MỤC LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH 2

1. Tổ chức niêm yết..... 2
2. Tổ chức tư vấn..... 2

II. CÁC KHÁI NIỆM 3

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT.....4

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển 4
2. Cơ cấu tổ chức của công ty 5
3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty..... 6
4. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ..... 6
5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII), những công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII..... 8
6. Hoạt động kinh doanh 9
7. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2003 – 2005 22
8. Vị thế của công ty CII so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....26
9. Chính sách đối với người lao động 28
10. Chính sách chia lợi nhuận hoặc cổ tức.....28
11. Tình hình tài chính.....29
12. Danh sách và lý lịch Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc và Kế toán trưởng 33
13. Tài sản 41
14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức.....41
15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận.....46
16. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức niêm yết (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất…) 47
17. Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết (nếu có) 47

IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT 47

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT..... 49

VI. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO 50

VII. PHỤ LỤC

I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH

1. <u>Tổ chức niêm yết:</u>

- Bà **GIAO THỊ YẾN**

  Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị
- Ông **LÊ VŨ HOÀNG**

  Chức vụ: Tổng Giám đốc
- Ông **LÊ QUỐC BÌNH**

  Chức vụ: Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng

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

2. <u>Tổ chức tư vấn:</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ CHÍ MINH

- Đại diện theo pháp luật: Ông **ĐỖ HÙNG VIỆT**

  Chức vụ: Giám đốc

Bản cáo bạch này do Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh tham gia lập trên cơ sở hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi bảo đảm rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản cáo bạch 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 Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh cung cấp.

II. CÁC KHÁI NIỆM

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có nội dung như sau:

- UBCKNN: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- TTGDCK: Trung tâm Giao dịch Chứng khoán
- UBND Thành phố: Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- Thành phố: Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức niêm yết: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức tư vấn niêm yết: Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh
- Tổ chức kiểm toán: Công ty Kiểm toán và Dịch vụ Tin học (AISC)
- Công ty CII: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty Invesco: Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh
- Công ty THANH NIÊN XUNG PHONG : Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại & Dịch vụ Xuất Nhập Khẩu Thanh Niên Xung Phong.
- Cổ phiếu: Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng quản trị
- BKS: Ban Kiểm soát

III. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển:

Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những trung tâm kinh tế lớn của Việt Nam, do đó yêu cầu phát triển cơ sở hạ tầng đô thị nhằm thúc đẩy quá trình phát triển kinh tế xã hội của thành phố là một trong những nhiệm vụ rất quan trọng.

Trước đây, các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố hầu hết được đầu tư bằng nguồn vốn ngân sách và vốn vay. Nhu cầu vốn đầu tư cho các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật ngày càng gia tăng, trong điều kiện nguồn vốn ngân sách không thể đáp ứng đầy đủ và nguồn vốn vay thường có lãi suất cao với thời hạn vay không dài. Trong khi đó nguồn vốn nhàn rỗi trong dân chúng và của các tổ chức tài chính còn có tiềm năng khá lớn nhưng chưa có cơ chế để huy động.

Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ra đời với tư cách là một tổ chức đầu tư tài chính hoạt động với mô hình là một công ty cổ phần đại chúng, nhằm mục đích xã hội hóa lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh, góp phần nâng cao hiệu quả của công cuộc đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị của thành phố thông qua việc hình thành một đơn vị chuyên ngành đầu tư và khai thác cơ sở hạ tầng có đủ năng lực tài chính và chuyên môn; đồng thời hình thành một kênh huy động vốn mới, thu hút nguồn vốn nhàn rỗi trong dân để đầu tư phát triển hạ tầng thành phố.

- Tên Công ty:

  CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Tên giao dịch đối ngoại:

  HO CHI MINH CITY INFRASTRUCTURE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY

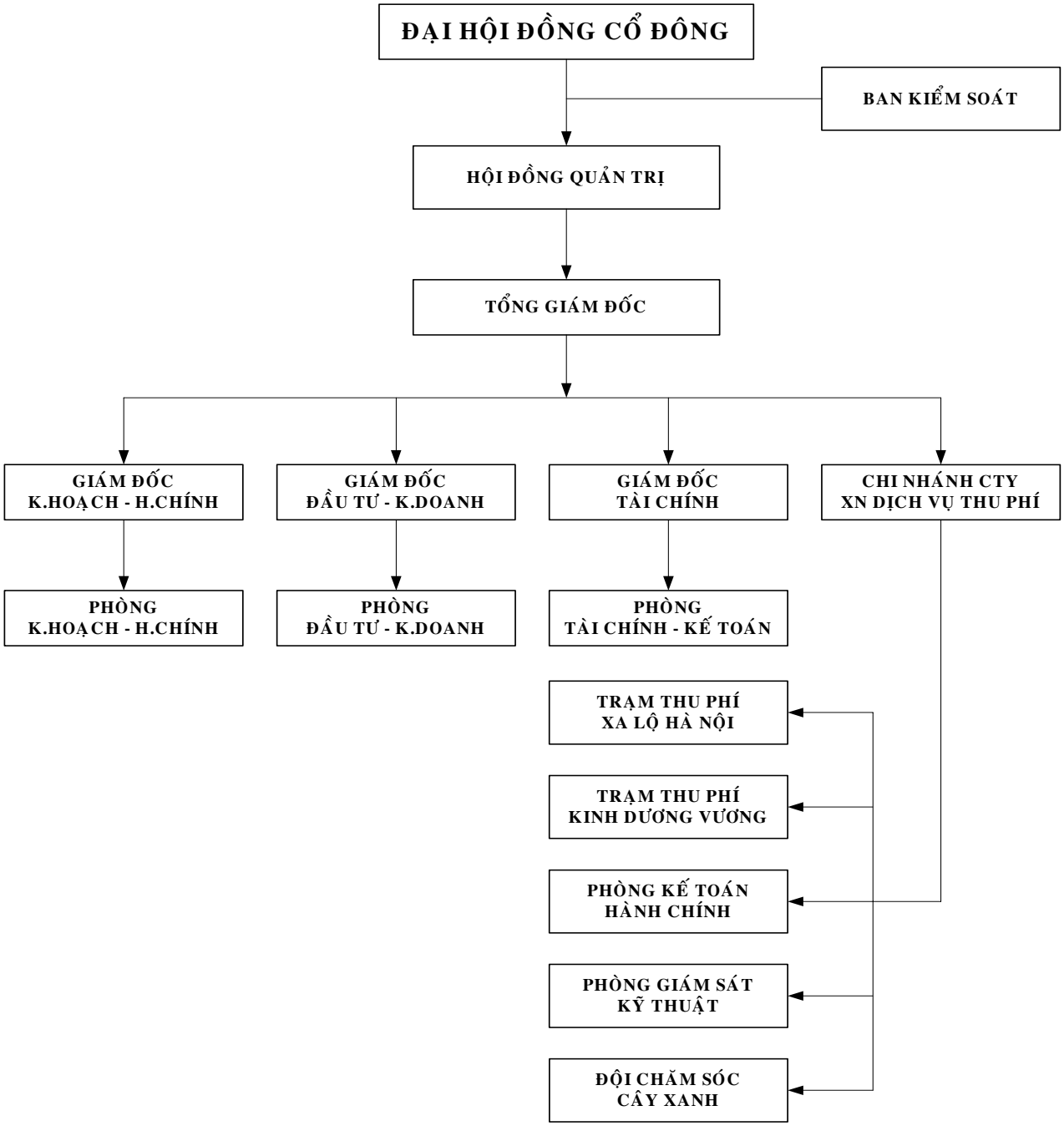
- Tên viết tắt: **CII**
- Logo công ty:

- Địa chỉ trụ sở: 48 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (84.8) 9141904 - Fax: (84.8) 9141910
- Email: cii@vnn.vn
- Vốn điều lệ đã góp: 300.000.000.000 đồng (Ba trăm tỷ đồng)
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 4103000747 ngày 24 tháng 12 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký thay đổi lần 3 Ngày 14 tháng 09 năm 2005.
- Lĩnh vực hoạt động:
  - Đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức hợp đồng xây dựng – kinh doanh – chuyển giao (BOT); hợp đồng xây dựng – chuyển giao (BT).
  - Nhận quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở để bán hoặc cho thuê, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy hoạch, xây dựng nhà ở để chuyển quyền sử dụng đất.
  - Sản xuất, mua bán các thiết bị chuyên dùng trong lĩnh vực thu phí giao thông và xây dựng.
  - Dịch vụ thu phí giao thông.
  - Kinh doanh nhà ở. Tư vấn đầu tư. Tư vấn tài chính.

- Xây dựng công trình dân dụng, công trình công nghiệp, công trình giao thông, công trình đường ống cấp thoát nước. San lấp mặt bằng.
- Dịch vụ thiết kế, trồng, chăm sóc vườn hoa, cây cảnh, hòn non bộ.
- Thu gom rác thải.
- Kinh doanh nhà vệ sinh công cộng, nhà vệ sinh lưu động.
- Cung cấp nước sạch.
- Dịch vụ sữa chữa, bảo dưỡng và rửa xe ô tô, xe gắn máy.
- Đại lý kinh doanh xăng, dầu, nhớt.
- Cho thuê kho, bãi.

2. Cơ cấu tổ chức của công ty:

Căn cứ vào quy mô và chức năng hoạt động của công ty theo từng thời kỳ mà bộ máy tổ chức của công ty có những thay đổi phù hợp. Hiện nay bộ máy tổ chức hoạt động của Công ty như sau:



3. Cơ cấu bộ máy quản lý của công ty:

- **Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất quyết định những vấn đề quan trọng của công ty theo luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty. Đại hội đồng cổ đông là cơ quan thông qua những chủ trương chính sách liên quan đến hoạt động kinh doanh của công ty, quyết định cơ cấu vốn và bầu ra cơ quan quản lý và điều hành hoạt động của công ty. Đại hội đồng cổ đông bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết của công ty.

- **Ban kiểm soát:** Ban kiểm soát công ty có 03 thành viên, do Đại hội đồng cổ đông bầu, có nhiệm vụ thay mặt cổ đông và giúp Đại hội đồng cổ đông giám sát, đánh giá kết quả kinh doanh và hoạt động quản trị, điều hành của công ty một cách khách quan nhằm đảm bảo lợi ích cho cổ đông.

- **Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý công ty và có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Thành viên Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông bầu và bãi miễn. Hiện nay, Hội đồng quản trị của công ty có 04 thành viên. Công ty CII sẽ bầu bổ sung 1 thành viên tại Đại Hội đồng Cổ đông gần nhất.

- **Tổng Giám đốc:** Tổng Giám đốc là người điều hành hoạt động hàng ngày của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Tổng Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của công ty.

- **Giám đốc các Lĩnh vực :** Giúp việc cho Tổng Giám đốc trong phạm vi các lĩnh vực được phân công. Hiện tại công ty có 4 giám đốc lĩnh vực. **Giám đốc Kế hoạch Hành chính** : phụ trách công tác hành chính, nhân sự, kế hoạch của Công ty; **Giám đốc Đầu tư & Kinh doanh** : Phụ trách các hoạt động đầu tư và khai thác các dự án đã đầu tư của Công ty; **Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng** : Phụ trách công tác tài chính và kế toán của Công ty; **Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Thu phí** : Phụ trách công tác thu phí giao thông và các hoạt động thu phí khác của công ty, thực hiện công tác chăm sóc cây xanh trên các tuyến đường công ty nhận chuyển giao quyền thu phí.

- **Các Phòng chuyên môn nghiệp vụ:** Các phòng chuyên môn nghiệp vụ thực hiện các công việc chức năng nhằm đảm bảo cho việc quản lý, tổ chức, điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh được hiệu quả. Công ty có 3 phòng nghiệp vụ: Phòng Kế hoạch – Hành chính, Phòng Đầu tư – Kinh doanh, Phòng Tài chính – Kế toán.

- **Chi nhánh Công ty CII – Xí nghiệp Dịch vụ thu phí:** Do đặc thù hoạt động của công ty nên ngoài các phòng chuyên môn nghiệp vụ, công ty đã thành lập Xí nghiệp Dịch vụ Thu phí nhằm chuyên môn hóa hoạt động thu phí. Xí nghiệp dịch vụ thu phí chủ yếu gồm Phòng kế toán hành chính, Phòng giám sát kỹ thuật, 02 trạm thu phí (Trạm thu phí Xa lộ Hà Nội và Trạm thu phí Hùng Vương) và Đội chăm sóc cây xanh.

4. Danh sách cổ đông nắm giữ trên 5% vốn cổ phần của công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ

4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 5% vốn cổ phần (tính đến 0 giờ ngày 01/12/2005)

Không có, ngoại trừ các cổ đông sáng lập được nêu theo danh sách dưới đây.

4.2 Danh sách cổ đông sáng lập

Công ty được hình thành từ sự góp vốn ban đầu của 3 cổ đông sáng lập:

- **Quỹ Đầu Tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU)**
  - Số cổ phần sở hữu: 5.500.000 cổ phần
  - Tổng giá trị theo mệnh giá: 55.000.000.000 đồng
  - Tỷ lệ sở hữu: 18,33% vốn điều lệ đã góp
  - Tóm tắt hoạt động:

Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh là một định chế tài chính Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 644/TTg ngày 10 tháng 9 năm 1996, trực thuộc Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, có tư cách pháp nhân, hạch toán độc lập, tư bù đắp chi phí và tự chịu rủi ro, có trách nhiệm bảo toàn và phát triển vốn nhằm mục đích huy động vốn ngoài ngân sách cho việc đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kinh tế xã hội và một số lĩnh vực công nghiệp then chốt của Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau hơn 8 năm hoạt động, Quỹ Đầu tư đã từng bước khẳng định được vai trò là một công cụ tài chính của chính quyền địa phương nhằm hỗ trợ đắc lực cho nhiệm vụ huy động vốn ngoài ngân sách đáp ứng nhu cầu đầu tư phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh. Đây cũng là mô hình góp phần cụ thể hóa chủ trương tăng cường việc phân cấp của Trung ương cho địa phương trên lĩnh vực tài chính và cũng là điều kiện giúp cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư và góp phần nâng cao hiệu quả sử dụng vốn ngân sách trong đầu tư phát triển.

- **Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất nhập khẩu Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh (VYC)**
  - Số cổ phần sở hữu: 1.500.000 cổ phần
  - Tổng giá trị theo mệnh giá: 15.000.000.000 đồng
  - Tỷ lệ sở hữu: 5% vốn điều lệ đã góp
  - Tóm tắt hoạt động:

Được thành lập từ năm 1995, Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất khẩu Thanh niên Xung phong hiện hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư xây dựng, du lịch, khách sạn. Công ty đã làm chủ đầu tư thực hiện một số công trình trọng điểm của Thành phố như : Cải tạo mở rộng đường Điện Biên Phủ, đường Nguyễn Hữu Cảnh (đường Lê Thánh Tôn nối dài), Liên tỉnh lộ 25B, Trạm thu phí Xa lộ Hà Nội, Chung cư Ngô Tất Tố, Chung cư Phạm Viết Chánh, Khu tái định cư Nguyên Hồng, khu tái định cư lô A, B, C, Khu tái định cư lô 13, 14. Công ty làm chủ nhiệm điều hành dự án chung cư Lý Chiêu Hoàng. Hiện tại, Công ty đã và đang triển khai dự án chung cư Thanh Niên 10 tầng (1.200m^2), chung cư An Sương 10 tầng (6.500m^2), khu nhà ở Nam Sài Gòn (6,8 ha), khu nhà ở Nhị Xuân cho người thu nhập thấp tại huyện Hóc Môn (68 ha) … Đồng thời, Công ty có 2 trung tâm du lịch tổ chức các tour du lịch trong và ngoài nước và khu khách sạn, nhà hàng Sơn Thủy tại Vũng Tàu.

- **Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch Vụ Thành phố Hồ Chí Minh (INVESCO)**
  - Số cổ phần sở hữu: 250.000 cổ phần
  - Tổng giá trị theo mệnh giá: 2.500.000.000 đồng
  - Tỷ lệ sở hữu: 0,83% vốn điều lệ đã góp
  - Tóm tắt hoạt động:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh tiền thân là Công ty Đầu tư và Dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh, là 1 doanh nghiệp Nhà nước được thành lập từ năm 1987. Thực hiện chủ trương cổ phần hóa, ngày 22 tháng 11 năm 2004, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 5782/QĐ-UB chuyển doanh nghiệp Nhà nước Công ty Đầu tư và Dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thành phố Hồ Chí Minh hoạt động chủ yếu trong các lĩnh vực đầu tư phát triển đô thị. Công ty đã tham gia thực hiện một số dự án đầu tư trọng điểm của Thành phố như công trình nâng cấp mở rộng đường Hùng Vương, công trình khu liên hợp khách sạn văn phòng căn hộ Sheraton Saigon Hotel & Towers, công trình cao ốc thương mại căn hộ Tản Đà, một số dự án phát triển nhà ở tại Quận 2, Quận 9 … Thành phố Hồ Chí Minh.

4.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty CII đến 01/01/2006

Cơ cấu cổ đông của công ty CII được thống kê như sau :

Loại cổ đông	Số Lượng Cổ đông		Vốn cổ đông	
	Số lượng	*Tỷ lệ (%)*	*Vốn cổ đông (VNĐ)*	*Tỷ lệ (%)*
Cổ đông pháp nhân	39	5,44	216.536.300.000	72,18
Cổ đông thể nhân	678	94,56	83.463.700.000	27,82
Tổng cộng	***717***		***300.000.000.000***	

Mặc dù chỉ chiếm 5,44% về số lượng cổ đông nhưng các cổ đông pháp nhân lại nắm giữ đến 72,18% vốn điều lệ của Công ty CII. Trong số các cổ đông pháp nhân, nổi lên một số đơn vị lớn có nhiều quan hệ hỗ trợ, hợp tác với công ty CII như :

- **Cổ đông trong nước :** Nắm giữ 87,97% tổng số cổ phần của Công ty CII. Trong đó có một số cổ đông lớn như sau :
  - Nhóm các ngân hàng thương mại như : Ngân hàng ngoại thương (Vietcombank), ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín (Sacombank), Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Việt Á.
  - Nhóm các doanh nghiệp kinh doanh địa ốc, khu Công nghiệp như : Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn, Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức, Công ty Phát triển & Kinh doanh Nhà Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty CP Đầu tư Kinh doanh nhà, Công ty Cổ phần Khu công nghiệp Tân Tạo.
  - Nhóm các doanh nghiệp thi công xây lắp như : Công ty CP Bê tông 620 Châu Thới, Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng, Công ty Công trình Giao thông Công chánh.
  - Nhóm các doanh nghiệp sản xuất, dịch vụ như : Công ty CP dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO), Công ty CP Công nghệ Tiên Phong, Công ty TNHH TMDV XNK Tân Ngôi sao May mắn.
  - Nhóm các Công ty chứng khoán, Quỹ Đầu tư như : Công ty CP Chứng khoán Thành phố HCM, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Công Thương, Công ty TNHH Chứng khoán Ngân hàng Ngoại Thương, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Nông nghiệp & Phát triển Nông thôn Việt Nam, Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á, Công ty Tài chính Dầu khí, Công ty Tài chính Công nghiệp Tàu thuỷ, Quỹ Đầu tư Chứng khoán Việt Nam (VF1)….
- **Cổ đông nước ngoài :** Nắm giữ 12,03% tổng số cổ phần của Công ty CII. Trong đó :
  - Cổ đông nước ngoài tham gia góp vốn vào Công ty CII chủ yếu là các quỹ đầu tư như : Viet Nam Enterprise Invesment Limited, Venner Group Limited, Grinling International Limited, Wareham Group Limited, Goldchurch Limited, Viet Nam Invesment Limited.

Với cơ cấu cổ đông pháp nhân nêu trên, trong những trường hợp cần thiết, Công ty CII có thể huy động được nguồn lực từ chính các cổ đông của mình để phát triển các hoạt động của Công ty CII. chẳng hạn như, Công ty CII đã kết hợp với Công ty CP Bê tông 620 Châu Thới và Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng để đầu tư dự án BOT Cầu Phú Mỹ; đã kết hợp cùng Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị, Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức để đầu tư dự án BOO Nhà máy nước Thủ Đức; đã kết hợp cùng Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị và Tổng Công ty Địa ốc để đầu tư dự án Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, nhà máy nước Kênh Đông ….

Thông qua việc đầu tư vốn vào Công ty CII, các ngân hàng thương mại, các tổ chức tài chính nắm được rất rõ về thực trạng tài chính, lợi nhuận, kế hoạch phát triển trong tương lai của Công ty CII, qua đó tạo nhiều điều kiện thuận lợi trong việc xem xét tài trợ vốn tín dụng cho Công ty CII. Trong năm 2004, 3 ngân hàng gồm Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam - Sở Giao dịch II, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín đã cùng hợp vốn cho Công ty CII vay 450 tỷ đồng để thực hiện dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ & Hùng Vương nối dài; Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh cũng đã tài trợ 20 tỷ đồng để Công ty CII thực hiện dự án đầu tư căn hộ tại 225 Bến Chương Dương, Quận 1; ngoài ra, trong một số trường hợp, các ngân hàng đã tài trợ tín dụng ngắn hạn cho Công ty CII để Công ty có thể cân đối các nguồn tài chính trong ngắn hạn phục vụ cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh của Công ty.

Các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước, các doanh nghiệp xây dựng, kinh doanh địa ốc cũng góp phần đáng kể trong việc hỗ trợ cho hoạt động của Công ty CII, góp phần tạo ra sự thanh khoản đối với cổ phiếu của Công ty cũng như mở ra những cơ hội huy động vốn, cơ hội kinh doanh cho công ty trong thời gian qua cũng như trong thời gian sắp đến.

5. Danh sách những công ty mẹ và công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII), những công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII: không có

6. Hoạt động kinh doanh

6.1 Tổng quan về hoạt động kinh doanh của CII

Định hướng quy hoạch phát triển kinh tế – xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh trong thời kỳ 1996 – 2010 [1], đặt ra vấn đề bức thiết phải đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị, đặc biệt là trong lĩnh vực hạ tầng giao thông để tạo điều kiện duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế – xã hội bền vững, cũng như tạo điều kiện cần thiết cho các ngành kinh tế – xã hội khác phát triển.

