



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH TẠI CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH THÔNG QUA ĐẦU GIÁ

(Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đầu tư vốn nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp)

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

QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: 181 Lê Hồng Phong, Tp.Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định

Website: BDDIF.vn



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH

Địa chỉ: 338 Lạc Long Quân, P. Trần Quang Diệu, Tp.Quy Nhơn,
Tỉnh Bình Định

Website: <http://hatangbinhdinh.vn>



SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3821 7713 Fax: (08) 3821 7452

TỔ CHỨC TƯ VẤN



Phụ trách công bố thông tin:

Ông Vương Phiêu Linh – Chức vụ: Giám đốc

Điện thoại: (056) 3641 201 Fax: (056) 3741 338

Tháng 8 năm 2017

MỤC LỤC

L. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐÓI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN	4
1. Tổ chức thực hiện thoái vốn	4
2. Đại diện tổ chức tư vấn	4
II. CÁC KHÁI NIỆM	4
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP	5
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	5
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn	6
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành.....	6
4. Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu	6
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN	6
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
2. Cơ cấu cổ đông.....	10
3. Cơ cấu tổ chức công ty	10
4. Sản phẩm và dịch vụ	11
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu..	11
6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của BINCO	13
7. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn ...	13
V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN	14
1. Tên cổ phiếu:Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định.....	14
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.....	14
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu.....	14
4. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn: 8.371.996 cổ phiếu.....	14
5. Giá khởi điểm đấu giá: 13.500 đồng/cổ phiếu.....	14
6. Phương pháp tính giá:	14
7. Phương thức thoái vốn:.....	14
8. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:	14
9. Đăng ký mua cổ phiếu	14
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài:	14
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng:.....	15
12. Các loại thuế có liên quan:	15
13. Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM	15
VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN	15
VII. CÁC ĐÓI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN ĐẦU GIÁ	15
VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY.	16
IX. PHỤ LỤC	16

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

1. Tổ chức thực hiện thoái vốn

QUÝ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH

Ông Nguyễn Bạo

Chức vụ: Giám đốc

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

2. Đại diện tổ chức tư vấn

CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Ông Võ Hữu Tuấn

Chức vụ: Giám đốc

(Giấy ủy quyền số 02/2017/UQ-BVSC do Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày 03/01/2017).

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký thoái vốn do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 17/2017/BVSC.HCM-BINCO/TV-ĐG ngày 27/4/2017 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt với BINCO về tư vấn chào bán vốn của Quỹ đầu tư phát triển tỉnh Bình Định tại Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định (BINCO). 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 BINCO cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

- Tổ chức thoái vốn/BDDIF: Quỹ đầu tư phát triển Bình Định
- Tổ chức được thoái vốn/BINCO: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định
- Tổ chức tư vấn: Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
- UBND: Ủy ban nhân dân
- ĐHĐCD: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng Quản trị
- BKS: Ban kiểm soát
- KCN: Khu công nghiệp
- ROA: Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản
- ROE: Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu

III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Thông tin chung

Tên giao dịch trong nước	: QUỸ ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BÌNH ĐỊNH
Tên giao dịch quốc tế	: Binh Dinh Development Investment Fund
Tên viết tắt	: BDDIF
Vốn điều lệ	: 400.000.000.000 đồng (<i>Bốn trăm tỷ đồng</i>), trong đó: <i>Quỹ Bảo lãnh tín dụng doanh nghiệp nhỏ và vừa 30.000.000.000 đồng (Ba mươi tỷ đồng)</i> .
Trụ sở	: 181 Lê Hồng Phong, Tp.Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
Điện thoại	: (056) 6253 108 – (056) 6278 003
Fax	: (056) 6253 101
Website	: bddif.vn
Email	: quydtptbd@bddif.vn

Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

Quỹ Đầu tư phát triển Bình Định là một tổ chức tài chính Nhà nước của địa phương do UBND tỉnh thành lập và đi vào hoạt động từ năm 1997 theo Quyết định số 1086/QĐ/UB ngày 8/5/1997; là một trong những Quỹ địa phương đầu tiên được thành lập và đi vào hoạt động thí điểm theo chủ trương của Chính phủ. Từ ngày thành lập đến hết năm 2011, hoạt động của Quỹ được giao cho Chi nhánh Ngân hàng phát triển tinh kiêm nhiệm. Thực hiện Nghị định 138/2007/NĐ-CP ngày 28/8/2007 của Chính phủ, từ ngày 01/01/2012 Quỹ được tách ra hoạt động độc lập theo Quyết định số 717/QĐ-UBND ngày 30/12/2011 của UBND tỉnh, nhưng cũng chỉ có bộ khung quản lý, hoạt động tác nghiệp ủy thác cho chi nhánh Ngân hàng phát triển thực hiện. Đến cuối năm 2013, tổ chức bộ máy của Quỹ được kiện toàn theo Quyết định số 3173/QĐ-UBND ngày 30/10/2013 của UBND tỉnh Bình Định.

Qua hơn 15 năm hoạt động, Quỹ ngày càng phát triển, hoạt động của Quỹ ngày càng hiệu quả hơn và đã trở thành một kênh huy động vốn quan trọng cho các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng, góp phần đáp ứng các mục tiêu kinh tế - xã hội của tỉnh. Hiện nay Quỹ đã tiếp cận được với nguồn vốn vay của Ngân hàng thế giới (WB), đã ký hợp đồng vay vốn của Bộ Tài chính, đang lập thủ tục tiếp cận với vốn vay của cơ quan phát triển Pháp (AFD) để huy động vốn vay, tài trợ cho các dự án đầu tư kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội của tỉnh.

2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn

Quỹ đầu tư phát triển Bình Định là cổ đông pháp nhân của Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định.

3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành

Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 99,3037%.

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

Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu là 100%.

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN**1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển****1.1. Lịch sử hình thành và phát triển**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định tên gọi tắt là BINCO được chuyển đổi từ Công ty Phát triển hạ tầng các KCN Bình Định theo phương án chuyển đổi được Chủ tịch UBND tỉnh Bình Định phê duyệt tại Quyết định số 90/QĐ-CTUBND ngày 13/01/2010 và Quyết định số 1642/QĐ- CTUBND ngày 29/7/2010 về việc điều chỉnh, bổ sung Quyết định số 90/QĐ-CTUBND.

Công ty Phát triển hạ tầng các KCN Bình Định là đơn vị sự nghiệp kinh tế có thu tự đảm bảo chi phí hoạt động thường xuyên, trực thuộc Ban Quản lý các KCN Bình Định (nay là Ban Quản lý Khu kinh tế tỉnh Bình Định), được UBND tỉnh Bình Định thành lập tại Quyết định số 26/2003/QĐ-UB ngày 18/02/2003; nhiệm vụ chủ yếu là đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN Phú Tài và KCN Long Mỹ.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định chính thức đi vào hoạt động từ ngày 01/9/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4101137456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Bình Định cấp.

1.2. Một số thông tin cơ bản về Công ty

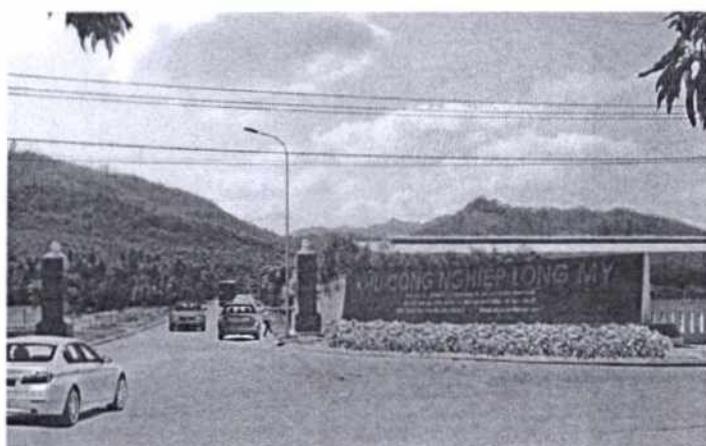
- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định
- Tên viết tắt: BINCO
- Vốn điều lệ: 84.307.000.000 đồng
- Trụ sở chính: 338 Lạc Long Quân, Phường Trần Quang Diệu, Thành phố Quy Nhơn, Tỉnh Bình Định
- Điện thoại: (056) 3641 201 Fax: (056) 3741 338
- Logo Công ty:

- Email: binco.jscbd@gmail.com
- Website: <http://hatangbinhdinh.vn/>

- Giấy CNĐKKD: Số 4101137456 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp lần đầu ngày 01 tháng 9 năm 2010, thay đổi gần nhất vào ngày 15 tháng 11 năm 2011
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty: Đầu tư và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp Phú Tài, Long Mỹ; các khu, cụm công nghiệp, khu dân cư và khu đô thị mới; Thiết kế, thẩm tra và xây dựng công trình giao thông (cầu, đường bộ); công trình hạ tầng kỹ thuật; Giám sát các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, hạ tầng kỹ thuật; đường dây và trạm biến áp điện từ 35KV trở xuống. Lập hồ sơ mời thầu; phân tích, đánh giá hồ sơ dự thầu; lập dự án đầu tư; Thực hiện tư vấn và dịch vụ về công tác môi trường (lập báo cáo đánh giá tác động môi trường, quan trắc môi trường, bản cam kết đạt tiêu chuẩn môi trường, phân tích các chỉ tiêu nước thải); ...

Hiện tại, Công ty có đơn vị trực thuộc là Trung tâm Tư vấn Xây dựng – Môi Trường KKT có địa chỉ tại số 338 Lạc Long Quân - Phường Trần Quang Diệu - TP. Quy Nhơn - Tỉnh Bình Định. Chi nhánh bắt đầu hoạt động từ ngày 15 tháng 11 năm 2011 theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh số 4101137456-001 được cấp bởi Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định.

**Giới thiệu tổng quan về Khu công nghiệp Long Mỹ và Khu công nghiệp Phú Tài
Khu công nghiệp Long Mỹ**



- Địa điểm: xã Phước Mỹ, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.
- Vị trí địa lý: Khu công nghiệp Long Mỹ nằm trên địa bàn xã Phước Mỹ, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định, cách trung tâm thành phố Quy Nhơn khoảng 18 km về phía Tây Nam.
- Giới cận:
 - + Phía Tây Bắc giáp đường từ Nghĩa trang liệt sỹ xã Phước Mỹ đến suối Cau.
 - + Phía Đông Nam giáp chân núi Đen.
 - + Phía Đông Bắc giáp Nghĩa trang liệt sỹ xã Phước Mỹ.
 - + Phía Tây giáp suối Cau.
- Ngành nghề đầu tư: Chế biến nông, lâm sản; Chế biến đá; Thức ăn gia súc; Cơ khí; Vật liệu xây dựng; Sản xuất phân bón.

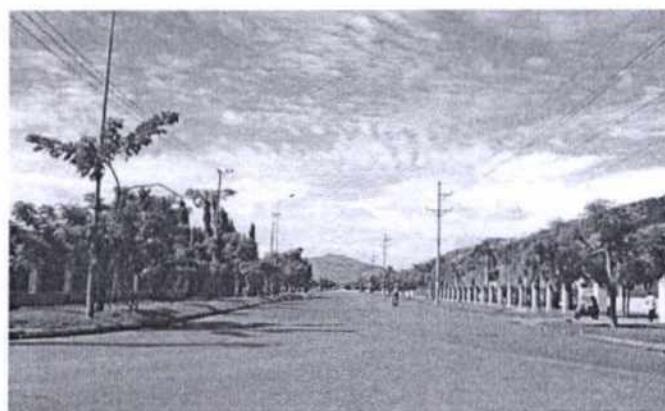
THÔNG TIN TÓM TẮT

- Quyết định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đầu tư vốn nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp
- Quyết định số 1129/UBND-TH ngày 17/03/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc bán tiếp phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định;
- Nguyên tắc chuyển nhượng: Theo Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP.
- Hình thức chuyển nhượng: Theo Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP.

Tên cổ phiếu: Cổ phần Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định
Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần
Tổng số lượng cổ phần dự kiến thoái vốn: 8.371.996 cổ phần
Tổng giá trị theo mệnh giá: 83.719.960.000 đồng
Giá khởi điểm: 13.500 đồng/cổ phần

