

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN



VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – TNHH MTV

ĐẦU TƯ TẠI

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH THÔNG QUA ĐẤU GIÁ

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

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

TỔ CHỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN



TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – TNHH MTV

Địa chỉ: 58-60 Nguyễn Tất Thành, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 38255 999 Fax: (08) 38263 666 – 38255 858

Website: www.cns.com.vn

TỔ CHỨC TƯ VẤN



**CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM – CN TP.HCM**

Địa chỉ: 70 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 3820 8116 Fax: (08) 3820 8117

Website: www.vCBS.com.vn

Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV thực hiện thoái vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định và chuyển nhượng vốn theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp.

Nghị quyết số 401/CNS-HĐTV ngày 26/05/2016 của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV về việc thực hiện thoái vốn của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

Nguyên tắc chuyển nhượng vốn: Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015

Phương thức chuyển nhượng vốn: Theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng cổ phiếu dự kiến bán: 2.500.000 cổ phiếu

Tổng giá trị theo mệnh giá: 25.000.000.000 đồng

Giá khởi điểm: 13.134 đồng/cổ phiếu

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU.....	4
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	5
1. Tổ chức thực hiện thoái vốn	5
2. Tổ chức tư vấn thoái vốn	5
II. CÁC KHÁI NIỆM.....	6
III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP.....	7
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn	8
3. Số cổ phiếu sở hữu	8
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN – CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH.....	9
1. Giới thiệu về Công ty	9
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	9
3. Cơ cấu bộ máy tổ chức, quản lý của Công ty.....	10
4. Cơ cấu cổ đông	12
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất	13
6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu.....	15
7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016	16
8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành.....	17
9. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn.....	17
10. Các thông tin khác	17
V. CỔ PHIẾU THOÁI VỐN.....	18
VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN.....	19
VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN.....	20
1. Tổ chức tư vấn	20
2. Tổ chức định giá	20
3. Tổ chức kiểm toán	20
VIII. BÁO CÁO CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY.....	20

DANH MỤC BẢNG BIỂU

<i>Bảng 1: Cơ cấu cổ đông</i>	<i>12</i>
<i>Bảng 2: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh</i>	<i>13</i>
<i>Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	<i>15</i>
<i>Bảng 4: Kế hoạch kinh doanh năm 2016</i>	<i>16</i>

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

1. Tổ chức thực hiện thoái vốn

Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV

Ông: **Chu Tiến Dũng**

Chức vụ: Tổng giám đốc

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

2. Tổ chức tư vấn thoái vốn

Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – CN Tp.HCM

Ông: **Tống Minh Tuấn**

Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký thoái vốn do Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Tp.HCM tham gia lập. 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 Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

-	BKS	Ban kiểm soát
-	CNĐKDN	Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp
-	Công ty	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định
-	CTCP	Công ty Cổ phần
-	ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông
-	HĐQT	Hội đồng quản trị
-	KQKD	Kết quả kinh doanh
-	LNTT	Lợi nhuận trước thuế
-	GDI	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định
-	TMCP	Thương mại cổ phần
-	TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
-	VCBS	Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam
-	VCSH	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**

- Tên tiếng việt: Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV.
- Trụ sở chính: 58-60 Nguyễn Tất Thành, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh
- Vốn điều lệ: 2.608.462.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai nghìn sáu trăm lẻ tám tỷ, bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng)
- Giấy ĐKKD: Số 0300713668 đăng ký lần đầu ngày 18/08/2010, đăng ký thay đổi lần thứ 8, ngày 23 tháng 6 năm 2016 do Sở Kế hoạch Đầu tư Tp.HCM cấp.
- Điện thoại: 08. 38255 999
- Fax: 08.38263 666 – 38255 858
- Website: www.cns.com.vn
- Logo:



