

BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA VÀ TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA KHUYẾN CÁO CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NÊN THAM KHẢO CÁC THÔNG TIN TRONG TÀI LIỆU NÀY VÀ QUY CHẾ BÁN ĐẤU GIÁ TRƯỚC KHI THAM GIA ĐẤU GIÁ

# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

## TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



#### TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai

Điện thoại: (84 – 61) 3822 486

Fax: (84 – 61) 3823 747

### TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ



#### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 - 8) 3821 7713

Fax: (84 - 8) 3821 7452

### TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ



#### CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIS VIỆT NAM

Địa chỉ: Lầu 3, Tòa nhà Maritime Bank, 180 – 192 Nguyễn Công Trứ,  
Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84 – 8) 3914 8585

Fax: (84 – 8) 3821 6899

MỤC LỤC

THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG ....	7
CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT .....	8
I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA .....	10
1. Thông tin chung .....	10
2. Ngành nghề kinh doanh .....	11
2.1. Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN và bất động sản .....	11
2.2. Chế biến, kinh doanh xuất khẩu và nhập khẩu .....	12
2.3. Kinh doanh xăng dầu, khí đốt, gas .....	12
2.4. Kinh doanh logistics và dịch vụ khác .....	12
3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Tổng Công ty .....	13
4. Bộ máy quản lý, điều hành doanh nghiệp .....	15
5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần .....	16
6. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014 của Tổng Công ty Tín Nghĩa để cổ phần hóa như sau .....	16
6.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp .....	17
6.2. Chênh lệch và nguyên nhân tăng, giảm .....	18
6.3. Tài sản chờ thanh lý không tính vào giá trị doanh nghiệp .....	19
7. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp (kèm theo Biểu xác định giá trị tài sản) .....	20
7.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất .....	20
7.2. Tài sản cố định của doanh nghiệp .....	27
8. Các vấn đề xử lý sau khi công bố giá trị doanh nghiệp và sau khi cổ phần hóa .....	27
8.1. Xử lý giá trị của 4 tài sản: Trạm dừng Tân Phú, trạm dừng Xuân Lộc, Nhà máy gạch, XN xây dựng (Nhà máy đá): .....	27
8.2. Đối với số tài sản hư hỏng, không còn giá trị sử dụng .....	28
8.3. Xác định giá trị khu đất 95A - CMT8, Thành phố Biên Hòa .....	28

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

8.4.	<i>Những kiến nghị của đơn vị tư vấn giá trị doanh nghiệp (công ty Grant Thornton Viet Nam).....</i>	28
8.5.	<i>Đầu tư tài chính dài hạn vào Donafoods .....</i>	29
9.	<i>Công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh liên kết.....</i>	30
9.1.	<i>Công ty mẹ (đại diện chủ sở hữu vốn Nhà nước).....</i>	30
9.2.	<i>Công ty con (Kiểm soát trên 50% đến dưới 100% VĐL) .....</i>	30
9.3.	<i>Công ty liên kết.....</i>	33
10.	<i>Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 5 năm trước khi cổ phần hóa.....</i>	34
10.1.	<i>Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Tổng Công ty Tín Nghĩa 5 năm trước CPH.....</i>	34
10.1.1.	<i>Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty Tín Nghĩa 5 năm trước cổ phần hóa: .....</i>	35
10.1.2.	<i>Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của một số công ty con (chi phối trên 50% vốn) 5 năm trước CPH.....</i>	37
10.2.	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong năm báo cáo .....</i>	43
10.2.1.	<i>Khó khăn.....</i>	43
10.2.2.	<i>Thuận lợi.....</i>	43
11.	<i>Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành...44</i>	44
11.1.	<i>Vị thế của Tổng Công ty trong ngành.....</i>	44
11.2.	<i>Triển vọng phát triển ngành .....</i>	44
11.2.1.	<i>Kinh doanh hạ tầng KCN.....</i>	44
11.2.2.	<i>Kinh doanh khu dân cư, nhà ở .....</i>	44
11.2.3.	<i>Kinh doanh khẩu cà phê xuất.....</i>	45
11.2.4.	<i>Kinh doanh xăng dầu .....</i>	46
11.3.	<i>Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổng Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới .46</i>	46
II.	<b>PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA .....</b>	<b>47</b>



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

1.	Mục tiêu cổ phần hóa.....	47
2.	Hình thức cổ phần hóa.....	47
3.	Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa.....	47
4.	Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa.....	48
4.1.	<i>Thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê, các loại nông sản khác; Nhập khẩu nguyên liệu thức ăn gia súc và các mặt hàng khác.....</i>	48
4.2.	<i>Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN và bất động sản khác.....</i>	48
4.3.	<i>Đầu tư và kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas đốt và ngành liên quan.....</i>	48
4.4.	<i>Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực logistics.....</i>	48
4.5.	<i>Các lĩnh vực khác.....</i>	48
5.	Cơ cấu tổ chức, quản lý sau cổ phần hóa.....	49
5.1.	<i>Tổ chức quản lý công ty.....</i>	49
5.2.	<i>Tổ chức bộ máy hoạt động.....</i>	49
6.	Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa.....	51
6.1.	<i>Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2016 – 2020.....</i>	51
6.1.1.	<i>Kế hoạch phát triển các ngành kinh doanh chính.....</i>	51
6.1.2.	<i>Dự báo kế hoạch doanh thu, sản lượng, kết quả tài chính của Tổng Công ty (công ty mẹ).....</i>	56
6.2.	<i>Kế hoạch đầu tư.....</i>	58
6.3.	<i>Kế hoạch tài chính.....</i>	62
6.4.	<i>Các giải pháp thực hiện kế hoạch.....</i>	66
6.4.1.	<i>Nhóm các giải pháp để phát triển quy mô KD, nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD đối với từng ngành, lĩnh vực.....</i>	66
6.4.2.	<i>Các giải pháp về tài chính.....</i>	67
6.4.3.	<i>Các giải pháp về nguồn nhân lực.....</i>	68
6.4.4.	<i>Các giải pháp phát triển thương hiệu.....</i>	68
6.4.5.	<i>Giải pháp về tổ chức sản xuất kinh doanh và điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ.....</i>	69
III.	<b>VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ.....</b>	<b>69</b>



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

1.	Vốn điều lệ .....	69
2.	Cơ cấu vốn điều lệ .....	69
IV.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN .....	70
1.	Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá: .....	70
1.1.	Hình thức chào bán .....	70
1.2.	Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua .....	70
1.3.	Thời gian và địa điểm thực hiện.....	70
1.4.	Các đối tác liên quan tới đợt chào bán .....	71
2.	Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động ..	71
2.1.	Đối tượng phát hành .....	71
2.2.	Hình thức phát hành.....	71
2.2.1.	Cổ phần bán cho CBNV theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực nhà nước.....	72
2.2.2.	Cổ phần bán cho CBNV theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần:.....	72
2.2.3.	Đề xuất cho người lao động trong toàn Tổng Công ty được mua thêm cổ phần với giá ưu đãi .....	73
2.3.	Tổng hợp phương án phát hành cho người lao động.....	73
V.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CỔ PHẦN HÓA.....	73
1.	Chi phí cổ phần hóa.....	73
2.	Quản lý và sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa .....	74
VI.	RỦI RO DỰ KIẾN.....	75
1.	Rủi ro kinh tế .....	75
2.	Rủi ro về pháp luật.....	76
3.	Rủi ro đặc thù ngành.....	76
3.1.	Rủi ro tỷ giá.....	76
3.2.	Rủi ro về giá cả phê xuất khẩu .....	77
4.	Rủi ro của đợt chào bán.....	77
5.	Rủi ro khác .....	77

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

---

<b>VII. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA .....</b>	<b>77</b>
<b>1. Ban Chỉ đạo cổ phần hóa.....</b>	<b>77</b>
<b>2. Tổ chức đấu giá.....</b>	<b>78</b>
<b>3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng .....</b>	<b>78</b>

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### THÔNG TIN CƠ BẢN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

Doanh nghiệp cổ phần hóa	Tổng Công ty Tín Nghĩa
Vốn điều lệ dự kiến sau khi cổ phần hóa	1.558.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phần bán đấu giá:	14.897.350 cổ phần, chiếm 9,562% vốn điều lệ
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phiếu
Loại cổ phần	Cổ phần phổ thông
Giá khởi điểm	10.200 đồng/cổ phần
Số lượng giới hạn đối với mỗi nhà đầu tư trong nước	<ul style="list-style-type: none"><li>Tối thiểu: 100 cổ phần</li><li>Tối đa: 14.897.350 cổ phần</li></ul>
Số lượng giới hạn đối với mỗi nhà đầu tư nước ngoài	<ul style="list-style-type: none"><li>Tối thiểu: 100 cổ phần</li><li>Tối đa: 14.897.350 cổ phần</li></ul>
Đặt cọc	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm bán đấu giá



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### CÁC KHÁI NIỆM VÀ TỪ VIẾT TẮT

Tổng Công ty	Tổng Công ty Tín Nghĩa
BCTC	Báo cáo tài chính
BDS	Bất động sản
BHTN	Bảo hiểm thất nghiệp
BHXH	Bảo hiểm xã hội
BHYT	Bảo hiểm y tế
BKS	Ban Kiểm soát
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CCDC	Công cụ dụng cụ
Công ty CP TM& XD	Công ty cổ phần thương mại và xây dựng
CP	Cổ phần
CPH	Cổ phần hóa
CTCP	Công ty cổ phần
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
ĐKDN	Đăng ký doanh nghiệp
DN	Doanh nghiệp
ĐTPT	Đầu tư phát triển
DV	Dịch vụ
EPS	Thu nhập trên một cổ phiếu
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
HĐQT	Hội đồng Quản trị
HĐTV	Hội đồng thành viên
KCN	Khu Công nghiệp

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

<b>KTNB</b>	Kiểm toán nội bộ
<b>MTV</b>	Một thành viên
<b>NHNN</b>	Ngân hàng Nhà nước
<b>QĐ</b>	Quyết định
<b>QL</b>	Quản lý
<b>QLDA</b>	Quản lý dự án
<b>ROA</b>	Tỷ suất sinh lời trên tổng tài sản
<b>ROE</b>	Tỷ suất sinh lời trên vốn chủ sở hữu
<b>SXKD</b>	Sản xuất kinh doanh
<b>TACN</b>	Thức ăn chăn nuôi
<b>TAGS</b>	Thức ăn gia súc
<b>TCNS</b>	Tổ chức nhân sự
<b>TNHH</b>	Trách nhiệm hữu hạn
<b>TSCĐ</b>	Tài sản cố định
<b>TXD</b>	Trạm xăng dầu
<b>UBND</b>	Ủy ban nhân dân
<b>VĐL</b>	Vốn điều lệ
<b>VPĐD</b>	Văn phòng đại diện
<b>XK</b>	Xuất khẩu
<b>XLNT</b>	Xử lý nước thải
<b>XNK</b>	Xuất nhập khẩu

## **I. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA**

Tiền thân của Tổng Công ty Tín Nghĩa là Công ty Dịch vụ sản xuất kinh doanh Tổng hợp Đồng Nai (tên gọi PROSECO) ra đời vào ngày 7/9/1989 theo QĐ số 1043/QĐ.UBT của UBND tỉnh Đồng Nai với mục tiêu và nhiệm vụ chính là tổ chức sản xuất kinh doanh, đóng góp nguồn thu cho Ngân sách Nhà nước và Ngân sách đảng địa phương. Trải qua 26 năm phát triển, Tổng Công ty Tín Nghĩa thay đổi mô hình hoạt động theo từng giai đoạn đổi mới đất nước. Ngày 31/03/2006, Tổng Công ty chuyển sang hoạt động theo mô hình "Công ty mẹ - Công ty con" theo Quyết định số 18b – QĐ/TU của Tỉnh ủy Đồng Nai. Theo Quyết định số 526/QĐ-TU ngày 11/03/2009 của Tỉnh ủy Đồng Nai, Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa chuyển sang hoạt động theo mô hình Tổng Công ty TNHH một thành viên với tên gọi Tổng Công ty Tín Nghĩa. Ngày 27/7/2010 Công ty TNHH một thành viên Tín Nghĩa chuyển thành Tổng Công ty hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 778/QĐ – TU của Tỉnh ủy Đồng Nai.

### **1. Thông tin chung**

- Tên công ty: TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA
- Tên tiếng Anh: TIN NGHIA CORPORATION
- Tên viết tắt: TIN NGHIA CORP
- Địa chỉ: Số 96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại: (84 – 61) 3822 486
- Fax: (84 –61) 3823 747



- Logo:
- Website: [www.tinnghiacorp.com.vn](http://www.tinnghiacorp.com.vn)
- Giấy chứng nhận ĐKDN lần đầu số 4704000007 ngày 3 tháng 11 năm 2004 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp. Trong lần thay đổi giấy phép đăng ký kinh doanh lần thứ 8 ngày 16 tháng 6 năm 2009, Tổng Công ty đã được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế với mã số doanh nghiệp 3600283394. Đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 20/04/2015.
- Vốn điều lệ theo Giấy phép đăng ký kinh doanh: 2.332.000.000.000 đồng.





*Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa*

## **2. Ngành nghề kinh doanh**

Theo Giấy phép kinh doanh số 3600283394, do Phòng đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 03/11/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 17 ngày 20/04/2015, ngành nghề kinh doanh của Tổng Công ty bao gồm:

### **2.1. Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN và bất động sản**



*Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa*

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở. Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu dân cư, khu công nghiệp và nhà ở. Đầu tư và kinh doanh cảng. Kinh doanh khai thác và quản lý chợ;

## **Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. Giám sát thi công công trình. Tư vấn, quản lý dự án. Lập dự án đầu tư, lập dự toán công trình. Đấu thầu;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng.

### **2.2. Chế biến, kinh doanh xuất khẩu và nhập khẩu**



*Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa*

- Chế biến, kinh doanh XK cà phê nhân, tiêu hạt và các mặt hàng nông sản khác;
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đầu: Chế biến lương thực; Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm cà phê như: cà phê hòa tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; Sản xuất các chất thay thế cà phê; Trộn chè và chất phụ gia. Sản xuất chiết suất và chế phẩm từ chè hoặc đồ pha kèm;
- Kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, nguyên liệu sản xuất và hàng hóa khác.

### **2.3. Kinh doanh xăng dầu, khí đốt, gas**

- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, nhớt, mỡ bò và khí dầu mỏ hóa lỏng;
- Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh: Bán lẻ xăng, dầu, nhớt, mỡ bò và khí dầu mỏ hóa lỏng;

### **2.4. Kinh doanh logistics và dịch vụ khác**

- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải: Kinh doanh hàng tạm nhập tái xuất, hàng tạm xuất tái nhập và hàng chuyển khẩu. Kinh doanh dịch vụ đại lý tàu



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

biển và các dịch vụ giao nhận hàng quốc tế, hàng nội địa. KD vận tải đa phương thức;

- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống, phục vụ lưu động: Kinh doanh nhà hàng.

### **3. Cơ cấu tổ chức và bộ máy quản lý Tổng Công ty**

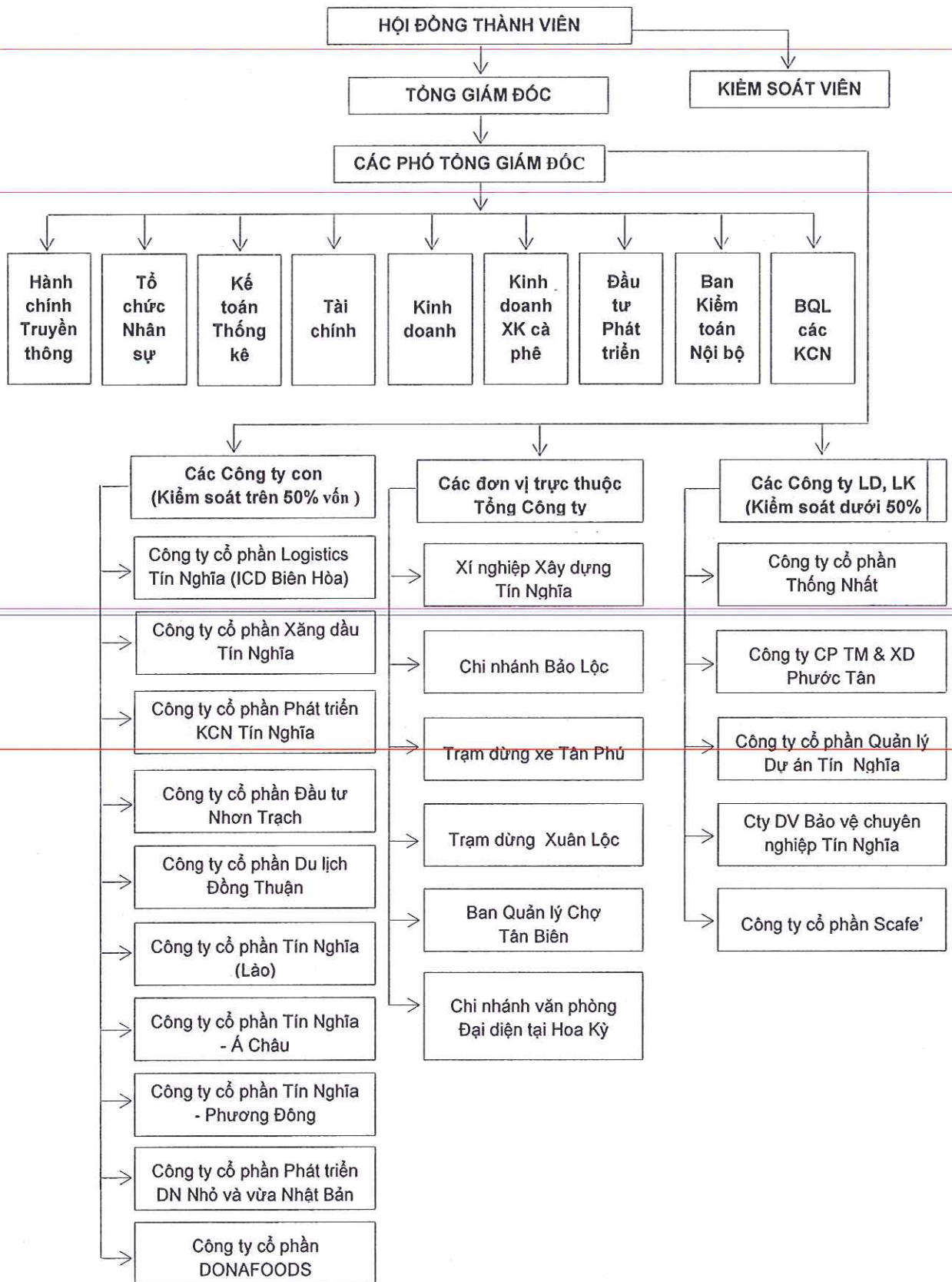
Cơ cấu tổ chức của Tổng Công ty Tín Nghĩa gồm: (i) Công ty mẹ (Khối Văn phòng và các đơn vị trực thuộc); (ii) Các Công ty con; (iii) Các Công ty liên kết.

- Khối văn phòng: 9 phòng, ban chuyên môn và các tổ chức đảng, đoàn thể. Các đơn vị trực thuộc gồm: 2 trạm dừng xe Tân Phú, Xuân Lộc; Chợ Tân Biên; XN xây dựng; Chi nhánh Bảo Lộc và VPĐD tại Arkansas – Hoa Kỳ;
- Các Công ty con gồm: 10 công ty có vốn góp của Tổng Công ty chiếm từ trên 50% đến dưới 100% vốn điều lệ. Các Công ty liên kết gồm: 5 công ty có vốn góp của Tổng Công ty chiếm từ 20% đến dưới 50% vốn điều lệ;
  - Tổng Công ty hoạt động theo mô hình quản lý: Hội đồng Thành viên, Tổng Giám đốc, các Phó Tổng Giám đốc, Kiểm soát viên, Kế toán trưởng, các phòng ban chuyên môn nghiệp vụ, các đơn vị trực thuộc, các công ty con và công ty liên doanh liên kết.



Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### 4. Bộ máy quản lý, điều hành doanh nghiệp

#### Hội đồng thành viên

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Ông Phạm Xuân Hà	Ủy viên HĐQT, Chánh VP Tỉnh ủy Đồng Nai
Ông Lê Hữu Tịnh	Ủy viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hồng	Ủy viên HĐQT, Giám đốc Ban QL các KCN Tín Nghĩa
Bà Dương Thị Loan Anh	Ủy viên HĐQT, Phó Giám đốc TCNS

#### Ban Tổng Giám đốc

Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Cao Ngọc Đức	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đặng Thị Thanh Hà	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Văn Hồng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Cao Nhơn	Phó Tổng Giám đốc

#### Kiểm soát viên

Bà Nguyễn Thị Ngọc Dung	Phó Giám đốc KTNB
Ông Trần Phạm Việt Hoàng	Kiểm soát viên, Phó Giám đốc ĐTPT

**Kế toán trưởng: Ông Trần Nghĩa Sĩ**

Các phòng ban chức năng: Có 9 phòng, ban chuyên môn. Phụ trách các phòng ban là Giám đốc, Phó Giám đốc.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### 5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Tổng Công ty có 202 lao động sẽ tiếp tục làm việc và chuyển sang công ty cổ phần sau khi Tổng Công ty Tín Nghĩa cổ phần hóa, kế hoạch cụ thể như sau:

TT	Nội dung	Tổng số
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa (31/12/2014)	219
2	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ	2
3	Số lao động tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	5
4	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	10
II	Số lao động chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần	202

TT	Đối tượng người lao động	Số lượng
1	Tổng số lao động	202
2	Phân theo trình độ lao động	
	Đại học và trên đại học	126
	Trung cấp, cao đẳng	30
	Phổ thông	46
	Công nhân, sơ cấp	
3	Phân theo hợp đồng lao động	
	Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	8
	HĐLĐ không thời hạn	154
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	40

### 6. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2014 của Tổng Công ty Tín Nghĩa để cổ phần hóa như sau

Căn cứ vào Công văn số 7131 – CV/TU ngày 15/8/2014 của Tỉnh ủy Đồng Nai, thời điểm chốt số liệu để xác định giá trị doanh nghiệp là 31/12/2014. Căn cứ trên báo cáo định giá của đơn vị tư vấn là Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam), Sở Tài chính đã chủ trì tổ chức họp hội đồng bao gồm: đơn vị tư vấn, Tổng Công ty Tín Nghĩa, các thành viên ban chỉ đạo cổ phần hóa, Sở Giao thông Vận tải, Sở Tài nguyên và Môi trường và Sở Khoa học và Công nghệ để thẩm định. Trên cơ sở kết quả thẩm định, Trưởng ban Ban chỉ đạo



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

cổ phần hóa đã trình Thường trực Tỉnh ủy công bố giá trị doanh nghiệp tại Văn bản số 25-QĐ/TU ngày 10/11/2015. Giá trị doanh nghiệp được xác định theo phương pháp tài sản như sau:

### 6.1. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị: Đồng

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4=3-2
<b>A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)</b>	<b>5.709.036.927.075</b>	<b>6.284.562.967.253</b>	<b>575.526.040.178</b>
<b>I. TSCĐ và đầu tư dài hạn</b>	<b>2.993.083.975.959</b>	<b>3.503.889.817.362</b>	<b>510.805.841.403</b>
<b>1. Tài sản cố định</b>	<b>1.094.226.465.776</b>	<b>1.177.824.870.558</b>	<b>83.598.404.782</b>
1.1. TSCĐ hữu hình	275.289.770.654	359.002.052.626	83.712.281.972
1.2. Tài sản vô hình	1.683.260.522	1.683.260.522	-
1.3. Chi phí XDCB dở dang	817.253.434.600	817.139.557.410	(113.877.190)
<b>2. Bất động sản đầu tư</b>	<b>195.510.623.029</b>	<b>395.173.530.993</b>	<b>199.662.907.964</b>
<b>3. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>1.612.265.166.362</b>	<b>1.839.792.574.267</b>	<b>227.527.407.905</b>
- Đầu tư vào công ty con	1.278.805.992.327	1.361.425.598.044	82.619.605.717
- Đầu tư vào cty liên kết, liên doanh	88.146.000.000	98.263.040.503	10.117.040.503
- Đầu tư dài hạn khác	280.615.396.500	380.103.935.719	99.488.539.219
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	(35.302.222.465)	-	35.302.222.465
<b>4. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>91.081.720.792</b>	<b>91.098.841.544</b>	<b>17.120.752</b>
- Chi phí trả trước dài hạn	90.740.481.976	90.757.602.728	17.120.752
- Tài sản dài hạn khác	341.238.816	341.238.816	-
<b>II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn</b>	<b>2.555.706.144.035</b>	<b>2.588.708.619.429</b>	<b>33.002.475.394</b>
<b>1. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>203.812.391.220</b>	<b>203.812.391.220</b>	<b>-</b>
- Tiền	203.812.391.220	203.812.391.220	-
- Các khoản tương đương tiền	-	-	-
<b>2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>633.380.724.259</b>	<b>641.401.936.261</b>	<b>8.021.212.002</b>
- Đầu tư ngắn hạn	634.105.575.988	641.401.936.261	7.296.360.273
- Dự phòng giảm giá ĐTNH	(724.851.729)	-	724.851.729
<b>3. Các khoản phải thu</b>	<b>1.509.852.755.640</b>	<b>1.518.288.859.025</b>	<b>8.436.103.385</b>
- Phải thu khách hàng	914.692.862.902	914.475.619.588	(217.243.314)
- Trả trước cho người bán	112.894.288.177	94.479.879.926	(18.414.408.251)
- Các khoản phải thu khác	509.333.359.511	509.333.359.511	-
- Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	(27.067.754.950)	-	27.067.754.950
<b>4. Hàng tồn kho</b>	<b>201.095.666.233</b>	<b>213.541.507.723</b>	<b>12.445.841.490</b>
- Hàng tồn kho	202.732.047.801	213.541.507.723	10.809.459.922

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	(1.636.381.568)	-	1.636.381.568
<b>5. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>7.564.606.683</b>	<b>11.663.925.200</b>	<b>4.099.318.517</b>
- Chi phí trả trước ngắn hạn	302.886.732	302.886.732	-
- Thuế và các khoản phải thu nhà nước	2.476.114.406	2.476.114.406	-
- Tài sản ngắn hạn khác	3.175.371.178	2.751.538.890	(423.832.288)
- Thuế GTGT được khấu trừ	1.610.234.367	1.610.234.367	-
- Công cụ dụng cụ đã phân bổ hết giá trị	-	4.523.150.805	4.523.150.805
<b>III. Giá trị lợi thế kinh doanh của DN</b>	<b>-</b>	<b>18.194.041.843</b>	<b>18.194.041.843</b>
<b>IV. Giá trị quyền sử dụng đất</b>	<b>160.246.807.081</b>	<b>173.770.488.619</b>	<b>13.523.681.538</b>
<b>B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỜNG</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN (A+B+C+D)</b>	<b>5.709.036.927.075</b>	<b>6.284.562.967.253</b>	<b>575.526.040.178</b>
Trong đó:	-	-	-
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DN (Mục A)</b>	<b>5.709.036.927.075</b>	<b>6.284.562.967.253</b>	<b>575.526.040.178</b>
E1. Nợ thực tế phải trả	4.845.505.868.570	4.845.481.268.565	(24.600.005)
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NN TẠI DN [A-(E1+E2)]</b>	<b>863.531.058.505</b>	<b>1.439.081.698.688</b>	<b>575.550.640.183</b>

*Nguồn: Bảng Kết quả xác định GTDN Tổng Công ty Tín Nghĩa*

**6.2. Chênh lệch và nguyên nhân tăng, giảm**

- Chênh lệch tăng do đánh giá lại tài sản cố định và đầu tư dài hạn: 510.805.841.403 đồng, trong đó:

Tài sản cố định tăng	83.598.404.782
+ Tăng do đánh giá lại nhà cửa vật kiến trúc	67.837.566.230
+ Tăng do đánh giá lại máy móc thiết bị	1.898.938.042
+ Tăng do đánh giá lại phương tiện vận tải	12.513.875.869
+ Tăng do đánh giá lại thiết bị dụng cụ quản lý	838.550.791



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

+ Tài sản cố định khác	623.351.040
+ Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	(113.877.190)
Tăng do đánh giá lại bất động sản đầu tư	199.662.907.964
Tăng do đánh giá lại các khoản đầu tư TC dài hạn	227.527.407.905
Tăng do đánh giá lại tài sản dài hạn khác	17.120.752

- Chênh lệch tăng do đánh giá lại Tài sản ngắn hạn: 33.002.475.394 đồng, trong đó:

Tăng do đánh giá lại các khoản đầu tư TC ngắn hạn	8.021.212.002
Tăng do đánh giá lại các khoản phải thu	8.436.103.385
Tăng do đánh giá lại vật tư hàng hóa tồn kho	12.445.841.490
Tăng do đánh giá lại CCDC đã hết giá trị nhưng còn sử dụng	4.099.318.517

- Tăng do xác định giá trị lợi thế kinh doanh: 18.194.041.843 đồng.
- Tăng do xác định lại giá trị quyền sử dụng đất: 13.523.681.538 đồng.
- Nợ phải trả chênh lệch giảm 24.600.005 đồng, do xử lý tài sản thừa sau khi kiểm kê.

**6.3. Tài sản chờ thanh lý không tính vào giá trị doanh nghiệp**

STT	Tên tài sản	Giá trị sổ sách kế toán		
		Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
	1	2	3	4=2-3
	<b>Đơn vị: CÁC ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC - NHÀ VƯỜN HÓA AN</b>			
	<b>Công trình trên đất Nhà vườn Hóa An</b>	<b>2.235.052.338</b>	<b>2.235.052.338</b>	
1	Hệ thống điện toàn khu	42.749.790	42.749.790	-
2	Đóng kè bờ ao	73.740.697	73.740.697	-
3	Cây kiếng, cây ăn trái, bồn bông	75.904.368	75.904.368	-
4	Chi phí kè bờ ao, mở rộng thêm đường đi	114.300.000	114.300.000	-
5	San nền làm đường HT thoát nước	275.528.863	275.528.863	-
6	Nhà điều hành(108m <sup>2</sup> )	114.810.040	114.810.040	-
7	Nhà nhân viên, bảo vệ (84m <sup>2</sup> )	70.155.912	70.155.912	-
8	Nhà nổi số 4 (61,89m <sup>2</sup> )	115.423.027	115.423.027	-
9	Nhà nổi số 3 (48,18m <sup>2</sup> )	96.194.194	96.194.194	-
10	Nhà nổi số 2 (36,79m <sup>2</sup> )	74.254.971	74.254.971	-



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

11	Nhà nổi số 1 (28,36m2)	62.748.198	62.748.198	-
12	Nhà nghỉ - karaoke (245,75m2)	416.347.786	416.347.786	-
13	Nhà bếp (100m2)	109.061.112	109.061.112	-
14	Nhà ăn 3 phòng (117m2)	164.621.565	164.621.565	-
15	Nhà căn tin (112,83m2)	84.829.755	84.829.755	-
16	Nhà hội trường (411,4m2)	161.556.780	161.556.780	-
17	Chi phí giám sát thiết kế	93.426.895	93.426.895	-
18	Hàng rào giả cây (167m)	53.675.618	53.675.618	-
19	Tường rào mặt tiền	35.722.767	35.722.767	-
	<b>Công trình trên đất nhà kho</b>	<b>362.132.217</b>	<b>362.132.217</b>	
1	Kho chứa hàng (A) (1983)	67.574.420	67.574.420	-
2	Kho chứa hàng (B) (1986)	80.207.797	80.207.797	-
3	Kho chứa hàng (C) (1997)	214.350.000	214.350.000	-
	<b>Phương tiện vận tải</b>	<b>235.800.000</b>	<b>235.800.000</b>	
1	Xe Nissan 4chỗ 60C-0076 màu xám (VPTU)	235.800.000	235.800.000	-
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2.832.984.555</b>	<b>2.832.984.555</b>	<b>-</b>

### 7. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp (kèm theo Biểu xác định giá trị tài sản)

#### 7.1. Tình hình quản lý, sử dụng đất

- Tổng diện tích đất Tổng công ty Tín Nghĩa quản lý, sử dụng và đang triển khai đầu tư là: 22.111.248 m2. Ngoài đất đai trong phạm vi tỉnh Đồng Nai, Tổng Công ty Tín Nghĩa còn quản lý, sử dụng đất thuộc phạm vi Nhà máy chế biến cà phê Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng;
- Theo Công văn số 10713 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai ngày 22/12/2015 phê duyệt phương án sử dụng đất của Tổng Công ty Tín Nghĩa, sau khi chuyển thành Công ty cổ phần:
  - + Tổng Công ty Tín Nghĩa đang quản lý và sử dụng 22.056.242 m2 đất trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Trong đó:
    - Đất đang quản lý và sử dụng: 8.145.734,2 m2.
    - Đất đang triển khai thực hiện dự án đầu tư: 13.910.507,8 m2.
 Toàn bộ diện tích đất đang được Tổng Công ty Tín Nghĩa quản lý, sử dụng đúng mục đích. Phần lớn diện tích đất là thuê dài hạn trả tiền thuê đất hàng năm, số còn lại là mua quyền sử dụng đất hoặc tự thỏa thuận, bồi thường với người dân;
  - Ủy ban Nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã phê duyệt phương án sử dụng đất của Tổng Công ty Tín Nghĩa tại Công văn số: 4586/UBND-ĐC ngày 07/8/2015. Theo công văn này, Tổng công ty Tín Nghĩa sử dụng 55.006 m2 tại xã Lộc Nga, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm đồng. Đây là địa điểm có Nhà máy chế biến cà phê được mua lại toàn bộ từ Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), chi nhánh Bảo Lộc.

Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Danh mục nhà cửa vật kiến trúc và đất tại thời điểm công bố thông tin

STT	Địa chỉ khu đất	Diện tích (m <sup>2</sup> )	Các thông tin liên quan
	<b>TỈNH ĐỒNG NAI</b>	22,056,242	Trình bày trong Phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa
<b>A</b>	<b>CÁC KHU ĐẤT TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA ĐANG QUẢN LÝ – SỬ DỤNG</b>	<b>8,145,734.20</b>	
<b>I</b>	<b>ĐẤT TRỤ SỞ - VĂN PHÒNG</b>	3,561.60	
1	Khu đất số 96, Hà Huy Giáp, P.Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	2,118.90	
2	Khu đất số 95A, CMT8, P.Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai	1,046	
3	Văn phòng Xí nghiệp Trị An, huyện Vĩnh Cửu	396.70	
<b>II</b>	<b>ĐẤT CƠ SỞ SẢN XUẤT KINH DOANH</b>	7,624,353.70	
<b>II.1</b>	<b>ĐẤT KHU CÔNG NGHIỆP</b>	7,356,490.50	
1	KCN Nhơn Trạch 3 – GD1 – Huyện Nhơn Trạch	3,368,655.80	
2	KCN Nhơn Trạch 3 – GD2 – Huyện Nhơn Trạch	3,490,218.00	
3	KCN Tân Phú- - Huyện Tân Phú	497,616.70	

Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

II.2	ĐẤT CƠ SỞ SẢN XUẤT KINH DOANH		259,194.90	
II.2.1	Đất thuê trực tiếp với Nhà nước		202,738.20	
1	Khu đất ICD Biên Hòa – TP. Biên Hòa		28,478.00	
2	Khu đất Nhà máy đá Granite Tín Nghĩa – TP. Biên Hòa		20,310.00	
3	Nhà máy chế biến nông sản Tín Nghĩa – TP. Biên Hòa		26,277.00	
4	Nhà xưởng Hòa Hưng – TP. Biên Hòa		11,235.00	
5	Chợ đầu mối Tân Biên – TP. Biên Hòa		17,805.20	
6	Trạm dừng xe Tân Phú – Huyện Tân Phú		32,544.50	
7	Trạm dừng xe Xuân Lộc – Huyện Xuân Lộc		25,505.50	
8	Trung tâm thương mại tổng hợp Long Khánh – Huyện Long Khánh		40,583.00	
II.2.2	Đất thuê lại Công ty kinh doanh hạ tầng		56,456.70	
1	Bến sông ICD – TP. Biên Hòa		11,941.10	
2	Khu đất tại KCN Biên Hòa – TP. Biên Hòa		44,515.60	
II.3	ĐẤT KHO BÃI		8,668.30	
1	Kho cầu mới – TP. Biên Hòa		2,694.80	



Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

2	Nhà kho Long Bình Tân		5,973.50	
III	ĐẤT NHẬN CHUYỂN NHƯỢNG CỦA HỘ GIA ĐÌNH CÁ NHÂN ĐỂ THỰC HIỆN MỞ RỘNG DỰ ÁN		336,336.10	
1	Đất xã Long Phước, huyện Long Thành		49,281.70	
2	Đất xã Phước Tân, TP. Biên Hòa		26,740.00	
3	Đất mở rộng mỏ đá Cây Gáo – Huyện Vĩnh Cửu		211,497.20	
4	Khu đất đầu đường 25C KCN Nhơn Trạch 3 – Huyện Nhơn Trạch		2,105.00	
5	Đất huyện Tân Phú		43,691.70	
6	Đất Bền thủy nội địa Trị An		3,020.50	
IV	ĐẤT KHÁC		181,482.80	
1	Nhà B2 - Cư xá Tỉnh ủy		69.00	
2	Nhà số 98/1A		92.70	
3	Khu dân cư Tân Biên		1,525.00	
4	Khu phố chợ Tân Biên		335.50	
5	Khu dân cư và tái định cư Tân Biên 2 (phần Khu dân cư)		5,130.20	

Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

6	Khu dân cư và tài định cư Tân Biên 2 (phần Khu chung cư)		1,811.00	
7	Đất xã Hiệp Hòa – TP. Biên Hòa		172,591.40	
<b>B</b>	<b>CÁC KHU ĐẤT TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA ĐANG TRIỂN KHAI THỰC HIỆN DỰ ÁN ĐẦU TƯ</b>		<b>13,910,507.80</b>	
I	ĐẤT DỰ ÁN ĐÃ ĐƯỢC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN QSD ĐẤT		116,887.60	
1	Chung cư cao cấp Quang Vinh		4,065.80	
2	Mô đá xây dựng Cây Gáo – Huyện Vĩnh Cửu		103,943.40	
3	Trung tâm thương mại Long Thành – Huyện Long Thành		5,357.00	
4	Nhà hàng tiệc cưới Long Khánh – Tx. Long Khánh		3,521.40	
II	ĐẤT DỰ ÁN ĐÃ CHUYỂN, TRẢ TIỀN BỒI THƯỜNG		12,399,046.80	
II.1	ĐẤT DỰ ÁN ĐÃ CHUYỂN TIỀN BỒI THƯỜNG, CHƯA HOÀN TẤT CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG GIẢI PHÓNG MẶT BẰNG		1,962.10	
1	Trạm xăng dầu Long Bình – Tp. Biên Hòa		1,962.10	
II.2	ĐẤT DỰ ÁN ĐÃ CHUYỂN, TRẢ TIỀN BỒI THƯỜNG, HOÀN TẤT BỒI THƯỜNG 1 PHẦN DỰ ÁN		12,397,085	
1	Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng KCN An Phước – Huyện Long Thành		2,008,484.70	

Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

2	Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN Ông Kèo – Huyện Nhơn Trạch		8,234,500.00	
3	Khu đô thị, du lịch xã Đại Phước – Huyện Nhơn Trạch		1,300,000.00	
4	Khu Trung tâm dịch vụ phục vụ KCN Nhơn Trạch – Huyện Nhơn Trạch		509,100.00	
5	Kho xăng dầu và bến chuyên dùng xăng dầu – Huyện Nhơn Trạch		345,000.00	
III	ĐẤT DỰ ÁN ĐANG TRIỂN KHAI CÔNG TÁC BỒI THƯỜNG, THU HỒI ĐẤT		807,006.60	
1	Khu dân cư và tái định cư Tân Biên 2 (Khu tái định cư) – TP. Biên Hòa		2,306.60	
2	Cảng tổng hợp – Huyện Nhơn Trạch		403,400.00	
3	Mô sét gạch ngói Vũng Gấm 1 – Huyện Nhơn Trạch		200,000.00	
4	KCN Nhơn Trạch 6D – Huyện Nhơn Trạch		201,300.00	
IV	ĐẤT DỰ ÁN KHÁC			
1	Mở rộng nhà máy đá Granite – Giai đoạn 1 – TP. Biên Hòa		10,000.00	
2	Bệnh viện điều dưỡng kết hợp trung tâm chuẩn đoán y khoa – TP. Biên Hòa		22,148.00	
3	Mỏ đá xây dựng Bàu Cạn 1 – Huyện Long Thành		203,000.00	
4	Khu tái định cư, khu nhà ở kết hợp du lịch và xây dựng hạ tầng kỹ thuật (Khu tái định cư phường Tân Vạn – 15,58 ha; Khu nhà ở kết hợp du lịch, tuyến đường phục vụ dự án và hạ tầng kỹ thuật kèm theo – 19,5 ha) – TP. Biên Hòa		352,418.80	



Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Hòa			Trình bày trong Phương án sử dụng đất khi cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa
TỈNH LÂM ĐỒNG		55,006.00	
1	Khu đất tại số 345, Quốc lộ 20, xã Lộc Nga, Tp. Bảo Lộc – Lâm Đồng	55,006.00	
Tổng cộng (Đồng Nai + Lâm Đồng)		22,111,248.00	

06/AN/20/03/11

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### 7.2. Tài sản cố định của doanh nghiệp

Danh mục tài sản	Giá trị trên sổ sách kế toán		Giá trị đánh giá lại
	Nguyên giá	Giá trị còn lại	
<b>I. TSCĐ hữu hình</b>	<b>450.929.042.117</b>	<b>275.289.770.654</b>	<b>359.002.052.627</b>
Nhà cửa vật kiến trúc	297.471.788.715	224.119.228.101	291.956.794.331
Máy móc thiết bị	106.522.140.608	33.167.780.617	35.066.718.659
Phương tiện vận tải	32.940.121.969	8.864.307.215	21.378.183.084
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3.626.930.115	776.925.982	1.615.476.773
Tài sản cố định khác	10.368.060.710	8.361.528.740	8.984.879.780
<b>II. TSCĐ vô hình</b>	<b>62.425.291.691</b>	<b>57.887.366.375</b>	<b>60.271.475.957</b>
<b>Tổng cộng:</b>	<b>513.354.333.808</b>	<b>333.177.137.029</b>	<b>419.273.528.584</b>

### 8. Các vấn đề xử lý sau khi công bố giá trị doanh nghiệp và sau khi cổ phần hóa

#### 8.1. Xử lý giá trị của 4 tài sản: Trạm dừng Tân Phú, trạm dừng Xuân Lộc, Nhà máy gạch, XN xây dựng (Nhà máy đá):

Theo định giá của Grant Thornton, đơn vị tư vấn giá trị doanh nghiệp, xác định giá trị của 4 đơn vị trực thuộc trên là:

Trạm dừng Tân Phú: 57.859.326.893 đồng

Trạm dừng Xuân Lộc: 61.801.035.546 đồng

Nhà máy gạch: 66.740.729.308 đồng

XN Xây dựng (Nhà máy đá): 39.474.427.501 đồng

Tuy nhiên, việc thực hiện chuyển nhượng khó khăn, Tỉnh ủy Đồng Nai chấp thuận giá trị doanh nghiệp của Trạm dừng Tân Phú, Trạm dừng Xuân Lộc, Nhà máy gạch ngói, XN Xây dựng (Nhà máy đá) được xác định theo giá sổ sách kế toán (Theo công văn số 75-CV/VPTU ngày 04/11/2015 của Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai v/v trích Biên bản số 04/BB/TU ngày 04/11/2015 của Ban Thường vụ Tỉnh ủy).

