức đấu giá công khai thông thường

- Tên cổ phần chào bán: Cổ phần Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai.

- Số lượng cổ phần sở hữu: 2.134.200 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 53,355% vốn điều lệ);

- Số lượng cổ phần chào bán: 2.134.200 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 53,355% vốn điều lệ);

- Tỷ lệ nắm giữ sau khi chào bán: 0% vốn điều lệ.

- Loại cổ phần chào bán: cổ phần phổ thông.

- Mệnh giá cổ phần chào bán: 10.000 đồng/cổ phần.

- Đối tượng: Các nhà đầu tư trong nước và ngoài nước, số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được mua tối đa theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

- Phương thức chào bán: đấu giá công khai thông thường, đơn vị tổ chức đấu giá là Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Giá khởi điểm bán đấu giá: 28.400 đồng/cổ phần.

- Hồ sơ, thủ tục thoái vốn: theo quy định của pháp luật.

- Thời gian thực hiện dự kiến: từ tháng 11/2018 đến tháng 12/2018.

- Về công bố thông tin và các bước thực hiện: sau khi được UBND tỉnh phê duyệt phương án thoái vốn, sẽ thực hiện theo trình tự thủ tục quy định pháp luật hiện hành.

2. Trường hợp đấu giá công khai thông thường không thành công

Đề nghị được thực hiện các phương thức theo thứ tự quy định tại Khoản 13 Điều 1 của Nghị định số 32/2018/NĐ-CP ngày 08/03/2018 bổ sung Điều 29a vào Nghị định 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ như sau:

- Thực hiện chào bán cạnh tranh;

- Trường hợp chào bán cạnh tranh không thành công thì thực hiện theo phương thức thỏa thuận.

3. Phương án sử dụng tiền thu được từ thoái vốn Công ty

Tiền thu được từ thoái vốn, sau khi các trừ các khoản chi phí và nộp ngân sách theo quy định, được sử dụng để đầu tư vào các dự án phục vụ sản xuất kinh doanh thuộc lá điều của Tổng công ty.

Đính kèm:

- Bản sao Chứng thư số 1601/18/BC.SACC ngày 26/9/2018 của Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam về xác định giá trị doanh nghiệp Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai tại thời điểm ngày 30/6/2018;

- Bản sao Văn bản số 470/2018/CV-SACC ngày 08/11/2018 của Công ty CP Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam về việc xác định lại kết quả xác định giá trị doanh nghiệp.

Trên là phương án thoái toàn bộ vốn đầu tư của Tổng công ty tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai. Kính đề nghị các Thành viên HĐQT xem xét và cho ý kiến trực tiếp vào Phiếu xin ý kiến đính kèm, hoàn tất chậm nhất **ngày 19/11/2018 (thứ Hai)** để Chủ tịch HĐQT xem xét, xử lý theo quy định./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- TGD và các Phó TGD;
- Kiểm soát viên;
- Các phòng: KTTC, KHTH, DA, TCLĐ, TVLK;
- Lưu: VT, Tly CT.HĐTV, KTNB.

**TM. HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN
CHỦ TỊCH**



Nguyễn Kim Long

Đồng Nai, ngày 12 tháng 11 năm 2018

PHIẾU XIN Ý KIẾN THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN

Về nội dung tại Văn bản số: 409 / TCTCNTP-HĐTV ngày 12 / 11 / 2018
của Chủ tịch HĐTV Tổng công ty về việc xin ý kiến Thành viên HĐTV
(V/v thống nhất Phương án thoái vốn đầu tư của Tổng công ty
tại Công ty CP Sản xuất thương mại dịch vụ Đồng Nai)



1/ Ông Nguyễn Kim Long - Chủ tịch Hội đồng Thành viên

☒ Thống nhất	☐ Không thống nhất	Ý kiến
		

2/ Ông Nguyễn Hữu Hiệu - Thành viên thường trực HĐTV

☒ Thống nhất	☐ Không thống nhất	Ý kiến
		

3/ Ông Nguyễn Minh Trung - Thành viên HĐTV

☒ Thống nhất	☐ Không thống nhất	Ý kiến
		

4/ Ông Nguyễn Đức Khoa – Thành viên HĐTV

☒ Thống nhất	☐ Không thống nhất	Ý kiến
		

Ghi chú: Đề nghị các đồng chí thành viên Hội đồng Thành viên đánh dấu (X) vào ô “thống nhất” hoặc “không thống nhất” và ký tên trực tiếp bên dưới. Trường hợp có ý kiến bổ sung hoặc ý kiến khác đề nghị ghi trực tiếp vào cột “Ý kiến”

TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP THỰC PHẨM ĐỒNG NAI		PHIẾU ĐỀ XUẤT CHỦ TRƯỞNG XỬ LÝ CÔNG VIỆC	
STT			
01	Người đề xuất: Ngô Thị Cẩm Hà thuộc Bộ phận: P.Kiểm toán nội bộ Kính trình: Chủ tịch HĐQT và Tổng giám đốc Nội dung đề xuất: Xem xét và duyệt nội dung Văn bản gửi các Thành viên HĐQT TCT về việc thống nhất Phương án thoái vốn đầu tư tại Công ty cổ phần SX-TM-DV Đồng Nai sau khi được UBND tỉnh chấp thuận tại Văn bản số 12041/UBND-KT ngày 08/11/2018. Ngày: 12/11/2018 Ký tên:  Ngô Thị Cẩm Hà		
02	Ý kiến của Lãnh đạo bộ phận Kiểm toán Ngày: Ký và ghi rõ họ tên:  Đinh Văn Hồng		
03	Ý kiến của các Lãnh đạo bộ phận liên quan		
	Bộ phận: ☒ Thống nhất ☐ Không thống nhất ☐ Ý kiến khác		
	Ngày: Ký và ghi rõ họ tên:  T. Trúc		
	Bộ phận: ☒ Thống nhất ☐ Không thống nhất ☐ Ý kiến khác		
	Ngày: Ký và ghi rõ họ tên:  B. B.		
04	Ý kiến của Phó Tổng giám đốc phụ trách lĩnh vực ☐ Thống nhất ☐ Không thống nhất ☐ Ý kiến khác		
	Ngày: Ký và ghi rõ họ tên:		
05	Ý kiến của Tổng giám đốc	Ý kiến của Chủ tịch Hội đồng thành viên	
	Ngày: Ký tên:	 Ngày: Ký tên:	