Với định hướng phát triển như vậy, hệ thống hạ tầng giao thông của Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được chú trọng đầu tư rất mạnh, các hình thức đầu tư vào các dự án công trình giao thông ngày càng đa dạng nhằm thu hút đầu tư để thúc đẩy nhanh tiến độ phát triển, bảo đảm cho sự thành công trong định hướng phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Quy hoạch phát triển giao thông đô thị tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố sẽ tập trung chỉ đạo để đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án sau [2]:

- Xây dựng Đại lộ Đông Tây và hầm vượt Thủ Thiêm.
- Xây dựng hoàn chỉnh đường vành đai số 2, trong đó đoạn từ sân bay Tân Sơn Nhất đến nút Âu Cơ – Hương lộ 2 được xây dựng trên cao.
- Xây dựng Cầu Phú Mỹ nối Quận 7 và Quận 2.
- Xây dựng Cầu Bình Khánh nối Quận Nhà Bè và Huyện Cần Giờ.
- Xây dựng hoàn chỉnh Cầu Bình Triệu 2 và các tuyến đường có liên quan.
- Xây dựng hoàn chỉnh đường vành đai số 3, đoạn phía đông, từ đường Nguyễn Văn Linh đến Nhơn Trạch - Đồng Nai.
- Xây dựng các Cầu Sài Gòn 2, Ngô Tất Tố, Tôn Đức Thắng.
- Xây dựng các tuyến đường sắt nội ngoại ô Thành phố (đoạn Biên Hoà – Hoà Hưng, Hoà Hưng – Tân kiên, Tân kiên – Tân An, Hoà Hưng - Thủ Dầu Một, Thủ Thiêm – Nhơn Trạch.
- Xây dựng ga kỹ thuật, một số tuyến tàu điện ngầm nội đô và tuyến ngã tư bốn xã – Bình Quới Thanh Đa.
- Xây dựng tuyến monorail Suối Tiên - Bến xe Miền Tây.
- Xây dựng đường cao tốc từ Thủ Thiêm sang Nhơn Trạch, Đồng Nai.
- Xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Trung Lương (Mỹ Tho) - Cần Thơ.
- Xây dựng đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh – Long Thành – Dầu Giây.
- Mở rộng Quốc lộ 1A đoạn An Sương – An Lạc.
- Nâng cấp Quốc lộ 50 từ Cầu Ông Thìn (phía Nam Thành phố Hồ Chí Minh) đến Gò Công, Long An, bổ sung cho tuyến Quốc lộ 1A.

Đồng thời, để nâng cao điều kiện sinh hoạt cho người dân thành phố, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng đang khẩn trương đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án xây dựng nhà máy xử lý nước, xây dựng mạng cấp nước, các công trình thoát nước và cải tạo môi trường.

Tất cả các công trình trên đều là những công trình cấp bách, góp phần cải thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật của thành phố hiện đang quá tải. Do nguồn vốn ngân sách của thành phố còn hạn hẹp, để thực hiện các công trình trên, thành phố đã xin chủ trương của Hội đồng Nhân dân, xác định một số công trình có khả năng thu hồi vốn, chọn đơn vị đủ mạnh và có tiềm năng trong lĩnh vực huy động vốn, giao làm chủ đầu tư dưới hình thức đầu tư – kinh doanh – chuyển giao (BOT), hoàn vốn đầu tư thông qua hình thức thu phí của người sử dụng như thu phí giao thông qua tuyến, thu tăng tiền nước, thu chi phí cải tạo môi trường, xử lý rác, xử lý khói thải …

Trước mắt, thành phố đã và đang triển khai một số dự án theo hình thức này như:

---

[1] Nguồn: Báo cáo kế hoạch phát triển KT-XH thành phố năm 2001 – 2005 ngày 27 tháng 12 năm 2000 của UBND TP. HCM

[2] Nguồn: Báo cáo nhu cầu và kế hoạch phát triển giao thông TP. HCM của Sở GTCC ngày 13 tháng 8 năm 2003

- Dự án chuyển nhượng quyền thu phí 2 tuyến đường Xa lộ Hà Nội và đường Hùng Vương nối dài (Kinh Dương Vương). Đơn vị nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII). Với giá trị nhận chuyển nhượng 1.000 tỷ đồng, CII được thu phí hoàn vốn 2 tuyến đường này trong 9 năm, từ ngày 01 tháng 01 năm 2002 đối với Trạm Xa lộ Hà Nội và từ ngày 01 tháng 09 năm 2002 đối với trạm Kinh Dương Vương.
- Dự án nâng cấp mở rộng đường Nguyễn Tất Thành – Huỳnh Tấn Phát: Do Công ty Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp (URBIZ) làm chủ đầu tư. Dự án đã được xây dựng hoàn thành và đang triển khai thu phí.
- Dự án Đường Nguyễn Văn Linh (Bắc Bình Chánh – Nam Nhà Bè). Đơn vị chủ đầu tư là Công ty Liên doanh Phú Mỹ Hưng. Việc thu phí được bắt đầu từ năm 2001.
- Dự án Cầu Ông Thìn – Quốc lộ 50. Đơn vị chủ đầu tư là Tổng Công ty Công trình Giao thông 5 được thu phí hoàn vốn đầu tư từ năm 2002.
- Dự án BOT Cầu đường Bình Triệu 2 do Tổng Công ty Công trình Giao thông 5 làm chủ đầu tư. Dự án này đã hoàn thành việc xây dựng Cầu Bình Triệu 2, đang triển khai thu phí 01 chiều (chiều về thành phố) và sẽ tiếp tục đầu tư để thu phí 2 chiều trong thời gian sắp tới. Hiện nay, Thành phố đang đàm phán với chủ đầu tư để thu hồi dự án để Thành phố làm chủ đầu tư.
- Dự án BOT An Sương – An Lạc do Liên danh Cienco 6, Cienco 8 và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển đô thị và Khu công nghiệp làm chủ đầu tư. Dự án này hiện đã hoàn thành và đi vào khai thác thu phí hoàn vốn..
- Dự án BOT Cầu Phú Mỹ do Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ (Liên doanh Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Invesco Hà Nội, Công ty CII, Công ty Cổ phần Bê tông Châu Thới 620 và Công ty TNHH Thanh Danh) làm chủ đầu tư. Dự án này đã được khởi công trong tháng 09/2005 và dự kiến dự án sẽ hoàn thành vào cuối năm 2008.
- Dự án xây dựng Nhà máy Nước Thủ Đức đấu thầu tuyển chọn chủ đầu tư theo hình thức BOO do Công ty Cổ phần BOO Nhà máy nước Thủ Đức (Liên doanh Công ty CII, Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị, Tổng Công ty Xây dựng số 1, Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, Công ty Cổ phần Cơ Điện Lạnh – REE, Công ty Cổ phần nước & môi trường) làm chủ đầu tư. Dự án này đã được khởi công trong tháng 09/2005 và dự kiến dự án sẽ hoàn thành vào cuối năm 2007.
- Dự án BOT Tân Sơn Nhất – Bình Lợi hiện đang trong giai đoạn nghiên cứu phương án hoàn vốn.

Trong các dự án này, với thế mạnh là một đơn vị có chuyên môn và tiềm lực về huy động vốn để đầu tư và khai thác các công trình hạ tầng của thành phố, CII đã chính thức tham gia 3 dự án lớn là (1) Dự án chuyển nhượng quyền thu phí 2 tuyến đường Xa lộ Hà Nội và Hùng Vương nối dài (tổng vốn đầu tư 1.000 tỷ đồng); (2) Dự án BOT Cầu Phú Mỹ (tổng vốn đầu tư 1.806 tỷ đồng) và (3) Dự án BOO Nhà máy nước Thủ Đức (tổng vốn đầu tư 1.444 tỷ đồng).

Đi đôi với việc mở rộng đầu tư vào các dự án hạ tầng mang tính chất dài hạn và tạo ổn định cho hoạt động của Công ty CII trong tương lai, Công ty CII đã mở rộng các hoạt động đầu tư khác mang tính chất ngắn hạn nhằm khai thác các cơ hội mang lại lợi nhuận cho công ty, tạo ra một danh mục đầu tư đa dạng và phân tán được các rủi ro trong kinh doanh.

Công ty CII đã đầu tư vào một số dự án địa ốc và đạt hiệu quả kinh tế cao như Dự án Khu dân cư Lương Định Của, phường An Phú, Quận 2; Dự án Khu dân cư P. Bình An, Quận 2; Dự án kinh doanh 50 căn hộ cao cấp tại 225 Bến Chương Dương, Quận 1 … và tiếp tục hợp tác đầu tư dự án Khu chung cư Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8; Dự án khu chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh, Quận 5 …

Hoạt động đầu tư vốn cổ phần vào các doanh nghiệp đang hoạt động cũng được Công ty CII quan tâm, Công ty đã đầu tư vốn vào Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà, Công ty CP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty CP Cơ khí - Điện Lữ Gia nhằm khai thác các tiềm năng của các doanh nghiệp này, đồng thời thông qua các doanh nghiệp này, Công ty CII có thể tìm kiếm các cơ hội đầu tư mới cho công ty trong tương lai.

Tóm lại, sau khi được thành lập trên cơ sở đầu tư dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài, qua 4 năm hoạt động, Công ty CII đã mở rộng các hoạt động đầu tư của mình để nâng cao lợi nhuận, phân tán rủi ro và tạo thế phát triển trong tương lai. Công ty không dừng lại ở việc thụ hưởng những thành quả đã đạt được mà luôn luôn tìm kiếm những cơ hội đầu tư mới thông qua việc khai thác các nguồn lực tài chính, khai thác lợi thế là

một doanh nghiệp có vốn điều lệ khá lớn và một cơ cấu cổ đông có nhiều tiềm năng hỗ trợ cho sự phát triển của Công ty.

6.2 Tình hình hoạt động

6.2.1. Hoạt động thu phí giao thông

a. Tình hình triển khai thực hiện dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài

Hoạt động thu phí giao thông ở Việt Nam đã xuất hiện từ thập niên 80, nhưng các công trình giao thông có thu phí phần lớn là do Nhà nước thực hiện và tiến hành thu phí nộp ngân sách nhà nước.

Công ty CII là một công ty cổ phần, được thành lập trên cơ sở sẽ nhận chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài nên hoạt động thu phí giao thông là hoạt động chủ yếu của Công ty.

Để thực hiện chiến lược phát triển hoạt động, ngay sau khi thành lập, Công ty CII đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Xa lộ Hà Nội và Hùng Vương với giá trị chuyển nhượng là 1.000 tỷ đồng, thanh toán trong 18 tháng, từ tháng 9 năm 2002 đến tháng 3 năm 2004. Công ty CII đã thanh toán đủ 1.000 tỷ đồng cho ngân sách nhà nước theo tiến độ nêu trên.

Theo hợp đồng này, Công ty CII được quyền thu phí giao thông trong 9 năm, bắt đầu từ ngày 01/01/2002 đối với trạm thu phí Xa lộ Hà Nội và từ ngày 01/09/2002 đối với trạm thu phí Hùng Vương, với tổng doanh thu thu phí dự kiến là 1.750.229 triệu đồng.

Thời gian thu phí giao thông (9 năm) sẽ được điều chỉnh trong các trường hợp sau :

- Tốc độ tăng xe trong 2 năm 2002 – 2003 bình quân không đạt tới 5%/năm.
- Các trường hợp phát sinh làm cho doanh thu thu phí giao thông của Công ty CII tăng hoặc giảm 10% so với phương án chuyển nhượng quyền thu phí (1.750.229 triệu đồng), như :
  - + UBND Thành phố hoặc cơ quan có thẩm quyền quy định các chính sách liên quan đến thu phí giao thông, thay đổi chính sách thuế so với phương án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông đính kèm hợp đồng này;
  - + Sự phát triển của mạng lưới giao thông Thành phố làm ảnh hưởng trực tiếp tới lưu lượng xe qua tuyến thu phí;
  - + Xảy ra các tình huống bất khả kháng như thiên tai, địch họa …

Sau gần 4 năm triển khai thực hiện hợp đồng, kết quả thu phí của Công ty CII như sau :

Đơn vị tính: đồng

TUYẾN ĐƯỜNG	NĂM 2003	NĂM 2004	NĂM 2005
Tuyến Xa lộ Hà Nội	114.213.095.432	116.977.295.481	119.546.545.453
Tuyến đường Hùng Vương	57.852.386.358	55.720.409.099	46.896.109.092
Tổng cộng	**172.065.481.790**	**172.697.704.580**	**166.442.654.545**

Doanh thu thu phí giao thông trong thời gian qua chưa đạt được giá trị tuyệt đối cũng như tốc độ tăng trưởng so với đề án đặt ra vì một số nguyên nhân như sau :

- Việc thực hiện chuyển nhượng quyền thu phí giao thông là một hình thức đầu tư mới chưa có tiền lệ tại Việt Nam. Do đó các chính sách tài chính, nhất là chính sách thuế vẫn còn khá mới để có thể áp dụng cho dự án này. Sau khi thực hiện chuyển nhượng quyền thu phí, UBND Thành phố đã có văn bản gởi Bộ Tài Chính về việc miễn thuế VAT đối với hoạt động này như đã thực hiện khi các trạm thu phí còn trực thuộc UBND Thành phố, tuy nhiên Bộ Tài chính đề nghị Thành phố cần kéo dài thời gian chuyển giao quyền thu phí (hoặc tăng giá cước thu phí) và phải thực hiện nghĩa vụ thuế VAT đối với ngân sách nhà nước.

- Một số cầu, đường mới được hoàn thành như Cầu Bình Triệu 2, đường Nguyễn Văn Linh, cầu Ông Lãnh, cầu Kênh Tẻ, cầu đường Nguyễn Tri Phương nối dài … đã chia sẻ 1 phần lưu lượng xe đi về các tỉnh miền đông và miền tây Nam bộ, nhất là các loại xe du lịch. Mặc dù trong quá trình xây dựng đề án chuyển nhượng quyền thu phí, Thành phố đã có tính toán đến yếu tố này (giảm 30% lưu lượng xe trên tuyến đường Hùng Vương vào năm 2006) nhưng lưu lượng xe đã giảm khá lớn trong 2 năm 2004 và 2005.
- Quy định cấm xe có trọng tải trên 2 tấn chạy vào nội ô thành phố vào ban ngày đã hạn chế một phần lưu lượng xe lưu thông trên tuyến.

Căn cứ vào các điều khoản về điều chỉnh thời gian thu phí như đã nêu trên; căn cứ kiến nghị của Bộ Tài chính tại công văn số 13.605 TC/CSTC ngày 13/12/2002, Công ty CII nhận định đã có đủ cơ sở pháp lý để có thể điều chỉnh thời gian chuyển nhượng quyền thu phí giao thông nên đã kiến nghị với UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc đề nghị tính lại thời gian chuyển nhượng quyền thu phí giao thông theo hướng tăng thêm thời gian được quyền thu phí giao thông cho Công ty CII.

Xét thấy kiến nghị của Công ty CII là chính đáng và phù hợp với thực tế sau hơn 3 năm thực hiện chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài, UBND Thành phố đã chỉ đạo các Sở, Ngành có liên quan nghiên cứu và đề xuất UBND Thành phố xem xét, quyết định.

Sau khi có ý kiến thống nhất của Sở Giao thông Công chính, Sở Kế hoạch & Đầu tư, Ngày 17/11/2005, Sở Tài chính đã có công văn số 9275/STC-ĐTSC gởi UBND Thành phố Hồ Chí Minh kiến nghị Thường trực UBND Thành phố xem xét và trình Thường trực Hội đồng Nhân dân Thành phố điều chỉnh lại thời gian chuyển giao quyền quản lý, thu phí đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài cho Công ty CII, mức kiến nghị điều chỉnh là 12 năm (thay vì 9 năm như hợp đồng đã ký).

Tại kỳ họp Hội đồng Nhân dân khóa VII kỳ họp thứ 6 cuối tháng 12 vừa qua, Hội đồng Nhân dân đã chấp thuận chủ trương tính lại thời gian chuyển giao quyền thu phí giao thông trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài.

Dựa vào những căn cứ pháp lý nêu trên, ngày 27 tháng 12 năm 2005, Công ty đã ký phụ kiện hợp đồng chuyển nhượng quyền thu phí với thời gian thu phí là 12 năm.

b. Đổi mới công tác quản lý thu phí giao thông

Nhằm nâng cao năng lực quản lý thu phí giao thông, tạo mỹ quan cho các cửa ngõ ra vào Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời trên tinh thần tiết kiệm chi phí đầu tư, ứng dụng các thành tựu khoa học công nghệ trong nước, công ty đã triển khai nhiều biện pháp để nâng cao hiệu quả công tác quản lý thu phí cụ thể như sau:

- Triển khai phương thức thu phí bán tự động tại Trạm Xa lộ Hà Nội và Kinh Dương Vương dựa trên nền tảng ứng dụng **công nghệ thông tin và mã vạch**. Đến nay, hệ thống thiết bị và phần mềm đã vận hành ổn định, đạt hiệu quả cao cả về chi phí đầu tư (chỉ bằng 50% so với nhập công nghệ từ nước ngoài) lẫn kiểm tra kiểm soát chặt chẽ công tác thu phí.

  Công nghệ thu phí này được xây dựng theo một số nguyên tắc chính như sau :

  - Hệ thống mạng máy tính được kết nối đồng bộ trong phạm vi toàn trạm thu phí. Tất cả các bộ phận có liên quan như trưởng trạm, trưởng ca, kế toán, giám sát, nhân viên soát vé, nhân viên bán vé tháng … đều được kết nối và thao tác, làm việc trên máy tính.
  - Vé cước đường bộ được sử dụng như trước đây. Trên vé có 1 mã vạch 1 chiều để ghi nhận các thông tin về loại vé, mệnh giá vé. Mã vạch này không bao giờ trùng lắp lần thứ 2, do đó không thể sử dụng vé đã qua sử dụng để cho xe lưu thông qua trạm.
  - Mỗi nhân viên của trạm thu phí có một thẻ nhân viên và mật khẩu để kết nối vào mạng máy tính. Tất cả các thao tác của nhân viên khi đã truy cập được ghi nhận để xem xét trách nhiệm về sau này.
  - Khi xe lưu thông qua trạm, hệ thống máy tính sẽ ghi nhận lại các dữ liệu : Hình ảnh của xe, thời điểm xe lưu thông qua trạm, nhân viên đã thực hiện bán soát vé, xe đã mua vé với mệnh giá nào … tất cả các dữ liệu này đều được truyền về trung tâm để phục vụ cho công tác hậu kiểm về sau này. Ngoài các thông tin nêu trên, hệ thống camera quan sát cũng sẽ

ghi nhận toàn bộ các hình ảnh hoạt động của làn thu phí và lưu trữ tại trung tâm điều khiển.

- Xây dựng bộ phận giám sát để giám sát toàn bộ hoạt động thu phí. Bộ phận giám sát này thực hiện việc kiểm soát đa cấp theo tuần tự nhân viên giám sát, trưởng phòng giám sát, trưởng ca, trưởng trạm, giám đốc xí nghiệp dịch vụ thu phí, các phòng ban chức năng của Công ty, Tổng Giám đốc Công ty.
- Đi kèm với công nghệ, thiết bị, Công ty CII cũng đã xây dựng các quy chế, quy định về quản lý hoạt động thu phí đối với từng bộ phận, qua đó tạo cơ sở pháp lý để thực hiện việc khen thưởng, kỷ luật của từng cán bộ, nhân viên. Hiện nay Công ty CII đang triển khai thực hiện ISO cho công tác quản lý thu phí nhằm chuyên môn hóa hơn nữa hoạt động của từng nhân viên.

➢ Tiếp tục phát huy các thành quả đạt được từ hệ thống thu phí bán tự động, Công ty CII đã triển khai thực hiện thu phí tự động hoàn toàn ở một số làn xe tại Trạm Xa lộ Hà Nội và Trạm Kinh Dương Vương dành cho các xe từ 15 chỗ ngồi trở xuống.

Để sử dụng các làn thu phí tự động này, mỗi xe phải gắn một bộ OBU (On board Unit) để phát tín hiệu khi lưu thông vào làn tự động. Lúc này, hệ thống sẽ phân tích, ghi nhận tín hiệu từ OBU để xem xét, thực hiện mở barrier cho xe lưu thông qua trạm.

Hệ thống thu phí tự động này được phát triển từ hệ thống thu phí bán tự động và được kết nối vào hệ thống mạng máy tính chung của toàn trạm và liên thông giữa 2 trạm.

➢ Đầu năm 2005, công ty đã thực hiện việc bán và soát vé ngay tại làn thu phí. Hình thức này tạo điều kiện thuận lợi cho khách hàng do giảm được thời gian qua trạm (dừng 01 lần), bộ mặt trạm thêm thông thoáng và tiếp tục tinh giảm được lực lượng lao động.

➢ Củng cố và kiện toàn lực lượng cán bộ điều hành tại các trạm thông qua bổ sung cán bộ trẻ và có năng lực.

Qua việc áp dụng các công nghệ tiên tiến, sắp xếp lại hoạt động quản lý thu phí hiệu quả, sau gần 2 năm thực hiện việc thu phí, bộ máy nhân sự thu phí của CII đã từng bước được củng cố theo hướng tinh gọn và chuyên nghiệp (nhân sự của 2 trạm hiện nay đã giảm được 178 người so với khi tiếp nhận).

c. Chuẩn bị tiền đề để mở rộng hoạt động thu phí giao thông

Tháng 05/2005, Công ty đã thành lập Xí nghiệp Dịch vụ thu phí trực thuộc công ty nhằm thực hiện chuyên môn hóa, nâng cao tính chủ động và hiệu quả của hoạt động thu phí và chăm sóc cây xanh, mở rộng các hoạt động dịch vụ của Công ty.

Với mục tiêu xây dựng Xí nghiệp Dịch vụ Thu phí trở thành một đơn vị chuyên nghiệp trong lĩnh vực thu phí giao thông, tạo thành một mảng hoạt động chuyên biệt cho Công ty CII, tháng 9 năm 2003, CII đã tham gia vào liên doanh tham dự và trúng thầu tuyển chọn chủ đầu tư BOT dự án Cầu Phú Mỹ. Trong điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty BOT cầu Phú Mỹ (PMC) đã quy định, khi công trình Cầu Phú Mỹ được hoàn thành và đưa vào sử dụng (dự kiến vào cuối năm 2008), CII sẽ là đơn vị thay mặt PMC làm dịch vụ tổ chức thu phí giao thông hoàn vốn cho dự án.