- Ngành nghề kinh doanh chính:
 - **Chế biến tinh lương thực – thực phẩm:** Trồng, chế biến và sản xuất, kinh doanh sản phẩm thuốc lá, thuốc lào;
 - **Hóa chất – Cao su, nhựa:** Sản xuất, chế biến, kinh doanh các nguyên phụ liệu; Sản phẩm cao su, nhựa, và hóa chất khác phục vụ cho công nghiệp và dân dụng.
 - **Cơ khí – Chế tạo máy:** Sản xuất và kinh doanh khuôn mẫu chính xác; Sản phẩm kim loại đúc sẵn; thiết bị điện; máy móc, thiết bị ngành công - nông - lâm nghiệp và dân dụng.
 - **Điện tử - CNTT, bán dẫn, tự động hóa:** Nghiên cứu, thiết kế, chế tạo, sản xuất, ứng dụng và kinh doanh các sản phẩm điện tử; máy vi tính, sản phẩm quang học; Các sản phẩm trong hệ sinh thái điện tử - bán dẫn như tấm bán dẫn silicon (wafer); chip trắng, phần mềm, máy móc thiết bị và phụ tùng công nghệ thông tin; Giải pháp tổng thể ứng dụng công nghệ thông tin, sản phẩm công nghệ cao; Kinh doanh hạ tầng và dịch vụ phục vụ công nghệ cao, khu công nghệ thông tin tập trung.

- **Ngành nghề liên quan đến ngành nghề kinh doanh chính:** Trồng rừng; sản xuất, chế biến, kinh doanh các sản phẩm chế biến từ lâm sản; Xây dựng và phát triển khu công nghiệp; cung cấp hạ tầng khu công nghệ cao.

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

Tổng công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV là cổ đông của CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định với tỷ lệ vốn góp là 6,60% trên vốn điều lệ.

3. Số cổ phiếu sở hữu

Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV đang sở hữu 2.500.000 cổ phiếu tương đương 6,60% lượng cổ phiếu đang lưu hành của CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định.

Tỷ lệ thoái vốn của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV trên số lượng cổ phiếu Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV sở hữu tại CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định là 100%.

**IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN
– CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH****1. Giới thiệu về Công ty**

- Tổ chức phát hành: **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN GIA ĐỊNH**
- Trụ sở chính: Số 67 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Bến Thành, Quận 1, Tp Hồ Chí Minh
- Tên tiếng Anh: GIA DINH DEVELOPMENT CORPORATION
- Tên viết tắt: GDI CORP
- Vốn điều lệ: 378.700.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi tám tỷ bảy trăm triệu đồng)
- Website: www.gdi.vn
- Điện thoại: (08) 73063399
- Fax: (08) 73023399
- Lĩnh vực hoạt động chính: Kinh doanh bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Đầu tư tài chính

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

Năm 2007: Được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 4103007536 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp giấy phép kinh doanh ngày 09/08/2007.

Năm 2009: Là cổ đông sáng lập trường Trung cấp kỹ thuật Bến Thành – chuyên đào tạo nghề cung cấp nguồn nhân lực cho ngành Dệt may thành phố.

- Năm 2010:**
- Ký kết hợp đồng hợp tác chiến lược toàn diện với Oceanbank;
 - Ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư bốn bên với Cty TNHH MTV Dệt may Gia Định, CTCP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt, Ngân hàng Đại Dương đầu tư dự án tại số 07 Trường Chinh;
 - Ký hợp đồng hợp tác bốn bên với CTCP Legamex, Ngân hàng Đại Dương và Tập đoàn Đại Dương đầu tư dự án 106 Ba tháng hai;
 - Trở thành nhà đầu tư chiến lược với CTCP Da giày Sagoda;

- Ký hợp đồng hợp tác kinh doanh với CTCP May da Sài Gòn thực hiện dự án tại số 66 Trần Bình Trọng.

Năm 2011: Thay đổi đăng ký kinh doanh lần 1 với mã số thuế 0305141929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 15/04/2011.