- Diện tích quy hoạch: 117,67 ha, trong đó:
 - + Diện tích đất công nghiệp dành cho thuê lại: 95,44 ha
 - + Diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật, cây xanh: 22,23 ha
- Tổng vốn đầu tư: 109,25 tỷ đồng, trong đó:
 - + Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 47,46 tỷ đồng
 - + Vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 46,51 tỷ đồng
 - + Chi phí khác: 15,28 tỷ đồng
- Giá cho thuê lại đất:
 - + Giá đất thô: 960 đồng/m²/năm. Giá đất thô sẽ được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh của cấp thẩm quyền về giá đất và tỷ lệ % tính tiền thuê đất;
 - + Giá cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng: 0,30USD/m²/năm (chưa bao gồm thuế GTGT) và có điều chỉnh giá hàng năm do chậm nộp;
 - + Phí duy tu, bảo dưỡng kết cấu hạ tầng: 0,15USD/m²/năm (chưa bao gồm thuế GTGT);
- Thuê đất và cho thuê lại đất:
 - + Diện tích thuê: 100,4 ha
 - + Diện tích cho thuê lại: 80,4 ha.
- Phân khu chức năng:
 - Khu A : Chế biến nông lâm sản; Vật liệu xây dựng
 - Khu B : Công nghiệp tổng hợp
 - Khu C : Chế biến lâm sản; Chế biến đá; Ngành cơ khí.

Khu công nghiệp Phú Tài



Địa điểm: Phường Trần Quang Diệu và Bùi Thị Xuân, TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

- Vị trí địa lý: KCN Phú Tài nằm cách trung tâm thành phố Quy Nhơn 10 km theo quốc lộ 19 về phía Đông, cách cảng Quy Nhơn 12km và cách Sân bay Phù Cát 25 km theo Quốc lộ 1A về phía Bắc.

- Giới cận:

+ Phía Bắc giáp sông Hà Thanh.

- + Phía Nam giáp với đường vào KCN Long Mỹ.
- + Phía Đông giáp đường Quốc lộ 1A.
- + Phía Tây giáp núi Hòn Chà.
- Diện tích quy hoạch : 345,80 ha, trong đó:
 - + Diện tích đất công nghiệp dành cho thuê lại: 242,76 ha
 - + Diện tích đất trung tâm điều hành: 7,87 ha
 - + Diện tích đất giao thông, hạ tầng kỹ thuật và cây xanh: 95,17 ha
- Ngành nghề đầu tư: Chế biến nông, lâm sản; Chế biến đá; May công nghiệp; Thức ăn gia súc; Cơ khí; Bao bì; Sản xuất bia; Dịch vụ; Vật liệu xây dựng; Kho hàng.
- Tổng vốn đầu tư: 422,79 tỷ đồng, trong đó:
 - + Chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng: 190,55 tỷ đồng
 - + Vốn đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật: 194,22 tỷ đồng
 - + Chi phí khác: 38,02 tỷ đồng
- Giá cho thuê lại đất:
 - + Giá đất thô: * Phường Trần Quang Diệu: 2.400 đ/m²/năm; * Phường Bùi Thị Xuân: 1.800 đ/m²/năm; Giá đất thô sẽ được điều chỉnh khi có sự điều chỉnh của cấp thẩm quyền về giá đất và tỷ lệ % tính tiền thuê đất;
 - + Giá cho thuê sử dụng kết cấu hạ tầng: 0,30USD/m²/năm (chưa bao gồm thuế GTGT) và có điều chỉnh giá hàng năm do chậm nộp;
 - + Phí duy tu, bảo dưỡng kết cấu hạ tầng: 0,15USD/m²/năm (chưa bao gồm thuế GTGT);
- Thuê đất và cho thuê lại đất:
 - + Diện tích thuê : 324,9 ha (gồm đất xây dựng hạ tầng chung và đất cho thuê lại)
 - + Diện tích cho thuê lại: 221,8 ha.
- Phân khu chức năng:
 - Khu A : Nhóm ngành Chế biến nông lâm sản; Chế biến sơn; Đá; Cao su; Bao bì; Kho hàng; Vật liệu xây dựng; Giày da; Cơ khí; Thức ăn gia súc; Mực in
 - Khu B : Nhóm ngành Chế biến nông lâm sản; Đá; Bao bì; Bia; Vật liệu xây dựng; Giày da; Cơ khí; Dịch vụ; May công nghiệp.
 - Khu C : Nhóm ngành Chế biến nông lâm sản; Đá; Bao bì; Vật liệu xây dựng; Kho hàng; May công nghiệp; Dịch vụ.
 - Khu D : Nhóm tổng hợp.