Ngày 17 tháng 03 năm 2005, UBND Thành phố đã có văn bản số 1562/UB-ĐT về phương án tiếp tục đầu tư dự án xây dựng cầu đường Bình Triệu 2, theo đó, Thành phố giao cho Công ty CII làm chủ đầu tư dự án BOT phần xây dựng công trình và một phần vốn cho đền bù giải phóng mặt bằng. Tổng vốn đầu tư cho dự án này của Công ty CII dự kiến khoảng từ 430 tỷ đồng đến 450 tỷ đồng.

6.2.2. Hoạt động đầu tư

Ngoài hoạt động quản lý thu phí giao thông được xem là trọng tâm trong giai đoạn 2002 – 2005, Công ty CII đã mở rộng các hoạt động đầu tư nhằm khai thác thế mạnh về tài chính và tạo tiền đề cho sự phát triển trong tương lai của Công ty. Cụ thể :

a. Đầu tư dự án

Với phương châm trở thành một nhà đầu tư tài chính chuyên nghiệp, Công ty CII đã lựa chọn hình thức hợp tác đầu tư hoặc kinh doanh căn hộ nhằm khai thác thế mạnh của các đơn vị bạn trong quản lý, tổ chức điều hành dự án thay vì Công ty CII phải xây dựng mới một đội ngũ cán bộ quản lý trong bối cảnh vừa mới đi vào hoạt động.

Bắt đầu từ năm 2002, Công ty CII đã hợp tác đầu tư một số dự án như sau :

- Dự án Khu dân cư Lương Định Của, Quận 2 - Hợp tác đầu tư với Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận.

  Tổng diện tích đất của dự án khoảng 38.900 m^2 tại Phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng nền nhà cho khách hàng.

  Tổng vốn tham gia của Công ty CII là 7,7 tỷ đồng, dự án đã được hoàn thành và đang chờ quyết toán. Công ty CII đã được hoàn vốn đầu tư 7,7 tỷ đồng và được chia lợi nhuận (sau khi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp) 6,755 tỷ đồng. Trong đó năm 2002 được chia 1,5 tỷ đồng, năm 2003 được chia 4,155 tỷ đồng, năm 2005 được chia 1,042 tỷ đồng.

- Dự án Khu dân cư phường Bình An, Quận 2 - Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

  Tổng diện tích đất của dự án khoảng 65.000 m^2 tại Phường Bình An, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng hạ tầng và chuyển nhượng cho khách hàng.

  Tổng vốn tham gia của Công ty CII ban đầu là 35,5 tỷ đồng, sau đó tiếp tục góp vốn để đầu tư hạ tầng. Tổng vốn hiện nay Công ty CII đang góp vào dự án là 66,49 tỷ đồng. Dự án đã được giao đất, đã hoàn thành công tác đền bù giải tỏa và đang được triển khai xây dựng hạ tầng.

  Theo ước tính, Công ty CII sẽ thu hồi vốn đầu tư của dự án trong 2 năm 2006 – 2007 và số lãi ước tính khoảng 30 tỷ đồng (sau khi đã khấu trừ chi phí lãi vay vốn đầu tư), trong đó năm 2004 đã được chia 4,7 tỷ đồng, năm 2005 được chia 7,798 tỷ đồng, phần còn lại sẽ được chia trong các năm tiếp theo.

- Dự án kinh doanh 50 căn hộ thuộc cao ốc Central Garden, 225 Bến Chương Dương, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương làm chủ đầu tư.

  Trong dự án này, Công ty CII mua sỉ 50 căn hộ cao cấp của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương tại cao ốc 225 Bến Chương Dương, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó Công ty CII thực hiện bán lẻ cho các khách hàng có nhu cầu sử dụng. Đến nay, Công ty CII đã thực hiện chuyển nhượng 40 căn cho các khách hàng và tiếp tục kinh doanh 10 căn còn lại. số lãi ước tính trong dự án này khoảng 5 tỷ đồng (sau khi đã khấu trừ chi phí lãi vay vốn đầu tư).

  Tổng vốn tham gia của Công ty CII là 35 tỷ đồng, bao gồm 15 tỷ đồng vốn chủ sở hữu của Công ty CII và 20 tỷ đồng vốn vay Ngân hàng với kỳ hạn 2 năm (đáo hạn vào tháng 06/2006). Ngay sau khi thanh toán 35 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương, Công ty CII đã thực hiện chuyển nhượng cho các khách hàng có nhu cầu và thu hồi số vốn chủ đầu tư của Công ty (15 tỷ đồng), phần vốn vay ngân hàng sẽ được thanh toán từ khoản sẽ tiếp tục thu theo tiến độ từ khách hàng vào cuối năm 2005, đầu năm 2006.

  Như vậy, xét về bản chất, với 15 tỷ đồng làm vốn mồi và thu hồi trong thời gian rất ngắn, Công ty CII gần như không sử dụng vốn chủ sở hữu của mình để đầu tư nhưng vẫn có được một khoản lợi nhuận tương đối lớn (khoảng 5 tỷ đồng) từ dự án này.

- Dự án khu Chung cư Trương Đình Hội 3, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh - Hợp tác với Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8.

  Tổng diện tích đất của dự án khoảng 27.600m2 tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng 6 khối chung cư cao tầng, và chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng.

  Tổng vốn tham gia của Công ty CII ước tính là 30 tỷ đồng, trong đó đã chi đến ngày 31/12/2005 là 16,77 tỷ đồng chủ yếu phục vụ cho công tác đền bù giải tỏa. Đến nay dự án đã thực hiện được một số bước như sau :

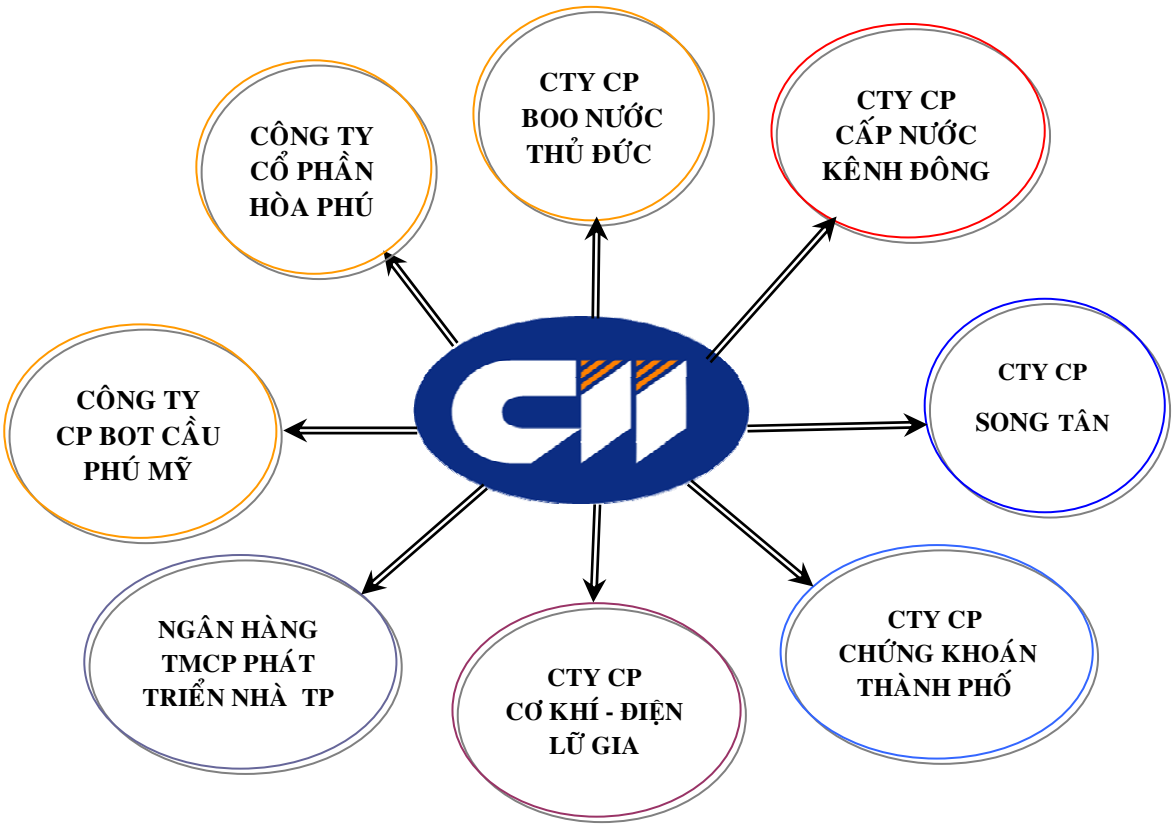
  - Đã giải tỏa được 98,89% tổng diện tích đất được giao.
  - Đã hoàn tất công tác thiết kế hạ tầng kỹ thuật và quy hoạch tỷ lệ 1/500.
  - Đang chuẩn bị thực hiện san lấp mặt bằng.

  Dự án có thể khởi công xây dựng vào đầu năm 2006 và hoàn tất vào cuối năm 2008 theo hình thức cuốn chiếu.

Theo ước tính, Công ty CII sẽ thu hồi vốn đầu tư của dự án trong 3 năm 2007 – 2009 và số lãi ước tính khoảng 18 tỷ đồng (sau khi đã khấu trừ chi phí lãi vay vốn đầu tư).

b. Đầu tư vốn cổ phần

Tính đến tháng ngày 31/12/2005, Công ty CII đã tham gia vốn cổ phần vào các doanh nghiệp sau :



Các doanh nghiệp nêu trên hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau, bao gồm :

Lĩnh vực đầu tư hạ tầng, khu công nghiệp

- **Công ty Cổ phần Song Tân**

Công ty Cổ phần Song Tân được thành lập để thực hiện đầu tư và xây dựng cơ sở hạ tầng Khu Công nghiệp Tân Phú Trung (Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh) theo dự án đã được UBND Thành phố phê duyệt theo quyết định số 6332/QĐ-UB ngày 16 tháng 12 năm 2004.

Vốn điều lệ ban đầu của công ty là 50 tỷ đồng. Hiện nay Công ty Cổ phần Song Tân đã thực hiện tăng vốn điều lệ lên 150 tỷ đồng để đáp ứng nhu cầu vốn đầu tư cho dự án. Trong đó CII cam kết góp 10% vốn điều lệ và hiện đã tham gia góp vốn là 10 tỷ đồng.

Đây là 1 trong 2 khu công nghiệp có diện tích lớn nhất Thành phố Hồ Chí Minh, có tổng mức đầu tư được duyệt là 1.280 tỷ đồng; thời gian hoạt động là 50 năm kể từ ngày có quyết định đầu tư; thời gian xây dựng là 5 năm kể từ khi có quyết định giao thuê đất. Mục tiêu của dự án là xây dựng một khu công nghiệp mới nằm dọc theo tuyến đường Xuyên Á thuộc địa bàn Huyện Củ Chi phục vụ cho công tác di dời các doanh nghiệp sản xuất trong nội thành Thành phố Hồ Chí Minh.

Với 542,64ha đất, dự án sẽ chia thành 5 khu vực. Bao gồm : Khu bố trí các xí nghiệp mà trong quá trình sản xuất có thể gây ra tiếng ồn (83,84ha); Khu bố trí các xí nghiệp mà trong quá trình sản xuất có thể thải ra khói bụi, khí có mùi (65,84ha); Khu bố trí các xí nghiệp có số lượng công nhân tương đối lớn (82,98ha); Khu bố trí các xí nghiệp có công nghệ sản xuất tiên tiến (102,62ha); Phần còn lại là cây xanh, giao thông, công trình công cộng, các công trình hỗ trợ sản xuất.

Tính đến 30/09/2005, dự án đã giải tỏa được 252,9ha, chiếm tỷ lệ 45,8% tổng diện tích cần đền bù giải tỏa. Đồng thời đã bắt đầu thực hiện san lấp, xây dựng hạ tầng, xây dựng nhà máy cấp nước, trạm xử lý nước thải … Dự kiến sẽ bắt bầu cho thuê đất trong năm 2006.

- **Công ty TNHH Đầu tư Kinh doanh Hạ tầng Công nghiệp Ô tô Hòa Phú (Nay là Công ty Cổ phần Hòa Phú)**

Công ty này được thành lập để đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp cơ khí ôtô Hoà Phú – Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khoảng 112ha nhằm thực hiện chủ trương của thành phố về việc phát triển sản phẩm công nghiệp chủ lực. CII cùng với Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn (SAMCO), Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện Sài Gòn (SINVESCO) đã góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Hòa Phú với vốn điều lệ là 40 tỷ đồng, trong đó CII tham gia 30% vốn góp (tương ứng 12 tỷ đồng). Vốn góp của CII đến hết tháng 11/2005 là 450 triệu đồng.

Dự án này được Ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh cho vay 100 tỷ đồng với lãi suất 5%/năm để thực hiện đền bù giải tỏa. Đồng thời sẽ được xem xét đưa vào chương trình kích cầu đầu tư của Thành phố (Thành phố hỗ trợ lãi suất vay vốn 3%/năm) đối với vốn đầu tư cho cơ sơ hạ tầng.

Hiện nay dự án đã triển khai đền bù giải tỏa được 75 ha tương đương 68,18% tổng diện tích cần phải đền bù, đang trình duyệt quy hoạch tỷ lệ 1/2000 và trình duyệt dự án. Dự kiến đến cuối năm 2005 dự án sẽ khởi công và bắt đầu cho thuê đất vào giữa năm 2006.

- **Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ**

Ngày 21/07/2003, Liên doanh 5 đơn vị gồm Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội, Công ty Cổ phần Bê Tông 620 Châu Thới, Công ty TNHH Xây dựng & Thương mại Thanh Danh, Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng và Công ty CII đã được UBND Thành phố công nhận trúng thầu đầu tư dự án BOT cầu Phú Mỹ. Trên cơ sở này, các bên đã thống nhất cùng thành lập Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ với số vốn điều lệ là 500 tỷ đồng, trong đó CII tham gia 16% vốn điều lệ (tương ứng 80 tỷ đồng) và được chỉ định là đơn vị thực hiện dịch vụ thu phí giao thông sau khi công trình hoàn thành đưa vào khai thác vào năm 2008.

Theo hợp đồng BOT đã được ký kết, thời gian thu phí hoàn vốn của dự án là 26 năm, bắt đầu từ ngày 01/02/2008 đến ngày 31/01/2034. Với các thỏa thuận đã đạt được, ngoài việc được chia lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp, Công ty CII sẽ có thêm được một khoản lợi nhuận từ hoạt động dịch vụ thu phí giao thông cho Công ty Cổ phần BOT cầu Phú Mỹ, qua đó nâng cao hiệu quả đầu tư vốn của Công ty CII.

Cầu Phú Mỹ nối liền Quận 2 và Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời kết nối vào đường Nguyễn Văn Linh (phía Quận 7) và đường Vành đai phía đông (phía quận 2). Như vậy, sau khi dự án được hoàn thành sẽ tạo thành một trục lưu thông mới nối liền từ phía đông sang phía tây của Thành phố : Quốc lộ 1A - đường vành đai phía đông - Cầu Phú Mỹ - đường Nguyễn Văn Linh - Quốc lộ 1A. Các phương tiện lưu thông từ miền đông sang miền tây (và ngược lại) thay vì sử dụng tuyến Xa lộ Đại Hàn như hiện hữu sẽ sử dụng tuyến đường này với nhiều thuận lợi hơn, tốc độ lưu thông nhanh hơn, đường rộng hơn, ít băng qua các khu dân cư …

Với hướng tuyến lưu thông thuận lợi, đồng thời, Thành phố Hồ Chí Minh đã cam kết bắt buộc tất cả các xe tải nặng vận chuyển hàng hóa từ các cảng dọc theo sông Sài Gòn phải sử dụng tuyến Cầu Phú Mỹ để ra khỏi Thành phố (thay vì sử dụng Cầu Khánh Hội như hiện nay) sau khi cầu Phú Mỹ đưa vào sử dụng, dự án có tiềm năng rất lớn trong việc thu phí giao thông hoàn vốn đầu tư.

Với tổng vốn đầu tư là 1.806 tỷ đồng, Cầu Phú Mỹ sẽ được đầu tư xây dựng theo dạng cầu dây văng dài 705m trong đó nhịp thông thuyền rộng 380m, chiều cao thông thuyền 45m, chiều rộng mặt cầu chính là 27.5m (rộng hơn mặt cầu Sài Gòn và cầu Mỹ Thuận), hai đường dẫn đầu cầu sử dụng dầm super T dài 1.326m, rộng 26.2m. Cầu Phú Mỹ có mô hình như sau :

Dự án đã được tài trợ tín dụng từ 2 ngân hàng lớn là Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam và Ngân hàng Societe General (Cộng hòa Pháp) với tổng vốn tài trợ tín dụng tương đương khoảng 1.436 tỷ đồng Việt Nam, phần còn lại sẽ do các bên tham gia Công ty Cổ phần BOT cầu Phú Mỹ đóng góp.

Vốn góp của CII vào dự án này đến 31/12/2005 là 3,58 tỷ đồng. Đến nay dự án đã có quyết định đầu tư, đã ký Hợp đồng BOT với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và đã khởi công xây dựng vào ngày 09/09/2005.

Lĩnh vực cấp nước

- **Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông:**

Công ty cổ phần Cấp nước Kênh Đông được thành lập với vốn điều lệ 300 tỷ đồng do các cổ đông : Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU), Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn, Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn, Công ty Quản lý Khai thác Dịch vụ Thuỷ lợi và Công ty CII cùng góp vốn, trong đó vốn góp của Công ty CII là 60 tỷ đồng, chiếm 20% vốn điều lệ của Công ty, số vốn đã góp đến 31/12/2005 là 10 tỷ đồng.

Mục đích thành lập Công ty là để đầu tư và khai thác dự án nhà máy nước Kênh Đông với tổng vốn đầu tư là 1.005,7 tỷ đồng. Dự án bao gồm các hạng mục chính :

- Nhà máy xử lý nước có công suất 200.000m3/ngày, bao gồm cả trạm bơm cấp 1 công suất 214.000m3/ngày.
- Tuyến ống chuyển tải nước sạch từ Nhà máy xử lý nước đến nhà máy nước Tân Hiệp (Hóc Môn) dài 13,2Km, đường kính 1200mm.
- Tuyến ống chuyển tải nước sạch từ Nhà máy nước Tân Hiệp về Ngã tư An Sương dài 8,15Km đường kính 2000mm.
- Tuyến ống chuyển tải nước sạch từ ngà tư An Sương đến Tây Thạnh dài 3,1Km, đường kính 1800mm.
- Một số công trình phụ trợ khác.

Dự kiến vào quý 1/2008, nhà máy sẽ hoàn thành và bắt đầu cung cấp nước sạch cho các khu dân cư Trung tâm huyện Củ Chi, Phú Hòa Đông, Trung Lập Thương, Phước Thạnh, Bàu Đưng, Khu đô thị mới Tây Bắc Củ Chi; Các khu Công nghiệp Tân Phú trung, Tây Bắc Củ Chi, Phạm Văn Cội, Đức Hòa 3 … Đây là những khu vực hiện nay đang được xây dựng và phát triển, nhu cầu nước sạch rất cao nhưng chưa được đáp ứng đủ.

Ngày 12/10/2005, UBND Thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 6505/UBND-ĐT chỉ đạo Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn mua sỉ 150.000 m^3/ngày nước sạch từ Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông. Như vậy, ngoài 50.000 m^3/ngày được cung cấp cho Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, phần sản lượng còn lại của nhà máy đã được bao tiêu toàn bộ. Dự kiến ngày 16/01/2006, Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông sẽ thực hiện ký hợp đồng mua bán sĩ nước sạch với Tổng Công ty Cấp nước Thành phố Hồ Chí Minh (SAWACO).

Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông có một số ưu điểm khác biệt mà ít có doanh nghiệp nào có được. Đó là :

- Hợp đồng mua bán sỉ nước sạch không bị giới hạn về thời gian. Do đó, đầu ra của Nhà máy luôn luôn được đảm bảo.
- Nhu cầu sử dụng nước sạch của người dân Thành phố luôn có chiều hướng tăng theo thời gian nên sản phẩm của nhà máy luôn có được nguồn tiêu thụ ổn định.
- Dự án được đầu tư tương tự như hình thức BOO (Xây dựng - Vận hành - Sở hữu) nên không bị chuyển giao lại cho Nhà nước như hình thức BOT (Xây dựng - Vận hành - Chuyển giao).

Do đó, việc tham gia cổ phần vào công ty này sẽ mang lại cho Công ty CII một nguồn thu nhập cao và khá ổn định trong lâu dài.