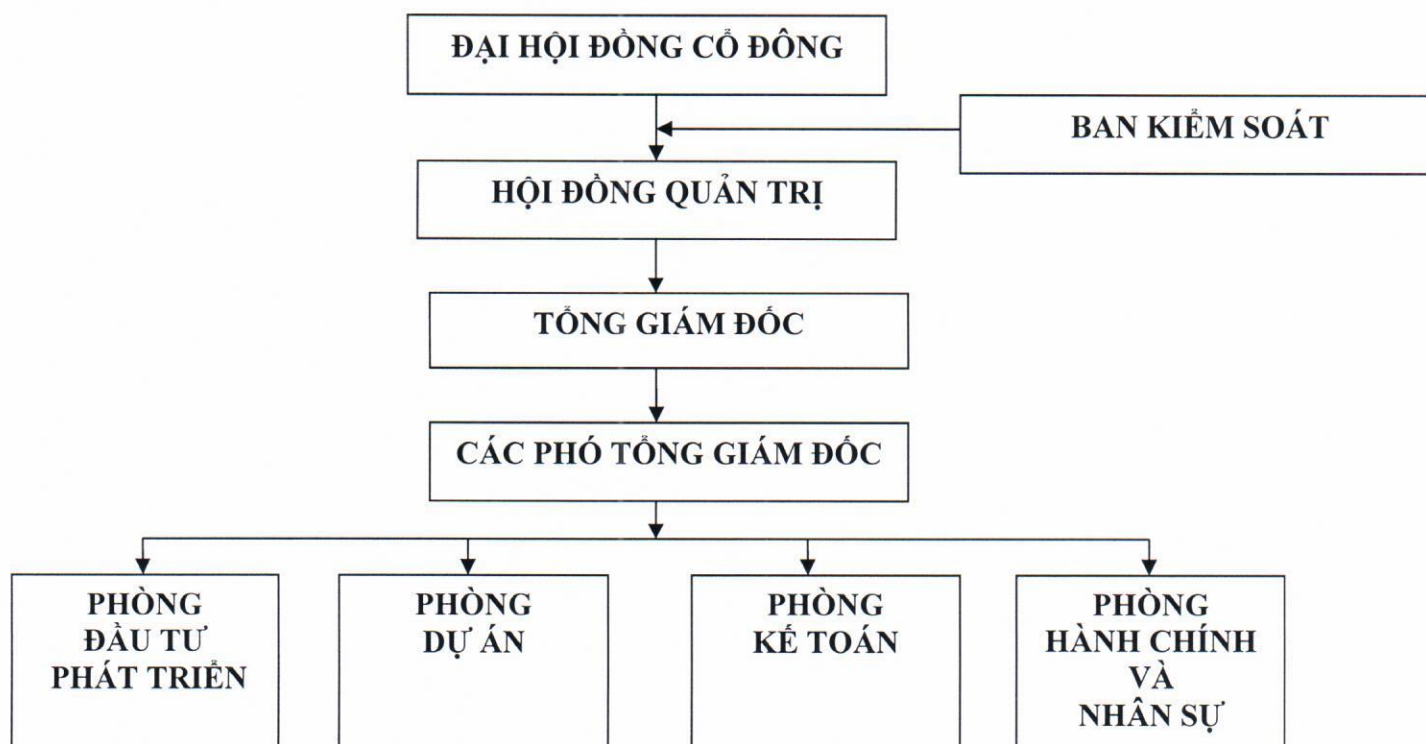
Năm 2012: - Ký kết thỏa thuận tư vấn hợp tác và phát triển toàn diện với CTCP Đầu tư HFIC Investment.

Năm 2013: Thay đổi đăng ký kinh doanh lần 3 với mã số thuế 0305141929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 04/12/2013.

Năm 2016: Thay đổi đăng ký kinh doanh lần 4 với mã số thuế 0305141929 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tp.Hồ Chí Minh cấp ngày 11/07/2016.

