



UỶ BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CỔ PHIẾU. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HỒ CHÍ MINH

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0302483177 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần 10 ngày 07/01/2010)

CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHỨNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 584 /ĐKCB do Chủ tịch Uỷ ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 11/01/2010)

Bản cáo bách này và tài liệu bổ sung sẽ được cung cấp tại:

1. CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP. HỒ CHÍ MINH (CII)

Địa chỉ: 50 Tôn Thất Đạm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (84.8) 39 141904 Fax: (84.8) 39 141910

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

2. CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH (HSC)

Địa chỉ: Lầu 1, 2,3 số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 38 233 297 Fax: (84.8) 38 233 301

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

Phụ trách công bố thông tin

Ông Lê Quốc Bình

Địa chỉ: 45 Trần Phú, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 39 141904 Fax: (84.8) 39 141910

..hsc CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP. HỒ CHÍ MINH (CII)

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0302483177 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần 10 ngày 07/01/2010)

Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII)

Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông

Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu

Giá bán: 30.000 đồng/cổ phiếu

Tổng số lượng chào bán: 25.027.000 cổ phiếu

Tổng giá trị chào bán: 250.027.000.000 đồng (tính theo mệnh giá)

TỔ CHỨC KIÈM TOÁN

CÔNG TY KIÈM TOÁN & TƯ VÀN TÀI CHÍNH

THÀNH VIÊN HÀNG KIÈM TOÁN QUỐC TẾ KRESTON INTERNATIONAL

Trụ sở: Số 9 lô 1A – Trung Yên – Trung hòa – Cầu Giấy – Hà Nội.

ĐT: (84.4) 3783 2993 - Fax: (84.4) 3783 2990

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

TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH (HSC)

Trụ sở: Lầu 1, 2, 3 số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84.8) 3823 3297 Fax: (84.8) 3823 3301

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



MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	6
1. Rủi ro về kinh tế	6
2. Rủi ro về luật pháp	7
3. Rủi ro đặc thù	7
4. Rủi ro của đợt chào bán, của các dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán	8
5. Rủi ro về việc loãng giá chứng khoán	8
6. Rủi ro về quản lý	9
7. Rủi ro khác	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐÓI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	11
1. Tổ chức phát hành	11
2. Tổ chức tư vấn.....	11
III. CÁC KHÁI NIỆM	12
IV.TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	14
1 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	14
1.1 Quá trình hình thành và phát triển của Công ty	14
1.2 Giới thiệu về Công ty	14
2 Cơ cấu tổ chức của Công ty	17
3 Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	20
4 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần của Công ty; Danh sách cổ đông sáng lập và tỷ lệ cổ phần nắm giữ.....	23
4.1 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (tính đến ngày 22/02/2010)	23
4.2 Danh sách cổ đông sáng lập	23
4.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty CII đến 22/02/2010	25
5 Danh sách những công ty mẹ và công ty con của 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	26
5.1 Công ty mẹ của CII:.....	26
5.2 Danh sách công ty con của CII	26
5.3 Những công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối: ..	27
5.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII:	27
6 Hoạt động kinh doanh	27
6.1 Chiến lược phát triển kinh doanh.....	27
6.2 Tổng quan về hoạt động kinh doanh của CII.....	28
6.3 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm	35
6.4 Nguyên vật liệu.....	36
6.5 Chi phí hoạt động	36
6.6 Trình độ công nghệ	36
6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ	38



6.8	<i>Hoạt động Marketing</i>	39
6.9	<i>Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền</i>	39
6.10	<i>Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết</i>	39
7	Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2006 đến năm 2009	58
7.1	<i>Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty</i>	58
7.2	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.....</i>	59
8	Vị thế của công ty CII so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	62
9	Chính sách đối với người lao động	65
10	Chính sách cổ tức	66
11	Tình hình hoạt động tài chính.....	66
11.1	<i>Các chỉ tiêu cơ bản năm 2009</i>	66
11.2	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	69
12	Danh sách và lý lịch Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban giám đốc và Kế toán trưởng.	71
12.1	<i>Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị</i>	71
12.2	<i>Danh sách và sơ yếu lý lịch thành viên Ban Kiểm soát</i>	83
12.3	<i>Ban Giám đốc</i>	88
12.4	<i>Kế toán trưởng :</i>	94
13	Tài sản	94
14	Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo	94
15	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	99
16	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành:.....	101
17	Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu phát hành:	101
V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN.	102
1.	Loại cổ phiếu	102
2.	Mệnh giá : 10.000 đồng (Mười ngàn đồng)	102
3.	Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán	102
3.	Giá chào bán dự kiến: 30.000 đồng/cổ phiếu	102
5.	Phương pháp tính giá	102
6.	Phương thức phân phối.....	103
7.	Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến)	103
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	103
9.	Phương thức thực hiện quyền.....	104
10.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	105
11.	Các hạn chế có liên quan đến việc chuyển nhượng:.....	106
12.	Các loại thuế có liên quan.....	106
13.	Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu	106
VI.MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.	107
1.	Mục đích chào bán	107