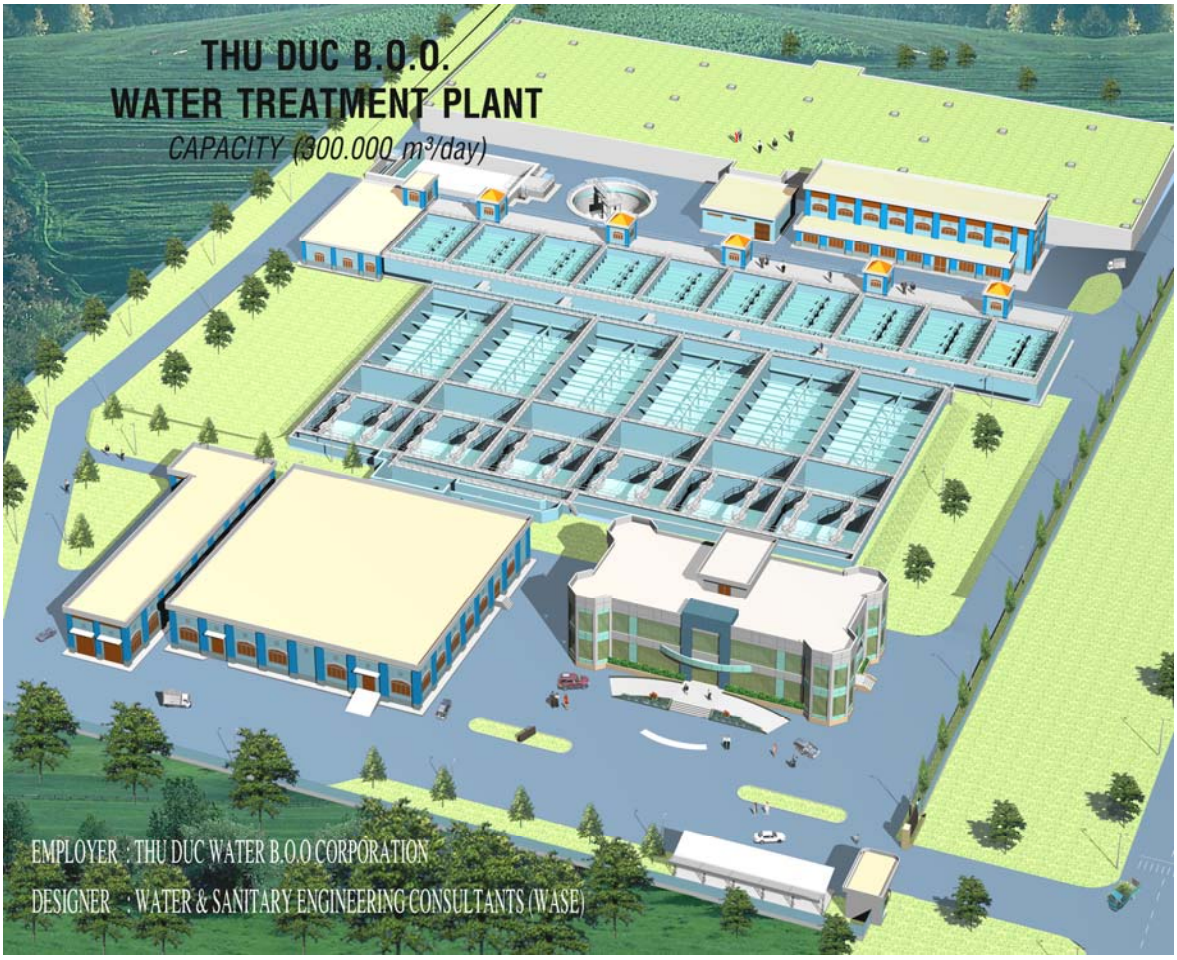
➢ **Công ty Cổ Phần BOO Nước Thủ Đức:**

Ngày 09/11/2004, Liên doanh 6 đơn vị gồm Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU), Tổng Công ty Xây dựng số 1, Công ty Cổ phần Cơ điện lạnh (REE), Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức (Thuduchouse), Công ty Cổ phần nước và Môi trường (WACO) và Công ty CII đã được UBND Thành phố công nhận trúng thầu đầu tư dự án BOO nhà máy nước Thủ Đức theo quyết định số 5569/QĐ-UB. Trên cơ sở này, các bên đã thống nhất cùng thành lập Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức với số vốn điều lệ là 500 tỷ đồng, trong đó CII tham gia 40% vốn điều lệ (tương ứng 200 tỷ đồng) và là đơn vị sở hữu cổ phần lớn nhất trong Công ty.

Đây là dự án được đầu tư theo hình thức xây dựng – Vận hành – sở hữu (BOO) với tổng vốn đầu tư là 1.487,24 tỷ đồng. Dự án bao gồm các hạng mục chính :

- Trạm bơm nước thô công suất 315.000 m3/ngày được đặt tại Hóa An trên sông Đồng Nai, tỉnh Đồng Nai.
- Nhà máy xử lý nước có công suất 300.000m3/ngày được đặt ở Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Tuyến ống chuyển tải nước sạch từ Nhà máy xử lý nước, băng qua sông Sài Gòn về đến huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuyến ống dài 25,7Km, đường kính 2000mm.
- Một số công trình phụ trợ khác.

Mô hình nhà máy nước Thủ Đức như sau :



Hiện nay dự án đã hoàn tất các thủ tục cần thiết để triển khai thực hiện. Bao gồm :

- Đã ký hợp đồng BOO với Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.
- Đã ký hợp đồng bán sỉ nước sạch cho Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn.
- Đã ký hợp đồng tư vấn Quản lý và Giám sát dự án với Công ty CDM International Inc (Hoa Kỳ).
- Đã ký hợp đồng tổng thầu EPC với nhà thầu nước ngoài Huyndai Mobis (Hàn Quốc).
- Đã ký hợp đồng Tư vấn quản lý rủi ro với Công ty AON Việt Nam (Hoa Kỳ).

Căn cứ vào các kết quả nêu trên, dự án đã được khởi công vào ngày 30/09/2005. Với sự giám sát của đơn vị tư vấn nước ngoài (CDM – Đơn vị đang làm giám sát dự án cải tạo môi trường Nhiêu Lộc Thị Nghè do Ngân hàng Thế giới tài trợ), nhà máy và tuyến ống do nhà thầu nước ngoài thi công và các ràng buộc về tài chính nếu thi công trễ hạn, dự án đảm bảo được về tiến độ thi công và chính thức phát nước vào tháng 08/2007.

Về nguồn vốn đầu tư cho dự án : Ngoài số vốn điều lệ được các bên đóng góp, do dự án thuộc đối tượng vay vốn tín dụng đầu tư phát triển của Nhà nước theo Nghị định 106/2004/NĐ-CP ngày 01/04/2004 của Chính phủ nên Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức đã đàm phán với Quỹ Hỗ trợ Phát triển Việt Nam để được vay vốn theo chương trình này. Ngày 15/12/2005, Quỹ Hỗ trợ Phát triển Việt Nam và Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức đã ký kết hợp đồng tín dụng tài trợ 1.047 tỷ đồng cho dự án, thời hạn vay vốn là 12 năm, lãi suất cho vay 7,8%/năm.

Theo hợp đồng bán sĩ nước sạch, toàn bộ nước sạch do nhà máy xử lý được sẽ được bán cho Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn để cung cấp cho các khu dân cư, nhà máy … thuộc Quận 7 và huyện Nhà Bè. Như vậy, toàn bộ đầu ra của Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức đã được bao tiêu nên dự án có tính khả thi rất cao.

Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức có một số ưu điểm khác biệt mà ít có doanh nghiệp nào có được. Đó là :

- Hợp đồng mua bán sỉ nước sạch không bị giới hạn về thời gian. Do đó, đầu ra của Nhà máy luôn luôn được đảm bảo.
- Nhu cầu sử dụng nước sạch của người dân Thành phố luôn có chiều hướng tăng theo thời gian nên sản phẩm của nhà máy luôn có được nguồn tiêu thụ ổn định.
- Dự án được đầu tư theo hình thức BOO (Xây dựng - Vận hành - Sở hữu) nên không bị chuyển giao lại cho Nhà nước như hình thức BOT (Xây dựng - Vận hành - Chuyển giao).

Do đó, việc tham gia cổ phần vào công ty này sẽ mang lại cho Công ty CII một nguồn thu nhập cao và khá ổn định trong lâu dài.

Lĩnh vực cơ khí chế tạo

➢ **Công ty Cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia:**

Công ty CII đã mua 20.000 cổ phần (tương ứng với 20% vốn điều lệ) của Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia (LUGIACO) với tổng trị giá 3 tỷ đồng (tương ứng 150.000 đồng/cổ phần). Đây là công ty chuyên thiết kế, sản xuất và lắp đặt hệ thống chiếu sáng công cộng với nhiều kinh nghiệm, hiệu quả hoạt động rất cao (tỷ suất lợi nhuận trên vốn điều lệ hàng năm đều trên 35%/năm). LUGIACO đã từng tham gia thi công nhiều công trình chiếu sáng lớn của Thành phố và cả nước như : Công trình chiếu sáng Cầu Mỹ Thuận (Vĩnh Long), đường Hùng Vương (Thành phố Hồ Chí Minh), đường Xuyên Á, đường An Sương – An Lạc (H. Bình chánh – Thành phố Hồ Chí Minh), Khu công nghiệp bắc Thăng Long - Nội Bài (Hà Nội), Khu CN Singapore .... Hiện nay Công ty đã đạt được những thỏa thuận cơ bản để thi công hệ thống chiếu sáng cho các công trình lớn như Cầu Rạch Miễu, Cầu Cầu Thơ …

Đặc biệt, trong năm 2005, Công ty CP Cơ khí - Điện Lữ Gia đã được Thành phố chấp thuận bán chỉ định khu đất 5.600m2 (sau khi trừ lộ giới còn 4.900m2) tại góc đường Lữ Gia - Nguyễn Thị Nhỏ, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay Công ty đang lập dự án xây dựng Trung tâm Thương mại , Văn phòng, căn hộ cao cấp tại khu đất này. Dự kiến, trong năm 2006, Công ty sẽ khởi công xây dựng.

Để mở rộng hoạt động SXKD, Công ty đã lập dự án đầu tư mới nhà xưởng, máy móc thiết bị tại Cụm công nghiệp Cơ khí – Ô tô Hòa Phú với tông mức đầu tư khoảng 27 tỷ đồng. Nhìn chung tiềm năng phát triển của Công ty này là rất tốt trong tương lai.

Ngoài mục tiêu đầu tư vào một đơn vị có hiệu quả SXKD khá cao để sinh lợi, công ty CII còn nhắm đến :

- Có được một đơn vị thành viên chuyên ngành về thiết kế, sản xuất, thi công hệ thống chiếu sáng công cộng để khi cần thiết đơn vị này tham gia thiết kế, thi công các công trình chiếu sáng công cộng như cầu đường, khu công nghiệp, nhà máy nước … do Công ty CII đầu tư.
- Công ty CII có thể trở thành một đơn vị liên kết với LUGIACO để đầu tư dự án Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp tại 70 Lữ Gia, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh.

Mô hình phác thảo Trung tâm Trung tâm thương mại, văn phòng, căn hộ cao cấp tại 70 Lữ Gia, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh như sau :

Ghi chú : Mô hình này là bản vẽ phác thảo sơ bộ, có thể thay đổi khi triển khai xây dựng thực tế.

Lĩnh vực tài chính, chứng khoán, ngân hàng

- **Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC)**

Công ty Cổ phần Chứng Khoán Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập bởi một số tổ chức tài chính trong đó cổ đông sáng lập lớn nhất là Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU).

Công ty bắt đầu hoạt động từ tháng 5 năm 2003 với vốn điều lệ là 50 tỷ đồng và triển khai đầy đủ các nghiệp vụ của công ty chứng khoán bao gồm môi giới, tự doanh, bảo lãnh phát hành, lưu ký chứng khoán, quản lý danh mục đầu tư và tư vấn đầu tư. Ngoài các hoạt động như các công ty chứng khoán khác, HSC còn có vai trò như là một công cụ tham gia đắc lực vào quá trình huy động vốn trên thị trường chứng khoán của UBND Thành phố Hồ Chí Minh thông qua nghiệp vụ bảo lãnh hoặc đại lý phát hành trái phiếu đô thị của thành phố.

Công ty CII là một cổ đông sáng lập của HSC, với với số vốn tham gia là 2,4 tỷ đồng (chiếm 4,8% vốn điều lệ) và tham gia Hội đồng quản trị Công ty HSC. Ngoài mục tiêu là đa dạng hoá hoạt động đầu tư, Công ty CII tham gia vốn cổ phần vào HSC nhằm có điều kiện thuận lợi hơn trong việc tiếp cận với thị trường vốn, nhất là khi Công ty niêm yết trên thị trường chứng khoán.

Về lâu dài HSC sẽ hỗ trợ cho Công ty CII trong công tác huy động vốn trên thị trường chứng khoán. Trước mắt, HSC đã thực hiện nhiệm vụ quản lý cổ đông giúp Công ty CII phục vụ cổ đông tốt hơn trong việc giao dịch cổ phiếu và tư vấn cho Công ty CII trong việc niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán và phát hành trái phiếu chuyển đổi.

- **Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh:**

Bên cạnh việc tham gia hoạt động vào lĩnh vực kinh doanh chứng khoán, Công ty CII cũng đã tham gia vào lĩnh vực kinh doanh tiền tệ thông qua việc góp vốn cổ phần vào Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là điều kiện để có thể tiếp cận với các nguồn vốn ngắn hạn phục vụ cho các nhu cầu đầu tư đa dạng của Công ty CII. Tổng số cổ phần hiện nay Công ty CII đang nắm giữ tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà là 5.492 cổ phần.

Với số vốn điều lệ ban đầu là 3 tỷ đồng, sau nhiều năm hoạt động, tăng vốn điều lệ và tích luỹ lợi nhuận, vốn điều lệ của ngân hàng đến cuối tháng 06/2005 đã đạt 200,5 tỷ đồng và dự kiến tăng lên 300 tỷ đồng vào cuối năm 2005.

Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh đã có sự phát triển vượt bậc trong thời gian gần đây, hiện Ngân hàng đã có 5 chi nhánh tại Thành phố Hồ Chí Minh, 1 chi nhánh tại Thành phố Cần Thơ và 1 chi nhánh tại Hà Nội. Sắp tới, Ngân hàng sẽ tiếp tục mở thêm 1 chi nhánh tại Thành phố Đà Nẵng.

Hiệu quả hoạt động của Ngân hàng khá cao, tỷ suất lợi nhuận luôn vượt mức 12%/năm (sau khi trích quỹ dự phòng rủi ro). Trong giai đoạn 2005 – 2015, Ngân hàng sẽ tập trung cho vay dài hạn đối với các khách hàng mua nhà và phấn đấu trở thành một trong những ngân hàng chuyên nghiệp trong lĩnh vực nhà ở.

Tóm lại, *Tổng số vốn góp của CII vào các đơn vị nêu trên đến 31 tháng 12 năm 2005 là 78,594 tỷ đồng, số tiền còn lại Công ty CII sẽ góp thêm vào các doanh nghiệp này đến hết năm 2008 tùy theo tình hình từng đơn vị. Việc tham gia vốn cổ phần vào các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng dài hạn và đang ở trong giai đoạn đầu tư sẽ làm cho lợi nhuận của Công ty CII trong ngắn hạn bị giảm sút do chưa được chia lợi nhuận từ các khoản đầu tư này. Tuy nhiên, xét trên góc độ định hướng phát triển của Công ty CII, việc đầu tư này sẽ mang lại một nguồn thu nhập cao và ổn định trong thời gian dài, phù hợp với mục tiêu chiến lược khi thành lập Công ty CII. Đồng thời tạo nền tảng cho Công ty CII tham gia vào các dự án hạ tầng mới trong giai đoạn 2010 đến 2030.*

7. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 2003 – 2005

7.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005	% tăng giảm (2003-2004)	% tăng giảm (2004-2005)
Tổng giá trị tài sản	891.201.727.672	892.029.441.792	874.095.050.073	0,09%	-2,01%
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	172.065.481.790	172.697.704.580	167.087.054.545	0,37%	-3,25%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	48.640.752.668	23.523.700.679	25.927.321.820	-51,64%	10,22%
Lợi nhuận khác	67.234.317	2.013.851.721	2.642.712.572	2.895,27%	31,23%
Lợi nhuận trước thuế	48.707.986.985	25.537.552.400	28.570.034.392	-47,57%	11,87%
Lợi nhuận sau thuế	48.707.986.985	25.371.219.500	28.459.758.266	-47,91%	12,17%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%/năm)	12	12	N/A		

Nguồn : Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2003, 2004 và 2005

Ghi chú: Doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm đầu hoạt động và được giảm 50% số thuế phải nộp cho 9 năm tiếp theo đối với phần thu nhập từ hoạt động quản lý và thu phí giao thông đường Điện Biên Phủ và đường Hùng Vương nối dài theo hình thức B.O.T

7.2. Cơ cấu thu nhập

➢ **Thu phí giao thông**

Thu nhập từ thu phí giao thông tăng lớn trong năm 2003 xuất phát từ các nguyên nhân :

- Công ty chính thức tiếp nhận trạm thu phí Hùng Vương nối dài vào ngày 01/09/2002, do đó nguồn thu phí từ trạm này chỉ được thực hiện 4 tháng trong năm 2002. Trong khi đó, năm 2003, Công ty thực hiện thu trọn vẹn trong 12 tháng, ước tính phần tăng thêm do tăng thời gian thu phí của trạm Hùng Vương là 34,2 tỷ đồng.
- Lưu lượng xe lưu thông qua các trạm thu phí của Công ty có tăng lên; đồng thời, giá cước đường bộ cũng được điều chỉnh tăng (vé tháng gấp 30 lần vé lượt thay vì gấp 21 lần vé lượt như trong năm 2002) từ ngày 01/03/2003 (Theo thông tư 109/TT-BTC ngày 06/12/2002) nên đã tăng doanh thu của Công ty trong năm 2003 14,47 tỷ đồng.

Tuy nhiên bước sang năm 2004 và năm 2005, doanh thu thu phí giao thông không gia tăng đáng kể so với năm 2003 xuất phát từ một số nguyên nhân như đã phân tích ở mục 6.2.1, đó là :

- Cầu Bình Triệu thông xe đi vào hoạt động vào đầu năm 2004 nhưng chưa thu phí trong giai đoạn đầu và sau đó chỉ thu phí 1 chiều theo hướng vào Thành phố, do đó đã chia sẻ một phần lưu lượng xe đi về các tỉnh miền đông theo hướng Quốc lộ 13 thay vì sử dụng tuyến Xa lộ Hà Nội như trước đây, nhất là các xe lưu thông về hướng trung tâm tỉnh Bình Dương và các khu công nghiệp thuộc tỉnh Bình Dương.
- Tuyến đường Nguyễn Văn Linh đã được mở rộng và hoàn thiện, các cầu nối với khu vực trung tâm thành phố đã hoàn thành như cầu Ông Lãnh, cầu Kênh Tẻ, cầu đường Nguyễn Tri Phương nối dài … nên đã chia sẻ 1 phần khá lớn lưu lượng xe đi về các tỉnh miền tây Nam bộ, nhất là các loại xe du lịch.
- Quy định cấm xe có trọng tải trên 2 tấn chạy vào nội ô thành phố vào ban ngày đã hạn chế một phần lưu lượng xe lưu thông trên tuyến.

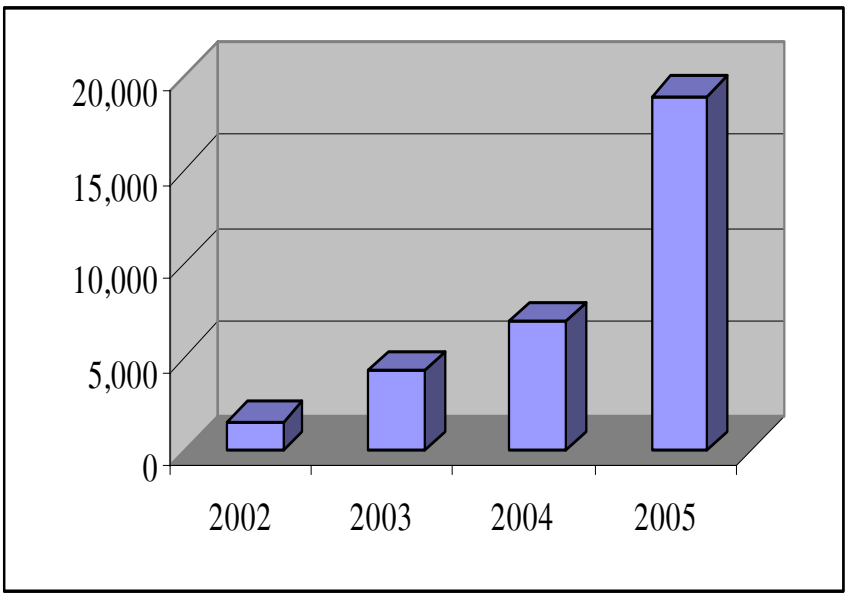
Xuất phát từ đặc điểm Công ty CII được thành lập trên cơ sở dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài nên thu nhập từ hoạt động thu phí giao thông luôn luôn là thu nhập chính (chiếm tỷ trọng trên 90% doanh thu) của Công ty CII trong các năm vừa qua và các năm sắp đến. 2 trạm thu phí của Công ty nằm ở hai đầu cửa ngõ của Thành phố Hồ Chí Minh nên hoạt động thu phí giao thông đã và sẽ tiếp tục ổn định trong thời gian dài.

➢ **<u>Thu từ đầu tư dự án và thu khác</u>**

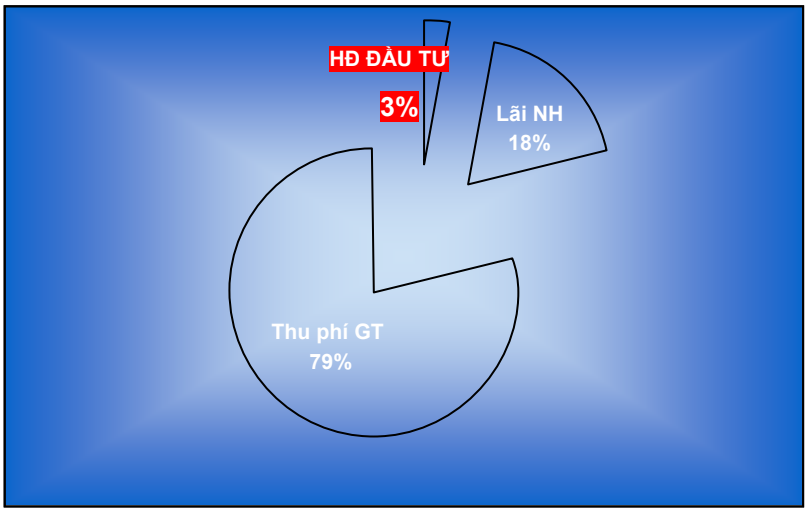
Ngay sau khi thành lập, từ đầu năm 2002, Công ty CII đã tiến hành huy động vốn của các cổ đông pháp nhân và đã tiến hành thu phí của đường Điện Biên Phủ. Trong khi chưa đến thời hạn thanh toán cho Thành phố Hồ Chí Minh khoản tiền chuyển nhượng quyền thu phí gian thông của 02 tuyến đường, Công ty CII đã sử dụng số tiền này để đầu tư dưới nhiều hình thức khác nhau, trong đó có cả hình thức gởi ngắn hạn tại các ngân hàng thương mại. Vì vậy, trong năm 2002, Công ty CII có một nguồn thu nhập từ lãi tiền gởi là 8,7 tỷ đồng. Khoản thu nhập này không còn trong năm 2003 và các năm tiếp theo do Công ty đã tập trung nguồn vốn để thanh toán cho Ngân sách Thành phố theo đúng tiến độ hợp đồng đã ký kết.