3. Cơ cấu bộ máy tổ chức, quản lý của Công ty

Sơ đồ 1: Cơ cấu tổ chức Công ty



Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định

Đại hội đồng cổ đông: bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết và là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán, quyết định mức cổ tức hàng năm;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- Xem xét xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;
- Quyết định tổ chức lại và giải thể công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung điều lệ công ty, trừ trường hợp điều chỉnh cổ phần được quyền chào bán quy định tại Điều lệ công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;

Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nhiệm vụ sau:

- Quyết định chiến lược phát triển của công ty;
- Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;
- Quyết định chào bán cổ phần mới trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại, quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;
- Quyết định phương án đầu tư;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức Giám đốc và cán bộ quản lý quan trọng khác của công ty; quyết định mức lương và lợi ích khác của cán bộ quản lý đó. Quyết định cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ công ty, quyết định thành lập công ty con, lập chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;
- Trình báo cáo quyết toán tài chính hàng năm lên Đại hội đồng cổ đông;
- Kiến nghị mức cổ tức được trả, quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý các khoản lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

Ban kiểm soát: Ban kiểm soát là cơ quan trực thuộc Đại hội đồng cổ đông, do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. Ban kiểm soát gồm ba thành viên, trong đó có 1 người có chuyên môn về kế toán. Ban kiểm soát bầu một thành viên làm trưởng ban. Nhiệm kỳ của ban kiểm soát là 05 năm theo nhiệm kỳ của HĐQT, thành viên Ban kiểm soát có thể bầu lại với nhiệm kỳ không hạn chế.

Tổng Giám đốc: Tổng Giám đốc có các quyền hạn và nhiệm vụ như sau:

- Quyết định về tất cả các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;
- Tổ chức thực hiện các quyết định của Hội đồng quản trị;
- Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của công ty;

- Kiến nghị phương án bố trí cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ công ty;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức các chức danh quản lý trong công ty, trừ các chức danh do Hội đồng quản trị bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức;

4. Cơ cấu cổ đông

Số lượng cổ phiếu đang lưu hành của CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định là 37.870.000 cổ phiếu, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu.

Bảng 1: Cơ cấu cổ đông

Stt	Cổ đông	Cổ phiếu sở hữu (cổ phiếu)	Giá trị theo mệnh giá (đồng)	Tỷ lệ (%)
1	Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định ^(*)	6.000.000	60.000.000.000	15,84%
2	Ngân hàng thương mại TNHH MTV Đại dương	4.400.000	44.000.000.000	11,62%
3	CTCP Xây dựng Thương mại Dịch vụ Khang Thông	4.200.000	42.000.000.000	11,09%
4	Tổng công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV	2.500.000	25.000.000.000	6,60%
5	CTCP Đầu tư kinh doanh nhà Thành phố	2.125.000	21.250.000.000	5,61%
6	CTCP May Sài Gòn 3	2.000.000	20.000.000.000	5,28%
7	Cty Quản lý kinh doanh nhà Thành phố	1.875.000	18.750.000.000	4,95%
8	CTCP Đầu tư và Tư vấn Tài chính Liên Việt	1.600.000	16.000.000.000	4,22%
9	CTCP Long Hậu	1.226.875	12.268.750.000	3,24%
10	CTCP Quản lý quỹ Đầu tư chứng khoán Thái Dương	1.225.267	12.252.670.000	3,24%
11	Cổ đông khác	10.717.858	107.178.580.000	28,30%
	Tổng cộng	37.870.000	378.700.000.000	100,00%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 của CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định

Ghi chú: (*): Bao gồm giá trị góp vốn bằng quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza và Dự án Bến Chương Dương với số tiền lần lượt là 20.000.000.000 đồng và 38.000.000.000 đồng.

5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất*Bảng 2: Một số chỉ tiêu về kết quả sản xuất kinh doanh**Đơn vị tính: triệu đồng*

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2014	Năm 2015	Tăng/giảm 2015 so với 2014	9 tháng 2016
1	Tổng giá trị tài sản	686.768	692.198	0,79%	693.775
2	Doanh thu thuần	416	2.067	396,88%	1.564
3	Doanh thu từ hoạt động tài chính	24.317	15.077	-38,00%	11.383
4	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	9.670	4.662	-51,79%	2.518
5	Lợi nhuận khác	-3.854	-2.021		-351
6	Lợi nhuận trước thuế	5.816	2.641	-54,59%	2.167
7	Lợi nhuận sau thuế	787	1.996	153,62%	1.663
8	Tỷ lệ cổ tức	-	-		-