Trạm dừng Tân Phú: 41.535.547.525 đồng

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Trạm dừng Xuân Lộc: 50.506.511.421 đồng

Nhà máy gạch: 42.559.557.167 đồng

XN Xây dựng (Nhà máy đá): 11.147.116.104 đồng

Sau khi chuyển sang công ty cổ phần, thực hiện chuyển nhượng những tài sản này, nếu giá cao hơn giá trị sổ sách thì Công ty cổ phần có trách nhiệm báo cáo Tỉnh ủy kết quả chuyển nhượng. Lợi nhuận thu được từ việc chuyển nhượng những tài sản này phải nộp toàn bộ cho Ngân sách Đảng (không được tính vào lợi nhuận doanh nghiệp để chia cho các cổ đông).

### **8.2. Đối với số tài sản hư hỏng, không còn giá trị sử dụng**

Bao gồm cả tài sản xây dựng trên đất Nhà vườn Hoá An, Nhà kho A,B,C, không xác định vào giá trị cổ phần hoá, Tổng Công ty Tín Nghĩa có trách nhiệm thực hiện thủ tục bán, thanh lý theo quy định trước khi chuyển sang công ty cổ phần.

### **8.3. Xác định giá trị khu đất 95A - CMT8, Thành phố Biên Hòa**

Sau khi Sở Tài nguyên – Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khu đất 95A, CMT8, thành phố Biên Hòa, Công ty tư vấn Grant Thornton tiến hành định giá khu đất, báo cáo Chủ sở hữu và thực hiện bổ sung giá trị đất vào giá trị doanh nghiệp.

### **8.4. Những kiến nghị của đơn vị tư vấn giá trị doanh nghiệp (công ty Grant Thornton Viet Nam)**

a. Có một số các khu đất Tín Nghĩa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ gia đình, cá nhân nhưng chưa hoàn tất thủ tục pháp lý theo qui định, hoặc đất đã hết thời hạn sử dụng, đất không có quyền sử dụng đất hay đất nằm ngoài ranh giới dự án đầu tư được duyệt, hiện tại Tín Nghĩa đang ghi nhận các chi phí liên quan đến các khu đất này trong chi phí sản xuất kinh doanh dở dang. Căn cứ ý kiến Sở Tài nguyên môi trường tại Văn bản số 3922/STNMT-QH ngày 18/9/2015 về việc góp ý thẩm định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Tổng công ty Tín Nghĩa, các khu đất này cần được đánh giá lại. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 4, Điều 18 Thông tư số 127/2014/TT-BTC, và theo đề nghị của Hội đồng thẩm định trong cuộc họp với các Sở ban ngành tỉnh Đồng Nai vào ngày 15/09/2015 và ngày 22/9/2014, Grant Thornton không thực hiện định giá lại các quyền sử dụng đất này mà ghi nhận giá trị theo thực tế phát sinh hạch toán trên sổ kế toán thời điểm 31/12/2014, song lưu ý các vấn đề sau:

- Trong số các khu đất trên, trước ngày phát hành báo cáo định giá doanh nghiệp, Tín Nghĩa đã tiến hành chuyển nhượng khu đất đường 25C (Hiệp Phước, Nhơn Trạch) với giá bán là 4.704.000.000 đồng và khu đất cạnh Bến thủy nội địa Trị An với giá 1.800.000.000 đồng. Khi công bố giá trị và xử lý tài chính trước khi chuyển sang công ty cổ phần, Tín Nghĩa cần xem xét xử lý theo Điều 10 Thông tư 127/2014/TT-BTC.



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Ngoài ra, Tín Nghĩa cần tích cực hoàn tất thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khu đất trên. Cho tới thời điểm chuyển đổi thành công ty cổ phần, nếu Tín Nghĩa sẽ tiếp tục sử dụng khi chuyển sang công ty cổ phần và hoàn tất thủ tục pháp lý thì Giá trị quyền sử dụng đất của các mảnh đất đó phải được định giá lại. Khi công bố giá trị và xử lý tài chính trước khi chuyển sang công ty cổ phần, Tín Nghĩa cần xem xét xử lý theo Điều 10 Thông tư 127/2014/TT-BTC.

- b. Đối với diện tích đất nhà nước cho Tín Nghĩa thuê dưới hình thức trả tiền hàng năm mà Tín Nghĩa đã cho thuê lại và thu tiền một lần, Tín Nghĩa chưa ghi nhận đầy đủ số nghĩa vụ bổ sung phải trả Nhà nước và Grant Thornton chưa tiến hành điều chỉnh tăng giá trị các khoản công nợ của công ty do số tiền nộp bổ sung này chưa được thống nhất với các cơ quan nhà nước. Số tiền thuê đất bổ sung còn phải nộp đối với hợp đồng cho nhà đầu tư thứ cấp thuê đất thu tiền một lần theo ước tính tại Công văn số 698/CV-TCT ngày 17 tháng 9 năm 2015 về việc xác định tiền thuê đất là 86.532.254.515 đồng. Theo nội dung cuộc họp của Ban chỉ đạo cổ phần hóa ngày 22/9/2014, Sở Tài nguyên môi trường sẽ tham mưu xử lý và tính toán lại số tiền thuê đất còn phải nộp trước khi chuyển sang công ty cổ phần. Nghĩa vụ nộp tiền thuê đất bổ sung cần được xử lý trước khi chuyển sang công ty cổ phần và sẽ được thể hiện trong biên bản bàn giao sang công ty cổ phần.
- c. Đối với các khoản đầu tư tài chính đã được thoái vốn sau ngày định giá nhưng trước ngày công bố giá trị (bao gồm khoản đầu tư vào Proconco và Công ty CP Cấu kiện Bê tông Đông Sài Gòn (Công ty CP Cấu kiện Bê tông DIC - Tín Nghĩa), khi công bố giá trị và xử lý tài chính trước khi chuyển sang công ty cổ phần, Tín Nghĩa cần xem xét xử lý theo Điều 10 Thông tư 127/2014/TT-BTC.
- d. Đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, còn một số công nợ phải thu, phải trả chưa có biên bản đối chiếu xác nhận. Đề nghị Tổng Công ty Tín Nghĩa tiếp tục đôn đốc đối chiếu xác nhận để hoàn thiện hồ sơ cho việc định giá cũng như công tác chuyển đổi doanh nghiệp sau này.

### **8.5. Đầu tư tài chính dài hạn vào Donafoods**

Căn cứ Công văn số 8743/UBND-KT ngày 26/10/2015 của UBND Tỉnh Đồng Nai về việc cho phép chọn Tổng Công ty Tín Nghĩa là nhà đầu tư chiến lược của Công ty Chế biến XNK NSTP Đồng Nai (Donafoods), Tổng Công ty Tín Nghĩa đã mua 7.650.000 cổ phần và mua thêm qua IPO 4.500.000 cổ phần. Tổng cộng Tổng Công ty sở hữu 12.150.000 cổ phần, chiếm 54% vốn điều lệ Donafoods, trị giá theo mệnh giá 121,5 tỷ đồng.

**9. Công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh liên kết**

**9.1. Công ty mẹ (đại diện chủ sở hữu vốn Nhà nước)**

**Tổng Công ty Tín Nghĩa**

- Địa chỉ: 96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, T. Đồng Nai, Việt Nam
- Điện thoại: (84.61) 3822 486      Fax: (84.61) 3823 747
- Website: [www.tinnghiacorp.com.vn/](http://www.tinnghiacorp.com.vn/)
- Vốn điều lệ theo Giấy phép đăng ký kinh doanh: 2.332.000.000.000 đồng.

**9.2. Công ty con (Kiểm soát trên 50% đến dưới 100% VDL)**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tr.đ)	Vốn góp của Tín Nghĩa (tr.đ)	Tỷ lệ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Xăng Dầu Tín Nghĩa	95A, Cách mạng Tháng 8, P. Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	213.437,6	125.879,44	58,97%	Xăng dầu và các sản phẩm từ dầu mỏ
2	Công ty Cổ phần Logistic Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa	Km01+900 Quốc lộ 51, phường Long Bình Tân, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	133.688	119.780	89,59%	Kho bãi, lưu giữ hàng hóa và các dịch vụ logistics
3	Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận	Đường Yên Ninh, xã Văn Hải, Tp. Phan Rang, Tháp	60.000	53.164,52	88,60%	Du lịch, nhà hàng và khách sạn



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

		Chàm, tỉnh Ninh Thuận				
4	Công ty Cổ phần Phát triển Khu công nghiệp Tín Nghĩa	Đường số 6, Khu công nghiệp Tam Phước, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	173.354,32	98.360	56,73%	Hạ tầng và các dịch vụ Khu công nghiệp
5	Công ty cổ phần Tín Nghĩa (Lào)	Bản Vất Luống, huyện Pakse, tỉnh Champasak	131.777,327	131.777,327	100%	Trồng và chế biến cà phê, ...
6	Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch	Đường số 7, khu đô thị Đông Sài Gòn, xã Long Tân, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	660.000	340.000	51,51%	Kinh doanh bất động sản
7	Công ty Cổ phần Phát triển DN Nhỏ & Vừa Nhật Bản	Toà nhà KCN Nhơn Trạch 3	86.000	47.300	55%	Xây dựng Nhà xưởng trong KCN Nhơn Trạch 3 cho các DN Nhỏ và Vừa Nhật Bản thuê
8	Công ty cổ	A2/337A,	540.000	275.400	51%	Kinh doanh



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

	phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu	đường Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai				bất động sản
9	Công ty cổ phần Tín Nghĩa Phương Đông	Khu phố Hải Hà 2, thị trấn Long Hải, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	100.000	70.000	70%	Hạ tầng Khu công nghiệp
10	Công ty cổ phần chế biến XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods)	478 Xa lộ Hà nội, Phường Long Bình, TP Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	225.000	121.500	54%	Thu mua, chế biến nhân điều xuất khẩu và các SP nông sản khác

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

**9.3. Công ty liên kết**

STT	Tên Công ty	Địa chỉ	Vốn điều lệ (tr.đ)	Vốn góp của Tín Nghĩa (tr.đ)	Tỷ lệ	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty Cổ phần Thống Nhất	Khu công nghiệp Bàu Xéo, xã Sông Trầu, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai	82.000	23.766	28,98%	Hạ tầng Khu công nghiệp
2	Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Phước Tân	A2/337A, đường Bùi Hữu Nghĩa, P. Tân Vạn, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	100.000	30.000	30%	Xây dựng dân dụng và công nghiệp
3	Công ty cổ phần Quản lý Dự án Tín Nghĩa	Số 01, lô C, đường Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	4.047,54	1.173,79	29%	Tư vấn thiết kế, xây dựng dân dụng và công nghiệp
4	Công ty cổ phần Scafe'	173/390, Khu phố 8, phường Long Bình,	10.000	2.000	20%	Sản xuất cà phê rang xay

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

		Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai					
5	Công ty cổ phần Bảo vệ chuyên nghệp Tín Nghĩa	Số 12C, đường Phan Chu Trinh, P. Quang Vinh, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	5.000	1.800	36%	Hoạt động dịch vụ bảo vệ	

**10. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 5 năm trước khi cổ phần hóa**

**10.1. Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổ hợp Công ty mẹ - Công ty con Tổng Công ty Tín Nghĩa 5 năm trước CPH**

Trong 5 năm qua (2011 – 2015), dù là giai đoạn chịu tác động tiêu cực từ cuộc khủng hoảng và suy giảm kinh tế từ năm 2008 nhưng tổ hợp Tổng Công ty Tín Nghĩa (công ty Mẹ - công ty con) luôn tăng trưởng. Doanh thu thuần của tổ hợp bình quân hàng năm 10.000 tỷ đồng. Lợi nhuận tăng dần, đầu năm 2011 lợi nhuận trước thuế 53 tỷ đồng, cuối năm 2015 ước tính là 396 tỷ đồng.

Tình hình tài chính chung của tổ hợp cải thiện đáng kể. Vốn chủ sở hữu được nâng dần làm giảm mạnh hệ số nợ/vốn chủ sở hữu. Tỷ suất lợi nhuận ròng trên tài sản và vốn chủ sở hữu đều tăng qua các năm.

Tình hình kinh doanh và tài chính của Tổ hợp Tổng Công ty Tín Nghĩa (Công ty Mẹ - công ty Con) 5 năm trước cổ phần hoá (2011 – 2015) được minh hoạ như sau: (đvt: tỷ đồng).

STT	Nội dung	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước TH năm 2015
1	Doanh thu thuần	9.187	11.059	9.798	11.095	10.000
	<i>Trong đó : Công ty mẹ</i>	<i>5.703</i>	<i>7.352</i>	<i>5.595</i>	<i>6.984</i>	<i>6.893</i>
2	Lợi nhuận trước thuế	53	126	88	246	396



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

3	Lợi nhuận sau thuế	(5)	42	16	202	304
4	Tổng tài sản	7.214	7.900	7.936	7.852	7.600
5	Vốn chủ sở hữu	734	756	740	908	1.439
6	Nợ phải thu	1.135	547	512	1.351	2.000
7	Nợ phải trả	5.601	6.245	6.240	6.000	5.000
8	Tỷ số lợi nhuận ròng trên tổng tài sản (ROA)	-	0,53%	0,20%	2,57%	4,00%
9	Tỷ số lợi nhuận ròng trên vốn chủ sở hữu (ROE)	-	5,56%	2,16%	22,25%	21,13%

**10.1.1. Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty mẹ - Tổng Công ty Tín Nghĩa 5 năm trước cổ phần hóa:**

Công ty Mẹ - Tổng Công ty Tín Nghĩa (dưới đây gọi là Tổng Công ty Tín Nghĩa) tổ chức thực hiện nhiệm vụ sản xuất kinh doanh 2 lĩnh vực chính: Xuất khẩu cà phê và đầu tư kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản. Ngoài ra, Tổng Công ty còn thực hiện kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn gia súc, tổ chức thi công các công trình xây dựng trong toàn tổ hợp.

Doanh thu chiếm tỷ trọng lớn nhất là xuất khẩu cà phê, chiếm 55% trong tổng doanh thu của Tổng Công ty, chiếm 35% của toàn tổ hợp Công ty Mẹ - công ty Con. Quy mô lĩnh vực nhập khẩu nguyên liệu thức ăn gia súc tăng dần qua các năm.

Do tác động của khủng hoảng kinh tế từ năm 2008 và suy giảm kinh tế những năm sau, Tổng Công ty gánh nặng chi phí lãi vay (lãi suất cao) nên lợi nhuận sau thuế bị lỗ năm 2011 và 2012. Từ năm 2013 đến năm 2015, hoạt động Tổng Công ty đã có lợi nhuận và ổn định sau giai đoạn kinh tế khó khăn.

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

**Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của Tổng Công ty giai đoạn 2011 – 2015 như sau:**

TT	Nội dung	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
1	<b>Sản lượng chủ yếu</b>					
	+Cà phê (tấn)	83.826	121.700	70.222	110.996	107.500
	+Cho thuê đất (ha)	21,3	26,8	30,5	77,7	163
	+Nhập khẩu TAGS (tấn)	156.730	248.858	348.285	273.207	393.457
2	KN xuất khẩu (triệu USD)	186	252	139	221	192
3	KN nhập khẩu (triệu USD)	69	92	121	92	108
4	<b>Doanh thu thuần (tỷ đồng)</b>	<b>5.703</b>	<b>7.352</b>	<b>5.595</b>	<b>6.986</b>	<b>6.893</b>
	+ Xuất khẩu cà phê	1.094	5.224	2.891	4.652	4.255
	+ KD hạ tầng KCN				88	158
	+ Nhập khẩu NL TAGS	1.665	2.049	2.624	1.978	2.402
	+ Khác	2.943	79	80	268	78
5	Lợi nhuận trước thuế	(13)	37	125	155	246
6	Lợi nhuận sau thuế	(29)	(5)	76	126	192
7	Tổng tài sản	5.415	5.701	5.898	5.709	5.475
8	Vốn chủ sở hữu	809	710	738	864	1.439
9	Nợ phải thu	780	915	787	1.510	1.890
10	Nợ phải trả	4.606	4.991	5.160	4.846	4.271
11	Tỷ số lợi nhuận ròng trên tổng tài sản (ROA)	-	-	1,29%	2,23%	3,51%
12	Tỷ số lợi nhuận ròng trên	-	-	10,30%	14,57%	13,34%

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

	vốn chủ sở hữu (ROE)					
13	Tỷ số thanh toán hiện hành	0,84	0,97	1,18	1,95	2,36
14	Tỷ số thanh toán nhanh	0,69	0,88	1,01	1,79	2,17
15	Khả năng thanh toán lãi vay	0,96	1,11	1,46	1,53	1,4
16	Vòng quay các khoản phải thu	7,31	8,03	7,11	4,63	3,12
17	Vòng quay hàng tồn kho	17,94	37,70	19,46	32,90	28,13
18	Tỷ số nợ trên tài sản	0,85	0,88	0,87	0,85	0,78

**10.1.2. Kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của một số công ty con (chi phối trên 50% vốn) 5 năm trước CPH**

**a. Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa**

Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa là công ty con của Tổng Công ty Tín Nghĩa, vốn điều lệ của Công ty 213.437,6 triệu đồng, trong đó Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 58,97 % vốn điều lệ.

Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là bán lẻ, bán buôn nhiên liệu, động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh, các mặt hàng chủ yếu là xăng, dầu, nhớt, mỡ bò, khí hóa lỏng... Hiện nay Công ty Cổ phần Xăng dầu Tín Nghĩa đã có một mạng lưới phân phối gồm 41 trạm xăng dầu trên khắp địa bàn Tỉnh Đồng Nai và Bà Rịa Vũng Tàu. Có 1 Trạm Chiết nạp Gas có công suất 1.200 tấn/năm.

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
1	Sản lượng	Tr.lít	146	151	168	193	200
2	Doanh thu thuần	tỷ đồng	2.774	3.051	3.528	3.953	3.000
3	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	19	14	8	31	80
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	16	11	6	26	64
5	Tổng tài sản	tỷ đồng	468	608	537	516	550
6	Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	232	229	227	230	290



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

7	Vốn điều lệ	tỷ đồng	213	213	213	213	213
8	ROA	%	3,33	1,84	1,11	5,13	11,63
9	ROE	%	6,7	4,89	2,63	11,52	22,06
10	EPS	đồng/CP	480	389	218	1.225	2.998
11	Nộp ngân sách	tỷ đồng	8	4	5	10	26

### b. Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa – ICD Biên Hòa



*Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa*

Công ty Cổ phần Logistics Tín Nghĩa thành lập trên cơ sở chuyển đổi từ Điểm thông quan ngoài khu vực cửa khẩu (ICD Biên Hòa). Vốn điều lệ của Công ty 133.688 triệu đồng. Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 89,59 %.