2. Cơ cấu cổ đông

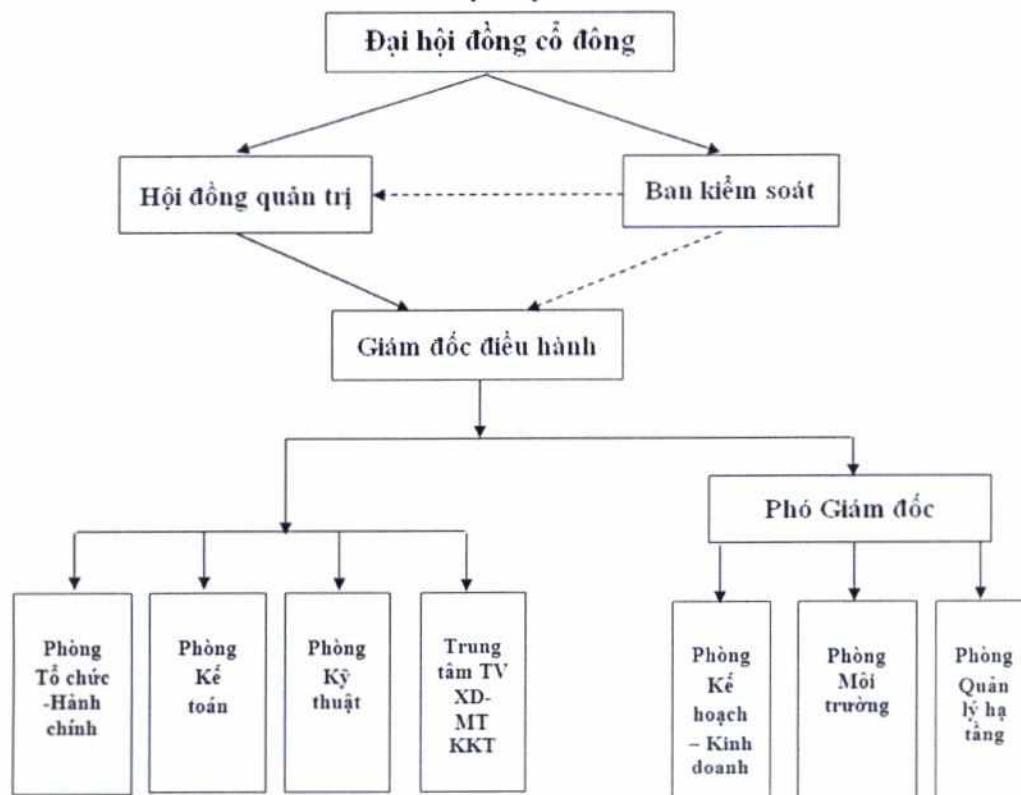
Cơ cấu cổ đông của BINCO tại ngày 31/12/2016:

Số	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Cổ đông trong nước	8.430.700	100
	- Pháp nhân	8.371.996	99,3037
	- Cá nhân	58.704	0,6963
2	Cổ đông nước ngoài	0	0
	- Pháp nhân	0	0
	- Cá nhân	0	0
	Tổng cộng	8.430.700	100

3. Cơ cấu tổ chức công ty

Bộ máy quản lý, điều hành bao gồm Ban lãnh đạo Công ty và các phòng ban chức năng như sau:

Sơ đồ cơ cấu bộ máy tổ chức BINCO



(Nguồn: BINCO)

Đại hội đồng cổ đông: ĐHĐCD là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền. ĐHĐCD có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;

Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

Hội đồng quản trị: là cơ quan quản lý, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền giải quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông. Số thành viên của HĐQT gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm.

Ban Kiểm soát: là cơ quan trực thuộc Đại Hội Đồng Cổ Đông, do Đại Hội Đồng Cổ Đông bầu ra gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm. Ban Kiểm soát bao gồm những người thay mặt Cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất, kinh doanh của Công ty.

Ban điều hành đứng đầu là Giám đốc: là bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm điều hành dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, nhằm thực hiện các nghị quyết, các kế hoạch kinh doanh và đầu tư của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua. Hiện Công ty đang thực hiện mô hình Chủ tịch Hội Đồng Quản trị kiêm Giám đốc Công ty.

4. Sản phẩm và dịch vụ

Hiện tại, BINCO đang cung cấp dịch vụ cho thuê kết cấu hạ tầng, đất thô, xử lý nước thải và quang trắc môi trường.