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 và BCTC Quý 3 năm 2016 do CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định lập

❖ Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ:

Tại ngày 31/12/2015, khoản mục vốn điều lệ bao gồm 58 tỷ đồng được góp bởi Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định (“GIDITEX”), cổ đông của Công ty, bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza và Dự án Bến Chương Dương với số tiền lần lượt là 20 tỷ đồng và 38 tỷ đồng. Đồng thời, GIDITEX cũng đã góp vốn vào hợp đồng hợp tác kinh doanh số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC bằng chi phí xây dựng cơ bản dở dang là một phần quyền tài sản của Dự án Gia Định Plaza với số tiền là 20.826.000.000 đồng. Đơn vị kiểm toán (Công ty TNHH Deloitte Việt Nam) không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp đến giá trị ghi sổ của các khoản vốn góp điều lệ và chi phí xây dựng cơ bản này. Do đó, Đơn vị kiểm toán không thể xác định được liệu có cần thiết phải điều chỉnh các số liệu này hay không.

❖ Giải trình của GDI về nội dung ý kiến kiểm toán ngoại trừ liên quan đến các khoản vốn góp của Công ty TNHH MTV Dệt may Gia Định (“GIDITEX”):

GIDITEX sử dụng một phần giá trị quyền tài sản tại số 354 Bến Chương Dương để góp vốn điều lệ thành lập CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định với số tiền 38 tỷ đồng theo Hợp đồng số 02/2010/HĐ-DMGD-GDI ngày 26/08/2010. Tuy nhiên, căn cứ công văn số 543/TCDN-CN ngày 23/04/2015 của Chi cục Tài chính doanh nghiệp thì việc GIDITEX sử dụng một phần giá trị quyền tài sản tại số 354 Bến Chương Dương để góp vốn điều lệ thành lập CTCP Đầu tư Phát triển

Gia Định là không đúng quy định. Vì vậy, hiện nay hai bên xem xét và thảo luận phương án xử lý khoản vốn góp này.

GIDITEX sử dụng một phần giá trị quyền tài sản đối với diện tích đất 9.350m² tại số 07 Trường Chinh, Quận 12, Tp.Hồ Chí Minh để góp vốn điều lệ thành lập CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định với giá trị 20 tỷ và góp vốn vào dự án Gia Định Plaza với giá trị là 20.826.000.000 đồng theo Hợp đồng số 001/2010/HTKD-GIDITEX-GDI-OCEANBANK-LVFC. Công ty và GIDITEX hiện đang xem xét lại các hợp đồng hợp tác kinh doanh này (bao gồm việc góp vốn của GIDITEX) và đang thảo luận phương án xử lý khoản vốn góp nêu trên.

❖ **GDI giải trình sự biến động của lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại BCTC 2015 so với năm 2014 như sau:**

Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2014
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	2.066.745.595	415.925.458
Doanh thu hoạt động tài chính	15.077.022.199	24.316.856.741
Thu nhập khác	1.272.361.497	612.130.864
Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.498.000.158	15.943.900.144
Chi phí khác	3.293.329.518	4.465.930.157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	645.564.759	5.028.983.373
Lợi nhuận sau thuế	1.995.513.909	786.875.466

Nguồn: Công văn số 64/2016/CV-GDI ngày 17/11/2016 của GDI về việc giải trình các vấn đề liên quan đến BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 của Công ty tăng so với cùng kỳ năm 2014. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí quản lý doanh nghiệp, chi phí khác và chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành của năm 2015 giảm mạnh so với năm 2014, đồng thời doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ và thu nhập khác của năm 2015 tăng so với năm 2014 dẫn tới lợi nhuận của Công ty năm 2015 tăng so với năm 2014 mặc dù doanh thu hoạt động tài chính năm 2015 giảm so với năm 2014.