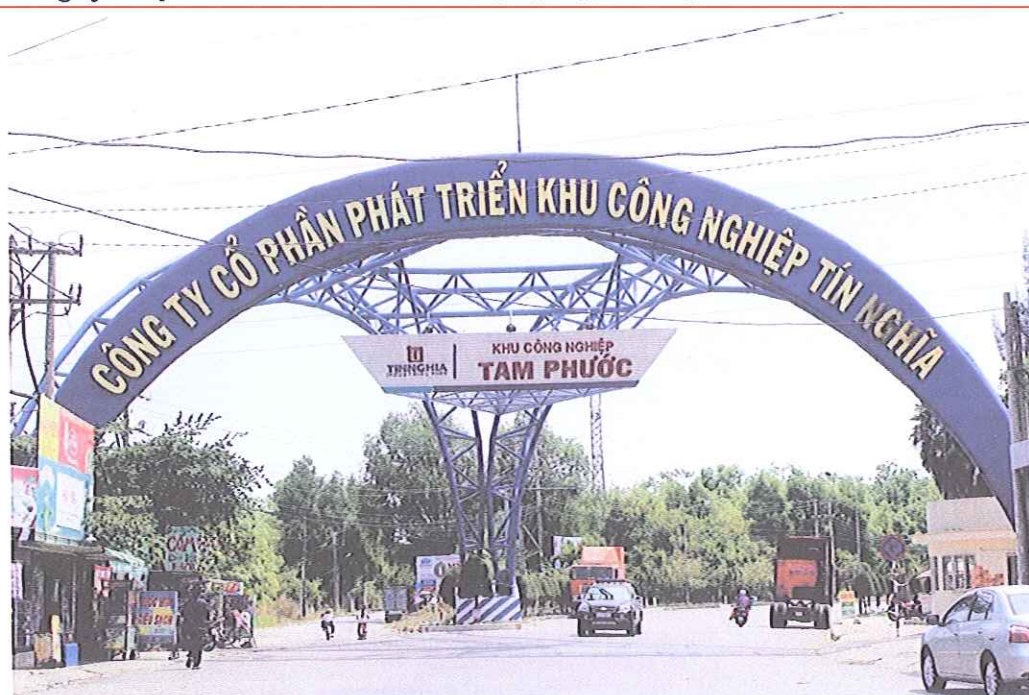
Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là cung ứng đầy đủ các dịch vụ trong chuỗi Logistics: quản trị - điều phối nguyên liệu – hàng hóa gồm: cung ứng kho - bãi ngoại quan, nội địa; vận chuyển hàng hóa đa phương thức; dịch vụ kiểm tra tập trung hàng hóa xuất nhập khẩu, chuyển cửa khẩu; dịch vụ thủ tục hải quan – giao nhận hàng hóa xuất nhập khẩu.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### Bảng tổng hợp kết quả hoạt động Công ty giai đoạn 2011 – 2015:

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
1	Sản lượng	nghìn tấn	54	56	47	80	90
2	Doanh thu thuần	tỷ đồng	116	268	116	84	110
3	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	18	80	32	18	18
4	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	12	59	25	15	14
5	Tổng tài sản	tỷ đồng	160	195	201	205	210
6	Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	140	159	173	174	177
7	Vốn điều lệ	tỷ đồng	158	158	158	158	158
8	ROA	%	7,66	30,40	12,30	7,26	6,68
9	ROE	%	8,73	37,41	14,30	8,55	7,92
10	EPS	đồng/CP	917	4.530	1.997	1.208	1.048
11	Nộp ngân sách	tỷ đồng	12	9	37	6	5

### c. Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa



Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Công ty Cổ phần Phát triển Khu Công nghiệp Tín Nghĩa được thành lập năm 2002 trên cơ sở chuyển đổi từ Xí nghiệp Dịch vụ và Phát triển Khu công nghiệp Tam Phước – đơn vị trực thuộc Tổng Công ty Tín Nghĩa. Vốn điều lệ của Công ty 173.354 triệu đồng, Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 56,73%.

Tổng diện tích KCN đang được Công ty quản lý là 323 ha. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là đầu tư, xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp và khu dân cư; khai thác, xử lý, cung cấp nước sạch và xử lý nước thải.

**Bảng tổng hợp kết quả hoạt động Công ty Cổ phần phát triển KCN Tín Nghĩa:**

STT	Nội dung	ĐVT	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Ước năm 2015
1	Doanh thu thuần	tỷ đồng	82	79	85	88	130
2	Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	43	45	47	42	68
3	Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	36	36	35	32	53
4	Tổng tài sản	tỷ đồng	438	443	455	468	516
5	Vốn chủ sở hữu	tỷ đồng	345	357	363	358	395
6	Vốn điều lệ	tỷ đồng	173	173	173	173	260
7	ROA	%	8,2	8,2	7,8	6,9	10,3
8	ROE	%	10,4	10,2	9,7	9,0	13,4
9	EPS	đồng/cp	2.068	2.092	2.041	1.859	2.027
10	Nợ ngân sách	tỷ đồng	3	6	8	6	23

### **d. Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch**

Công ty Cổ phần Đầu tư Nhơn Trạch được thành lập từ năm 2004. Vốn điều lệ của Công ty: 660.000 triệu đồng, trong đó Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 51,51%. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là đầu tư, kinh doanh nhà, bất động sản, khu đô thị, khu công nghiệp, dịch vụ khu dân cư.

Công ty đang tập trung đầu tư cho dự án Khu đô thị Đông Sài Gòn với quy mô lên đến 942 ha tại vị trí trung tâm huyện Nhơn Trạch, thuộc quy hoạch thành phố mới Nhơn Trạch. Khu đô thị Đông Sài Gòn được định hướng xây dựng trở thành khu đô thị xanh, đô thị kiểu mẫu, ngang tầm với các đô thị hiện đại và đẳng cấp quốc tế.



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng



Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

### e. Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận

Công ty Cổ phần Du lịch Đồng Thuận được thành lập từ năm 2003. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là cung cấp dịch vụ lưu trú ngắn ngày, dịch vụ ăn uống, lữ hành nội địa. Vốn điều lệ công ty là: 60.000 triệu đồng, trong đó Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 88,6%.

Công ty đang quản lý và khai thác Khu nghỉ dưỡng Bàu Trúc Resort (trước đây là Đen Giòn Resort) với tổng diện tích 7 ha tại thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận với tổng cộng 96 phòng nghỉ cao cấp, 2 Nhà hàng, sân tennis, hồ bơi và các dịch vụ tham quan, đưa đón khách,...Hoạt động của Công ty trong các năm qua chưa có hiệu quả.

### f. Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa – Phương Đông

Công ty Cổ phần KCN Tín Nghĩa Phương Đông được thành lập từ năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty 100.000 triệu đồng, Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 70%. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu dân cư, cảng và kho bãi.

Công ty làm chủ đầu tư dự án Khu công nghiệp Đất đỏ (496 ha) và khu dân cư Đất đỏ 1 (131,3 ha) tại huyện Đất đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Hiện nay Công ty đã hoàn thành thủ tục pháp lý đầu tư, bồi thường và giải phóng mặt bằng để chuẩn bị đầu tư hạ tầng, kêu gọi thu hút đầu tư.

### **g. Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa – Á Châu**

Công ty Cổ phần Đầu tư Tín Nghĩa - Á Châu thành lập từ năm 2009. Vốn điều lệ của Công ty: 540.000 triệu đồng, Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 51%. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, đầu tư xây dựng kinh doanh cảng, sân golf, các công trình dân dụng...

Công ty là chủ đầu tư dự án Khu dân cư, dịch vụ và nghỉ dưỡng Cù lao Tân Vạn, tổng diện tích 47 ha, tại phường Tân Vạn, thành phố Biên Hòa, Đồng Nai. Dự án nằm dọc sông Đồng Nai, được thiết kế hài hòa với các khu vực làng biệt thự cao cấp, trung tâm hội nghị cao cấp, thương mại, cao ốc văn phòng và căn hộ cao tầng. Dự án đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500. Hiện nay Công ty đang trong giai đoạn đầu tư, triển khai thi công một số hạng mục hạ tầng như: san lấp, bờ kè, triển khai vườn ươm, nhà văn phòng điều hành, đường dẫn...

### **h. Công ty Tín Nghĩa – Lào**

Công ty Tín Nghĩa Lào được thành lập từ năm 2008. Vốn điều lệ của Công ty 7.512.242 USD, Tổng Công ty chiếm 100%. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty là trồng, khai thác, chế biến và xuất khẩu sản phẩm từ cây cà phê, tại Cộng hòa Dân chủ Nhân dân Lào.

Công ty đang quản lý, triển khai dự án trồng, chăm sóc và chế biến khoảng 500 ha cây cà phê tại huyện Paksong, tỉnh Champasak, nước CHDCND Lào.

### **i. Công ty Cổ phần Phát triển Doanh nghiệp Nhỏ và Vừa Nhật Bản**

Công ty Cổ phần Phát triển doanh nghiệp nhỏ và vừa Nhật Bản được thành lập từ tháng 06/2015. Vốn điều lệ của Công ty 86.000 triệu đồng, Tổng Công ty chiếm 55%. Lĩnh vực kinh doanh chính của Công ty đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

### **j. Công ty Cổ phần chế biến XNK nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods)**

Tổng Công ty Tín Nghĩa tham gia cổ đông chiến lược vào Công ty Cổ phần chế biến XNK Nông sản thực phẩm Đồng Nai (Donafoods) từ ngày 05/01/2016. Tổng vốn điều lệ Công ty Donafoods: 225.000 triệu đồng, Tổng Công ty Tín Nghĩa chiếm 54% (tương đương 121.500 triệu đồng). Lĩnh vực kinh doanh chủ yếu của công ty là thu mua chế biến XNK nhân hạt điều, các sản phẩm từ hạt điều, các mặt hàng nông sản khác.





*Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa*

## **10.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty trong năm báo cáo**

### **10.2.1. Khó khăn**

- Tổng Công ty cần lượng vốn rất lớn để tài trợ cho các dự án đầu tư. Trong khi đó, với hình thức công ty TNHH 100% vốn nhà nước, việc huy động vốn vẫn gặp khó khăn. Sau khi cổ phần hóa, Tổng Công ty có thể cải thiện được nguồn vốn hoạt động kinh doanh.

### **10.2.2. Thuận lợi**

- Hoạt động kinh doanh tăng trưởng tốt. Các chỉ tiêu doanh thu, lợi nhuận, cổ tức, nộp ngân sách đều đạt, vượt kế hoạch và tăng so với cùng kỳ. Các lĩnh vực hoạt động chủ yếu có hiệu quả và tăng trưởng tốt;
- Với quy mô mở rộng, Tổng Công ty đứng thứ 83 trong số 500 Doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam trong năm 2014;
- Các giải pháp thoái vốn được thực hiện quyết liệt và linh hoạt. Hầu hết việc thoái vốn, chuyển nhượng đều có hiệu quả, bảo toàn vốn và tạo được tích lũy đáng kể;
- Việc làm, thu nhập, đời sống của người lao động được đảm bảo, có chia sẻ. Tiền lương chi trả kịp thời, có tiền thưởng cuối năm so với nhiều doanh nghiệp khác. Công tác đào tạo, bồi dưỡng kiến thức chuyên môn nghiệp vụ được quan tâm và tổ chức thường xuyên. Các điều kiện việc làm, an toàn lao động, vệ sinh môi trường được bảo đảm.



**11. Vị thế của Tổng Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành**

**11.1. Vị thế của Tổng Công ty trong ngành**

Trải qua 26 năm xây dựng và phát triển, được sự quan tâm chỉ đạo, lãnh đạo của thành ủy, UBND tỉnh Đồng Nai, tập thể Ban lãnh đạo và cán bộ công nhân viên Tổng Công ty Tín Nghĩa luôn đoàn kết, nhiệt tình, luôn nêu cao tinh thần trách nhiệm đưa Tổng Công ty trở thành một trong 500 doanh nghiệp lớn nhất Việt Nam.

Tổng Công ty Tín Nghĩa đã không ngừng phát triển và trở thành một trong 3 doanh nghiệp xuất khẩu cà phê lớn nhất Việt Nam, liên tục được Bộ Công thương đánh giá và công nhận. Ngoài ra Tổng Công ty còn là một trong những doanh nghiệp đi đầu lĩnh vực kinh doanh cơ sở hạ tầng KCN lớn nhất Việt Nam, quản lý đầu tư và kinh doanh gần 3.000 ha, thu hút đầu tư nước ngoài đến 31/12/2014 5,2 tỷ USD, giải quyết công ăn việc làm gần 50.000 lao động.

**11.2. Triển vọng phát triển ngành**

**11.2.1. Kinh doanh hạ tầng KCN**

Tính đến năm 2014, cả nước đã có 295 KCN xây dựng trên diện tích 84 nghìn ha, và theo quy hoạch tổng thể phát triển các KCN đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt thì cả nước sẽ có 463 KCN với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 141,5 nghìn ha.

Khu vực Đông Nam Bộ chiếm tỷ trọng lớn nhất về cả số lượng và diện tích các KCN so với cả nước, lần lượt là 34% và 43% với 100 KCN. Các KCN tại vùng Đông Nam Bộ thu hút được hơn 44% số lượng công nhân lao động tại các KCN trên cả nước.

Với xu hướng dịch chuyển nguồn vốn FDI ra khỏi Trung Quốc về các quốc gia Đông Nam Á trong đó có Việt Nam, thị trường bất động sản ở KCN sẽ có nhiều tín hiệu thay đổi tích cực. Ngoài ra, việc Việt Nam hoàn thành đàm phán các hiệp định thương mại tự do và hiệp định TPP được ký kết trong năm 2015 cùng với những cải cách về Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư sẽ là những thuận lợi cho việc thu hút vốn đầu tư vào Việt Nam.

Đầu năm 2015, tỉnh Đồng Nai có 31 KCN với tổng diện tích 9.559,35 ha. Hiện có 28 trong tổng số 31 KCN đã hoàn thiện hệ thống hạ tầng và 3 KCN đang trong quá trình hoàn thiện hạ tầng. Theo quy hoạch phát triển KCN của cả nước, đến năm 2020 tỉnh Đồng Nai sẽ phát triển thêm 4 KCN, nâng tổng số KCN lên 35 với tổng diện tích là 11.992 ha.

Hiện tại, Tổng Công ty Tín Nghĩa (và các công ty con) đang quản lý, kinh doanh và phát triển 6 KCN thuộc tỉnh Đồng Nai, với tổng diện tích 2.673,3 ha chiếm 28% tổng diện tích các KCN tại tỉnh Đồng Nai.

**11.2.2. Kinh doanh khu dân cư, nhà ở**

Thị trường Bất động sản – phân khúc nhà ở tỉnh Đồng Nai được đánh giá là một thị trường tiềm năng với hơn 3 triệu dân năm 2014 và chiếm đến 26% diện tích khu vực Đông Nam Bộ. GDP bình quân đầu người khoảng trên 36 triệu đồng và có tốc độ tăng trưởng GDP hàng đầu cả nước trong những năm qua, ước đạt 11,5% trong năm 2014.

Đồng Nai nằm ở vị trí liền kề TP. HCM cùng mạng lưới giao thông liên vùng, hiện là một trong những khu kinh tế trọng điểm phía Nam với hơn 30 KCN và nhà đầu tư đến từ hơn 30 quốc gia. Ngoài ra, Đồng Nai đã và đang triển khai nhiều dự án giao thông trọng điểm quốc gia như cao tốc TP.HCM – Long Thành, sân bay Long Thành.

Theo Savills, đến Q3/2013, có tổng cộng 42 dự án tại thị trường nhà ở Đồng Nai, cung cấp khoảng 27.000 căn/nền. Sản phẩm đất nền chiếm 94% tổng số nguồn cung tại Đồng Nai, số lượng biệt thự/ nhà liền kề chỉ khoảng 5% và căn hộ khoảng 1%.

Trong những năm gần đây, do ảnh hưởng chung từ nền kinh tế và thị trường nhà đất, thị trường nhà ở tỉnh Đồng Nai gặp nhiều khó khăn do thanh khoản thấp, lượng tồn kho nhiều, tiến độ thi công dự án chậm. Thêm vào đó sự thắt chặt tín dụng cho bất động sản của các ngân hàng cũng khiến cho thị trường thiếu hụt dòng tiền đầu tư.

Về dài hạn, triển vọng BĐS Đồng Nai phụ thuộc rất lớn vào sự phát triển cơ sở hạ tầng, kinh tế địa phương. Hiện tại, rất nhiều dự án BĐS tập trung ở Nhơn Trạch, Long Thành.

### **11.2.3. Kinh doanh cà phê xuất**

Ngành cà phê Việt Nam tăng trưởng đều và ở mức cao trong vòng 3 năm qua. Tính đến năm 2014, diện tích trồng cà phê là 653 nghìn ha, tăng 2,7% so với năm 2013. Sản lượng mùa vụ 2013/2014 gần 1,7 triệu tấn, tăng nhẹ so với mùa vụ trước, chủ yếu là cà phê robusta.

Ngành cà phê Việt Nam đứng thứ 2 thế giới về sản lượng và giá trị xuất khẩu với sản lượng và kim ngạch xuất khẩu bình quân trên một niên vụ là 1,5 triệu tấn và 3,1 tỷ USD (2010/2011 – 2013/2014). Cà phê xuất khẩu của Việt Nam chủ yếu là cà phê nhân (chiếm 92% tỷ trọng sản lượng cà phê xuất khẩu).

Trong 2 năm gần đây, do tình hình kinh tế khó khăn nên số lượng doanh nghiệp xuất khẩu cà phê giảm xuống, chỉ còn 100 doanh nghiệp.

Trong số 30 doanh nghiệp xuất khẩu cà phê Việt Nam có kim ngạch lớn thì có đến 14 doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI). Theo báo cáo của Hiệp hội cà phê cao Việt Nam, trong niên vụ 2013 – 2014, Tổng Công ty Tín Nghĩa ở vị trí thứ hai về kim ngạch xuất khẩu cà phê nhân lớn nhất tại Việt Nam.

Giá cà phê thế giới không ổn định trong giai đoạn từ năm 2011 – 2013. Từ đầu năm 2014 đến nay, giá cà phê bắt đầu tăng trở lại do tình hình hạn hán kéo dài ở Braxin và hạn hán tại Việt Nam. Giá cà phê Việt Nam xuất khẩu biến động trong khoảng 1.500 –



2.100 USD/tấn trong 3 năm qua. Cà phê Việt Nam cần phải nâng cao chất lượng, thương hiệu và kỹ năng bán hàng hơn nữa để có thể bán hàng với giá tốt hơn.

Theo dự báo của Ngân hàng Đầu tư Commerzbank, giá cà phê Arabica có thể không tăng mạnh vì lượng hàng tồn kho trong năm qua vẫn còn khá nhiều và dự kiến nguồn cung cà phê không bị thiếu hụt.

#### **11.2.4. Kinh doanh xăng dầu**

Trữ lượng dầu mỏ của Việt Nam chiếm 0,3% tổng lượng trên toàn thế giới. Năm 2014, tổng sản lượng khai thác quỹ dầu của Việt Nam đạt khoảng 26,7 triệu tấn, trong đó khai thác dầu đạt 17,39 triệu tấn, sản lượng khai thác khí đạt 9,77 tỷ m<sup>3</sup>. Tuy nhiên, do hạn chế về năng lực sản xuất, nên chỉ có khoảng 50% sản lượng được đưa vào chế biến tại nhà máy Dung Quất. Số dầu thô còn lại được xuất khẩu sang nước ngoài. Cho đến năm 2014, sản xuất sản phẩm xăng dầu trong nước chỉ mới đáp ứng được 30% nhu cầu, cần nhập khẩu 70% với sản lượng nhập khẩu khoảng 8,62 triệu tấn. Tiêu thụ sản phẩm xăng dầu của Việt Nam là 4,6% trong vòng 12 năm (2001 – 2013), chủ yếu từ ngành giao thông vận tải, các ngành công nghiệp và năng lượng. Dự báo tiêu thụ trung bình tăng 7%/năm giai đoạn 2010 – 2015. Năm 2015, tổng nhu cầu đạt 16,4 triệu m<sup>3</sup>/tấn, tăng 6% so với năm 2014.

Giá xăng dầu chịu ảnh hưởng mạnh từ thị trường thế giới. Với việc giá dầu thô thế giới giảm mạnh trong Q4/2014, giá xăng trong nước cũng phải điều chỉnh giảm tương ứng với mức giảm đến 24%.

Tính đến đầu năm 2014, Việt Nam có hơn 12.000 trạm xăng dầu và theo quy hoạch đến năm 2020 sẽ đạt 18.000 trạm.

Thị trường xăng dầu mang tính cạnh tranh thấp, với chỉ 4 doanh nghiệp đứng đầu chiếm 78% thị phần bao gồm Petrolimex, PV Oil, Saigon Petro và Tổng Công ty xuất nhập khẩu Thanh Lễ.

#### **11.3. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Tổng Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới**

Trong quá trình hoạt động và phát triển, Tổng Công ty Tín Nghĩa bám sát mục tiêu và định hướng phát triển của ngành và tỉnh Đồng Nai.

Cùng với việc khẳng định, nâng cao uy tín, thương hiệu Tổng Công ty Tín Nghĩa, những năm qua, Tổng Công ty cũng mạnh dạn chuyển hướng, mở rộng ngành nghề sản xuất kinh doanh. Nhiều lĩnh vực kinh doanh của Tổng Công ty không chỉ đem đến hiệu quả kinh tế mà thương hiệu Tổng Công ty cũng được nâng cao.



## **II. PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ VÀ CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CỦA DOANH NGHIỆP SAU KHI CỔ PHẦN HÓA**

### **1. Mục tiêu cổ phần hóa**

- Chuyển đổi hình thức sở hữu 100% vốn nhà nước sang hình thức đa sở hữu. Tạo sự thay đổi căn bản về quản lý nhằm nâng cao năng lực tài chính, SXKD, hiệu quả hoạt động và hiệu quả sử dụng vốn.
- Thu hút, huy động vốn của các nhà đầu tư trong và ngoài nước, của CBCNV Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Minh bạch hóa tài chính và quản trị doanh nghiệp theo yêu cầu đổi mới và theo thông lệ quốc tế.
- Nâng cao năng lực cạnh tranh, tài chính lành mạnh, nâng cao hiệu quả hoạt động và sẵn sàng cho quá trình hội nhập kinh tế quốc tế.