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	% +/- so với 2015
Tổng tài sản	284.646.072.217	301.776.047.133	6,0%
Doanh thu thuần	30.890.615.501	33.171.497.479	7,4%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.525.508.954	11.027.439.289	15,8%
Lợi nhuận khác	(61.651.686)	25.359.992	-141,1%
Lợi nhuận trước thuế	9.463.857.268	11.052.799.281	16,8%
Lợi nhuận sau thuế	8.200.085.249	9.588.991.594	16,9%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	56,5%	61,5%	8,8%

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2015 và 2016 của BINCO)

Nội dung lưu ý trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016:

Trong báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2016, Công ty TNHH Kiểm Toán Quốc Tế PNT – Văn phòng TP.HCM đã nêu ý kiến ngoại trừ có liên quan đến Tài sản cố định hữu hình,

Phải thu khách hàng, Trả trước cho người bán, Phải thu ngắn hạn khác, Phải trả người bán, Người mua trả tiền trước, Phải trả khác của BINCO, cụ thể như sau:

"Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. *Chúng tôi không được tham gia quan sát công tác kiểm kê Tài sản cố định hữu hình của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 do chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên của Công ty sau thời điểm nêu trên. Các thủ tục kiểm toán thay thế được thực hiện cũng chưa đảm bảo thu nhập đầy đủ các bằng chứng kiểm toán thích hợp.*
2. *Đến thời điểm phát hành báo cáo kiểm toán, chúng tôi vẫn chưa nhận được thư xác nhận của các khoản mục dưới đây, với những tài liệu hiện có tại đơn vị, chúng tôi không thể kiểm tra, xác định tính đúng đắn của các khoản mục nêu trên bằng các thủ tục kiểm toán thay thế khác:*

Khoản mục	Giá trị (VND)
Phải thu khách hàng	20.241.229.037
Trả trước cho người bán	296.292.231
Phải thu ngắn hạn khác	4.162.987.691
Phải trả người bán	807.307.112
Người mua trả tiền trước	6.654.241.036
Phải trả khác	2.175.644.497

Ngoài ra chúng tôi muốn lưu ý người đọc các vấn đề sau đây :

Như nêu tại mục IV-3 các khoản phải thu trên thuyết minh báo cáo tài chính, việc lập dự phòng nợ phải thu khó đòi được thực hiện theo đánh giá của Công ty về khả năng thu hồi của các khoản nợ."

→ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
1	Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	2,64	8,42
-	Hệ số thanh toán nhanh	lần	2,63	8,41
2	Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
-	Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,48	0,44

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
-	Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	0,92	0,79
3	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
-	Vòng quay hàng tồn kho	vòng	60,49	197,74
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,13	0,11
4	Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
-	Hệ số LN sau thuế / DT thuần	%	26,5%	28,9%
-	Hệ số LN sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	5,5%	5,7%
-	Hệ số LN sau thuế / Tổng tài sản	%	2,9%	3,2%
-	Hệ số LN từ hoạt động SXKD / DT thuần	%	30,8%	33,2%
5	Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
-	Thu nhập trên mỗi cổ phần	đồng/cổ phần	973	1.137
-	Giá trị sổ sách của cổ phần	đồng/cổ phần	17.574	19.972

(Nguồn: BINCO)

6. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của BINCO

Không có.

7. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn

Không có.

V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

1. **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định
2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
3. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
4. **Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn:** 8.371.996 cổ phiếu.
5. **Giá khởi điểm đấu giá:** 13.500 đồng/cổ phiếu
6. **Phương pháp tính giá:**

Trong đợt đấu giá lần 1, tổ chức thoái vốn đã căn cứ kết quả xác định giá trị cổ phần theo Phương pháp tài sản tại Chứng thư thẩm định giá số 1919/CT-SACC ngày 08/12/2014 của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam để ra quyết định giá khởi điểm đấu giá là 14.300 đồng/cổ phần.

Hồ sơ thoái vốn lần 1 đã được UBCKNN thông qua tại công văn số 2869/UBCK-QLCB ngày 26/6/2015. Thời gian đăng ký mua cổ phần: từ ngày 02/07/2015 đến ngày 24/07/2015.

Đợt đấu giá này không thành công vì không có nhà đầu tư đăng ký mua cổ phần.