Sau khi đi vào hoạt động ổn định, ngoài khoản thu nhập từ thu phí giao thông, Công ty CII đã triển khai đầu tư vào các dự án khác (như đã trình bày), cũng như khai thác các tiềm năng về quảng cáo của Công ty. Thu nhập từ lĩnh vực này càng ngày càng tăng trong các năm qua, từng bước gia tăng tỷ trọng về cơ cấu thu nhập trong tổng thu nhập của Công ty CII. Cụ thể qua các biểu đồ như sau :

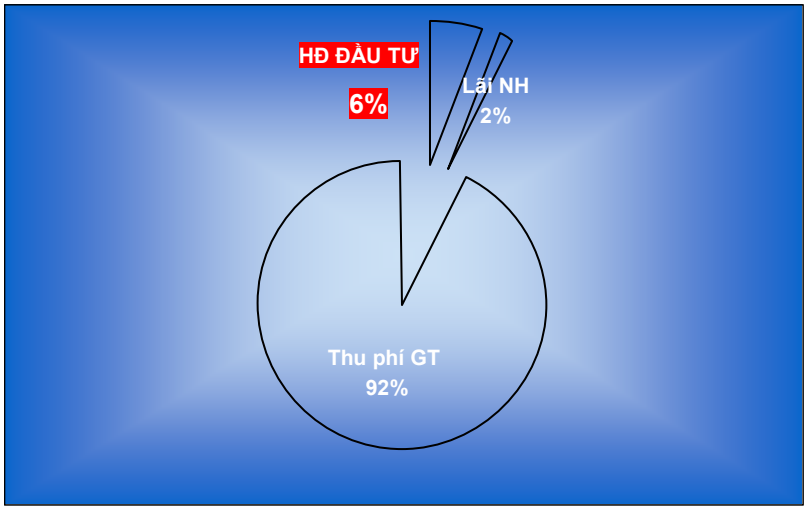
- Doanh thu hoạt động đầu tư từ năm 2002 đến năm 2005 (đvt : triệu đồng)



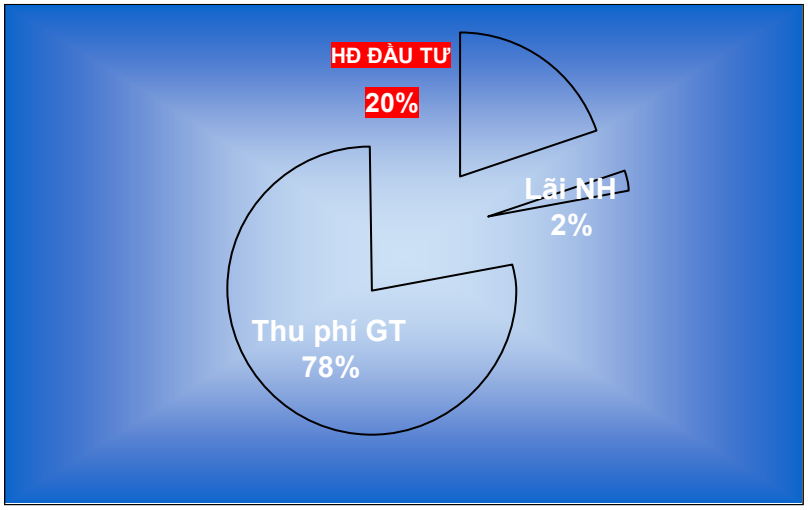
– Cơ cấu thu nhập từ hoạt động đầu tư trong tổng thu nhập của Công ty năm 2002 :



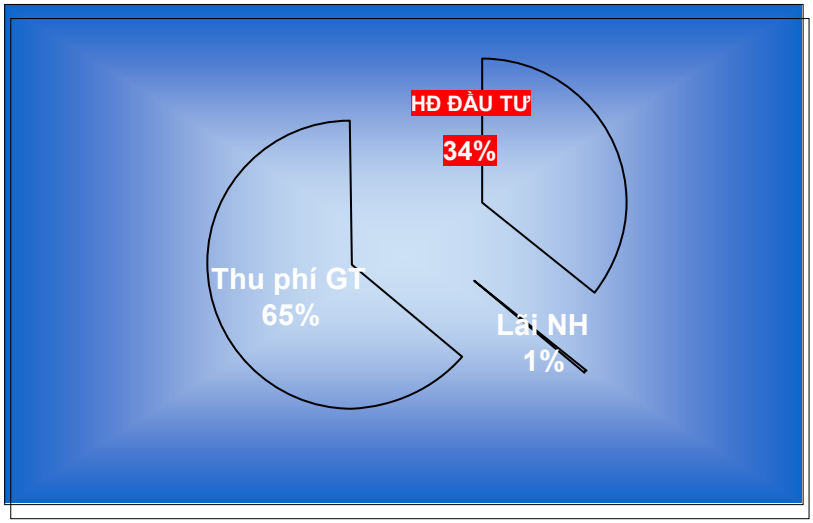
– Cơ cấu thu nhập từ hoạt động đầu tư trong tổng thu nhập của Công ty năm 2003 :



– Cơ cấu thu nhập từ hoạt động đầu tư trong tổng thu nhập của Công ty năm 2004 :



– Cơ cấu thu nhập từ hoạt động đầu tư trong tổng thu nhập của Công ty năm 2005 :



Trên cơ sở các dự án đã được đầu tư, khoản thu nhập từ lĩnh vực này của Công ty CII sẽ được tiếp tục gia tăng trong các năm tới.

7.3. Cơ cấu chi phí :

➢ **Chi phí tiền lương và dịch vụ mua ngoài**

Về giá trị tuyệt đối, chi phí tiền lương và dịch vụ mua ngoài trong năm 2003 tăng 1,98 tỷ đồng so với năm 2002 do phải thanh toán chi phí hoạt động của trạm thu phí đường Hùng Vương nối dài trong 12 tháng của năm 2003 so với 4 tháng của năm 2002.

Tuy nhiên, nếu xét về giá trị tương đối thì tỷ trọng các chi phí này so với tổng doanh thu của Công ty CII trong các năm từ 2002 đến 2004 lần lượt là 9,3%; 7,62% và 7,47%. Ban Điều hành của Công ty đã có nhiều nỗ lực trong việc tiết kiệm chi phí, tinh giảm nhân sự, loại bỏ các khoản chi không thật sự cần thiết để gia tăng lợi nhuận cho cổ đông. Trong đó, việc áp dụng thành công phương thức thu phí bán tự động, tự động và thực hiện bán, soát vé tại làn thu phí đã tiết giảm đáng kể chi phí nhân công của Công ty CII (giảm 178 người so với trước đây).

➢ **Chi phí khấu hao quyền thu phí**

Đây là khoản chi phí được khấu trừ vào thu nhập chịu thuế, được tính bằng 57%/doanh thu thu phí giao thông thực tế hàng năm. Tỷ lệ này được xác định bằng tỷ số giữa giá trị chuyển nhượng quyền thu phí mà Công ty CII phải trả cho Ngân sách Thành phố (1.000 tỷ đồng) và tổng doanh thu thu phí ước tính Công ty CII sẽ đạt được trong vòng 9 năm trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài (1.750 tỷ đồng). Do đó, sự gia tăng về giá trị tuyệt đối của khoản chi phí này là tất yếu khi doanh thu thu phí gia tăng.

➢ **Chi phí lãi vay**

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền thu phí, Công ty CII phải thanh toán cho Ngân sách Thành phố số tiền 1.000 tỷ đồng trong vòng 18 tháng kể từ ngày 01/09/2002.

Trong năm 2002, Công ty CII đã sử dụng nguồn vốn huy động từ cổ đông và phí giao thông thu được trong năm để thanh toán cho ngân sách 300 tỷ đồng. Do vậy, gần như không phát sinh chi phí lãi vay.

Trong năm 2003, Công ty CII phải thanh toán tiếp 400 tỷ đồng cho ngân sách Thành Phố. Ngoài tiền phí giao thông thu được trong kỳ, Công ty CII phải huy động thêm vốn tín dụng của các ngân hàng để thanh toán cho ngân sách, do đó lãi vay phát sinh trong năm đã gia tăng đáng kể (13,65 tỷ đồng), ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty CII trong năm. Tương tự như vậy, năm 2004, Công ty

CII đã dự trù trước việc tăng cao chi phí lãi vay trong giai đoạn từ 2003 – 2007 nên đã có nhiều bước chuẩn bị để ứng phó, đồng thời gia tăng các khoản đầu tư tài chính nhằm góp phần ổn định lợi nhuận của Công ty.

➢ **Chi phí duy tu bảo dưỡng**

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền thu phí, Công ty CII phải chịu trách nhiệm duy tu bảo dưỡng các tuyến đường với chi phí định mức là 2%/doanh thu thu phí.

Do Công ty chỉ chính thức tiếp nhận việc duy tu của các tuyến đường nêu trên kể từ ngày 01/09/2002, và trong lúc các tuyến đường này vẫn còn trong thời gian bảo hành, nên chi phí duy tu bảo dưỡng trong năm 2002 phát sinh không đáng kể.

Sang năm 2003, thời hạn bảo hành đã hết và thời gian duy tu đủ 12 tháng, CII phải chi phí nhiều hơn cho hạng mục này. Trên tinh thần tiết kiệm chi phí, kịp thời sửa chữa các hư hỏng nhỏ để không ảnh hưởng đến giao thông trên tuyến cũng như phát sinh các hư hỏng lớn nên chi phí duy tu của Công ty vẫn thấp hơn định mức qui định trong hợp đồng chuyển nhượng.

7.4. Lợi nhuận

Lợi nhuận của Công ty CII đạt giá trị tuyệt đối khá cao trong năm 2002 và 2003. Năm 2004, lợi nhuận đã giảm khá mạnh do sự ảnh hưởng quá lớn của khoản chi phí lãi vay ngân hàng như đã phân tích ở trên. Sự giảm sút lợi nhuận này đã nằm trong dự báo của Công ty CII ngay sau khi thực hiện chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài.

Qua năm 2005, lợi nhuận của Công ty CII bắt đầu tăng dần trở lại do giảm bớt số dư nợ vay cũng như lợi nhuận từ các hoạt động đầu tư tài chính có phần gia tăng.

8. Vị thế của công ty CII so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

Hoạt động của Công ty CII trong thời gian vừa qua tập trung vào 4 lĩnh vực chính :

- Nhận chuyển nhượng quyền thu phí giao thông (như đã thực hiện) hoặc đầu tư vào các dự án BOT về cầu đường (dự kiến sẽ thực hiện).
- Kết hợp cùng các doanh nghiệp khác thành lập các công ty mới để triển khai đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng quy mô lớn.
- Kết hợp cùng các doanh nghiệp khác đầu tư các dự án kinh doanh địa ốc.
- Tham gia mua cổ phần của một số doanh nghiệp đang hoạt động.

8.1. Nhận chuyển nhượng quyền thu phí hoặc đầu tư dự án BOT

Công ty CII là đơn vị tiên phong trong việc thực hiện dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông nên rất có kinh nghiệm trong việc thực hiện dự án theo hình thức này. Để đầu tư vào các dự án chuyển nhượng quyền thu phí (hoặc dự án BOT) cần thiết phải có 2 yếu tố :

a. Vốn chủ sở hữu của doanh nghiệp phải khá lớn và có uy tín tín dụng cao để các ngân hàng tài trợ.

   Công ty CII cũng tương đồng với các doanh nghiệp khác, các Tổng công ty khác của Nhà nước nên chưa hẳn nổi bật về lợi thế cạnh tranh trong yếu tố này. Công ty CII chỉ có được ưu thế trong việc huy động vốn không giới hạn (thông qua việc tăng vốn điều lệ) từ các nhà đầu tư. Trong khi các doanh nghiệp nhà nước vẫn còn nhiều hạn chế trong vấn đề huy động này; các doanh nghiệp tư nhân, công ty cổ phần thì ít có doanh nghiệp có quy mô lớn để đầu tư trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng nên việc huy động vốn còn nhiều khó khăn.

Đối với các dự án BOT cầu đường, các Tổng công ty xây dựng thuộc các bộ có nhiều lợi thế hơn Công ty CII do có sẵn và khai thác lực lượng xe máy, thiết bị phục vụ thi công. Do đó, các đơn vị này đã được hưởng lợi một phần ngay trong công tác thi công xây dựng ngoài khoản sinh lợi từ bản thân dự án BOT. Tuy nhiên, một thực tế cho thấy các dự án BOT do các Tổng công ty đầu tư thường phát sinh nhiều yếu tố làm ảnh hưởng đến chất lượng, tiến độ của dự án và đây cũng là một điểm yếu của các đơn vị này.

Ngược lại, đối với Công ty CII, khi tham gia đầu tư vào các dự án BOT, Công ty CII thực hiện tổ chức đầu thầu thi công rộng rãi với sự tư vấn, giám sát của các đơn vị chuyên nghiệp (có thể thuê tư vấn nước ngoài) nên đảm bảo được chất lượng, tiến độ cũng như các khoản thưởng phạt đối với đơn vị thi công khi không đảm bảo chất lượng, hoàn thành sớm hoặc không hoàn thành theo đúng tiến độ đã cam kết. Đây là điểm mạnh của Công ty CII so với các doanh nghiệp khác.

b. Có năng lực và kinh nghiệm trong quản lý thu phí giao thông.

Đây là yếu tố mà Công ty CII vượt trội so với các doanh nghiệp khác khi tham gia đấu thầu các dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông, một lợi thế cạnh tranh mà Công ty CII đã có được sau thời gian nhận chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương. Công ty CII luôn luôn là đơn vị tiên phong trong việc áp dụng các công nghệ thu phí mới (bán tự động, tự động) và phương thức quản lý thu phí. Với quy trình kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ đến từng nhân viên, lãnh đạo trạm thu phí, lãnh đạo Công ty, việc thất thu trong quá trình thu phí gần như không thể diễn ra, chi phí quản lý thu phí cũng hết sức tiết kiệm và đạt hiệu quả cao.

8.2. Thành lập công ty mới để triển khai đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng quy mô lớn.

Với nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng ngày càng cao, rất nhiều dự án đầu tư mới của Thành phố Hồ Chí Minh hoặc các tỉnh được đầu tư với quy mô lớn. Để đầu tư các dự án này, một doanh nghiệp không thể thực hiện được mà cần có một nhóm các doanh nghiệp thực sự có năng lực tài chính cùng tham gia đầu tư.

Trong vấn đề này Công ty CII có lợi thế hơn so với các đơn vị khác :

- Công ty CII đã có nhiều kinh nghiệm thành lập các doanh nghiệp mới để đầu tư các dự án hạ tầng quy mô lớn.
- Cổ đông của Công ty CII có rất nhiều tiềm lực về tài chính. Do đó, khi có dự án tốt với quy mô vốn lớn, Công ty CII có thể kết hợp với các cổ đông để cùng tham gia đầu tư. Mối quan hệ mật thiết này sẽ góp phần thúc đẩy nhanh tiến trình đàm phán, thỏa thuận để cùng tham gia liên doanh đầu tư.
- Trong số các cổ đông lớn của Công ty CII có các ngân hàng, các tổ chức tài chính, tín dụng, các quỹ đầu tư trong và ngoài nước … do đó, khi cần huy động vốn tín dụng, việc thuyết phục các ngân hàng tham gia tài trợ sẽ có phần thuận lợi hơn.

8.3. Kết hợp cùng các doanh nghiệp khác đầu tư các dự án kinh doanh địa ốc và tham gia mua cổ phần các doanh nghiệp đang hoạt động

Đối với hoạt động kinh doanh địa ốc : Công ty CII là đơn vị mới thành lập, đồng thời không chủ trương hình thành một bộ máy chuyên nghiệp để đầu tư, kinh doanh địa ốc. Do vậy, Công ty CII không có lợi thế hơn so với các doanh nghiệp khác hoạt động chuyên sâu trong lĩnh vực này.

Tuy nhiên, với lợi thế là một doanh nghiệp có vốn lớn, nguồn thu phí giao thông ổn định, Công ty CII có tiềm lực về tài chính để có thể đầu tư dài hơi trong các dự án bất động sản. Đặc biệt, sau khi Chính phủ cấm việc phân lô bán nền, vốn chủ đầu tư vào mỗi dự án bất động sản tăng lên rất lớn nên rất nhiều doanh nghiệp hiện đang kinh doanh bất động sản gặp nhiều khó khăn, riêng Công ty CII vẫn có thể thực hiện được do có nguồn vốn khá lớn.

Mặt khác, cổ đông của Công ty CII có rất nhiều doanh nghiệp hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, Công ty CII sẽ kết hợp với các doanh nghiệp này nhằm khai thác các

lợi thế về nhân lực, thiết bị, thị trường … mà các doanh nghiệp này đang có để mở rộng hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty CII.

Đối với hoạt động đầu tư vốn cổ phần vào các doanh nghiệp khác : Công ty CII chưa có lợi thế nào nổi bật so với các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư chuyên nghiệp … Tuy nhiên, trong mối quan hệ mật thiết với các đơn vị này trong quá trình hoạt động kinh doanh, Công ty CII có thể tận dụng được sự hỗ trợ về chuyên môn của các tổ chức nói trên để tham gia đầu tư vốn cổ phần vào các doanh nghiệp khác.

9. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động trong công ty tính đến ngày 31/12/2005 là 279 người, với trình độ học vấn như sau :

- Tiến sĩ : 01 người.
- Thạc sỹ : 04 người.
- Đại học : 26 người.
- Cao đẳng : 06 người.
- Trung cấp : 14 người.
- Tốt nghiệp cấp 3 : 144 người.
- Tốt nghiệp cấp 2 : 80 người.
- Tốt nghiệp cấp 1 : 04 người.

Tất cả số lao động nêu trên đều được ký kết hợp đồng lao động và đóng Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn đầy đủ. Trong đó :

- Số lao động ký kết hợp đồng không xác định thời hạn : 230 người.
- Số lao động ký kết hợp đồng có xác định thời hạn : 49 người.

Công ty luôn thực hiện đúng và đầy đủ các chính sách đối với người lao động như tiền lương, tiền thưởng, bảo hiểm xã hội, bảo hiển y tế …

Công ty đã có nhiều chương trình để khuyến khích người lao động nâng cao trình độ văn hóa, trình độ chuyên môn nghiệp vụ. Công ty đã tổ chức các lớp học bổ túc văn hóa dành cho nhân viên thu phí chưa tốt nghiệp lớp 12, tổ chức các lớp đào tạo quản lý trong nội bộ công ty để nâng cao trình độ cho các cán bộ tổ, thực hiện tài trợ kinh phí cho nhân viên học thêm các chương trình đại học, chương trình đào tạo chuyên sâu cho các cán bộ quản lý.

10. Chính sách chia lợi nhuận hoặc cổ tức

Với định hướng ban đầu khi thành lập, Công ty CII xác định lĩnh vực đầu tư vào cơ sở hạ tầng cần nhu cầu vốn lớn và dài hạn do vậy nguồn vốn tích lũy để tái đầu tư là rất quan trọng. Tuy nhiên, trong các năm qua, Công ty luôn sử dụng một phần lợi nhuận để duy trì mức cổ tức ổn định cho cổ đông trong khoảng 11% - 12%. Tỷ lệ cổ tức (trên mệnh giá cổ phần) trong thời gian qua:

	Năm 2002	Năm 2003	Năm 2004	Năm 2005 (dự kiến)
Tỷ lệ cổ tức	11%	12%	12%	12%

Trong giai đoạn 2005 -2008, Công ty CII sẽ tiếp tục duy trì mức cổ tức khoảng 12%/năm. Sau giai đoạn này, mức cổ tức có thể gia tăng do lợi nhuận của công ty đã gia tăng đáng kể, nhất là nguồn lợi nhuận từ các dự án đầu tư mang về.

11. Tình hình tài chính

11.1 Bảng cân đối kế toán: xem Báo cáo kiểm toán (phụ lục đính kèm)

Số liệu cuối kỳ năm 2002 so với số đầu kỳ năm 2003 và số cuối kỳ năm 2003 so với số đầu kỳ năm 2004 lệch nhau bởi có sự điều chỉnh giữa báo cáo kiểm toán và báo cáo quyết toán thuế cụ thể như sau:

1. Các khoản mục ngoại trừ trong báo cáo tài chính số 1202323/AISC-DN/BS ngày 10/09/2003 (Số liệu cuối kỳ năm 2002 lệch so với đầu kỳ năm 2003):

– Việc bổ sung báo cáo kiểm toán số 1202323/AISC-DN/BS ngày 10/09/2003:
Xuất phát từ đặc điểm hoạt động của Công ty CII, sau khi kết thúc năm tài chính 2002, Công ty CII đã hoàn tất kiểm toán báo cáo tài chính năm và Công ty AISC đã phát hành báo cáo kiểm toán số 1202323/AISC-DN ngày 14/01/2003. Đến ngày 08/09/2003, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh mới thực hiện kiểm tra quyết toán thuế năm 2002 cho công ty (đính kèm biên bản kiểm tra quyết toán thuế).
Do vậy, Công ty CII có đề nghị Công ty Kiểm toán AISC phát hành báo cáo kiểm toán bổ sung để điều chỉnh số dư cuối kỳ cho phù hợp với biên bản kiểm tra quyết toán thuế.
Thực hiện yêu cầu này, Công ty AISC đã điều chỉnh số dư cuối kỳ của năm 2002 và phát hành báo cáo kiểm toán bổ sung số 1202323/AISC-DN/BS ngày 10/09/2003.

– Tỷ lệ khấu hao quyền thu phí giao thông (57% doanh thu thu phí thực tế):
Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông đường Điện Biên Phủ và đường Hùng Vương nối dài số 01/2002/HĐCN ngày 17/09/2002, tổng số tiền Công ty CII phải nộp để nhận chuyển nhượng quyền thu phí là 1.000 tỷ đồng tương ứng với tổng doanh thu thu phí mà Công ty CII nhận được là 1.750 tỷ đồng.
Do đặc điểm về lưu lượng xe lưu thông trên tuyến sẽ tăng dần qua các năm, đồng thời thời điểm bắt đầu tiếp nhận 2 trạm thu phí có khác nhau, do đó việc khấu hao quyền thu phí giao thông không thể chia đều thành 9 năm mà sử dụng tỷ lệ khấu hao 57%/doanh thu thu phí thực tế. Tỷ lệ này được xác định bằng tỷ số giữa giá trị chuyển nhượng quyền thu phí mà Công ty CII phải trả (1.000 tỷ đồng) và tổng doanh thu thu phí mà Công ty CII có thể nhận được trong 9 năm (1.750 tỷ đồng).
Cách tính khấu hao này đã được Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận khi quyết toán thuế thu nhập doanh nghiệp cho Công ty CII.