### **2. Hình thức cổ phần hóa**

Căn cứ vào quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần và Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 sửa đổi bổ sung Nghị định 59, đồng thời căn cứ vào quy mô hoạt động SXKD hiện tại và định hướng phát triển của Tổng Công ty Tín Nghĩa 5 năm sau cổ phần hóa, hình thức cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa được xác định là kết hợp bán bớt một phần vốn Nhà nước hiện có tại doanh nghiệp và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ. Tỷ lệ sở hữu của Nhà nước chiếm giữ không quá 50% vốn điều lệ.

### **3. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa**

- Tên Công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**
- Loại hình công ty: **CÔNG TY CỔ PHẦN**
- Tên tiếng Anh: **TIN NGHIA CORPORATION**
- Tên viết tắt: **TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA**
- Địa chỉ: **96 Hà Huy Giáp, P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai**
- Điện thoại: **(061) 3 822 486**
- Fax: **(061) 3 823 747**
- Website: **www.tinnghiacorp.com.vn**
- Email: **info@tinnghiacorp.com.vn**



- Logo công ty:

**4. Ngành nghề kinh doanh sau cổ phần hóa**

Dự kiến sau cổ phần hoá, Công ty Cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa hoạt động kinh doanh các ngành nghề lĩnh vực chính sau:

**4.1. Thu mua xuất khẩu và chế biến cà phê, các loại nông sản khác; Nhập khẩu nguyên liệu thức ăn gia súc và các mặt hàng khác**

+ Chế biến, kinh doanh xuất khẩu cà phê nhân, tiêu hạt và các mặt hàng nông sản khác; Sản xuất thực phẩm khác: Chế biến lương thực; Rang và lọc cà phê; Sản xuất các sản phẩm cà phê như: cà phê hoà tan, cà phê lọc, chiết xuất cà phê và cà phê cô đặc; Sản xuất các chất thay thế cà phê; Trộn chè và chất phụ gia; Sản xuất chiết suất và chế phẩm từ chè hoặc đồ pha kèm;  
+ Kinh doanh nhập khẩu nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, nguyên liệu sản xuất và hàng hoá khác.

**4.2. Đầu tư kinh doanh hạ tầng KCN và bất động sản khác**

+ Đầu tư xây dựng, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp;  
+ Đầu tư Kinh doanh khu đô thị, khu dân cư, bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Dịch vụ cho thuê nhà xưởng và nhà ở;  
+ Đầu tư và kinh doanh cảng. Kinh doanh khai thác và quản lý chợ.

**4.3. Đầu tư và kinh doanh lĩnh vực xăng dầu, gas đốt và ngành liên quan**

+ Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan: Bán buôn xăng, dầu, nhớt, mỡ bò và khí dầu mỏ hóa lỏng;  
+ Bán lẻ nhiên liệu động cơ trong các cửa hàng chuyên doanh: Bán lẻ xăng, dầu, nhớt, mỡ bò và khí dầu mỏ hóa lỏng;  
+ Đầu tư các tổng kho xăng dầu, trạm chiết nạp gas và phát triển hệ thống các trạm xăng dầu bán lẻ.

**4.4. Đầu tư, kinh doanh lĩnh vực logistics**

+ Hoạt động dịch vụ hỗ trợ liên quan đến vận tải: Kinh doanh hàng tạm nhập tái xuất, hàng tạm xuất tái nhập và hàng chuyển khẩu. Kinh doanh dịch vụ đại lý tàu biển và các dịch vụ giao nhận hàng quốc tế, hàng nội địa. Kinh doanh vận tải đa phương thức;  
+ Đầu tư, kinh doanh Kho bãi và lưu giữ hàng hóa.

**4.5. Các lĩnh vực khác**

+ Thi công xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;  
+ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp. Giám sát thi công công trình. Tư vấn, quản lý dự án. Lập dự án đầu tư, lập dự toán công trình. Đấu thầu;  
+ Kiểm tra và phân tích kỹ thuật: Kiểm tra và chứng nhận sự phù hợp chất lượng công trình xây dựng;  
+ Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn, nhà nghỉ;



+ Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động: Kinh doanh nhà hàng.

## **5. Cơ cấu tổ chức, quản lý sau cổ phần hóa**

Sơ đồ tổ chức Tổng Công ty sau cổ phần hóa:

### **5.1. Tổ chức quản lý công ty**

Cơ cấu tổ chức quản lý của Tổng Công ty Tín Nghĩa sau khi chuyển thành công ty cổ phần dự kiến như sau:

- Đại hội đồng cổ đông;
- Hội đồng quản trị (HĐQT): Gồm 5 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu phù hợp với Điều lệ công ty. Chủ tịch HĐQT do HĐQT bầu và là người đại diện theo pháp luật của Công ty;
- Ban kiểm soát: Có 3 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu;
- Tổng Giám đốc (TGD): TGD do HĐQT bổ nhiệm, là một người trong số các thành viên HĐQT. Phó Tổng giám đốc: 6 Phó Tổng giám đốc, do Tổng giám đốc đề nghị, Hội đồng Quản trị phê duyệt;
- Bộ máy giúp việc: Kế toán trưởng, Giám đốc các phòng, ban chuyên môn, nghiệp vụ và các cơ quan tương đương có chức năng tham mưu, giúp việc cho TGD trong quản lý, điều hành công việc.
- Sau cổ phần hóa, bộ máy giúp việc có những thay đổi cơ bản như sau:
  - + Sáp nhập phòng Hành chính – Truyền thông vào phòng Tổ chức – Nhân sự, thành lập phòng mới: Phòng Tổ chức – Hành chính.
  - + Sáp nhập 2 phòng Kế toán – Thống kê và phòng Tài chính, thành lập phòng mới: Phòng Tài chính – Kế toán.
  - + Thành lập mới: Ban Pháp chế, Ban Trợ lý.

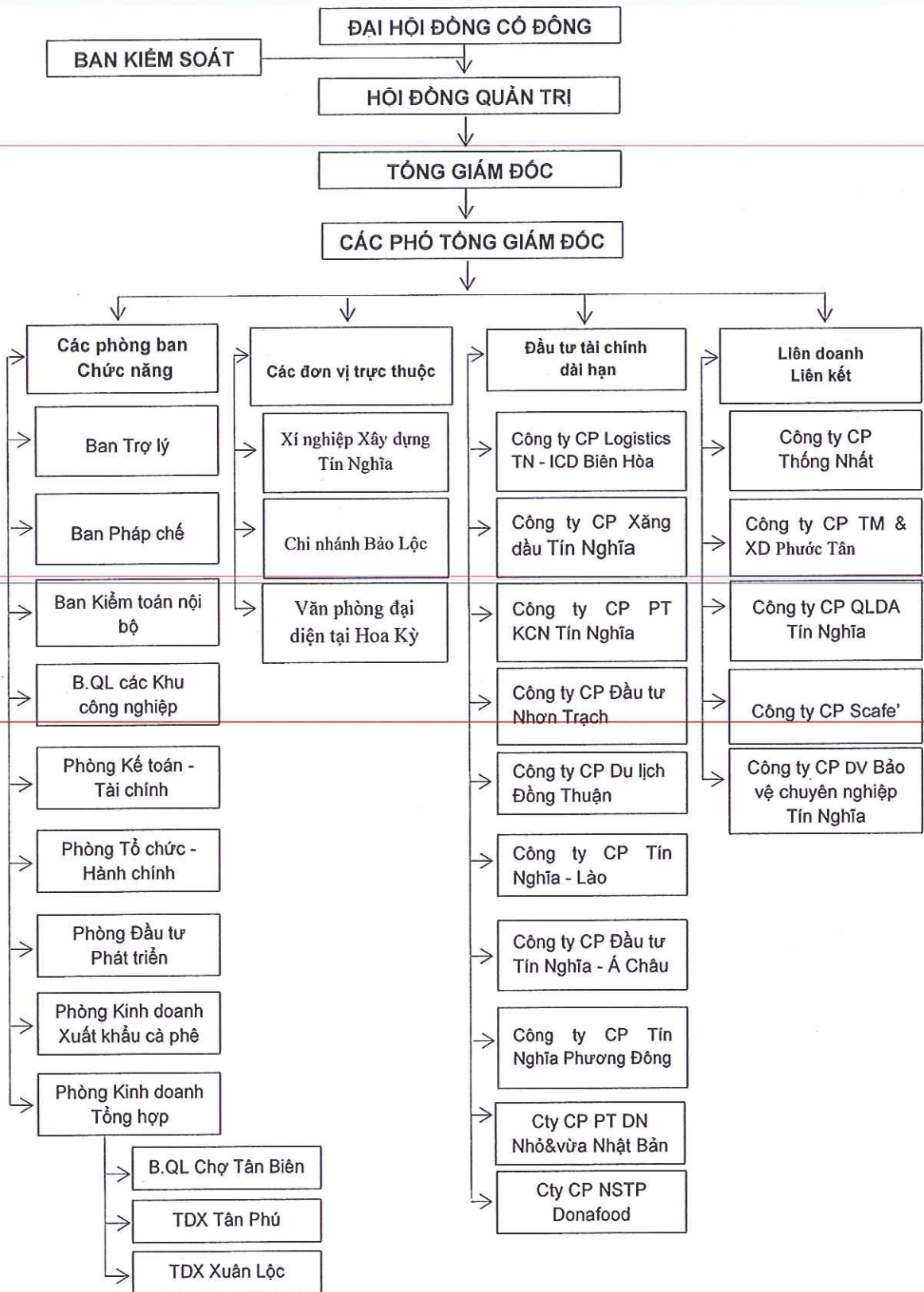
### **5.2. Tổ chức bộ máy hoạt động**

Bộ máy hoạt động của Tổng Công ty Tín Nghĩa – Công ty cổ phần bao gồm:

Công ty có trụ sở chính đặt tại 96, Hà Huy Giáp, phường Quyết Thắng, TP Biên Hoà với 9 phòng ban chuyên môn, 3 đơn vị trực thuộc và chi nhánh tại Hoa Kỳ, tham gia đại diện vốn vào 10 công ty có vốn góp trên 50% VDL và tham gia đại diện vốn vào 5 công ty liên kết.



SƠ ĐỒ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG SAU CỔ PHẦN HÓA



## 6. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa

### 6.1. Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2016 – 2020

#### 6.1.1. Kế hoạch phát triển các ngành kinh doanh chính

- Đầu tư Khu Công nghiệp

Đầu tư Khu công nghiệp tiếp tục là ngành nghề kinh doanh chính, quan trọng của Tổng Công ty.

Tổng Công ty tiếp tục đầu tư hạ tầng và chủ động tìm kiếm các nhà đầu tư, doanh nghiệp đến thuê đất. Theo kế hoạch 2016 - 2020, Tổng Công ty tập trung thu hút các khách hàng mục tiêu từ Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan... Dự kiến đến năm 2020 - 2021 sẽ lấp đầy toàn bộ diện tích đất công nghiệp dành để cho thuê tại các KCN. Theo đó, doanh thu hoạt động tăng dần theo các năm, tốc độ tăng trung bình đạt khoảng 16%/năm, tốc độ tăng lợi nhuận đạt khoảng 13%/năm. Từ năm 2020, doanh thu từ hoạt động cho thuê đất và các hoạt động dịch vụ khác duy trì ổn định.

Trong thời gian tới, hoạt động kinh doanh KCN tập trung vào các nhóm nhiệm vụ chính:

- Hoàn thành đền bù thu hồi đất đối với các khu công nghiệp hiện chưa xong thủ tục thu hồi, thuê đất gồm có KCN Ông Kèo, KCN An Phước, Nhơn Trạch 6D;
- Hoàn tất thiết kế thi công hạ tầng các khu công nghiệp: Nhơn Trạch 6D, Ông Kèo (Nhơn Trạch), An Phước (Long Thành), Đất Đỏ (huyện Đất Đỏ, Bà Rịa-Vũng Tàu);
- Triển khai thi công hoàn thành nhà máy xử lý nước thải tại KCN Đất Đỏ. Đồng thời thi công trục đường chính và hạ tầng kỹ thuật đi kèm (điện, cấp thoát nước...) để có điều kiện kêu gọi, thu hút đầu tư;
- Triển khai đầu tư đồng bộ, có lộ trình và hoạt động hiệu quả 2 phân khu công nghiệp hỗ trợ trong KCN Nhơn Trạch 6D và KCN An Phước;
- Tập trung đầu tư phát triển các dịch vụ theo quy hoạch tại Khu trung tâm dịch vụ Hiệp Phước, Long Thọ (Nhơn Trạch);
- Đầu tư đầy đủ các hạng mục, phương tiện để kiểm soát chặt chẽ chất thải và môi trường theo quy định hiện hành trong các KCN. Trang bị các phương tiện thiết bị phòng cháy chữa cháy theo quy định;
- Tiếp tục triển khai xây dựng và cho thuê đất và dịch vụ hạ tầng các KCN.

Kết quả hoạt động kinh doanh hạ tầng KCN được dự báo như sau:



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

NỘI DUNG	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Các chỉ tiêu chính</b>					
<i>DT đất cho thuê thực tế (ha)</i>	756	835	894	956	1011
<i>KL nước cấp (m3)</i>	3.796.750	4.501.375	5.187.250	5.738.000	6.640.750
<i>Xử lý nước thải (m3)</i>	2.722.800	3.237.100	3.732.800	4.133.000	4.789.800
<b>1. Tổng doanh thu (tr.đ)</b>	<b>214.651</b>	<b>263.877</b>	<b>306.164</b>	<b>346.705</b>	<b>385.732</b>
<i>Doanh thu hạ tầng KCN</i>	140.733	177.724	208.057	238.785	262.133
<i>Doanh thu văn phòng</i>	5.910	5.962	6.015	6.069	6.123
<i>Doanh thu cấp nước</i>	43.663	51.766	59.653	65.987	76.369
<i>Doanh thu XLNT</i>	18.515	22.012	25.383	28.104	32.571
<i>Doanh thu khác</i>	5.830	6.413	7.054	7.760	8.536
<b>2. Chi phí giá vốn</b>	<b>125.603</b>	<b>162.849</b>	<b>201.204</b>	<b>239.657</b>	<b>264.794</b>
<b>3. Lãi gộp (tr.đ)</b>	<b>95.493</b>	<b>114.652</b>	<b>124.215</b>	<b>132.238</b>	<b>146.634</b>
<b>4. Tổng chi phí (tr.đ)</b>	<b>20.787</b>	<b>23.575</b>	<b>27.213</b>	<b>27.160</b>	<b>27.222</b>
<i>4.1 Chi phí bán hàng</i>	1.148	3.298	6.229	5.392	4.585
<i>4.2 Chi phí quản lý</i>	15.439	16.077	16.784	17.568	18.438
<i>4.3 Chi phí lãi vay</i>	4.200	4.200	4.200	4.200	4.200
<b>5. Lợi nhuận trước thuế (tr.đ)</b>	<b>74.706</b>	<b>91.077</b>	<b>97.002</b>	<b>105.078</b>	<b>119.411</b>

- Nhóm kinh doanh nông sản, nguyên liệu TACN và xuất nhập khẩu:  
 Xuất khẩu cà phê, kinh doanh hàng nông sản khác và hàng hoá XNK là một trong các nhóm ngành hàng chính của Tổng Công ty để tăng trưởng doanh thu, kim ngạch xuất khẩu, tạo dòng vốn phục vụ cho các hoạt động sản xuất kinh doanh, đóng góp một phần vào lợi nhuận của Tổng Công ty.  
 Trong giai đoạn 2016 - 2020 thực hiện các giải pháp sau:
  - Đối với mặt hàng cà phê xuất khẩu:
    - + Trong giai đoạn tới, giữ vững vị trí top 3 doanh nghiệp xuất khẩu cà phê hàng đầu của Việt Nam. Tập trung và tiếp tục đẩy mạnh xuất khẩu cà phê hạt, bao gồm cà phê Robusta và cà phê Arabica;

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- + Quan tâm nâng cao tỉ trọng cà phê chất lượng cao trong tổng lượng cà phê xuất khẩu nhằm tăng hiệu quả xuất khẩu cà phê hạt;
- + Bên cạnh thị trường truyền thống như: Hoa Kỳ, Châu Âu, mở rộng thêm thị trường mới có yêu cầu chất lượng cao như Nhật Bản. Cùng với việc thu mua cà phê Việt Nam, phát triển thu mua cà phê hạt chất lượng tốt từ Lào (tập trung tại vùng cao nguyên Boloven và các vùng phụ cận), thực hiện tạm nhập tái xuất;
- + Tổng Công ty Tín Nghĩa tiếp tục duy trì hoạt động kinh doanh ổn định với tốc độ tăng sản lượng bình quân khoảng 4%/năm, tăng lợi nhuận khoảng 5%/năm. Đến năm 2020, dự kiến doanh thu cho hoạt động này đạt khoảng 6.700 tỷ, chiếm khoảng 1/3 doanh thu Tổng Công ty. Mặt khác, trong giai đoạn 2016 - 2020, Tổng Công ty ước tính mức giá bán tiếp tục duy trì ổn định (khoảng 2.000 USD/tấn), tuy nhiên trước nhu cầu tiêu thụ cà phê ngày càng cao và việc thiếu hụt nguồn cung ra thị trường, dự kiến giá cà phê sẽ còn biến động theo chiều hướng tăng dần qua các năm. Theo đó, doanh thu kinh doanh xuất khẩu nông sản có khả năng sẽ tăng tương ứng.

Kết quả hoạt động kinh doanh, xuất khẩu nông sản dự báo như sau:

NỘI DUNG	ĐVT	2016	2017	2018	2019	2020
1. Sản lượng	Tấn	120.000	125.000	130.000	135.000	140.000
2. Đơn giá bán BQ	USD/Tấn	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
3. KN. xuất khẩu	Tr.USD	240	250	260	270	280
4. Tỷ giá BQ	VND/USD	22.086	22.528	22.978	23.438	23.906
5. Doanh thu	Tr.VNĐ	5.300.600	5.631.887	5.974.306	6.328.168	6.693.796
6. Chi phí giá vốn	Tr.VNĐ	5.231.000	5.558.137	5.896.306	6.246.493	6.607.696
7. Lãi gộp	Tr.VNĐ	69.600	73.750	78.000	81.675	86.100
8. Tổng chi phí	Tr.VNĐ	52.200	55.250	58.370	61.425	64.680
8.1 Chi phí bán hàng	Tr.VNĐ	37.200	39.375	41.600	43.875	46.200
8.2 Chi phí quản lý	Tr.VNĐ	3.000	3.375	3.770	4.050	4.480
8.3 Chi phí lãi vay	Tr.VNĐ	12.000	12.000	13.000	13.500	14.000
9. Lợi nhuận trước thuế	Tr.VNĐ	17.400	18.500	19.630	20.250	21.420



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Các mặt hàng nông sản khác:

Trong giai đoạn 2016 - 2020 và những năm tiếp theo, ngành chăn nuôi trong nước tiếp tục phát triển. Do vậy, Tổng Công ty duy trì hoạt động kinh doanh thu mua, sơ chế các mặt hàng bắp hạt, mì lát, cám gạo... cung cấp cho các nhà máy, cơ sở chế biến thức ăn chăn nuôi.

- Đối với nhập khẩu:

+ Song song với nhiệm vụ tăng trưởng xuất khẩu, với nguồn thu ngoại tệ dồi dào, Tổng Công ty tiếp tục kinh doanh nhập khẩu nguyên phụ liệu sản xuất TACN như bã dầu đậu nành, bắp hạt, các nguyên phụ liệu,... cung cấp ổn định với khối lượng lớn cho các nhà máy chế biến thức ăn cho chăn nuôi; Duy trì nhập khẩu nguyên phụ liệu cho ngành sản xuất khác như giấy cho sản xuất bao bì, hạt nhựa cho sản xuất sản phẩm nhựa... Ngoài ra, Công ty sẽ tập trung nghiên cứu thị trường, mở rộng kinh doanh các mặt hàng mới như: than đá, sắt thép, xăng dầu...

+ Đối với hoạt động kinh doanh tổng hợp (các mặt hàng nông sản khác và nhập khẩu), Tổng Công ty tiếp tục duy trì ổn định hoạt động xuất khẩu để đẩy mạnh hoạt động nhập khẩu các mặt hàng kinh doanh hiệu quả như nguyên liệu thức ăn chăn nuôi, bắp hạt, than đá, hạt nhựa... Tốc độ tăng doanh thu bình quân đạt khoảng 14%/năm và tăng lợi nhuận bình quân đạt 25%/năm.

Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp được dự báo như sau:

NỘI DUNG	ĐVT	2016	2017	2018	2019	2020
<b>1. Sản lượng</b>						
<i>Tiêu</i>	<i>Tấn</i>	2.000	2.000	2.000	2.000	2.000
<i>Bã dầu đậu nành</i>	<i>Tấn</i>	100.000	120.000	150.000	150.000	150.000
<i>Bắp hạt</i>	<i>Tấn</i>	160.000	180.000	200.000	200.000	200.000
<i>NLTACN-Nội địa</i>	<i>Tấn</i>	45.000	55.000	55.000	55.000	55.000
<i>DDG</i>	<i>Tấn</i>	2.000	2.500	3.000	3.000	3.000
<i>Than đá</i>	<i>Tấn</i>	30.000	50.000	100.000	150.000	200.000
<i>Hạt nhựa</i>	<i>Tấn</i>	2.000	5.000	10.000	15.000	20.000
<b>2. KN xuất khẩu</b>	Tr.USD	14	14	14	14	14
<b>3. KN nhập khẩu</b>	Tr.USD	100	121	154	167	178

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

4. Doanh thu	Tr.VNĐ	2.678.500	3.201.000	3.916.500	4.186.500	4.436.500
5. Chi phí giá vốn	Tr.VNĐ	2.649.820	3.164.550	3.868.270	4.128.770	4.368.030
6. Lãi gộp	Tr.VNĐ	28.680	36.450	48.230	57.730	68.470
7. Tổng chi phí	Tr.VNĐ	21.399	27.201	36.335	43.685	50.895
7.1 Chi phí bán hàng	Tr.VNĐ	9.568	12.631	18.322	23.122	27.862
7.3 Chi phí quản lý	Tr.VNĐ	4.089	5.114	6.662	7.762	8.822
7.2 Chi phí lãi vay	Tr.VNĐ	7.742	9.456	11.351	12.801	14.211
8. Lợi nhuận trước thuế	Tr.VNĐ	7.281	9.249	11.896	14.046	17.576

• Nhóm kinh doanh xăng dầu:

Đối với hoạt động kinh doanh xăng dầu, Tổng Công ty dự kiến sẽ đưa vào hoạt động giai đoạn 1 dự án Kho xăng dầu và Bến chuyên dụng xăng dầu vào năm 2018. Tỷ trọng doanh thu từ hoạt động này trong cơ cấu doanh thu hoạt động của Tổng Công ty dự kiến sẽ chiếm từ 28% (năm 2018) đến 34% (năm 2020).

Trong giai đoạn 2018-2020, khi đưa vào hoạt động, dự án sẽ phân phối sản lượng xăng dầu các loại bình quân khoảng 279 triệu lít/năm, với lợi nhuận tăng từ 27 tỷ (2018) lên 112 tỷ (2020). Do vậy:

- Nỗ lực hoàn tất đầu tư xây dựng dự án Kho xăng dầu và bến chuyên dùng xăng dầu tại xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, đưa vào hoạt động kinh doanh từ cuối năm 2017, đầu năm 2018, đồng thời xin cấp phép nhập khẩu xăng dầu trực tiếp, tạo ra bước phát triển mới trong lĩnh vực kinh doanh xăng dầu;
- Triển khai mở rộng mạng lưới phân phối bán lẻ xăng dầu trên địa bàn tỉnh và các khu vực lân cận.

Kết quả Hoạt động kinh doanh xăng dầu được dự báo như sau:

NỘI DUNG	ĐVT	2018	2019	2020
1. Sản lượng thực hiện	Tr.lít	240	275	321
Xăng	Tr.lít	100	114	133
Dầu DO (diesel oil)	Tr.lít	114	131	153
Dầu FO (fuel oil)	Tr.lít	26	30	35
2. Doanh thu	Tr. VNĐ	3.989.272	4.849.965	5.997.771



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

3. Chi phí giá vốn	Tr. VNĐ	3.901.906	4.727.682	5.828.925
4. Lãi gộp	Tr. VNĐ	87.367	122.283	168.846
5. Tổng chi phí	Tr. VNĐ	60.550	51.935	56.584
5.1 Chi phí bán hàng	Tr. VNĐ	5.664	6.886	8.516
5.2 Chi phí quản lý	Tr. VNĐ	27.046	33.355	39.962
5.3 Chi phí lãi vay	Tr. VNĐ	27.840	11.694	8.106
6. Lợi nhuận trước thuế	Tr. VNĐ	26.816	70.348	112.263

**6.1.2. Dự báo kế hoạch doanh thu, sản lượng, kết quả tài chính của Tổng Công ty (công ty mẹ)**

Theo kế hoạch 2016 - 2020, doanh thu, sản lượng tăng đều qua các năm, trong đó năm 2018, với việc đưa vào hoạt động giai đoạn 1 dự án Kho xăng dầu và Bến chuyên dụng xăng dầu, doanh thu ghi nhận tăng khá so với các năm trước. Ngoài ra nỗ lực để tiết giảm chi phí hoạt động và chi phí tài chính, nâng cao năng suất và hiệu quả hoạt động. Vì vậy lợi nhuận có sự tăng trưởng ổn định hơn trong giai đoạn 2016 - 2020.

STT	Năm	2016	2017	2018	2019	2020
1	<del>DT từ bán hàng và cung cấp dịch vụ (tr.đ)</del>	<del>8.193.750</del>	<del>9.096.764</del>	<del>14.186.241</del>	<del>15.711.338</del>	<del>17.513.798</del>
1.1	Doanh thu KD XK nông sản	5.300.600	5.631.887	5.974.306	6.328.168	6.693.796
1.2	Doanh thu KD Tổng hợp	2.678.500	3.201.000	3.916.500	4.186.500	4.436.500
1.3	Doanh thu KD hạ tầng KCN	214.651	263.877	306.164	346.705	385.732
1.4	Doanh thu KD xăng dầu	-	-	3.989.272	4.849.965	5.997.771
2	Kim ngạch XNK (tr.USD)	354	385	428	451	472
	Trong đó: Xuất khẩu	254	264	274	284	294
3	Sản lượng các mặt hàng					
3.1	Cà phê nhân XK (tấn)	120	125	130	135	140
3.2	Tiêu hạt (tấn)	2	2	2	2	2
3.3	NLTACN – NK (tấn)	260	300	350	350	350
3.4	NLTACN – Nội địa (tấn)	45	55	55	55	55

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

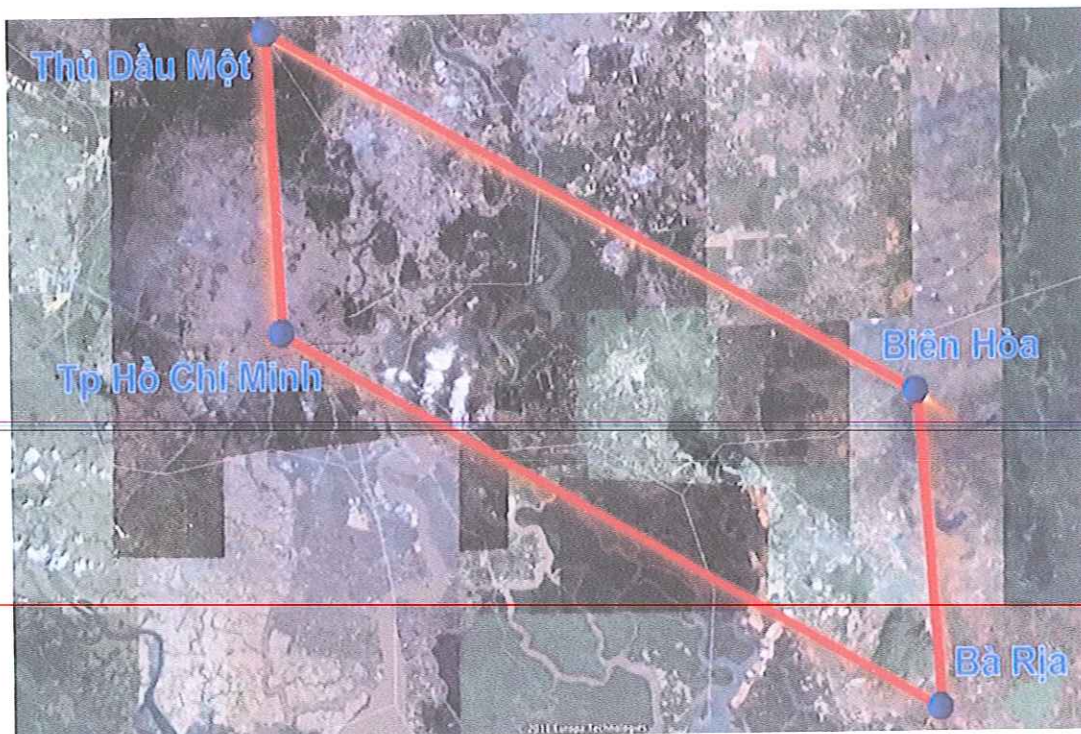
3.5	Hạt nhựa (tấn)	2	5	10	15	20
3.6	Than đá(tấn)	30	50	100	150	200
3.7	DT đất cho thuê thực tế (ha)	756	835	894	956	1011
3.8	Các mặt hàng xăng dầu chính (tr.lít)			240	275	321
1.4	Doanh thu KD xăng dầu			3.989.272	4.849.965	5.997.771
4	<b>Giá vốn hàng bán</b>	<b>7.999.977</b>	<b>8.871.912</b>	<b>13.848.430</b>	<b>15.317.412</b>	<b>17.043.748</b>
5	<b>Lãi gộp</b>	<b>193.773</b>	<b>224.852</b>	<b>337.811</b>	<b>393.925</b>	<b>470.05</b>
6	<b>Chi phí hoạt động</b>	<b>177.983</b>	<b>152.786</b>	<b>202.481</b>	<b>222.79</b>	<b>247.07</b>
6.1	+ Chi phí bán hàng	47.916	55.304	71.815	80.905	88.963
6.2	+ Chi phí QLDN	75.528	80.747	113.813	125.858	145.735
6.3	+ Chi phí lãi vay	54.539	16.735	16.853	16.027	12.372
7	Doanh thu tài chính	70.793	70.793	70.793	70.793	70.793
8	Thu nhập khác					
9	Chi phí khác					
10	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>86.583</b>	<b>142.858</b>	<b>206.124</b>	<b>241.929</b>	<b>293.773</b>
11	Thuế TNDN	17.317	28.572	41.225	48.386	58.755
12	Cổ tức các công ty CP	85.732	90.019	94.52	99.246	104.208
13	<b>Lợi nhuận sau thuế</b>	<b>154.998</b>	<b>204.305</b>	<b>259.419</b>	<b>292.789</b>	<b>339.226</b>
14	Cổ tức được chia	120.898	159.358	202.347	228.375	264.596
15	Tỷ lệ cổ tức	7,76%	10,23%	12,99%	14,66%	16,98%
16	Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	34.100	44.947	57.072	64.414	74.630



## **6.2. Kế hoạch đầu tư**

Trong giai đoạn 2016 - 2020, Tổng Công ty tiếp tục tập trung nguồn vốn đầu tư cho các dự án, hoạt động kinh doanh mang lại hiệu quả cao, thu hồi vốn nhanh. Đồng thời, tiếp tục tìm kiếm, nghiên cứu, phân tích các dự án tiềm năng khác, để có sự chuẩn bị kỹ lưỡng cho kế hoạch đầu tư dài hạn.

Việc đầu tư trong giai đoạn 2016 - 2020 chủ yếu tập trung vào xây dựng, hoàn thiện hạ tầng tại các KCN và tiến hành xây dựng hoàn tất Tổng kho Xăng dầu. Tổng vốn đầu tư dự kiến trong giai đoạn 2016 - 2020 khoảng 3.398 tỷ đồng.



Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa

Một số dự án tiêu biểu của Tổng Công ty:

### **KCN An Phước**

- Địa điểm: huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, cách đường cao tốc Long Thành – Dầu Giây 7km, cách trung tâm TP. HCM 28 km, cách sân bay Quốc tế Long Thành 8 km, gần các cảng vận chuyển: Phú Hữu – Nhơn Trạch (20 km), Cái Mép (450 km), Phú Mỹ (40 km).
- Quy mô: 200,85 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến cho tất cả các giai đoạn dự án: 631,63 tỷ đồng.
- Tình hình dự án: KCN An Phước đã cho thuê 22,3% diện tích đất với 5 nhà đầu tư tổng vốn thu hút khoảng hơn 100 triệu USD. Đã hoàn tất chi trả bồi thường đối với 195,45 ha đất. KCN An Phước với các tiêu chuẩn hạ tầng kỹ thuật đồng bộ và hiện đại, được quy hoạch là KCN đa ngành thu hút các dự án công nghiệp tiên tiến có hàm

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

lượng chất xám cao, các ngành công nghiệp không gây ô nhiễm độc hại. Bên cạnh đó, KCN An Phước cũng đã được Chính phủ phê duyệt quy hoạch phân khu công nghiệp hỗ trợ, nhằm tạo điều kiện đẩy mạnh thu hút đầu tư các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực công nghiệp phụ trợ vào địa bàn tỉnh.

- Vị trí thuận lợi trong việc kết nối hạ tầng với các vùng phụ cận đặc biệt là các cảng biển sẽ giúp các nhà đầu tư tiết kiệm được chi phí cũng như thời gian vận chuyển nguyên liệu hàng hóa khi đầu tư dự án vào KCN An Phước.
- Kế hoạch triển khai:
  - + 2015 – 2016: Hoàn tất công tác bồi thường diện tích 10,4 ha đất còn lại;
  - + 2015 – 2018: Hoàn tất công tác đầu tư xây dựng hạ tầng.

### **KCN Ông Kèo**

- Địa điểm: huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, dọc theo sông Lòng Tàu và sông Đồng Tranh, tiếp giáp TP. HCM (17 km), sân bay Tân Sơn Nhất (20 km), Biên Hòa, Vũng Tàu (55 km), đặc biệt thuận lợi về đường thủy (các cảng Cát Lái 12 km, cảng Gò Dầu, Thị Vải 25 km).
- Quy mô: 823,45 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến cho tất cả các giai đoạn dự án: 1.770 tỷ đồng.
- Tình hình dự án: KCN Ông Kèo đang trong giai đoạn bồi thường, giải phóng mặt bằng. Hiện tại đã thu hút được 17 doanh nghiệp với diện tích 288,4ha/486,4ha chiếm 59,3% diện tích đất công nghiệp dành cho thuê.
- Về tiến độ bồi thường, đến nay KCN Ông Kèo đã giải phóng mặt bằng khoảng 50% tổng diện tích.
- Về tiến độ đầu tư xây dựng hạ tầng, KCN đã xây dựng Nhà máy XLNT với công suất phân kỳ 1 là 3.000m<sup>3</sup>/ngày đêm. Hiện tại, đang triển khai đấu thầu thi công xây dựng các tuyến đường 2, 4, 9.
- Khu công nghiệp Ông Kèo rất thuận lợi cho việc phát triển các ngành công nghiệp nặng có nhu cầu sử dụng bến cảng tại chỗ.
- Kế hoạch triển khai:
  - + 2015 – 2018: Hoàn tất công tác bồi thường 50% diện tích đất còn lại;
  - + 2016 – 2020: Hoàn tất công tác đầu tư xây dựng hạ tầng.

### **Dự án Tổng kho xăng dầu Phú Hữu**

- Địa điểm: xã Phú Hữu, huyện Nhơn Trạch, cách TP.HCM 22km và Biên Hòa 39km
- Quy mô: 34,5 ha trong đó giai đoạn 1 là 20 ha, giai đoạn 2 là 14,5 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến cho tất cả các giai đoạn dự án: 930 tỷ đồng.





*Nguồn: Tổng Công ty Tín Nghĩa*

- Tình hình dự án: Tổng kho xăng dầu Phú Hữu dự kiến sẽ bao gồm kho xăng dầu với tổng công suất là 180.000m<sup>3</sup>, trong đó giai đoạn 1 là 60.000m<sup>3</sup>, hai cầu cảng xuất nhập xăng dầu có khả năng tiếp nhận tàu trọng tải 5.000 DWT và 30.000 DWT, kho chứa xăng dầu, nhựa đường, dầu nhờn, LPG, kho hóa chất và các công trình khác. Công tác bồi thường thu hồi đất giai đoạn 1 (20ha) đã hoàn thành, hiện đang thực hiện san lấp mặt bằng. Trước mắt, Tổng Công ty đang tập trung đầu tư xây dựng phân kỳ 1 giai đoạn 1 dự án, sản phẩm dự kiến: xăng, dầu diesel, dầu mazut. Trong đó, trữ lượng xăng khoảng 20.000 m<sup>3</sup> (04 bể chứa), dầu diesel - 30.000 m<sup>3</sup> (02 bể chứa), dầu mazut - 10.000 m<sup>3</sup> (02 bể chứa).
- Với việc được quy hoạch trong Quy hoạch chi tiết nhóm cảng biển khu vực Tp.HCM - Bà Rịa, Vũng Tàu - Đồng Nai, dự án nằm ở vị trí chiến lược cho việc cung cấp dầu mỏ ở khu vực phía nam, rất thuận tiện cho việc nhập khẩu dầu cũng như vận chuyển đường thủy.
- Kế hoạch triển khai:
  - + 2015 – 2018: Triển khai san lấp mặt bằng, đầu tư xây dựng giai đoạn 1;
  - + 2019 – 2020: Chuẩn bị triển khai đầu tư giai đoạn 2.

#### **Dự án Cảng tổng hợp Tín Nghĩa**

Địa điểm: xã Phú Hữu, Nhơn Trạch, cách TP.HCM 22km, Biên Hòa 39km.

- Quy mô: 40,34 ha.
- Tổng mức đầu tư dự kiến cho tất cả các giai đoạn dự án: 2.000 tỷ đồng.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Tình hình dự án: Hiện tại dự án đã được UBND huyện phê duyệt phương án tổng thể về bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, đã được Cục Hàng Hải Việt Nam thỏa thuận vị trí tuyến mép bến cầu Cảng. Đang thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các hộ dân và thủ tục bồi thường thu hồi đất.
- Khi hoàn thành, cảng Tổng hợp Tín Nghĩa có khả năng tiếp nhận được các tàu biển có trọng tải lên đến 30,000DWT, khai thác tốt nhất các lợi thế về điều kiện tự nhiên, đáp ứng nhu cầu bốc xếp hàng hoá phục vụ cho quá trình xây dựng và hoạt động của các KCN trên địa bàn huyện Nhơn Trạch nói riêng và trong khu vực phía Nam nói chung, kết hợp xuất nhập khẩu hàng hoá cho tỉnh Đồng Nai và các tỉnh, thành phố thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.
- Kế hoạch triển khai:
  - + 2015 – 2016: Hoàn tất công tác bồi thường thu hồi đất. Hoàn tất công tác thiết kế, thẩm tra bản vẽ thi công và tổng dự toán;
  - + 2017 – 2020: Triển khai đầu tư xây dựng.

### Các dự án thuộc KCN Nhơn Trạch

- KCN Nhơn Trạch 6D: Với diện tích 20,13 ha, dự án có vị trí liền kề với khu công nghiệp Nhơn Trạch 3. Đây là dự án KCN phụ trợ, nằm trong tổng thể KCN Nhơn Trạch.

Tổng Công ty Tín Nghĩa đang triển khai bồi thường và xây dựng hạ tầng để thu hút đầu tư trong các lĩnh vực: lắp ráp và sản xuất đồ điện, điện tử, công nghiệp cơ khí và các ngành sản xuất kỹ thuật cao...

- Khu trung tâm dịch vụ KCN Nhơn Trạch: Với diện tích 50,91 ha, Khu trung tâm dịch vụ KCN Nhơn Trạch nằm ở trung tâm các điểm nối quan trọng TP. HCM – Biên Hòa – Bà Rịa Vũng Tàu, có nhiều dự án lớn của Nhà nước về cơ sở hạ tầng kỹ thuật: giao thông, cấp điện, cấp nước (cầu nối liền giữa quận 9 TP.HCM với TP mới Nhơn Trạch, trục quốc lộ 51,73; các cảng biển, sân bay hàng không). Vị trí dự án nằm trong KCN Nhơn Trạch, rất thuận tiện kết nối tới các khu vực khác bằng đường bộ, đường thủy, đường hàng không. Các dịch vụ tiện ích kèm theo như cấp điện, cấp nước, hệ thống thông tin liên lạc, xử lý nước thải đã được đầu tư đầy đủ, sẵn sàng kết nối.

Bảng Kế hoạch đầu tư giai đoạn 2016 – 2020 (Đơn vị tính: tỷ VND)

CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ	KH 2016	KH 2017	KH 2018	KH 2019	KH 2020
KCN AN PHƯỚC	32	45	34		
+ Xây dựng đường 2 (đoạn còn lại)		23	20		
+ Xây dựng đường 8 và 9			12		



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

+ Xây dựng đường 1, 3 và 10		20			
+ Xây dựng đường 4, 7 và 12	20				
+ Cấp điện các tuyến đường	10				
+ Cây xanh	2	2	2		
<b>KCN NHƠN TRẠCH</b>	<b>60</b>				
+ Đền bù KCN Nhơn Trạch 6D	30				
+ Đền bù thu hồi đất dự án Khu Trung tâm dịch vụ KCN Nhơn Trạch với diện tích 25ha	30				
<b>KCN ÔNG KÈO</b>	<b>251</b>	<b>139</b>	<b>240</b>	<b>416</b>	<b>402</b>
+ Hạ tầng kỹ thuật	195	75	170	200	88
+ Đền bù thu hồi đất	56	64	70	216	314
<b>KHO XĂNG DẦU VÀ BÉN CHUYÊN DỤNG XĂNG DẦU</b>	<b>140</b>	<b>464</b>	<b>326</b>		
+ Hạ tầng kỹ thuật, công nghệ	140	464	326		
<b>CẢNG TỔNG HỢP</b>	<b>60</b>	<b>50</b>	<b>200</b>	<b>200</b>	<b>200</b>
+ Đền bù thu hồi đất	60				
+ Hạ tầng kỹ thuật		50	200	200	200
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>543</b>	<b>698</b>	<b>800</b>	<b>616</b>	<b>602</b>

**6.3. Kế hoạch tài chính**

Căn cứ vào kết quả kinh doanh của Tổng Công ty (Công ty Mẹ) từ năm 2016 – 2020, kế hoạch đầu tư. Đồng thời với giả định lãi suất vay ngắn hạn các Ngân hàng thương mại là 7.0%/năm và vay trung hạn là 9.25%. Các nguồn thu để trả nợ chủ yếu từ kinh doanh hạ tầng KCN, thoái vốn một số dự án (NM đá granite, Nhà máy gạch, Công ty Du lịch Đồng Thuận, các trạm dừng chân....). Nguồn thu từ cổ phần hóa được giả định với giá bán thành công bằng giá khởi điểm, toàn bộ cổ phần đều bán hết theo cơ cấu cổ đông (trình bày trong Phương án cổ phần hóa).