❖ **GDI giải trình sự chênh lệch của lợi nhuận trước và sau khi kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2015:**

Chỉ tiêu	Năm 2015	
	Trước kiểm toán	Sau kiểm toán
Chi phí tài chính	-22.800.000	1.025.200.000
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.970.899.158	9.498.000.158
Chi phí khác	930.367.152	3.293.329.518
Lợi nhuận sau thuế	4.318.311.434	1.995.513.909

Nguồn: Công văn số 64/2016/CV-GDI ngày 17/11/2016 của GDI về việc giải trình các

vấn đề liên quan đến BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Lợi nhuận sau thuế năm 2015 của Công ty sau khi kiểm toán giảm so với trước khi kiểm toán. Nguyên nhân chủ yếu là do chi phí trích lập dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán, chi phí quản lý doanh nghiệp và chi phí khác sau khi kiểm toán tăng so với trước khi kiểm toán.

❖ GDI giải trình việc trình bày lại số liệu báo cáo tài chính năm 2014 đã được kiểm toán:

Chỉ tiêu	Năm 2014	
	Số trước trình bày	Số trình bày lại
Chi phí tài chính	-1.611.847.718	-1.108.268.518
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.671.060.156	15.943.900.144
Chi phí khác	3.669.553.187	4.465.930.157
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.284.247.619	5.028.983.373
Lợi nhuận sau thuế	11.786.445.363	786.875.466

Nguồn: Công văn số 64/2016/CV-GDI ngày 17/11/2016 của GDI về việc giải trình các vấn đề liên quan đến BCTC cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2015

Lợi nhuận sau thuế năm 2014 sau khi trình bày lại thấp hơn so với số liệu đã được kiểm toán năm trước chủ yếu là do Công ty thực hiện điều chỉnh trích lập dự phòng bổ sung cho các khoản phải thu và tạm ứng, ghi nhận các khoản chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp và chi phí phạt thuế sau khi quyết toán.

6. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 3: Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2014	31/12/2015
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn TSLĐ/Nợ ngắn hạn	lần	1,57	1,18
+ Hệ số thanh toán nhanh TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	lần	1,57	1,18
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	%	30,89	31,15
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	44,70	45,24

Các chỉ tiêu	Đơn vị tính	31/12/2014	31/12/2015
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho <u>Giá vốn hàng bán</u> Hàng tồn kho bình quân	lần/năm	N/A	N/A
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	lần/năm	0,001	0,003
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	189,19	96,55
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,17	0,42
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,11	0,29
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	%	2.324,85	225,57
+ Thu nhập trên cổ phần (EPS)	đồng/cp	21	53

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2015 của CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định, VCBS tính toán

7. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm 2016

Bảng 4: Kế hoạch kinh doanh năm 2016

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2015	Kế hoạch năm 2016	% tăng/ giảm so với năm 2015
Doanh thu thuần (triệu đồng)	2.067	2.091	1,16%
Lợi nhuận sau thuế (triệu đồng)	1.996	38.941	1850,95%
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	96,55%	1.863%	
Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	0,42%	10%	
Tỷ lệ cổ tức trên vốn điều lệ	-	-	

Nguồn: CTCP Đầu tư Phát triển Gia Định

Căn cứ để đạt kế hoạch đề ra:

Để tiếp tục thực hiện chiến lược phát triển của Công ty, cải thiện hoạt động kinh doanh.

Công ty tận dụng tối đa và khai thác mọi tiềm năng về con người, tận dụng cơ sở vật chất, kỹ thuật hiện có, tiết giảm chi phí tối đa.

8. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành

Không có.

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

Không có.

10. Các thông tin khác

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định là công ty cổ phần đã đại chúng, các thông tin liên quan đến Công ty được đăng tải tại địa chỉ website: www.gdi.vn

V. CỔ PHIẾU THOÁI VỐN**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phần phổ thông, tự do chuyển nhượng.

2. Mệnh giá

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu (Mười ngàn đồng trên một cổ phiếu).

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn

Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn: 2.500.000 cổ phiếu (chiếm tỷ lệ 6,60% tổng số cổ phiếu đang lưu hành).