– Chi phí duy tu bảo dưỡng :
Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý thu phí nêu trên, tỷ lệ chi phí duy tu bảo dưỡng được sử dụng để tính toán trong phương án tài chính đính kèm theo hợp đồng là 2%/doanh thu thu phí.
Trước khi quyết toán thuế năm 2002, Công ty đã thực hiện trích trước 2% doanh thu thu phí thực tế để phục vụ công tác duy tu. Sau khi khấu trừ số đã sử dụng trong năm, số còn lại được dự trữ qua năm sau là 2.333.791.995 đồng.
Tuy nhiên, khi thực hiện kiểm tra quyết toán thuế Thu nhập doanh nghiệp, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh không đồng ý trích trước khoản chi phí duy tu này vào chi phí mà chỉ chấp nhận số đã sử dụng thực tế. Vì vậy, Công ty CII phải hoàn nhập khoản trích trước này theo như ý kiến ngoại trừ đã nêu trong báo cáo tài chính.

2. Chênh lệch số dư cuối kỳ 2003 và đầu kỳ 2004 của một số tiểu mục tại mục 3 trong báo cáo tài chính năm 2004 :
Tương tự như năm 2002, sau khi đã có báo cáo kiểm toán số 0703198/AISC-DN ngày 12/01/2004, ngày 20/05/2004, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành kiểm tra quyết toán thuế năm 2003 cho Công ty CII.
Căn cứ kết quả kiểm tra này, Công ty CII đã điều chỉnh quyết toán năm 2003 theo số liệu đã được kiểm tra quyết toán thuế. Vì vậy số dư đầu ký trong báo cáo kiểm toán năm 2004 có sự khác biệt so với số dư cuối kỳ trong báo cáo kiểm toán năm 2003. Cụ thể :

- Ở mục 3.2 "Điều chỉnh khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào không được khấu trừ sang khoản phải thu khách hàng theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông, với 1.000 tỷ đồng mà Công ty CII phải thanh toán cho Ngân sách, Thành phố Hồ Chí Minh phải xây dựng hoàn chỉnh trạm thu phí giao thông đường Hùng Vương (bao gồm cả nhà điều hành) cho Công ty CII. Tuy nhiên, do khu vực này không có đất để xây dựng nhà trạm nên phải thuê nhà của người dân trong khu vực để làm nhà điều hành và Công ty CII sẽ đề nghị Ngân sách Thành phố hoàn trả tiền thuê nhà này cho Công ty.
Theo hợp đồng thuê nhà, Bên thuê sẽ chịu các khoản thuế phải nộp cho Nhà nước ngoài tiền thuê phải trả cho chủ nhà. Đây là nhà thuộc sở hữu tư nhân nên phải chủ nhà phải mua hóa đơn lẻ của Chi Cục thuế Huyện Bình Chánh (nay là Quận Bình Tân) để cấp cho Công ty CII. Theo thông thường, số thuế giá trị gia tăng đầu vào (10.728.000 đồng) của hóa đơn này sẽ được khấu trừ khi tính thuế giá trị gia tăng phải nộp cho ngân sách. Tuy nhiên, theo đoàn kiểm tra quyết toán thuế, Ngân sách Thành phố là người chịu trách nhiệm chi trả tiền thuê nhà thông qua Công ty CII nên khoản thuế đầu vào này không được khấu trừ tại Công ty CII và chuyển từ tài khoản khấu trừ thuế sang tài khoản phải thu của Công ty CII, từ đó làm số dư tài khoản này tăng thêm 10.728.000 đồng so với báo cáo kiểm toán trước khi quyết toán thuế.

- Ở mục 3.3 "Điều chỉnh khoản thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"
  Sau khi kiểm tra quyết toán thuế, Công ty CII đã thực hiện kết chuyển số dư cuối kỳ của tài khoản thuế giá trị gia tăng được khấu trừ sang tài khoản thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp để tính toán số thuế gia trị gia tăng phải nộp cho ngân sách.
  Tuy nhiên, trong số 826.917.155 đồng thuế giá trị gia tăng đầu vào, Cục thuế chỉ đồng ý cho khấu trừ 811.591.612 đồng, phần còn lại 15.325.543 đồng không đồng ý cho khấu trừ thuế đầu vào. Nguyên nhân do :

  + Không được khấu trừ số tiền 10.728.000 đồng như đã giải trình ở trên.

  + Không được khấu trừ số tiền 4.597.543 đồng. Số không được khấu trừ này chủ yếu tập trung ở việc hoá đơn đầu vào không đúng mã số thuế của Công ty. Việc hoá đơn đầu vào không đúng mã số thuế của Công ty là do :

    - Công ty CII đang thuê nhà 48 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn (SAVICO). Do đó, các hồ sơ có liên quan đến hóa đơn nước, điện, điện thoại (số máy cũ) đều mang tên của SAVICO. Do đó, khi thanh toán các khoản chi phí nêu trên, các đơn vị cung cấp luôn sử dụng mã số thuế của SAVICO để xuất hóa đơn cho Công ty CII. Khi quyết toán thuế, Cục thuế không đồng ý cho Công ty CII được khấu trừ thuế đầu vào nhưng vẫn chấp nhận cho Công ty CII được hạch toán chi phí tất cả các chi phí nêu trên.

    - Tương tự như trên, các hồ sơ điện thoại di động, điện thoại cố định (nhà riêng) của Ban Tổng Giám đốc đều không đứng tên Công ty CII mà đứng tên chủ sở hữu của từng cá nhân. Do đó khi quyết toán thuế, Cục thuế không đồng ý cho Công ty CII được khấu trừ thuế đầu vào nhưng vẫn chấp nhận cho Công ty CII được hạch toán chi phí tất cả các chi phí này.

- Ở mục 3.4 "Điều chỉnh khoản thuế thu nhập cá nhân trên thù lao của Hội đồng Quản trị theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"
  Các Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát của Công ty CII đều đang công tác ở doanh nghiệp khác, do đó các khoản phụ cấp của các thành viên này thường được tính toán nộp thuế tại một đầu mối nơi thành viên đó đang hưởng lương hàng tháng.
  Tuy nhiên, theo yêu cầu của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, cần phải trích trước 10% thù lao của các thành viên này để nộp thuế thu nhập cá nhân cho ngân sách, nên Công ty CII phải trích bổ sung khoản thuế thu nhập cá nhân này.

- Ở mục 3.6.1 "Điều chỉnh giảm khấu hao TSCĐ hữu hình theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"
  Do đặc thù hoạt động trong môi trường khói bụi, nắng nóng nên các thiết bị máy vi tính, máy in của Công ty CII rất nhanh xuống cấp, hư hỏng nên Công ty CII đã trích khấu hao

TSCĐ hữu hình của các thiết bị này trong 3 năm, đây là mức trích hợp lý nhưng cao hơn mức quy định của Bộ Tài chính. Do đó, căn cứ theo nguyên tắc, Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh đã yêu cầu giảm chi phí khấu hao TSCĐ đã trích trong năm 2003, qua đó làm thay đổi số dư cuối kỳ trong năm 2003 của tài khoản khấu hao TSCĐ hữu hình.

- Ở mục 3.13 "Điều chỉnh giảm số dư các khoản thuế phải nộp ngân sách theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"

  + Đối với thuế giá trị gia tăng : Việc điều chỉnh giảm số dư là do kết chuyển giá trị thuế giá trị gia tăng đầu vào được khấu trừ (811.591.612 đồng) theo biên bản kiểm tra quyết toán thuế năm 2003.

  + Đối với thuế thu nhập cá nhân : Điều chỉnh tăng do tăng 14.100.000 đồng thuế thu nhập cá nhân phải nộp của các thành viên hội đồng quản trị, ban kiểm soát. Đồng thời cho phép Công ty CII được hưởng thù lao về chận trừ thuế thu nhập cá nhân với số tiền 382.830 đồng. Kết hợp 2 yếu tố này, số thuế thu nhập cá nhân phải nộp trong năm 2003 tăng 13.717.170 đồng.

- Ở mục 3.17 "Điều chỉnh giảm khoản dự phòng trợ cấp mất việc làm theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"
  Căn cứ thông tư số 82/2003/TT-BTC ngày 14/08/2003 hướng dẫn trích lập, quản lý, sử dụng và hạch toán Quỹ dự phòng trợ cấp mát việc làm tại doanh nghiệp. Công ty CII đã thực hiện trích lập khoản dự phòng này cho cả năm 2003. Tuy nhiên, theo quan điểm của Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh, thông tư này chỉ có hiệu lực từ tháng 09/2003 nên khoản trích dự phòng mất việc làm chỉ được thực hiện trong 4 tháng, qua đó làm giảm số dư của tài khoản này tương ứng với số tiền 40.494.638 đồng.

- Ở mục 3.20 "Điều chỉnh tăng khoản thù lao thuế thu nhập cá nhân đơn vị được hưởng theo Biên bản Kiểm tra Quyết toán thuế số 259/CT-TTr2"

Như đã phân tích ở trên, sau khi quyết toán thuế thu nhập cá nhân năm 2003, Cục thuế Thành phố đã trích khoản thù lao (382.830 đồng) thuế thu nhập cá nhân cho đơn vị. Công ty CII đã hạch toán khoản thù lao này vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho cán bộ công nhân viên của Công ty.

11.2 Các chỉ tiêu cơ bản

– *Phương pháp khấu hao áp dụng:*

Tài sản cố định hữu hình được áp dụng theo phương pháp khấu hao đường thẳng, tỷ lệ tính khấu hao phù hợp với Quyết định 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ Tài chính.

Tài sản cố định vô hình được tính khấu hao theo tỷ lệ 57% doanh thu thực hiện hàng năm. Tỷ lệ này được xác định bằng tỷ số giữa giá trị chuyển nhượng quyền thu phí mà doanh nghiệp phải trả cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (1.000 tỷ đồng) và tổng doanh thu thu phí (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) ước tính Công ty CII sẽ thu đối với trạm Xa lộ Hà Nội và trạm Hùng Vương (dự kiến là 1.750 tỷ đồng).

– *Mức lương bình quân*

Năm 2004, thông qua hoạt động cải tiến phương thức thu phí, số lượng lao động thu phí đã giảm đáng kể từ đó góp phần giảm tổng quỹ tiền lương 10%, năng suất lao động tăng 41%, tiền lương bình quân của người lao động tại trạm Xa lộ Hà Nội tăng 5,8%, trạm Hùng Vương tăng 0,6%. Tiền lương bình quân của nhân viên thu phí trong năm 2004 là 1.600.000 đồng/tháng. Đây là mức thu nhập trung bình khá so với mặt bằng thu nhập tại Thành phố Hồ Chí Minh.

– *Thanh toán các khoản nợ đến hạn*

Nhìn chung, thời gian qua, công ty CII đã thực hiện đầy đủ các cam kết tín dụng của mình. Tính đến ngày 31/12/2005, công ty không có khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ đến hạn đều được công ty thanh toán đầy đủ, đúng hạn.

– *Các khoản phải nộp theo luật định*

Công ty CII thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế hàng năm theo đúng quy định của Nhà nước.

– *Tình hình trích lập các quỹ*

Theo quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty CII, trước khi phân chia cổ tức cho cổ đông, công ty phải trích lập các quỹ theo quy định. Tính đến ngày 31/12/2005, số dư các quỹ của công ty CII là 30.274.285.047 đồng, bao gồm :

- Quỹ dự phòng tài chính : 22.714.945.879 đồng.
- Quỹ khen thưởng phúc lợi : 1.244.393.289 đồng.
- Quỹ đầu tư phát triển : 6.314.945.879 đồng.

– *Tổng dư nợ vay :* 469.393.620.000 đồng.

11.3 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

Chỉ tiêu	31/12/2003	31/12/2004	31/12/2005
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
▪ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	0,005	0,107	0,09
▪ Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,002	0,077	0,06
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
▪ Tỷ lệ nợ phải trả/tổng tài sản	64,60%	57,65%	58,27%
▪ Tỷ lệ nợ phải trả/vốn chủ sở hữu	182,49%	136,13%	139,64%
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
▪ Vòng quay hàng tồn kho (vòng/năm)	0	0	0
▪ Doanh thu/Tổng tài sản (lần)	0,20	0,20	0,21
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/Doanh thu	27,49%	14,08%	15,38%
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	15,45%	6,72%	7,82%
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,47%	2,84%	3,26%

11.4 Một số nhận xét

– Doanh thu năm 2005 có tăng so với năm 2004, trong đó doanh thu thu phí vẫn chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng doanh thu của công ty (khoảng 92,36%).

– So với năm 2004 thì chi phí của năm 2005 tăng 0,58%, trong khi đó doanh thu tăng được 2,88%, cho thấy việc quản lý chi phí của năm 2005 có phần tốt hơn 2004.

– Việc công ty triển khai phương thức thu phí bán tự động và tự động hoàn toàn cũng làm giảm đáng kể chi phí lương.

– Lợi nhuận năm 2005 bắt đầu gia tăng trở lại so với năm 2004 và sẽ tiếp tục tăng trong các năm tới do đã giảm bớt phần chi phí lãi vay phát sinh tự dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài (nay là Kinh Dương Vương), Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Danh sách và lý lịch Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc và Kế toán trưởng:

12.1 Danh sách Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc và Kế toán trưởng:

12.1.1 Danh sách Hội đồng quản trị

Bà Giao Thị Yến	Chủ tịch HĐQT	Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư và Phát triển đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU)
Ông Trương Văn Học	Ủy viên HĐQT	Giám đốc Công ty SX KD TM và DV XNK Thanh niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh
Ông Nguyễn An Bình	Ủy viên HĐQT	Tổng Giám đốc Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn
Ông Lê Vũ Hoàng	Ủy viên HĐQT	Tổng Giám đốc Công ty CII

12.1.2 Danh sách Ban kiểm soát:

Ông Lê Chí Hiếu	Trưởng ban Ban Kiểm soát	Tổng Giám đốc Công ty CP Phát Triển Nhà Thủ Đức
Ông Đoàn Minh Thư	Thành viên Ban Kiểm soát	Thể nhân
Ông Hà Ngọc Lâm	Thành viên Ban Kiểm soát	Thể nhân

12.1.3 Danh sách Ban Giám đốc:

Ông Lê Vũ Hoàng	Tổng Giám đốc	Phụ trách điều hành toàn bộ hoạt động của công ty
Ông Nguyễn Quyết Chiến	Giám đốc Hành chính - Kế hoạch	Phụ trách hành chính, kế hoạch, nhân sự
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Giám đốc Đầu tư – Kinh doanh	Phụ trách các hoạt động đầu tư và khai thác các dự án đã đầu tư
Ông Lê Quốc Bình	Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng	Phụ trách công tác tài chính kế toán.
Ông Lê Hoàng	Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Thu phí	Phụ trách các trạm thu phí và đội chăm sóc cây xanh

12.2 *Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Giám đốc*

12.2.1 Chủ tịch Hội đồng Quản trị - **Giao Thị Yến**

1. Họ và tên: **GIAO THỊ YẾN**
2. Giới tính: ☐ nam ☒ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 13/03/1955
4. Nơi sinh: Quảng Ngãi
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Đức Thắng – Mộ Đức – Quảng Ngãi
8. Địa chỉ thường trú: 151 Đinh Tiên Hoàng – Quận 1 – TP. Hồ Chí Minh

9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 214 248
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ ngành Quản trị kinh doanh
12. Quá trình công tác *(nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua)*:

Từ năm 1970 - 1975:	Học sinh trường Trung học Trưng Vương (Sài Gòn) và tham gia hoạt động Cách mạng trong phong trào học sinh, sinh viên Sài Gòn thuộc khu Đoàn Sài Gòn – Gia Định.
Từ năm 1975 – 1980:	Công tác tại Quận đoàn 1, lần lượt là ủy viên BCH Quận Đoàn, Phó Bí thư Quận Đoàn 1.
Từ năm 1980 – 1982:	Học tại trường Đoàn Trung ương Hà Nội.
Từ năm 1982 – 1988:	Bí thư Quận đoàn 1 - ủy viên Thường vụ Thành đoàn - ủy viên thường vụ Quận uỷ Quận 1.
Từ năm 1988 – 1990:	Phó Giám đốc Xí nghiệp Da giầy xuất khẩu Quận 1 - ủy viên Thường vụ Quận ủy Quận 1.
Từ năm 1990 – 1998:	Phó giám đốc Cty Dịch vụ Tổng hợp Sài gòn (Savico), Phó Chủ tịch HĐQT Ngân Hàng TMCP Phương Đông (1996 – 1998)
Từ năm 1998 – 2000:	Phó Trưởng Ban tài chính quản trị Thành ủy – Phó Bí thư Đảng ủy Đảng bộ Ban Tài chính Quản trị Thành ủy.
Từ 3/2000 – 3/2001:	Chủ tịch HĐQL Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Tháng 4/2001 đến nay:	Tổng giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TP. Hồ Chí Minh.

13. Chức vụ công tác hiện nay: Tổng giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TP. Hồ Chí Minh.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 415.000 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.2 Uỷ viên Hội đồng Quản trị – Trương Văn Học

1. Họ và tên: **TRƯƠNG VĂN HỌC**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 27/12/1956
4. Nơi sinh: Quảng Nam
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Quảng Nam
8. Địa chỉ thường trú: 338/49 Nguuyễn Đình Chiểu, P 4, Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 554 800 – 8 551 182
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa kinh tế
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 8/1975 – 9/1976:	Công tác tại Ban xây dựng Kinh tế mới, chức vụ Tổ Trưởng.
Từ 9/1976 – 11/2001:	Công tác tại các đơn vị thuộc Lực lượng Thanh Niên Xung phong Thành phố Hồ Chí Minh với các chức vụ: Liên đội phó; Liên đội trưởng liên đội; Phó ban; Trưởng ban Vật tư đời sống công trường Nhị xuân; Phó Giám đốc Nông trường Nhị Xuân, Xí nghiệp Vật tư Vận tải, Công ty Sapsimex; Giám đốc Xí nghiệp Nhiên liệu Vận tải.
Từ 4/1995 – nay:	Công tác tại Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Thanh Niên xung phong Thành phố Hồ Chí Minh với các chức vụ: Phó giám đốc và Giám đốc Công ty Sản

xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Thanh Niên Xung Phong Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Chức vụ công tác hiện nay: Giám đốc Công ty Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Thanh Niên Xung Phong Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 150.000 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.3 Uỷ viên Hội đồng Quản trị – Nguyễn An Bình

1. Họ và tên: **NGUYỄN AN BÌNH**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 05/07/1953
4. Nơi sinh: Long An
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Long An
8. Địa chỉ thường trú: 165 Nguyễn Đình Chiểu, Q3, Thành phố Hồ Chí Minh
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 225 919
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

    Từ 05/1975 – 12/1975: Cán bộ tuyên huấn Quận ủy, Quận 3.

    Từ 12/1975 – 08/1978: Sinh viên Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.

    Từ 08/1978 – 07/1985: Giảng viên Trường Đại học Kinh tế TP. Hồ Chí Minh.

    Từ 07/1985 – 04/1990: Cán bộ Sở Nhà Đất.

    Từ 04/1990 – 01/1993: Giám đốc Cty VLXD thuộc Sở Nhà Đất.

    Từ 01/1993 – 07/1998: Phó Giám đốc Sở Nhà Đất.

    07/1998 - đến nay: Tổng Giám đốc Tổng Cty Địa Ốc Sài Gòn.
13. Chức vụ công tác hiện nay: Tổng Giám đốc Tổng Cty Địa Ốc Sài Gòn.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 40.000 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.4 Trưởng Ban Kiểm Soát – Lê Chí Hiếu

1. Họ và tên: **LÊ CHÍ HIẾU**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 01/11/1957
4. Nơi sinh: Mỹ Tho – Tiền Giang
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Hoà Thuận – Giồng Kiềng – Kiên Giang
8. Địa chỉ thường trú: 59/56 đường 9, KP 4, Phường Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, TPHCM
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 966 676

10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1980 – 1986:	Công tác tại Ngân Hàng Nhà Nước Huyện Thủ Đức (cũ).
Từ 1986 – 1988:	Công tác tại Ngân Hàng đầu tư & xây Dựng – CN Thủ Đức.
Từ 1988 – 1989:	Trưởng Phòng Kế hoạch – Thống kê – UBND Huyện Thủ Đức.
Từ 1989 – 1992:	Trưởng phòng tài Chính – Kế hoạch – UBND Huyện Thủ Đức; ủy viên UBND Huyện Thủ Đức.
Từ 1994 – 2001:	Giám đốc Cty Quản lý & Phát Triển Nhà Thủ Đức.
Từ 2001 đến nay:	Giám đốc Cty Quản lý & Phát triển Nhà Thủ Đức

13. Chức vụ công tác hiện nay: Chủ Tịch Hội Đồng Quản trị - Tổng giám Đốc Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 40.000 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.5 Thành viên Ban Kiểm soát – Đoàn Minh Thư

1. Họ và tên: **ĐOÀN MINH THƯ**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 6/6/1961
4. Nơi sinh: Sài Gòn
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Nam Định
8. Địa chỉ thường trú: 231/24 Lê Văn Sỹ, P 14, Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0983 907 902 – 8 594 394.
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Thạc Sỹ Kinh tế
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1992 – 1997:	Trưởng phòng Kế hoạch – Đầu tư Công ty Invesco.
Từ 1997 – 2000:	Phó Giám đốc phụ trách kinh tế, Ban QLDA đường Hùng Vương.
Từ 2000 – 2003:	Phó Giám đốc Cty Invesco (6-9/2002 kiêm Trưởng trạm thu phí đường Kinh Dương vương).
Từ 2003 – 9/2005:	Giám đốc Ban QLDA Cụm Công nghiệp Nhị Xuân.
Từ 9/2002 – nay:	Ủy viên Ban Kiểm soát phụ trách 2 Trạm thu phí, Công ty CII

13. Chức vụ công tác hiện nay: Giám đốc Ban QLDA Cụm Công nghiệp Nhị Xuân.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Cổ đông Phan Thị Minh Lành - Vợ - Sở hữu 12.000 cổ phần của Công ty.
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 2.000 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.6 Thành viên Ban Kiểm soát – Hà Ngọc Lâm

1. Họ và tên: **HÀ NGỌC LÂM**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ

3. Ngày tháng năm sinh: 09/3/1969
4. Nơi sinh: Sài Gòn
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Kiến Xương – Thái Bình
8. Địa chỉ thường trú: 64 Cư xá Trần Quang Diệu, P 14, Q3, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 214 244
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Cao học Quản trị Kinh Doanh
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

    Từ 1991 – 1995: Viện Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, chuyên viên nghiên cứu.