Với dự báo như trên, cổ tức hàng năm trên vốn điều lệ sẽ là 7,76% (2016) và lên đến gần 17% (2020).

Trên cơ sở đó, kế hoạch tài chính giai đoạn 2016 – 2020 của công ty sau cổ phần hóa được tính toán như sau:

**Quy mô, cơ cấu tài sản**

Khoản Mục	Năm				
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>2,368,580</b>	<b>2,694,089</b>	<b>2,932,276</b>	<b>3,186,660</b>	<b>3,347,598</b>
Tiền	569,972	824,689	992,083	1,175,674	1,265,820
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	649,423	649,423	649,423	649,423	649,423
Các khoản phải thu	937,522	1,008,314	1,079,107	1,149,900	1,220,693

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

Hàng tồn kho	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
Tài sản ngắn hạn khác	11,663	11,663	11,663	11,663	11,663
<b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>3,907,263</b>	<b>4,628,648</b>	<b>5,309,145</b>	<b>5,858,461</b>	<b>6,391,635</b>
Tài sản cố định	2,160,725	2,904,740	3,607,867	4,179,813	4,735,618
<i>Tài sản cố định hữu hình</i>	<i>1,178,834</i>	<i>1,813,634</i>	<i>2,652,617</i>	<i>3,027,017</i>	<i>3,388,817</i>
<i>Tài sản cố định vô hình</i>	<i>13,357</i>	<i>10,903</i>	<i>8,449</i>	<i>5,995</i>	<i>0</i>
<i>Chi phí xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>968,534</i>	<i>1,080,203</i>	<i>946,802</i>	<i>1,146,802</i>	<i>1,346,802</i>
Bất động sản đầu tư	426,063	403,433	380,803	358,173	335,542
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1,230,474	1,230,474	1,230,474	1,230,474	1,230,474
Tài sản dài hạn khác	90,000	90,000	90,000	90,000	90,000
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>6,275,842</b>	<b>7,322,737</b>	<b>8,241,421</b>	<b>9,045,120</b>	<b>9,739,234</b>

Từ năm 2016 đến năm 2020, quy mô tài sản tăng từ 6,276 tỷ đồng lên 9,739 tỷ đồng (tương ứng tỷ lệ tăng trung bình 11.04% mỗi năm). Tỷ trọng tài sản dài hạn tăng từ mức 62.26% năm 2016 lên 65.63% năm 2020. Điều này phù hợp với chiến lược phát triển lâu dài của Tổng Công Ty Tín Nghĩa.

Mức tăng trưởng cao và có chiều hướng tăng tỷ trọng tài sản dài hạn như trên đến từ tác động tích cực của hoạt động cổ phần hóa Công ty Tín Nghĩa vào thời điểm cuối năm 2015.

**Quy mô, cơ cấu nguồn vốn**

Khoản Mục	Năm				
	2016	2017	2018	2019	2020
<b>NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>4,672,411</b>	<b>5,674,359</b>	<b>6,535,971</b>	<b>7,275,257</b>	<b>7,894,740</b>
<b>Nợ ngắn hạn</b>	<b>473,877</b>	<b>468,877</b>	<b>468,877</b>	<b>468,877</b>	<b>468,877</b>
Vay và nợ ngắn hạn	125,000	120,000	120,000	120,000	120,000
Phải trả người bán	45,000	45,000	45,000	45,000	45,000
Người mua trả tiền trước	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	40,000	40,000	40,000	40,000	40,000
Phải trả người lao động	17,000	17,000	17,000	17,000	17,000
Chi phí phải trả	75,000	75,000	75,000	75,000	75,000
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	160,000	160,000	160,000	160,000	160,000
Quý khen thưởng, phúc lợi	1,877	1,877	1,877	1,877	1,877
<b>Nợ dài hạn</b>	<b>4,198,534</b>	<b>5,205,482</b>	<b>6,067,094</b>	<b>6,806,380</b>	<b>7,425,863</b>



**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

Phải trả dài hạn khác	242,281	242,281	242,281	242,281	242,281
Vay và nợ dài hạn	120,360	88,701	124,561	69,241	52,500
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	73,989	73,989	73,989	73,989	73,989
Doanh thu chưa thực hiện	3,761,904	4,800,511	5,626,263	6,420,868	7,057,093
<b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>1,603,431</b>	<b>1,648,378</b>	<b>1,705,450</b>	<b>1,769,864</b>	<b>1,844,494</b>
<b>Vốn chủ sở hữu</b>	<b>1,603,431</b>	<b>1,648,378</b>	<b>1,705,450</b>	<b>1,769,864</b>	<b>1,844,494</b>
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,558,000	1,558,000	1,558,000	1,558,000	1,558,000
Thặng dư vốn cổ phần	11,331	11,331	11,331	11,331	11,331
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	34,100	79,047	136,119	200,533	275,163
- Năm trước chuyển sang		34,100	79,047	136,119	200,533
- Năm nay	34,100	44,947	57,072	64,414	74,630
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>6,275,842</b>	<b>7,322,737</b>	<b>8,241,421</b>	<b>9,045,120</b>	<b>9,739,234</b>

Tương ứng với mức tăng trưởng tài sản, dự tính mức tăng trưởng nguồn vốn cũng ở mức 11.04% mỗi năm từ 2016 đến 2020.

Cơ cấu nguồn vốn có sự thay đổi tích cực ở giai đoạn 2014 - 2016. Tỷ lệ vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn dự tính sẽ tăng từ 22.89% năm 2014 lên mức 25.55% vào năm 2016. Tương ứng tỷ lệ Tổng nợ phải trả/Tổng nguồn vốn (tổng tài sản) sẽ giảm từ 77.11% xuống còn 74.45%. Có được sự thay đổi tích cực này là do nguồn tiền từ cổ phần hóa và thoái vốn các dự án được sử dụng để đầu tư các dự án thay cho việc đầu tư bằng các khoản nợ trái phiếu lớn.

***Dòng tiền kế hoạch***

	Chỉ tiêu	Năm				
		2016	2017	2018	2019	2020
I.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1	Tiền thu - chi từ hoạt động café + tổng hợp	44,423	49,705	55,877	60,597	67,207
2	Tiền thu - chi từ hoạt động hạ tầng KCN	1,470,302	1,198,501	970,790	894,471	745,270
3	Tiền thu - chi từ hoạt động kho xăng dầu Phú Hữu	0	0	129,124	156,510	194,836
4	Tiền chi trả cho người lao động	(53,000)	(56,180)	(59,551)	(63,124)	(66,911)
5	Tiền chi trả lãi vay	(54,539)	(16,736)	(16,853)	(16,027)	(12,371)
6	tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(17,317)	(28,572)	(41,225)	(48,386)	(58,755)
7	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(663,479)				

**Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng**

	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	726,391	1,146,718	1,038,162	984,041	869,276
II.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1	Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	(594,201)	(786,002)	(798,802)	(616,000)	(602,000)
2	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	246,447	0	0	0	0
3	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	85,732	90,019	94,520	99,246	104,208
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(262,022)	(695,983)	(704,282)	(516,754)	(497,792)
III.	Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1	Tiền thu từ hoạt động phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	793,728	0	0	0	0
2	Tăng (giảm) tiền vay vốn nhận được	(772,640)	(36,659)	35,861	(55,320)	(16,741)
3	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(120,899)	(159,359)	(202,347)	(228,375)	(264,597)
	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(99,811)	(196,018)	(166,486)	(283,695)	(281,338)
	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	364,558	254,717	167,394	183,591	90,146
	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	205,414	569,972	824,689	992,083	1,175,674
	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	569,972	824,689	992,083	1,175,674	1,265,820

**Dự tính nguồn thu:** Chủ yếu đến từ hoạt động cho thuê hạ tầng khu công nghiệp. Đây chính là một trong bốn hướng đi chính của Tổng Công Ty trong thời gian tới.

Hoạt động kinh doanh café xuất khẩu không mang lại nguồn tiền thuần lớn, tuy nhiên hoạt động này mang lại nguồn ngoại tệ lớn, góp phần giúp Tổng Công Ty thực hiện các nghiệp vụ hoán đổi tiền tệ chéo (CCS) giúp giảm lãi suất của các món vay trái phiếu của Tổng Công ty.

Hoạt động của dự án Tổng kho Xăng dầu Phú Hữu dự tính sẽ bắt đầu mang lại nguồn tiền vào năm 2018. Trong tương lai, đây chính là nguồn thu chủ lực của Tín Nghĩa.



*Dự tính nguồn chi:* Các nguồn chi chủ yếu của Tổng Công Ty Tín Nghĩa là chi cho hoạt động đầu tư. Chủ yếu là đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đầu tư kho xăng dầu Phú Hữu.

Nguồn chi tiếp theo là thanh toán cho các khoản vay trái phiếu đến hạn của MSB và GPBank.

#### **6.4. Các giải pháp thực hiện kế hoạch**

##### **6.4.1. Nhóm các giải pháp để phát triển quy mô KD, nâng cao hiệu quả hoạt động SXKD đối với từng ngành, lĩnh vực**

- Theo dõi, nghiên cứu dự báo tình hình kinh tế tài chính tiền tệ trong nước và thế giới, kịp thời có giải pháp hữu hiệu đối phó với diễn biến xấu và đón lấy cơ hội tốt.
- Tập trung phối hợp, bám sát chính quyền địa phương giải quyết kịp thời các vướng mắc liên quan đến việc đền bù giải tỏa, thu hồi phần đất còn lại của các dự án như: Kho Xăng dầu và bến chuyên dùng xăng dầu Phú Hữu, Khu Công nghiệp An Phước, Ông Kèo, các trạm xăng dầu....Trên cơ sở đó triển khai thi công đúng tiến độ kế hoạch các dự án.
- Xây dựng cơ chế kiểm soát phù hợp, hữu hiệu. Tăng cường công tác kiểm tra, giám sát. Thực hiện tiết kiệm chi phí sản xuất kinh doanh, chi phí quản lý, giảm giá thành sản phẩm, quản lý tài chính chặt chẽ, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

##### **Lĩnh vực kinh doanh hạ tầng Khu công nghiệp**

- Chủ động thực hiện công tác xúc tiến đầu tư có trọng tâm, trọng điểm. Tập trung vào một số đối tượng nhà đầu tư tiềm năng như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Châu Âu,... Bên cạnh đó tiếp tục thu hút các tập đoàn đa quốc gia, các doanh nghiệp trong lĩnh vực điện tử, công nghiệp chế tạo, công nghiệp hỗ trợ, công nghệ cao... từ các nước phát triển.
- Tăng cường liên hệ với các khách hàng đã đầu tư, các nhà môi giới, các cơ quan, ban ngành liên quan trong và ngoài nước (các tổ chức ngoại giao, kinh tế, thương mại như JETRO, AUSAID, KOTRA, GTZ, JICA...) để xây dựng mạng lưới thông tin cần thiết cho hoạt động thu hút đầu tư. Đồng thời tự tổ chức hoặc phối hợp với tỉnh Đồng Nai thực hiện các hoạt động xúc tiến đầu tư nước ngoài.
- Linh hoạt trong chính sách cho thuê đất, dịch vụ hạ tầng, cho thuê nhà xưởng. Cải tiến chất lượng dịch vụ, phát triển thêm dịch vụ mới hỗ trợ nhà đầu tư (kho, xưởng cho thuê, nhà ở công nhân, phối hợp đào tạo, hỗ trợ tuyển dụng, cung cấp dịch vụ bảo vệ...).
- Nâng cao chất lượng hạ tầng các khu công nghiệp, đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng đáp ứng yêu cầu nhà đầu tư như: hệ thống viễn thông, điện, nước, xử lý thu gom chất thải. Vận hành tốt hệ thống hạ tầng, đáp ứng nhu cầu của khách hàng.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Triển khai đầu tư khu công nghiệp phụ trợ theo phân kỳ phù hợp với nhu cầu của nhà đầu tư, với ngành nghề hỗ trợ và xu hướng phát triển.
- Triển khai thực hiện tuyển dụng, đào tạo nhân lực chất lượng cao, giỏi ngoại ngữ, vững chuyên môn. Liên kết, phối hợp giữa doanh nghiệp với các trường Đại học, Cao đẳng, trung cấp dạy nghề để tuyển dụng lao động phù hợp với nhu cầu của doanh nghiệp đầu tư vào khu công nghiệp.

### *Nhóm ngành KD XNK và Nông sản*

- Xây dựng mối liên kết chặt chẽ, bền vững, uy tín trong kinh doanh giữa Tổng Công ty với nhà sản xuất, nhà cung cấp, vùng nguyên liệu.
- Tổng Công ty phát huy vai trò thành viên trong hiệp hội 4C: Thực hiện tốt sự liên kết các thành phần tham gia vào 4C: nhà xuất khẩu - Tổng Công ty - người trồng cà phê, nhóm các nhà sản xuất.
- Duy trì và phát triển quan hệ hợp tác với các khách hàng truyền thống.
- Mở rộng thị trường xuất khẩu sang Mỹ, Nhật Bản, Châu Âu, vận dụng linh hoạt các phương thức kinh doanh, tăng vòng quay vốn lưu động.
- Đẩy mạnh hoạt động marketing, tiếp tục phát triển thương hiệu Tín Nghĩa trong xuất khẩu nông sản.

### *Đối với ngành hàng xăng dầu*

- Đẩy nhanh việc triển khai dự án Kho cảng xăng dầu theo phương án thiết kế, tiến hành chọn lựa nhà thầu có uy tín để thực hiện xây dựng hoàn tất giai đoạn 1 của dự án trong năm 2017.
- Tập trung công tác đầu tư xây dựng mới các TXD bán lẻ, thông qua nghiên cứu tình hình thị trường, làm việc với Sở ngành địa phương để lựa chọn địa điểm phù hợp.
- Tăng cường công tác tiếp thị, quan hệ khách hàng, đặc biệt là các Tổng đại lý bán buôn, các đại lý bán lẻ có uy tín tại địa phương, khu vực Đông Nam Bộ. Tập trung công tác nghiên cứu, xây dựng thị trường trong năm 2016.
- Tuyển dụng công nhân, cán bộ có tay nghề, chuyên môn trong việc vận hành các kho, trạm xăng dầu, kết hợp với đào tạo cán bộ quản lý chuyên sâu cho hoạt động của Kho cảng Xăng dầu.

### *6.4.2. Các giải pháp về tài chính*

Để kế hoạch tài chính được thực hiện đúng như dự tính, cần thực hiện tốt các giải pháp sau:

- Do các khoản vay lớn của Tín Nghĩa đa phần có chi phí cao so với mặt bằng chung (Vay HD Bank, Trái phiếu MSB, GP) do đó ưu tiên hàng đầu của Tổng Công ty là trả nợ các món vay này. Đồng thời tích cực tìm kiếm các nguồn vay mới có chi phí thấp hơn để tài trợ cho các dự án;



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Việc sử dụng nguồn vốn vay cần đúng bản chất của món vay. Chỉ sử dụng vốn trung và dài hạn để tài trợ cho các dự án trung và dài hạn, tuyệt đối tránh sử dụng vốn vay ngắn hạn để tài trợ cho các dự án này nhằm tránh tình trạng mất cân đối nguồn vốn;
- Chỉ đầu tư các dự án có hiệu quả, các dự án đã triển khai nhưng hiệu quả thấp hoặc không hiệu quả cần nhanh chóng xác định để dừng đầu tư và thoái vốn;
- Ban quản lý các khu công nghiệp thực hiện đúng các kế hoạch cho thuê hạ tầng đã đăng ký nhằm đảm bảo dòng tiền từ cho các khu công nghiệp về đúng theo kế hoạch;
- Các công trình thi công phải thực hiện đúng tiến độ nhằm đảm bảo việc đưa các tài sản vào sử dụng đúng thời điểm. Đặc biệt là các công trình hạ tầng khu công nghiệp (đảm bảo việc giao hạ tầng cho chủ đầu tư), công trình tổng kho xăng dầu Phú Hữu (dự tính đưa vào sử dụng từ năm 2018).

### *6.4.3. Các giải pháp về nguồn nhân lực*

- Xây dựng chiến lược dài hạn về nhân sự dựa trên cơ sở mục tiêu phát triển và chiến lược kinh doanh của Tổng Công ty;
- Tập trung phát triển đội ngũ cán bộ quản lý có tầm nhìn và có năng lực làm việc tốt. Thực hiện chính sách thu hút nhân tài, kết hợp tăng cường công tác đào tạo và đào tạo lại bằng nhiều hình thức nhằm nâng cao chất lượng nguồn nhân lực ;
- Hoàn thiện hệ thống trả lương, thưởng nhằm kích thích người lao động làm việc có năng suất, hiệu quả cao. Áp dụng nhiều hình thức động viên, khuyến khích khác nhau như chăm sóc sức khỏe, tham quan nghỉ mát, phúc lợi tập thể, thưởng cổ phiếu...

### *6.4.4. Các giải pháp phát triển thương hiệu*

Nhằm tiếp tục xây dựng và phát triển thương hiệu Tín Nghĩa trở thành một thương hiệu mạnh hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, đủ sức cạnh tranh ở thị trường trong nước và hội nhập vào nền kinh tế toàn cầu, giải pháp phát triển thương hiệu tập trung vào các nội dung sau:

- Xây dựng cấu trúc thương hiệu theo mô hình thương hiệu mẹ - thương hiệu con (mối quan hệ thương hiệu). Tiếp tục đăng ký bảo hộ kiểu dáng logo, thông điệp, tên thương mại. Triển khai và ứng dụng hệ thống nhận diện thương hiệu nhất quán trong toàn Tổng Công ty (theo cẩm nang hướng dẫn sử dụng);
- Xây dựng văn hóa doanh nghiệp theo bản sắc của thương hiệu, thông tin truyền tải cho toàn thể CBCNV cùng tham gia xây dựng thương hiệu Tín Nghĩa;
- Tham gia các giải thưởng về thương hiệu (thương hiệu hàng Việt Nam chất lượng cao, giải thưởng Thương hiệu Quốc gia, thương hiệu xuất khẩu uy tín, Sao vàng Đất Việt...); Tham gia các hội chợ theo ngành nghề;
- Đối với thị trường nước ngoài, Tổng Công ty sẽ tập trung phát triển thương hiệu ngành nông sản Tín Nghĩa ra thị trường quốc tế, từ đó mở rộng thương hiệu Tín Nghĩa sang các lĩnh vực khác.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

### 6.4.5. Giải pháp về tổ chức sản xuất kinh doanh và điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ

Sau khi hoàn thành công việc chuyển đổi thành công ty cổ phần, sẽ xem xét và triển khai mô hình tổ chức hoạt động theo công ty holdings. Các ngành nghề được tổ chức thành công ty con, thực hiện chuyên môn hóa theo đúng ngành nghề.

Thực hiện lộ trình giảm dần vốn Nhà nước: Tùy thuộc vào tình hình thị trường, chính sách của Nhà nước, hiệu quả kinh doanh, sẽ giảm tỷ lệ sở hữu của Nhà nước xuống dưới 50%.

## III. VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ

### 1. Vốn điều lệ

+ Vốn điều lệ: 1.558.000.000.000 đồng

(Viết bằng chữ: Một ngàn năm trăm năm mươi tám tỷ đồng).

+ Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng.

+ Số lượng cổ phần: 155.800.000 cổ phần.

### 2. Cơ cấu vốn điều lệ

TT	Đối tượng	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (triệu đồng)	Tỷ lệ (%)
	<b>Tổng số cổ phần của CTCP</b>	<b>155.800.000</b>	<b>1.558.000.000.000</b>	<b>100,000%</b>
1	Cổ phần Nhà nước nắm giữ	77.900.000	779.000.000.000	50,000%
2	Cổ phần bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên. Trong đó:	682.650	6.826.500.000	0,438%
a	Cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV theo thâm niên công tác	208.350	2.083.500.000	0,134%
b	Cổ phần bán ưu đãi cho CBCNV cam kết làm việc lâu dài	473.800	4.738.000.000	0,304%
3	Cổ phần bán ưu đãi thêm cho CBCNV Tổng công ty	7.790.000	77.900.000.000	5,000%
4	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	54.530.000	545.300.000.000	35,000%
5	Cổ phần bán đấu giá công khai	14.897.350	148.973.500.000	9,562%



Tất cả cổ phần của Công ty cổ phần Tổng Công ty Tín Nghĩa tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ Công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

#### **IV. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN CỔ PHẦN**

Phương thức chào bán cho từng đối tượng cụ thể như sau:

##### **1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:**

###### **1.1. Hình thức chào bán**

- Số lượng cổ phiếu chào bán: 14.897.350 cổ phần
- Loại cổ phiếu: cổ phần phổ thông
- Mệnh giá: 10.000 đồng
- Giá khởi điểm: 10.200 đồng/cổ phiếu
- Phương thức chào bán: Đấu giá theo mô hình đấu giá công khai tại Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM

###### **1.2. Đối tượng tham gia và số lượng cổ phần đăng ký mua**

- Đối tượng tham gia: Các tổ chức, cá nhân trong nước, nước ngoài đáp ứng điều kiện theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Số lượng cổ phần đăng ký đặt mua tối thiểu: 100 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đặt mua tối đa: 14.897.350 cổ phần.
- Số lượng giới hạn đối với mỗi nhà đầu tư trong nước: 14.897.350 cổ phần.
- Số lượng giới hạn đối với mỗi nhà đầu tư nước ngoài: 14.897.350 cổ phần.
- Số lượng đặt mua: là bội số của 50.
- Đặt cọc: 10% giá trị cổ phần đặt mua tính theo giá khởi điểm.