4. Giá khởi điểm đấu giá

Giá khởi điểm: 13.134 đồng/cổ phiếu (Mười ba ngàn một trăm ba mươi tư đồng trên một cổ phiếu).

5. Phương pháp tính giá

Mức giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV được tính dựa trên các căn cứ:

- (i) Luật số 69/2014/QH13 ngày 26/11/2014 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam về Quản lý, sử dụng vốn nhà nước đầu tư vào sản xuất, kinh doanh tại doanh nghiệp;
- (ii) Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Chính phủ về đầu tư vốn Nhà nước vào doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại doanh nghiệp;
- (iii) Thông tư số 219/2015/TT-BTC ngày 31/12/2015 của Chính phủ về hướng dẫn một số nội dung của Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015;
- (iv) Chứng thư thẩm định giá số 061/2015/HĐ-TĐG ngày 18/05/2016 của CTCP Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn;
- (v) Nghị quyết số 401/CNS-HĐTV ngày 26/05/2016 của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV về việc thực hiện thoái vốn của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

6. Phương thức thoái vốn

Bán đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần

Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Thời gian thực hiện bán đấu giá cổ phần

Quý IV/2016 – Quý I/2017.

9. Thời gian đăng ký mua cổ phiếu dự kiến

Được quy định cụ thể tại Quy chế đấu giá phần vốn của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn – TNHH MTV tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

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

Theo Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính Phủ ban hành 26/06/2015 về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Giới hạn cho cá nhân và tổ chức nước ngoài đối với đợt chào bán này là không có.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng

Không có.

12. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến cổ phiếu chào bán)

Căn cứ Thông tư số 78/2014/TT-BTC ngày 18/6/2014 hướng dẫn thi hành Nghị định số 218/2013/NĐ-CP ngày 26/12/2013 của Chính phủ quy định và hướng dẫn thi hành Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, tại Điều 15, Chương IV: “Doanh nghiệp có thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán thì khoản thu nhập này được xác định là khoản thu nhập khác và kê khai vào thu nhập chịu thuế khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp.”

VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN

Mục đích của việc thoái vốn cổ phần của Tổng Công ty Công nghiệp Sài Gòn tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định nhằm tái cơ cấu danh mục đầu tư theo chủ trương thoái vốn của Tổng Công ty tại các doanh nghiệp ngoài ngành hoặc các doanh nghiệp mà Tổng Công ty không cần nắm giữ cổ phần. Trong đợt chào bán này, Tổng Công ty sẽ thực hiện bán toàn bộ vốn góp của Tổng công ty tại Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Định.

VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT THOÁI VỐN**1. Tổ chức tư vấn**

**Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – CN
Tp.Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: Lầu 1 và Lầu 7 Tòa nhà Green Star, 70 Phạm Ngọc Thạch, P.6, Q.3, Tp.Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 3820 8116 Fax: (08) 3820 8117

2. Tổ chức định giá

Công ty Cổ phần Thẩm định giá và Dịch vụ Tài chính Sài Gòn

Trụ sở chính: 20 Trần Hưng Đạo, P.7, Quận 5, TP.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 3924 6738 Fax: (08) 3924 6839

3. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Deloitte Việt Nam

Địa chỉ: Tầng 18 Tòa nhà Times Square, Số 57-69F Đồng Khởi, P.Bến Nghé, Q.1, Tp.HCM

Điện thoại: (08) 3910 0751 Fax: (08) 3910 0750

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

Chúng tôi xác nhận rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế các thông tin và tài liệu mà chúng tôi có và thu thập được.

NGÀY THÁNG, CHỮ KÝ, ĐÓNG DẤU CỦA ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THỰC HIỆN
THOẢI VỐN, TỔ CHỨC TƯ VẤN

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 01 năm 2017

CHỮ KÝ

Đại diện Tổ chức chào bán cổ phần
TỔNG CÔNG TY CÔNG NGHIỆP SÀI GÒN – TNHH MTV



TỔNG GIÁM ĐỐC
Chu Tiến Dũng

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY TNHH CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG
TMCP NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CN TP. HỒ CHÍ MINH



Tổng Minh Tuấn