    Từ 1995 – 1997: Trung tân tư vấn, Viện Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh, Chuyên viên tư vấn.

    Từ 1997 – nay: Quỹ Đầu tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
13. Chức vụ công tác hiện nay: Phó Trưởng phòng Đầu tư.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 500 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.7 Ủy viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc Công ty – Lê Vũ Hoàng

1. Họ và tên: **LÊ VŨ HOÀNG**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 1946
4. Nơi sinh: Bến Tre
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Bến Tre
8. Địa chỉ thường trú: 239 Trần Hưng Đạo, Q 6, Thành phố Hồ Chí Minh
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 9 141 904
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

    Từ 1962 – 1963: Công tác tại Ban Tổ chức Trung ương Cục Miền Nam sau đó đi học nghiệp vụ tại Trường Thông tin thuộc Ban Thông tin R.

    Từ 1963 – 1968: Công tác tại Thông tấn xã giải phóng – Trưởng đài điện báo.

    Từ 1968 – 1970: Công tác tại Đại sứ quán CHMN Campuchia – Trưởng Đại diện báo.

    Từ 1970 – 1974: Công tác trong Đoàn chuyên gia giúp Đảng CS Campuchia (nay là Đảng Nhân dân CM CPC).

    Từ 1975 – 1979: Đi học Trường Bổ túc Công Nông Miền Nam.

    Từ 1979 – 1997: Công tác tại UBND Quận 5, Trưởng phòng sau đó là Phó Chủ tịch.

Từ 1997 – 2001: Công tác tại Quỹ Đầu tư phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh– Phó Tổng Giám đốc QĐT

Từ 12/2001 – nay: Tổng giám đốc Cty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh

13. Chức vụ công tác hiện nay: Tổng giám đốc Cty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 1.100 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.8 Giám đốc Kế hoạch Hành chính - Nguyễn Quyết Chiến

1. Họ và tên: **NGUYỄN QUYẾT CHIẾN**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 06/11/1956
4. Nơi sinh: Quy Nhơn
5. Quốc tịch: Việt nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Hà Đông
8. Địa chỉ thường trú:524/10G Nguyễn Tri Phương, P 12, Quận 10
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 9 141 904
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế, Chuyên ngành Quản trị kinh doanh
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1975 - 1979 : Giáo viên Trường BTVH cán bộ Huyện Hàm Tân (Bình Thuận).

Từ 1979 – 1982: Đi bộ đội Đoàn 5504, Mặt trận 579, Quân khu 5 (Campuchia)

Từ 1982 – 1988: Phó phòng kế hoạch XNQD chế biến hàng xuất khẩu Cầu tre.

Từ 1988 – 1990: Phó bí thư (chuyên trách) Đoàn TN Khối Kinh tế đối ngoại (Thành Đoàn TNCS Thành phố Hồ Chí Minh)

Từ 1990 - 1993: Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đông Phương (Orexco)

Từ 1993 – 1997: Kế toán trưởng Công ty TNHH Sài gòn

Từ 1997 – 2001: Trưởng phòng Kế hoạch – Nghiên cứu phát triển Quỹ đầu tư phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 2001 – 2002: Kế toán trưởng, giáo viên Trường Đại học dân lập Hùng Vương.

Từ 2002 – 2005: Phó Tổng Giám Cty CP Đầu tư hạ tầng kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh

13. Chức vụ công tác hiện nay: Giám Đốc Kế hoạch – Hành chính Cty CP Đầu tư hạ tầng kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số **0** cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.9 Giám đốc Đầu tư Kinh doanh - Nguyễn Mai Bảo Trâm

1. Họ và tên: **NGUYỄN MAI BẢO TRÂM**
2. Giới tính: ☐ nam ☒ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 29/10/1963
4. Nơi sinh: Sài Gòn
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Thanh Hóa
8. Địa chỉ thường trú: 83/8 Trần Khắc Chân, P9, Q Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 9 141 904
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị Doanh nghiệp
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1983 – 1988 :	Sinh viên khoa hoá Trường Đại học Tổng Hợp Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 10/1989 – 12/1993:	Cán bộ Ban Trường học Thành Đoàn Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 01/1994 – 4/1996:	Chuyên viên Ủy Ban Thanh Niên Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 5/1996 – 3/1997:	Ủy Ban Nhân dân Thành phố, hưởng lương chính, tạm hoãn công tác để làm đề tài tốt nghiệp cao học tại KCX Tân Thuận.
Từ 4/1997:	Chuyên viên Ban Quản Lý dự án Công ty THANH NIÊN XUNG PHONG.
Từ 5/1997 – 01/2002:	Chuyên viên Quỹ Đầu tư Phát Triển Đô Thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 02/2002 – đến nay:	Cty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Chức vụ công tác hiện nay: Giám Đốc Đầu tư – Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Lê Thị Minh Thư - Mẹ ruột - sở hữu 13.000 cổ phần của Công ty
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số 3.000 cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.10 Giám đốc Tài chính kiêm Kế toán trưởng – Lê Quốc Bình

1. Họ và tên: **LÊ QUỐC BÌNH**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày tháng năm sinh: 25/02/1972
4. Nơi sinh: Đà Nẵng
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Quảng Bình
8. Địa chỉ thường trú: 45 Trần Phú, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 9 141 904
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán

12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1989 – 1993 :	Sinh viên Trường Đại học Kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 1993 – 1997:	Cán bộ Phòng Kế toán Tổng Công ty Du Lịch Thành phố Hồ Chí Minh
Từ 1997 – 2001:	Chuyên viên Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 12/2001 – nay:	Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh, Trưởng phòng Tài chính kế toán, Giám đốc Tài chính

13. Chức vụ công tác hiện nay: Giám đốc Tài chính, kiêm kế toán trưởng Cty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số **0** cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

12.2.11 Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ thu phí – Lê Hoàng

1. Họ và tên: **LÊ HOÀNG**
2. Giới tính: ☒ nam ☐ nữ
3. Ngày th`áng năm sinh: 27/4/1964
4. Nơi sinh: Sài Gòn
5. Quốc tịch: Việt Nam
6. Dân tộc: Kinh
7. Quê quán: Hà Nội
8. Địa chỉ thường trú: 137/53 Lê Văn Sỹ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
9. Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 989 615
10. Trình độ văn hoá: 12/12
11. Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
12. Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1982 -1987 :	Đi THANH NIÊN XUNG PHONG công tác tại Nông trường Nhị Xuân và Xí nghiệp Bột giấy Thanh niên.
Từ 1987 -1991 :	Đi lao động hợp tác tại Cộng hoà Dân chủ Đức.
Từ 1991 -1993 :	Ở nhà đi học Đại học Tổng hợp.
Từ 1993 -1998 :	Chuyên viên Phòng Kế hoạch Công ty Du lịch Thanh niên Xung phong.
Từ 1998 -2002:	Chuyên Viên, Phó Trưởng phòng Tổ chức Hành chánh Lực lượng THANH NIÊN XUNG PHONG.
Từ 2002- 8/2005 :	Trưởng phòng Tổ chức - Hành chánh quản trị Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh.
Từ 8/2005 - nay :	Giám đốc Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh- Xí nghiệp Dịch vụ thu phí.

13. Chức vụ công tác hiện nay: Giám đốc Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh- Xí nghiệp Dịch vụ thu phí.
14. Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không có
15. Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có
16. Số cổ phần cam kết nắm giữ: ít nhất 50% trong số **0** cổ phiếu trong vòng 03 năm kể từ ngày niêm yết

13. Tài sản

Do đặc thù ngành nghề hoạt động của công ty, trong tổng giá trị tài sản cố định thuộc sở hữu công ty thì quyền thu phí giao thông chiếm tỷ trọng đáng kể (gần 98,74%) vào thời điểm 30 tháng 11 năm 2005. Quyền thu phí giao thông chính là quyền thu phí tuyến đường Điện Biên Phủ (Xa lộ Hà Nội) và đường Hùng Vương nối dài theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/2002/HĐCN ngày 17 tháng 9 năm 2002 được ký giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố HCM (CII) và Sở Tài Chính Vật Giá Thành phố Hồ Chí Minh – Cơ quan được UBND Thành phố Hồ Chí Minh ủy quyền ký hợp đồng.

14. Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

14.1 Cơ sở thực hiện kế hoạch 2005 – 2010:

14.1.1 Đầu tư vốn vào các dự án

Đến ngày 31/12/2005, tổng dư nợ vốn đã đầu tư vào các dự án, các công ty cổ phần là 197 tỷ đồng. Dự kiến trong giai đoạn từ 2005 – 2010, vốn đầu tư sẽ được tiếp tục giải ngân như sau:

- **Dự án khu dân cư phường Bình An, Quận 2**

Đến ngày 31/12/2005, dư nợ của dự án này là 66,5 tỷ đồng. Dự án đã thực hiện sắp xong nên vốn đầu tư thêm cho dự án không đáng kể, chủ yếu sử dụng nguồn thu của dự án để tái đầu tư cho dự án. Vì vậy không tăng thêm vốn đầu tư trong giai đoạn 2006 đến 2010.

- **Dự án kinh doanh 50 căn hộ tại 225 Bến Chương Dương, Quận 1**

Đến ngày 31/12/2005, dư nợ của dự án này là 35 tỷ đồng. Trong dự án này, CII mua sỉ 50 căn hộ của Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương, sau đó thực hiện bán lẻ cho người sử dụng. Do đó, ngoài số tiền CII đã thanh toán, CII sẽ sử dụng nguồn thu của khách hàng để thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư & Xây lắp Chương Dương. Vì vậy không tăng thêm vốn đầu tư trong giai đoạn 2006 đến 2010.

- **Dự án khu nhà ở Trương Đình Hội, Quận 8:**

Đến ngày 31/12/2005, dư nợ của dự án này là 16,77 tỷ đồng. Trong năm 2006, CII sẽ tiếp tục giải ngân chi phí đền bù giải tỏa, san lấp mặt bằng và khởi công xây dựng. Dự kiến giải ngân vốn đầu tư cho dự án này là 13 tỷ đồng. Tổng vốn đầu tư dự kiến đến cuối năm 2006 là 30 tỷ đồng.

- **Dự án cao ốc 155 Nguyễn Chí Thanh, Quận 5:**

Đây là dự án chung cư tại 155 Nguyễn Chí Thanh, Quận 5 do CII hợp tác với Công ty Phát triển Nhà Quận 5. Hiện nay dự án đang hoàn tất các bước cuối cùng để khởi công vào đầu năm 2006. Do đó, CII sẽ giải ngân số vốn 15 tỷ đồng mà CII đã cam kết góp vốn đầu tư trong năm 2006.

- **Dự án Nhà máy Nước Thủ Đức:**

Với các công việc đã thực hiện được, dự án đã được khởi công vào ngày 30/09/2005. Mặt khác, theo cam kết với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, nhà máy phải thực hiện phát nước sau 28 tháng kể từ ngày nhận được quyết định phê duyệt kết quả đấu thầu, nghĩa là vào đầu năm 2008, nhà máy phải đi vào hoạt động ổn định.

Để đảm bảo tiến độ này, ngoài số vốn vay tín dụng, các cổ đông của Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức phải đóng góp đầy đủ số vốn đã cam kết theo tiến độ của dự án, trong đó phần vốn góp của Công ty CII theo cam kết dự kiến sẽ góp như sau:

- Năm 2006: 15.000 triệu đồng.
- Năm 2007: 20.000 triệu đồng.

- Năm 2008: 18.883 triệu đồng.

➢ **Dự án Nhà máy Nước Kênh Đông:**

Nhà máy Nước Kênh Đông sẽ khởi công vào đầu năm 2006. Đến cuối năm 2007, đầu năm 2008 nhà máy sẽ thực hiện cấp nước để cung cấp cho địa bàn huyện Củ Chi, Huyện Hóc Môn và Quận 12. Theo cam kết, CII sẽ góp 60 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông, ngoài số vốn đã góp 10.000 triệu đồng, phần còn lại dự kiến sẽ góp như sau:

- Năm 2006: 20.000 triệu đồng.
- Năm 2007: 12.500 triệu đồng.
- Năm 2008: 17.500 triệu đồng.

➢ **Dự án BOT Cầu Phú Mỹ:**

Dự án đã khởi công vào ngày 09 tháng 09 năm 2005. Với tiến độ đã cam kết với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, dự án phải hoàn thành và thực hiện thu phí vào cuối năm 2008. Dự án đã được tài trợ tín dụng từ 2 ngân hàng Societe Gneral và Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam nên số vốn dự kiến CII sẽ góp là 25,1 tỷ đồng. Do đó, ngoài số vốn đã góp 3.578 triệu đồng, phần còn lại sẽ giải ngân cho dự án như sau:

- Năm 2006: 5.000 triệu đồng.
- Năm 2007: 5.000 triệu đồng.
- Năm 2008: 11.740 triệu đồng.

➢ **Dự án Cầu đường Bình Triệu 2 :**

Dự án cầu đường Bình Triệu 2 do Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 (CIENCO 5) làm chủ đầu tư theo hình thức BOT. Sau khi hoàn thành xây dựng cầu Bình Triệu 2 và một số hạng mục khác của dự án, CIENCO 5 đã được Hội đồng Nhân dân Thành phố cho phép thu phí 1 chiều theo hướng từ Quận Thủ Đức sang Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh với doanh số thu phí bình quân khoảng 33 tỷ đồng/năm.

Đến nay, dự án đã được chuyển giao lại cho Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện nay Thành phố đang lập lại báo cáo nghiên cứu khả thi điều chỉnh để tiếp tục triển khai thực hiện trong thời gian tới.

Ngày 17 tháng 03 năm 2005, UBND Thành phố đã có văn bản số 1562/UB-ĐT về phương án tiếp tục đầu tư dự án xây dựng cầu đường Bình Triệu 2, theo đó, Thành phố giao cho Công ty CII làm chủ đầu tư dự án BOT phần xây dựng công trình và một phần vốn cho đền bù giải phóng mặt bằng. Tổng vốn đầu tư cho dự án này của Công ty CII dự kiến khoảng 450 tỷ đồng theo tiến độ giải ngân như sau :

- Năm 2006: 250.000 triệu đồng.
- Năm 2007: 200.000 triệu đồng.

➢ **Dự án Khu Công nghiệp Tân Phú Trung:**

Đến 31/12/2005, Công ty CII đã thực hiện góp 10 tỷ đồng cho Công ty Cổ phần Song Tân. Với đặc điểm đầu tư hạ tầng khu công nghiệp, Công ty Cổ phần Song Tân triển khai thực hiện dự án theo hình thức cuốn chiếu. Do đó CII sẽ không tăng thêm phần vốn góp vào Công ty Song Tân và giữ nguyên mức vốn 15 tỷ đồng như đã cam kết.

➢ **Dự án Cụm công nghiệp cơ khí ô tô Hòa Phú:**

Theo cam kết, CII sẽ góp 12.000 triệu đồng, trong đó số đã góp đến 31/12/2005 là 450 triệu đồng. Trong năm 2006, CII sẽ góp tiếp 1.050 triệu đồng, phần còn lại sẽ được góp theo tiến độ của dự án. Với số vốn điều lệ 40 tỷ đồng, kết hợp với khoản vay ưu đãi 100 tỷ đồng từ ngân sách thành phố, Công ty Cổ phần Hòa Phú - Chủ đầu tư dự án Cụm công nghiệp cơ khí ô tô Hòa Phú - đủ khả năng

để triển khai dự án nêu trên. Do vậy, Công ty Cổ phần Hòa Phú sẽ không tăng vốn điều lệ và Công ty CII chỉ góp vốn theo đúng cam kết.

- **Các ngân hàng, công ty cổ phần khác:**

Đến cuối năm 2004, Công ty CII đã góp 9.980 triệu đồng tương đương với 10.300 cổ phần tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh và tham gia vào Hội đồng Quản trị của Ngân hàng. Đầu năm 2005 Công ty CII đã chuyển nhượng 5.000 cổ phần, phần còn lại sẽ tiếp tục nắm giữ và không tăng thêm vốn đầu tư vào ngân hàng này. Do vậy, trong giai đoạn 2005 – 2010 vốn đầu tư vào ngân hàng không thay đổi.

Đến 31/12/2005, Công ty CII đã góp 2.400 triệu đồng tương đương với 24.000 cổ phần tại Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh và tham gia vào Hội đồng Quản trị của Công ty. Theo kế hoạch, trong giai đoạn 2005 – 2010 vốn đầu tư vào Công ty này sẽ không thay đổi.

Đến 31/12/2005, Công ty CII đã góp 3.000 triệu đồng, nắm giữ 20.000 cổ phần và tham gia vào Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Cơ khí - Điện Lữ Gia . Trong giai đoạn 2006 – 2010 vốn đầu tư vào Công ty này sẽ không thay đổi.

14.1.2 Thu hồi vốn đầu tư:

- **Dự án khu dân cư Bình An:**

Dự án đã triển khai thực hiện kinh doanh từ cuối năm 2004. Căn cứ tiến độ đóng tiền của khách hàng đã ký hợp đồng và tiến độ tiếp tục kinh doanh trong thời gian tới. Dự kiến tiến độ thu hồi số vốn đã đầu tư như sau:

  - Năm 2006: 30.000 triệu đồng.
  - Năm 2007: 30.000 triệu đồng.
  - Năm 2008: 6.492 triệu đồng.

- **Dự án kinh doanh 50 căn hộ tại 225 Bến Chương Dương:**

Theo hợp đồng C¤ng ty CII đã ký với khách hàng mua 40 căn hộ tại 225 Bến Chương Dương, đến ngày 31/12/2005, khách hàng phải đóng đủ 80% giá trị căn hộ. Mặt khác, với 10 căn hộ còn lại, chủ trương của CII cũng sẽ bán sớm và khách hàng phải đóng đủ 80% giá trị căn hộ trước 30/06/2006. Do vậy, ước tính đến 30/06/2006, Công ty CII sẽ thu hồi toàn bộ vốn đã đầu tư vào dự án này và hoàn trả phần nợ vay Ngân hàng phục vụ cho dự án.

- **Dự án khu nhà ở Trương Đình Hội, Quận 8:**

Sau khi khởi công xây dựng vào đầu năm 2006, dự án sẽ thực hiện chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng. Trong tổng số tiền thu được, một phần sẽ được tái đầu tư cho dự án, một phần thu hồi cho chủ đầu tư. Do đó, dự kiến bắt đầu từ quý 03/2007 đến quý 04/2008, Công ty CII sẽ thu hồi toàn bộ vốn đã bỏ ra đầu tư cho dự án này.

- **Dự án chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh, Quận 5:**

Dự án chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh sẽ được khởi công vào đầu năm 2006. Dự án này sẽ thu hồi vốn nhanh do vị trí địa lý của khu chung cư khá đẹp, quy mô dự án nhỏ nên khả năng thu hút khách hàng sẽ tốt hơn. Chính vì vậy, dự kiến bắt đầu từ quý 01/2007 đến quý 02/2007, Công ty CII sẽ thu hồi toàn bộ vốn đã bỏ ra đầu tư cho dự án này.

- **Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh:**

Đầu năm 2005, Công ty CII đã thực hiện chuyển nhượng 5.000 cổ phần của Công ty CII tại Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị là 5.250 triệu đồng. Phần còn lại Công ty CII sẽ nắm giữ cho đến năm 2010.

14.1.3 Thu nhập của Công ty giai đoạn 2005 – 2010

a. Thu nhập từ thu phí giao thông

- **Dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài (nay là Kinh Dương Vương)**

Tiếp tục triển khai hoạt động thu phí trên 2 tuyến đường này, Công ty CII có một nguồn thu nhập ổn định cho đến cuối năm 2010 với tốc độ tăng doanh số bình quân ước tính là 2%/năm.

Căn cứ Nghị quyết số 34/2005/NQ-HĐND ngày 26/12/2005 của Hội đồng Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khóa VII, kỳ họp thứ 6. Theo đó, Hội đồng Nhân dân Thành phố cho phép tính lại thời gian chuyển giao quyền thu phí giao thông trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ & Hùng Vương nối dài.

Căn cứ quyết định số 228/2005/QĐ-UBND ngày 27/12/2005 của Uy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh v/v điều chỉnh thời gian chuyển giao quyền thu phí giao thông đường Điện Biên Phủ (Xa lộ Hà Nội) và đường Hùng Vương nối dài. Theo đó, UBND Thành phố cho phép điều chỉnh thời gian chuyển giao quyền thu phí giao thông trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ & Hùng Vương nối dài từ 9 năm lên 12 năm, tính từ ngày chuyển giao đối với từng tuyến đường.

Theo Phụ kiện hợp đồng số 02/PKHĐCN ngày 27/12/2005 được ký kết giữa Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh thì tổng doanh thu thu phí dự kiến (không bao gồm thuế VAT) là 1.987.060 triệu đồng.

Với các thông số nêu trên, nguồn thu nhập từ dự án này sẽ tiếp tục ổn định trong thời gian tới.

- **Dự án cầu đường Bình Triệu 2 :**

Theo kế hoạch dự kiến, quý 01/2006, Tổng Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 5 sẽ chính thức bàn giao dự án cầu đường Bình Triệu 2 (bao gồm cả trạm thu phí hiện hữu) cho Thành phố Hồ Chí Minh.

Với các thoả thuận đã đạt được giữa UBND Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty CII trong thời gian qua, Thành phố sẽ giao cho Công ty CII thực hiện thu phí giao thông trên tuyến đường này. Do vậy, bắt đầu từ năm 2006, thu nhập từ lĩnh vực thu phí giao thông của Công ty CII sẽ có thêm dự án cầu đường Bình Triệu 2.