Căn cứ trên cơ sở đề xuất của Sở Tài chính Bình Định tại văn bản 32/STC-TCDN về việc điều chỉnh mức giá chào bán khởi điểm lần 2 khi tổ chức thoái vốn Nhà nước tại BINCO, UBND tỉnh Bình Định đã quyết định giá khởi điểm đấu giá là 13.500 đồng/cổ phiếu (mức giảm không vượt quá 10% theo quy định).

7. Phương thức thoái vốn:

Thoái vốn cổ phần của BDDIF tại BINCO bằng hình thức đấu giá cạnh tranh công khai thông qua Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

8. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:

Theo quy chế đấu giá do Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh ban hành, dự kiến thời gian thực hiện thoái vốn trong Quý III năm 2017.

9. Đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu,... được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của BDDIF tại BINCO.

10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài:

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/8/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư

nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại Công ty là không hạn chế (tối đa 100%).

Hiện tại tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là 0% vốn cổ phần của Công ty.

Số lượng cổ phần chào bán thông qua đấu giá là 8.371.996 cổ phần, chiếm 99,3037% vốn cổ phần của Công ty. Khối lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được mua tối đa là 8.371.996 cổ phần, chiếm 99,3037% vốn cổ phần của Công ty.

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

Không có.

12. Các loại thuế có liên quan:

Công ty tuân thủ luật thuế hiện hành.

13. Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM

VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Thực hiện theo Công văn số 1129/UBND-TH ngày 17/03/2017 của UBND tỉnh Bình Định về việc bán tiếp phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN ĐẦU GIÁ

1. Tổ chức bảo lãnh phát hành: Không.

2. Tổ chức tư vấn phương án thoái vốn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT.

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

Điện thoại: (84-4) 3928 8080 Fax: (84-4) 3928 9888

Chi nhánh: Số 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3914 6888 Fax: (84-8) 3914 7999

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

Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt thoái vốn:

Với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt thoái vốn cổ phiếu Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định thuộc sở hữu của Quỹ đầu tư phát triển Bình Định, Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt nhận thấy rằng khả năng thành công của đợt thoái vốn này ở mức độ tương đối, dựa trên mức giá khởi điểm đấu giá là 13.500 đồng/cổ phiếu (thấp hơn 5,6% so với lần đầu), tương ứng với hệ số P/E (Thị giá/Thu nhập trên mỗi cổ phần) là 11,8 lần, cao hơn 57,3% so với mức bình quân của nhóm công ty cùng ngành đã niêm yết trên Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh (P/E 7,5 lần, bao gồm các mã: D2D, IDV, KDC, LHG và SZL) và cổ phiếu BINCO có tính thanh khoản kém hơn. Trong trường hợp thoái vốn thành công, Quỹ đầu tư phát triển Bình Định sẽ tái cấu trúc nguồn vốn đầu tư của mình.

3. Tổ chức kiểm toán

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN QUỐC TẾ PNT – VĂN PHÒNG HỒ CHÍ MINH

Trụ sở chính: Tầng 3 – Tòa nhà IBM, Số 284-286 Hoàng Văn Thụ, Phường 4, Quận Tân Bình, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 39 483 978 Fax: (84-8) 39 483 976;

Website: www.pnt.com.vn

4. Tổ chức thực hiện đấu giá

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3821 7713 Fax: (08) 3821 7452

VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY

Bản công bố thông tin này đã được Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng Bình Định cung cấp.

BINCO chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực - phù hợp với thực tế - đầy đủ và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản - hoạt động - tình hình tài chính - kết quả và triển vọng của Công ty.

Báo cáo tài chính của BINCO đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Quốc tế PNT – Văn phòng Hồ Chí Minh. Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá. Các nhà đầu tư tham dự đấu giá có trách nhiệm tìm hiểu - đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

BDDIF được miễn trách nhiệm trong trường hợp BINCO cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

IX. PHỤ LỤC

- Báo cáo thoái vốn;
- Báo cáo kiểm toán năm 2015 và 2016;
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của BINCO;
- Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần và văn bản xác nhận số cổ phần được phép chuyển nhượng.

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



VÕ HỮU TUÂN

Bình Định, ngày 10. tháng 10 năm 2017

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THOÁI VỐN
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG BÌNH ĐỊNH
GIÁM ĐỐC**



VƯƠNG PHIÊU LINH