###### **1.3. Thời gian và địa điểm thực hiện**

- Thời gian và địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham gia đấu giá, nộp tiền đặt cọc, phát phiếu tham dự đấu giá: Quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Thời gian đăng ký tại các đại lý đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Thời gian các Đại lý nhận phiếu tham dự đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Tín Nghĩa
- Thời gian tổ chức đấu giá: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Tín Nghĩa.

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Địa điểm tổ chức đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán TP.Hồ Chí Minh – số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM
- Thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần và nhận lại tiền đặt cọc: Theo quy định trong Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của Tổng Công ty Tín Nghĩa.
- Tổng Công ty thực hiện bán đấu giá một lần, tùy số lượng bán thành công sẽ điều chỉnh vốn điều lệ (nếu có) để chuyển Tổng Công ty sang hoạt động theo hình thức công ty cổ phần.

### 1.4. Các đối tác liên quan tới đợt chào bán

Tổ chức thực hiện bán đấu giá	
<b>Sở Giao dịch Chứng khoán TP.HCM</b>	
Địa chỉ	Số 16 Võ Văn Kiệt, Q. 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	(84 - 8) 3821 7713
Website:	<a href="http://www.hsx.vn">www.hsx.vn</a>
<b>Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng</b>	
<b>Công ty CP Chứng khoán KIS Việt Nam</b>	
Địa chỉ	180 – 192 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại	(84 – 8) 3914 8585
Website	<a href="http://kisvn.vn/">http://kisvn.vn/</a>
<b>Tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp</b>	
<b>Công ty TNHH Grant Thornton (Việt Nam)</b>	
Địa chỉ:	Lầu 14, Tòa nhà Pearl Plaza, 561A Điện Biên Phủ Quận Bình Thạnh, TP.Hồ Chí Minh Việt Nam
Điện thoại:	(84 – 8) 3910 9100
Website:	<a href="http://www.gt.com.vn/">www.gt.com.vn/</a>

## 2. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần đối với người lao động

### 2.1. Đối tượng phát hành

Theo quy định tại Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP, đối tượng mua cổ phần với giá ưu đãi bao gồm người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty mẹ - Tổng Công ty Tín Nghĩa tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hoá ngày 10/11/2015.

### 2.2. Hình thức phát hành



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Việc bán cổ phần với giá ưu đãi cho CBNV, người lao động được thực hiện tại doanh nghiệp theo danh sách được phê duyệt. Gồm những hình thức sau:

### 2.2.1. Cổ phần bán cho CBNV theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực nhà nước

- Tổng số lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 219 người.
- Tổng số lao động được mua cổ phần ưu đãi theo thâm niên công tác là 205 người (có 11 người chưa đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi do thâm niên công tác < 1 năm; 3 người đang tạm hoãn hợp đồng lao động do cử làm KSV chuyên trách tại các công ty cổ phần).
- Tổng số cổ phần giá ưu đãi của 205 CBNV đã đăng ký mua theo số năm làm việc trong khu vực nhà nước là 208.850 cổ phần, chiếm 0,134 % vốn điều lệ.
- Giá bán: bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước).

### 2.2.2. Cổ phần bán cho CBNV theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần:

- Đối với số lao động trong danh sách thường xuyên của Công ty mẹ - Tổng Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, thuộc đối tượng công ty cổ phần cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho công ty cổ phần ít nhất 3 năm (kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu) sẽ được mua thêm cổ phần ưu đãi theo quy định như sau:
  - a. Mua thêm 200 cổ phần / 1 năm cam kết làm việc tiếp trong công ty cổ phần nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho 1 người lao động.
  - b. Người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn cao làm việc tại doanh nghiệp được mua thêm 500 cổ phần / 1 năm cam kết làm việc tiếp trong công ty cổ phần nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho 1 người lao động.
- Tiêu chí người lao động có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao:
  - a. Là cán bộ lãnh đạo, cán bộ quản lý Tổng Công ty. Quy định các chức danh: Hội đồng Thành viên, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng, Kiểm soát viên, Thường trực Đảng ủy, Trợ lý Tổng Giám đốc, Giám đốc, Phó Giám đốc các phòng ban Tổng Công ty, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng đơn vị trực thuộc.
  - b. Trình độ chuyên môn từ đại học trở lên.
- Số lao động được mua thêm cổ phần ưu đãi theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần là 193 người. (So với 219 người, có 23 người không đủ điều kiện mua thêm cổ phần ưu đãi do nghỉ việc theo chế độ dôi dư, do tự nguyện chấm dứt hợp đồng ưu đãi và không đủ năm cam kết làm việc tiếp theo; có 3 trường hợp tạm hoãn hợp đồng).

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

- Tổng số cổ phần đăng ký mua theo cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần là 473.800 cổ phần, chiếm 0,304 % vốn điều lệ.
- Giá bán bằng giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước).

### 2.2.3. Đề xuất cho người lao động trong toàn Tổng Công ty được mua thêm cổ phần với giá ưu đãi

**Đối tượng:** Tất cả cán bộ, nhân viên các công ty con, công ty liên kết có vốn của Công ty Mẹ - Tổng công ty Tín Nghĩa tham gia. Tỷ lệ cho cán bộ, nhân viên được mua thêm là 5% vốn điều lệ, tương đương 7.790.000 cổ phần.

**Giá bán:** bằng giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước). Không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 năm kể từ ngày công ty cổ phần được thành lập.

### 2.3. Tổng hợp phương án phát hành cho người lao động

TT	Đối tượng	Số cổ phần	Giá trị cổ phần theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ / VĐL (%)
1	Đối tượng được mua ưu đãi cổ phần theo quy định	682.650	6.826.500.000	0,438%
a	Cổ phần bán ưu đãi cho CBNV theo thâm niên công tác	208.850	2.088.500.000	0,134%
b	Cổ phần bán ưu đãi cho CBNV theo cam kết làm việc tiếp cho công ty cổ phần	473.800	4.738.000.000	0,304%
2	Đối tượng xin được mua thêm với giá ưu đãi	7.790.000	77.900.000.000	5,000%

## V. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG TIỀN THU ĐƯỢC TỪ CỔ PHẦN HÓA

### 1. Chi phí cổ phần hóa

Căn cứ vào công văn số 8167 –CV/TU ngày 25/3/2015 V/v duyệt chi phí cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa và công văn số 228 –CV/TU ngày 18/11/2015 V/v chấp thuận chọn đơn vị tư vấn IPO cổ phần hóa Tổng Công ty Tín Nghĩa của Ban Thường vụ Tỉnh ủy Đồng Nai.



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

Bảng kê tổng dự toán chi phí và chi tiết các khoản mục:

STT	HẠNG MỤC CHI PHÍ	CHI PHÍ (đồng)
<b>A.</b>	<b>Các khoản chi phí trực tiếp tại doanh nghiệp</b>	<b>800.000.000</b>
1	Chi phí lập Phương án cổ phần hóa, xây dựng Điều lệ	150.000.000
2	Chi phí hoạt động tuyên truyền, công bố thông tin cổ phần hóa	270.000.000
3	Chi phí trả cho Sở GDCK TP.HCM (0,3% giá trị chào bán thành công)	300.000.000
4	Chi phí Đại hội cổ đông lần đầu	80.000.000
<b>B.</b>	<b>Chi phí thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp và thuê tư vấn IPO</b>	<b>1.564.970.000</b>
1	Chi phí thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp (Grant Thornton)	1.399.970.000
2	Chi phí thuê tư vấn tổ chức IPO (kể cả thuế GTGT)	165.000.000
<b>C.</b>	<b>Chi phí hoạt động và thù lao Ban chỉ đạo cổ phần hoá và Tổ giúp việc</b>	<b>742.500.000</b>
<b>D.</b>	<b>Chi phí khác và dự phòng</b>	<b>50.000.000</b>
	<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.157.470.000</b>

Việc quyết toán chi phí Cổ phần hóa sẽ được thực hiện sau khi kết thúc quá trình đấu giá, tổ chức xong Đại hội đồng cổ đông lần đầu của Công ty cổ phần.

### 2. Quản lý và sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa

Việc quản lý và sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa dựa vào thực tế kết quả thực hiện phương án. Với dự kiến giá bán bằng giá khởi điểm 10.200 đồng/cổ phần. Tổng hợp tính toán như sau:

STT	Khoản mục	Giá (đ/cp)	Số tiền (đồng)
1	Vốn điều lệ Công ty cổ phần		1.558.000.000.000
2	Tiền thu từ cổ phần hoá - bán 77.900.000 cp	10.200	793.727.892.000
	- Từ bán cổ phần ưu đãi cho CBCNV (bằng 60% giá bán đấu giá) - 208.850 cp		1.278.162.000
	- Từ bán cổ phần cho CBCNV cam kết làm việc lâu dài tại công ty - 473.800 cp		4.832.760.000
	- Từ bán cổ phần đề xuất cho CBCNV toàn Tổng Công ty mua thêm 5% - 7.790.000 cp		79.458.000.000
	- Từ bán cổ phần cho cổ đông chiến lược - 54.530.000 cp		556.206.000.000
	- Từ bán đấu giá công khai - 14.897.350 cp		151.952.970.000
3	Giá trị mệnh giá cổ phần bán cho CBCNV, cổ đông chiến lược, bán đấu giá IPO	10.000	779.000.000.000

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

	+ Phần vốn Nhà nước bán bớt		660.081.700.000
	+ Phần vốn phát hành thêm		118.918.300.000
4	Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện		3.157.470.000
5	Chi phí giải quyết chính sách lao động dôi dư		83.830.146
6	Dự kiến thặng dư vốn từ:		11.486.591.854
	+ Vốn NN bán bớt (84,734%)		9.733.105.364
	+ Vốn phát hành thêm (15,266%)		1.753.486.490

### Những tính toán (theo bảng số liệu trên đây) dựa vào các thông tin sau:

- Giá bán bằng giá khởi điểm: 10.200 đồng/cổ phần
- Số lượng cổ phần từ phần vốn Nhà nước bán bớt: 66.008.170 cổ phần.
- Số lượng cổ phần phát hành thêm ra bên ngoài: 11.891.830 cổ phần.
- Tổng số tiền có được (từ phát hành thêm vốn, thặng dư phát hành) sẽ được dùng để đầu tư các dự án của công ty Cổ phần theo đúng với kế hoạch sản xuất kinh doanh 5 năm sau cổ phần hóa.

## VI. RỦI RO DỰ KIẾN

### 1. Rủi ro kinh tế

Những rủi ro về kinh tế được hình thành từ sự biến động của các nhân tố cơ bản của nền kinh tế như tốc độ tăng trưởng kinh tế, lạm phát, lãi suất, tỷ giá hối đoái... Là một Tổng Công ty hoạt động kinh doanh trong nền kinh tế thị trường, kết quả kinh doanh cũng như các bước phát triển của Tổng Công ty luôn gắn liền và chịu tác động trực tiếp bởi những biến động của nhân tố này.

#### • Tăng trưởng GDP:

Tình hình kinh tế trong nước bất ổn từ sau cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Tăng trưởng GDP đã giảm từ 6,78% năm 2010 đến 5,03% năm 2012. Kinh tế vĩ mô trong năm 2013 có sự cải thiện mặc dù tốc độ phục hồi chậm. Tăng trưởng GDP năm 2013 của Việt Nam đạt 5,42%. Lạm phát cơ bản được kiểm chế trong bối cảnh cầu trong nước yếu, chỉ số lạm phát giảm mạnh xuống mức 6,04%, thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây. Năm 2014, GDP đạt 5,98% – cao hơn mức tăng 5,42% năm 2013 và 5,25% năm 2012. Nhìn chung, nền kinh tế tiếp tục đà phục hồi với mức tăng trưởng GDP năm 2015 ước đạt 6,68%, cao nhất trong vòng 8 năm qua, vượt qua mục tiêu đề ra, tạo đà cho sự phát triển 5 năm tới.

#### • Rủi ro về lạm phát

Từ mức lạm phát 2 con số vào những năm trước năm 2012 với đỉnh điểm ở mức 22,97% năm 2008 thì năm 2014, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng thấp nhất trong 13



năm trở lại đây. CPI cả năm 2014 tăng 4,09% so với năm 2013, thấp hơn hẳn so với kế hoạch 7% mà Nghị quyết chính phủ đã đề ra. Nguyên nhân do sức cầu của nền kinh tế còn yếu, giá xăng dầu giảm mạnh nhiều lần và những tháng cuối năm, tăng trưởng tín dụng còn khá thấp... Theo dự kiến sơ bộ thì lạm phát năm 2015 có thể ở mức 4%.

Lạm phát thấp có thể tạo điều kiện thu hút đầu tư nước ngoài, giúp thị trường tiền tệ ổn định, khuyến khích tiêu dùng giúp kinh tế vĩ mô ổn định, đồng thời giảm thiểu chi phí đầu vào của Tổng Công ty, giúp Tổng Công ty có điều kiện tăng trưởng lợi nhuận.

- **Rủi ro về lãi suất, nguồn vốn**

Với nguồn vốn nợ chiếm tỷ trọng khá cao trong cơ cấu nguồn vốn hiện nay, rủi ro về lãi suất sẽ có ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty. Khi lãi suất cho vay tăng, sẽ làm tăng chi phí tài chính của Tổng Công ty và ngược lại.

Năm 2015, NHNN duy trì ổn định lãi suất điều hành, trần lãi suất huy động bằng VND, kết hợp điều chỉnh giảm trần lãi suất USD. Mặt bằng lãi suất cho vay giảm khoảng 0,3 – 0,5%/năm so với cuối năm trước. Lãi suất huy động giảm khoảng 0,2 – 0,5%/năm.

## **2. Rủi ro về pháp luật**

Là doanh nghiệp Nhà nước chuyển sang hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần, hoạt động của Tổng Công ty Tín Nghĩa sẽ không còn được chi phối theo Nghị định 09/2009/NĐ-CP ngày 05/02/2009 của Chính phủ về quy chế quản lý tài chính của Công ty Nhà nước và quản lý vốn nhà nước đầu tư vào doanh nghiệp mà áp dụng tuân thủ theo Luật Doanh nghiệp 2014 và các văn bản pháp luật liên quan.

Ngoài ra, Tổng Công ty Tín Nghĩa sẽ còn chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán khi trở thành Công ty đại chúng và niêm yết.

## **3. Rủi ro đặc thù ngành**

Hiện nay Tổng Công ty Tín Nghĩa đang quản lý và hoạt động ở rất nhiều ngành nghề khác nhau từ kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, bất động sản, du lịch, xăng dầu và kinh doanh nông sản. Vì vậy những rủi ro liên quan đến ngành luôn là vấn đề Tổng Công ty rất quan tâm. Đối với ngành kinh doanh nông sản, xuất khẩu cà phê là mặt hàng kinh doanh chính của Công ty mẹ Tổng công ty Tín Nghĩa. Vì vậy sự biến động về giá cà phê thế giới và biến động về tỷ giá đều ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của Tổng Công ty.

### **3.1. Rủi ro tỷ giá**

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh xuất khẩu cà phê chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của Tổng Công ty. Do đó, các biến động của tỷ giá gây ảnh hưởng đến hoạt động của Tổng Công ty. Trong năm 2015, là năm đầy biến động về tỷ giá với việc đồng

## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

USD tăng giá mạnh mẽ và 2 đợt điều chỉnh tỷ giá USD/VND của NHNN Việt Nam. Tính chung trong năm 2015, NHNN thực hiện điều chỉnh tăng tỷ giá 3% và nới biên độ thêm 2% từ mức +/- 1% lên +/- 3%. Tỷ giá tăng từ mức 21.387 cuối năm 2014 lên mức 22.485 VND/USD cuối năm 2015.

### 3.2. *Rủi ro về giá cà phê xuất khẩu*

Hiện nay, trong lĩnh vực kinh doanh hàng nông sản, cà phê chiếm tỷ trọng lớn trong các mặt hàng xuất khẩu của Tổng Công ty. Vì vậy sự biến động của giá cà phê thế giới có ảnh hưởng lớn đến doanh thu xuất khẩu cà phê của Tổng Công ty. Tổ chức Cà phê Thế giới (ICO) trong báo cáo phát hành ngày 31/05/2015 đưa ra dự báo, nguồn cung cà phê toàn cầu thiếu hụt 8,1 triệu bao so với nhu cầu tiêu thụ và cơ quan cung cấp số liệu nông sản của Chính phủ Brazil (CONAB) dự báo sản lượng cà phê Brazil chỉ ở mức 44,3 triệu bao trong niên vụ 2015/2016. Đồng USD tăng giá mạnh mẽ từ năm 2014 đến tháng 04/2015 và sự mất giá kỷ lục của đồng nội tệ BRL của Brazil là tác nhân chủ yếu khiến giá cà phê giảm mạnh từ cuối năm 2014 tới cuối tháng 05/2015. Bộ Nông nghiệp Mỹ (USDA) dự báo sản lượng cà phê Việt Nam niên vụ tới sẽ tăng 400.000 bao lên mức 28,6 triệu bao do thời tiết thuận lợi. Xuất khẩu cà phê nhân của Việt Nam được dự báo tăng 500.000 bao lên mức 25,5 triệu bao, trong khi đó, tồn kho cà phê vẫn ở mức cao.

### 4. *Rủi ro của đợt chào bán*

Đợt chào bán cổ phần của Tổng Công ty sẽ phụ thuộc vào tình hình kinh tế vĩ mô, tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chào bán, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn của cổ phiếu Tổng Công ty.

### 5. *Rủi ro khác*

Bên cạnh những yếu tố rủi ro đã nêu trên, còn có các yếu tố rủi ro xảy ra do hiện tượng thiên nhiên khách quan, mang tính bất khả kháng như thiên tai (bão, lụt, hạn hán, dịch bệnh, động đất...), chiến tranh hoặc hỏa hoạn... Những rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây tổn thất rất lớn đến tài sản và hiệu quả kinh doanh của Công ty.

## VII. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG CÁC THÔNG TIN VỀ TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

### 1. Ban Chỉ đạo cổ phần hóa

Bà Đỗ Ngọc Mai	Phó Chánh Văn phòng Tỉnh ủy Đồng Nai – Trưởng Ban chỉ đạo
Ông Quách Văn Đức	Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa –



## Bản công bố thông tin bán đấu giá lần đầu ra công chúng

	Phó Trưởng ban chỉ đạo
Ông Huỳnh Văn Huệ	Phó Giám đốc Sở Tài chính Đồng Nai - Thành viên Ban chỉ đạo
Ông Nguyễn Thanh Lâm	Phó Giám đốc Sở Xây dựng – Thành viên Ban chỉ đạo
Ông Nguyễn Đình Chiến	Phó Trưởng phòng Phát triển kinh tế ngành Sở Kế hoạch và Đầu tư – Thành viên Ban chỉ đạo
Ông Ngô Minh Dũng / Ông Nguyễn Văn Út	Phó Giám đốc Sở Nội vụ
Ông Phạm Văn Cộng	Phó Giám đốc Sở Lao động – Thương binh và Xã hội
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa – Thành viên Ban chỉ đạo
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty Tín Nghĩa – Thành viên Ban chỉ đạo

### 2. Tổ chức đấu giá

Tổng Công ty Tín Nghĩa

Ông Quách Văn Đức	Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám đốc
Ông Lê Hữu Tịnh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Văn Danh	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Nghĩa Sĩ	Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế mà chúng tôi được biết, hoặc đã điều tra, thu thập một cách hợp lý.

### 3. Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng

Công ty cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam (KIS)

Ông: Oh Kyung Hee

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng do Công ty Cổ phần chứng khoán KIS Việt Nam tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Tổng Công ty Tín Nghĩa. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Tín Nghĩa cung cấp.

Đồng Nai, ngày 02 tháng 03 năm 2016

ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

TRƯỞNG BAN CHỈ ĐẠO



ĐỖ NGỌC MAI

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

TỔNG CÔNG TY TÍN NGHĨA

CHỦ TỊCH – TỔNG GIÁM ĐỐC



QUÁCH VĂN ĐỨC

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN BÁN ĐẤU GIÁ

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN KIS VIỆT NAM

TỔNG GIÁM ĐỐC



OH KYUNG HEE