Trong trường hợp việc tiếp nhận trạm thu phí Bình Triệu 2 bị chậm hoặc có sự thay đổi về chủ trương giao cho Công ty CII tiếp nhận dự án này, nguồn thu nhập từ hoạt động thu phí giao thông của Công ty CII sẽ có sự thay đổi đáng kể do mất đi phần doanh số thu phí của dự án này qua đó ảnh hưởng đến lợi nhuận của Công ty CII trong giai đoạn 2006 – 2010. Sự ảnh hưởng này được phân tích ở *mục 6 phần V – Các nhân tố rủi ro.*

b. Thu nhập từ các công ty cổ phần có vốn góp của Công ty CII

- **Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức**

Sau khi hoàn thành vào cuối năm 2007, nhà máy sẽ bắt đầu phát nước vào năm 2008 và bắt đầu có lợi nhuận chia cho các chủ đầu tư. Ước tính năm 2009, mức chia lợi nhuận là 10%/năm/vốn cổ phần. Năm 2010, sau khi đã giảm đáng kể chi phí lãi vay do đã hoàn trả vốn gốc trong năm 2009, dự án sẽ có lợi nhuận cao, ước tính khoảng 15%/năm/vốn cổ phần.

- **Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông**

Theo kế hoạch, Nhà máy nước Kênh Đông sẽ đi vào khai thác vào đầu năm 2009 và mức sinh lợi tính trên vốn chủ đầu tư qua các năm 2009, 2010 lần lượt là 10%/năm và 15%/năm.

- **Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ**

Đây là dự án BOT và được hoàn vốn bằng nguồn thu phí giao thông. Do đó, trong giai đoạn đầu đi vào khai thác, chi phí lãi vay vốn đầu tư cho dự án rất lớn nên chưa thể có lợi nhuận chia cho các cổ đông của Công ty. Do đó, trong giai đoạn 2009 – 2010, CII sẽ chưa được nhận cổ tức từ dự án này.

- **Công ty Cổ phần Song Tân và Công ty Cổ phần Hòa Phú**

Dự án khu công nghiệp Tân Phú Trung và dự án cụm công nghiệp cơ khí ô tô Hoà Phú sẽ đi vào khai thác trong năm 2006 và bắt đầu có lợi nhuận chia cho cổ đông. Đây là các dự án về khai thác đất nên mức sinh lợi khá cao, ước tính là 18%/năm đối với dự án Khu CN Tân Phú Trung và 20%/năm đối với dự án cụm CN cơ khí ô tô Hòa Phú do dự án này được hưởng nhiều ưu đãi hơn.

- **Các khoản đầu tư vào vốn cổ phần:**

Thu nhập từ các hoạt động này đóng góp một phần vào tổng thu nhập hoạt động đầu tư của CII. Đây là tiền đề để CII mở rộng quy mô hoạt động trong thời gian tới. Trong các công ty cổ phần mà CII góp vốn, Công ty Cổ phần Cơ khi Điện Lữ Gia đang chuẩn bị đầu tư dự án khu chung cư tại 70 Lữ Gia, Quận 11 có tính khả thi rất cao. Do đó thu nhập của CII từ công ty này sẽ gia tăng đáng kể trong các 2007 – 2010.

c. Thu nhập từ các dự án đầu tư

- **Dự án khu dân cư phường Bình An:**

Theo tính toán, CII sẽ lãi khoảng 30.000 triệu đồng trong dự án này. Trong đó năm 2004 đã thu 4.700 triệu đồng, năm 2005 đã thu 7.798 triệu đồng, năm 2006 sẽ thu 5.000 triệu đồng; năm 2007 sẽ thu 7.000 triệu đồng; năm 2008 sẽ thu 5.502 triệu đồng và quyết toán dự án.

- **Dự án kinh doanh 50 căn hộ tại 225 Bến Chương Dương:**

Theo tính toán về chênh lệch giữa giá mua và giá bán căn hộ, thu phí bồi thường hợp đồng mua bán khi chủ căn hộ ngưng thực hiện hợp đồng và sang tên cho người khác. Dự kiến dự án sẽ có lãi khoảng 5.000 triệu đồng, trong đó 2.500 triệu phát sinh trong năm 2004, phần còn lại sẽ phát sinh trong năm 2005.

- **Dự án khu chung cư Trương Đình Hội, Quận 8:**

Với tổng vốn CII đầu tư cho dự án là 30 tỷ đồng, kéo dài từ năm 2004 đến năm 2008, theo phương án đầu tư đã được thẩm định, CII dự kiến sẽ thu được mức tỷ suất lợi nhuận 20%/năm kể từ khi dự án đi vào khai thác và kết thúc vào năm 2009. Nghĩa là, trong các năm 2007 đến 2009, CII sẽ thu được 6 tỷ đồng từ dự án này.

- **Dự án chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh**

Với vốn đầu tư 15 tỷ đồng, kéo dài trong 2 năm, CII kỳ vọng sẽ thu được 4,5 tỷ đồng lãi từ dự án, tức khoảng 15%/năm/vốn đầu tư. Mức sinh lợi này có tính khả thi cao đối với các dự án thuộc căn hộ chung cư hiện nay.

14.2 Kế hoạch lợi nhuận 2005 – 2010:

Đvt: triệu đồng

KHOẢN MỤC	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Thu nhập	189.840	224.987	230.792	251.702	256.340
Chi phí	147.858	153.245	152.962	183.559	169.403
Lãi lỗ	41.983	71.742	77.830	68.142	86.937
Thuế TNDN	4.990	6.979	8.663	6.081	8.572
Lãi sau thuế	36.993	64.763	69.167	62.062	78.365
Lãi chưa chia năm trước	12.318	11.831	38.003	65.403	68.982
Kết dư lãi cuối kỳ	49.311	76.594	107.170	127.465	147.347
Tỷ lệ chia cổ tức	12%	12%	13%	14%	14%

Chia cổ tức	36.000	36.000	39.000	56.000	56.000
Chi các quỹ của Cty (4%/lợi nhuận)	1.480	2.591	2.767	2.482	3.135

So sánh với giai đoạn 2002 – 2004, lợi nhuận của Công ty CII trong giai đoạn 2005 – 2008 đã có phần gia tăng. Tuy nhiên, với việc đầu tư vào một số dự án cơ sở hạ tầng lớn (Cầu Phú Mỹ, Nhà máy nước Thủ Đức, Nhà máy nước Kênh Đông, Khu Công nghiệp Tân Phú Trung, Chung cư Trương Đình Hội 3 …), Công ty CII phải gia tăng vốn đầu tư cho các dự án này nhưng chưa nhận được lợi nhuận do thời gian xây dựng kéo dài cũng có phần ảnh hưởng đến lợi nhuận chung của Công ty trong giai đoạn 2005 - 2008. Dự kiến đến sau năm 2008, các dự án này mới có thể mang lợi nhuận về cho Công ty CII và lợi nhuận của Công ty CII sẽ tăng mạnh về sau này.

Với cơ cấu hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CII trong thời gian qua cũng như trong giai đoạn sắp đến, có thể thấy rằng nguồn lợi nhuận của Công ty CII được tạo ra từ 3 kênh chính :

- Lợi nhuận từ hoạt động thu phí giao thông : Đây là nguồn lợi nhuận chiếm tỷ trọng lớn, ổn định và kéo dài cho đến hết vòng đời của dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài.

- Lợi nhuận từ các dự án đầu tư ngắn hạn : Chủ yếu từ các dự án kinh doanh địa ốc. Công ty CII đã và sẽ tiếp tục tận dụng lợi thế là một doanh nghiệp có nguồn thu hàng ngày khá lớn để xoay chuyển vốn trong ngắn hạn, qua đó tạo lợi nhuận để bù đắp cho các khoản vốn đầu tư dài hạn chưa mang lại lợi nhuận trong thời gian thi công.

- Lợi nhuận từ các dự án đầu tư cơ hạ tầng quy mô lớn và dài hạn : Các dự án này đang trong giai đoạn triển khai thực hiện nên chưa mang lại lợi nhuận tức thời cho Công ty CII. Tuy nhiên, sau năm 2008, nó sẽ tạo được một nguồn thu nhập ổn định, lâu dài, có giá trị cao cho Công ty CII, tạo được sự phát triển bền vững cho công ty cũng như cơ hội để có thể đầu tư mới vào các dự án hạ tầng khác của Thành phố Hồ Chí Minh nói riêng và cả nước nói chung thông qua việc gối đầu đầu tư. Khi các dự án này bắt đầu sinh lãi thì sẽ bù đắp lợi nhuận chưa phát sinh ở các khoản vốn đầu tư vào các dự án mới mà Công ty sẽ thực hiện về sau này. Đây sẽ là nguồn thu cơ bản sau năm 2013 (năm kết thúc thu phí dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài) để đảm bảo cổ tức ổn định cho các cổ đông của Công ty. Mặt khác, khi dự án đi vào khai thác (hoặc chuẩn bị khai thác), Công ty CII cũng có thể chuyển nhượng bớt số cổ phần đang góp ở các dự án để hưởng khoản chênh lệch giá cổ phiếu, qua đó thu hồi vốn đầu tư cũng như lợi nhuận cho Công ty CII.

15. Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận

Với góc độ của tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã dựa trên những thông tin do Công ty CII cung cấp đồng thời thu thập những thông tin mà chúng tôi cho là cần thiết sau đó tiến hành nghiên cứu, phân tích và đánh giá các mặt hoạt động kinh doanh của Công ty CII.

Theo kết quả của việc đánh giá phân tích nói trên, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận năm 2005 đến năm 2010 do Công ty CII công bố là có tính khả thi. Đối với lĩnh vực thu phí cầu đường: Đây là lĩnh vực hoạt động chính của công ty mang lại thu nhập thường xuyên cho công ty nhưng các rủi ro đối với hoạt động này khá thấp. Tuy nhiên, đối với hoạt động này, Công ty CII cần nâng cao khả năng quản lý, tránh thất thu và kiểm soát tốt chi phí để đạt hiệu quả cao nhất. Đối với hoạt động đầu tư: Đây là hoạt động mang lại nguồn thu nhập cho công ty trong tương lai (sau năm 2008). Các dự án Công ty CII tham gia đầu tư đều được đánh giá là có khả năng sinh lời tốt. Tuy nhiên, Công ty CII cần phải lưu ý đến tiến độ triển khai của các dự án để bảo đảm kế hoạch doanh thu và lợi nhuận của công ty.

Chúng tôi xin lưu ý rằng, những ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn, dựa trên cơ sở những thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính chứng khoán mà không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn

của các số liệu được dự báo. Những ý kiến nhận xét trên chỉ có ý nghĩa tham khảo, các nhà đầu tư tiềm năng cần tự mình cân nhắc một cách cẩn trọng trước khi quyết định đầu tư vào cổ phiếu này.

16. <u>Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức xin niêm yết (thông tin về trái phiếu chuyển đổi, thông tin về các hợp đồng thuê sử dụng đất…)</u>

Tại thời điểm hiện nay, ngoài các khoản nợ phải trả theo các Hợp đồng tín dụng, Công ty CII luôn tuân thủ các cam kết của mình với các đối tác và khách hàng.

Tuy nhiên, trong thời gian tới đây (trong vòng 01 năm), Công ty CII có kế hoạch tăng vốn để đạt mức vốn điều lệ đã đăng ký là 400 tỷ đồng. Hình thức huy động vốn đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua là hình thức phát hành trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu (thời hạn 3 năm và nghĩa vụ chuyển đổi là bắt buộc). Phương án phát hành trái phiếu chuyển đổi sẽ được công bố tới các cổ đông và các cơ quan quản lý nhà nước có liên quan sau khi hoàn tất và được Hội đồng quản trị thông qua.

Công ty CII cũng cam kết rằng :

- Công ty CII sẽ thực hiện sửa đổi điều lệ theo bản điều lệ được Ủy Ban Chứng Khoán Nhà nước chấp thuận kể từ ngày Công ty CII được cấp giấy phép niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty CII sẽ bầu bổ sung 1 thành viên Hội đồng Quản trị Công ty để cho đủ 5 thành viên tại kỳ Đại hội đồng Cổ đông gần nhất.

- Công ty CII sẽ chuyển đổi mệnh giá cổ phần của Công ty từ 100.000 đồng/cổ phần xuống còn 10.000 đồng/cổ phần kể từ ngày Công ty CII được cấp giấy phép niêm yết cổ phiếu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh.

17. <u>Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán niêm yết (nếu có)</u>: không có

IV. CHỨNG KHOÁN NIÊM YẾT

1. Loại chứng khoán: Cổ phiếu phổ thông

2. Mệnh giá: 10.000 đồng

3. Tổng số chứng khoán niêm yết: 30.000.000 cổ phiếu

4. Giá niêm yết dự kiến: 16.000 đồng

5. Phương pháp tính giá: áp dụng phương pháp tính theo giá sổ sách kế toán tại thời điểm năm 2005 có kết hợp với giá giao dịch hiện nay mà Công ty HSC và Công ty CII thu thập được.

6. Phương thức thực hiện quyền *(trong trường hợp niêm yết cổ phiếu được phát hành kèm theo quyền mua cổ phần, cổ phiếu ưu đãi chuyển đổi, cổ phiếu ưu đãi có kèm theo chứng quyền, trái phiếu chuyển đổi, trái phiếu có kèm chứng quyền*)

Cổ phiếu của Công ty CII phát hành lần đầu có dành quyền ưu đãi biểu quyết cho các cổ đông sáng lập. Tuy nhiên, đến thời điểm xin phép niêm yết tất cả các cổ phiếu ưu đãi biểu quyết của cổ đông sáng lập đều đã được chuyển thành cổ phiếu phổ thông do đã quá 3 năm kể từ ngày Công ty được cấp giấy phép kinh doanh.

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

Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty CII không có quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với người đầu tư nước ngoài. Vì vậy, khi cổ phiếu được niêm yết tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán, các nhà đầu tư nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phiếu theo các quy định của pháp luật Việt Nam hiện hành tại Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29 tháng 9 năm 2005 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo Quyết định này, tỷ lệ sở hữu tối đa của người nước ngoài là 49% tổng số cổ phần lưu hành của công ty.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài có thể thay đổi theo các quy định của pháp luật tại thời điểm tương ứng.

Tỷ lệ nắm giữ của các cổ đông nước ngoài tại công ty tính đến thời điểm 31/12/2005 là 12,03%.

8. Các loại thuế có liên quan (thuế thu nhập và các thuế khác liên quan đến chứng khoán niêm yết)

Ưu đãi thuế đối với hoạt động thu phí : Công ty được miễn thuế Thu nhập doanh nghiệp 4 năm và giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo đối với dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài theo giấy chứng nhận ưu đãi đầu tư số 276/UB-CNN do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 20 tháng 01 năm 2003. Theo đó, dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông được miễn thuế TNDN từ năm 2002 đến năm 2005, được giảm 50% số thuế TNDN phải nộp từ năm 2006 đến năm 2015.

Theo Thông tư 74/2000/TT-BTC ngày 19 tháng 7 năm 2000 hướng dẫn thi hành Quyết định số 39/2000/QĐ-TTg ngày 27 tháng 3 năm 2000 của Thủ tướng Chính phủ quy định đối với những tổ chức có chứng khoán được niêm yết, ngoài việc được hưởng các ưu đãi về thuế phù hợp với quy định của Luật Thuế Thu nhập Doanh nghiệp hiện hành còn được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong vòng 02 năm tiếp theo kể từ khi niêm yết chứng khoán lần đầu tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán.

V. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC NIÊM YẾT

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: 27 Pasteur, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (84.8) 9142121 - Fax: (84.8) 9144755

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty Kiểm toán & Dịch vụ Tin học (AISC)

Trụ sở: 142 Nguyễn Thị Minh Khai, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (84.8) 9305163 - Fax: (84.8) 9304281

VI. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về thị trường.

Theo quy hoạch, trong thời gian tới thành phố dự kiến sẽ cải tạo và mở thêm một số tuyến giao thông như đường hầm Thủ Thiêm, cầu Bình Triệu 2, tuyến Bắc Bình Chánh – Nam Nhà Bè – Cầu Phú Mỹ – Ngã Ba Cát Lái, tuyến Bà Hom – Liên tỉnh lộ 10 . . . Các tuyến đường này khi được đưa vào sử dụng có khả năng làm giảm lưu lượng xe lưu thông trên các tuyến đường Công ty đang thu phí. Điều này có thể sẽ ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty. Tuy nhiên, Công ty đã tính đến các yếu tố trên khi xây dựng kế hoạch về tỷ lệ tăng xe trên các tuyến đường và doanh thu trong các năm tới. Do vậy, ảnh hưởng từ những yếu tố trên có thể được hạn chế đến mức thấp nhất.

Hiện nay, ở Việt Nam, Công ty CII là đơn vị duy nhất có định hướng hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ thu phí giao thông và thụ nhượng quyền khai thác các tuyến đường có thu phí nên trước mắt áp lực cạnh tranh là chưa có. Tuy nhiên trong tương lai, không loại trừ khả năng có thêm những đơn vị khác được thành lập với chức năng hoạt động tương tự. Khả năng này nếu xảy ra sẽ ảnh hưởng đến thị trường và khả năng mở rộng, phát triển của Công ty.

Ngoài ra, các lĩnh vực hoạt động đầu tư, khai thác, xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng đô thị hiện đang có rất nhiều doanh nghiệp của nhà nước, nước ngoài và của các thành phần kinh tế khác tham gia. Do đó, khả năng Công ty gặp phải sự cạnh tranh gay gắt trong lĩnh vực này là điều không tránh khỏi.

2. Rủi ro về quản lý

Trong giai đoạn đầu, doanh thu và lợi nhuận của công ty chủ yếu là do hoạt động khai thác thu phí mang lại nên hiệu quả của hoạt động khai thác thu phí có vai trò quyết định đối với hiệu quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Trên thực tế, nếu không tổ chức bộ máy khai thác thu phí có hiệu quả, để xảy ra tình trạng thất thu phí thì hiệu quả tài chính của Công ty khó đảm bảo được. Nhận thức được vấn đề trên nên một trong những mục tiêu chính của Công ty là phải tổ chức được một bộ máy thu phí có năng lực, trình độ và có đạo đức để hoạt động này mang lại hiệu quả cao.

Hoạt động của Công ty đòi hỏi đội ngũ cán bộ quản lý cao cấp phải có kinh nghiệm và có năng lực quản lý. Do đó, có khả năng xảy ra tình trạng thất thoát nguồn nhân lực này nếu Công ty không có chính sách quản lý nguồn nhân lực tốt.

3. Rủi ro về lãi suất và tỷ giá

Nhu cầu vốn đầu tư của Công ty trong tương lai rất lớn, phần lớn nguồn vốn đầu tư sẽ được huy động bằng cách phát hành trái phiếu hoặc vay tín dụng. Do đó, nếu lãi suất biến động theo xu hướng tăng sẽ ảnh hưởng rất lớn đến kế hoạch huy động vốn cũng như kế hoạch đầu tư của Công ty và như vậy sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của Công ty và ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán.

Các khoản doanh thu và chi phí của công ty đều thực hiện bằng tiền đồng Việt Nam nên rủi ro về tỷ giá không có nhiều tác động đến hoạt động và kế hoạch tài chính của công ty. Tuy nhiên, tính đến tháng 11/2005 công ty có thực hiện một khoản vay ngắn hạn trị giá 4.500.000 USD của Ngân hàng TMCP XNK Việt Nam (Eximbank) nên tác động của tỷ giá đối với hoạt động của công ty chỉ giới hạn trong phạm vi khoản vay này.

4. Rủi ro về chính sách

Trong thời gian đầu, hoạt động chính của Công ty là khai thác thu phí giao thông, trong khi việc thu phí giao thông sử dụng hạ tầng kỹ thuật là việc tương đối nhạy cảm đối với cộng đồng dân cư, ảnh hưởng trực tiếp đến người dân và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Bởi vậy, việc xây dựng giá thu phí, đối tượng thu phí phù hợp cho từng giai đoạn thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân và UBND thành phố, nằm ngoài khả năng chủ động của Công ty. Điều này có thể ảnh hưởng đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Tuy nhiên rủi ro này đã được khắc phục thông qua quy định trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác thu phí: "Khi doanh thu thực tế trên tuyến thay đổi ± 10% so với doanh thu tính toán thì thời gian thu phí sẽ được xác định lại dựa trên các thông số đã thống nhất ban đầu".

5. <u>Rủi ro biến động giá trên thị trường chứng khoán</u>

Khi cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên thị trường chứng khoán, giá cổ phiếu sẽ được xác định dựa trên quan hệ cung cầu trên thị trường và chịu ảnh hưởng bởi các yếu tố: tình hình hoạt động của công ty, tình hình kinh tế – chính trị – xã hội, yếu tố tâm lý của người đầu tư . . . Do đó, giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường chứng khoán có khả năng biến động.

Ngoài ra, việc thay đổi những quy định về chứng khoán và thị trường chứng khoán cũng có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán của Công ty.

6. <u>Rủi ro biến động lợi nhuận giai đoạn 2006 - 2010</u>

Kế hoạch lợi nhuận của Công ty CII giai đoạn 2006 – 2010 sẽ có thay đổi khá lớn khi Công ty CII không đầu tư được dự án cầu đường Bình triệu 2 theo như kế hoạch dự kiến (nhận thu phí 1 chiều từ ngày 01/07/2006 và bắt đầu thu phí 2 chiều từ 01/07/2008). Lúc này lợi nhuận qua các năm ước thay đổi như sau :

Đvt : triệu đồng

KHOẢN MỤC	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	Năm 2010
Lợi nhuận sau thuế theo kế hoạch dự kiến	36.993	64.763	69.167	62.062	78.365
Lợi nhuận sau thuế điều chỉnh	28.096	52.418	56.165	79.386	92.854
Chênh lệch tăng (hoặc giảm) khi không đầu tư dự án Bình Triệu 2	(8.897)	(12.345)	(13.001)	17.324	14.489

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 01 năm 2006

Giám đốc tài chính Kiêm Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc Công ty CII	Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CII
LÊ QUỐC BÌNH	**LÊ VŨ HOÀNG**	**GIAO THỊ YẾN**

TRƯỞNG BAN KIỂM SOÁT

LÊ CHÍ HIẾU