2. Phương án khả thi.....	107
VII KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SÓ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	112
VIII.CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHÀO BÁN.....	113
1. TỔ CHỨC TƯ VẤN.....	113
2. TỔ CHỨC KIÊM TOÁN.....	113

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro về kinh tế

Hội nhập kinh tế thế giới là một xu thế tất yếu, Việt Nam đã gia nhập WTO vào đầu năm 2007. Cam kết thực hiện khi gia nhập WTO vừa tạo cơ hội vừa mang theo những thách thức không nhỏ cho các doanh nghiệp trong nước vì công ty trong nước và nhà đầu tư nước ngoài sẽ kinh doanh trên cùng một thị trường mà ở đó các doanh nghiệp nước ngoài có năng lực tài chính dồi dào hơn, công nghệ cao hơn và kinh nghiệm hoạt động lâu năm hơn, như vậy áp lực cạnh tranh đối với doanh nghiệp trong nước là rất lớn. Mặt khác, nền kinh tế Việt Nam sẽ trở nên nhạy cảm hơn với các biến động của nền kinh tế thế giới.Thêm vào đó, các cuộc khủng hoảng kinh tế tài chính thế giới và khu vực nếu xảy ra cũng sẽ tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế Việt Nam. Hội nhập kinh tế toàn cầu sẽ tạo ra những cơ hội lớn bên cạnh đó là những thách thức không thể tránh khỏi, tất cả những yếu tố trên sẽ có những biến động khó lường và có tác động lớn đến tình hình phát triển kinh tế của Việt Nam, có thể làm tăng mức độ rủi ro đối với hoạt động của các doanh nghiệp.

Cuộc khủng hoảng tài chính – tiền tệ kéo theo sự suy thoái của chung của nền kinh tế thế giới từ cuối năm 2007 đến nay đã ảnh hưởng sâu rộng đến các thành phần kinh tế, các doanh nghiệp Việt Nam. Tuy nhiên, năm 2009 là năm tương đối thành công của nền kinh tế Việt Nam trong bối cảnh suy thoái kinh tế. Nền kinh tế Việt Nam được đánh giá là khá năng động và đã có những bước chuyển biến tích cực để đối phó với cuộc khủng hoảng này. Sự chuyển biến này sẽ là nhân tố có tác động tốt đến hoạt động kinh doanh của Công ty và là cơ hội để Công ty CII hội nhập với các tập đoàn kinh tế lớn trên thế giới.

Với các giải pháp, chính sách điều chỉnh hợp lý, linh hoạt và tích cực của Chính phủ với mục tiêu ổn định tình hình kinh tế chính trị, các biện pháp kích cầu đầu tư và tiêu dùng (miễn giảm thuế, hỗ trợ lãi suất vay cho các doanh nghiệp...) là những động lực để thúc đẩy nền kinh tế phát triển bền vững. Mặc dù trong bối cảnh suy thoái kinh tế nhưng năm 2009, lạm phát ở Việt Nam vẫn được kiềm chế ở mức dưới 7%, lãi suất cơ bản không thay đổi nhiều so với cuối năm 2008, GDP vượt kế hoạch đặt ra, đạt 5,32%. Như vậy, có thể nói sự phát triển lạc quan của nền kinh tế Việt Nam sẽ có ảnh hưởng tích cực đến sự phát triển của các ngành, trong đó ngành xây dựng được xem là sẽ phục hồi và phát triển nhanh nhất và có ảnh hưởng tích cực đến hoạt động kinh doanh của Công ty CII.

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 và như vậy sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả tài chính của Công ty, 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.

2. Rủi ro về luật pháp

Là doanh nghiệp hoạt động theo hình thức công ty cổ phần, hoạt động của CII chịu ảnh hưởng của các văn bản pháp luật doanh nghiệp, các văn bản pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán, và các văn bản pháp luật chuyên ngành liên quan đến các hoạt động, dịch vụ mà Công ty cung cấp. Luật và các văn bản dưới luật trong lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về mặt chính sách luôn có thể xảy ra và khi xảy ra thì sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của Công ty.Thêm vào đó vẫn còn tồn tại nhiều quy định phức tạp chồng chéo trong lĩnh vực hành chính, nhất là những quy định về thủ tục hành chính liên quan đến các hoạt động chính của CII như hoạt động thu phí, kinh doanh bất động sản... điều này làm ảnh hưởng không nhỏ đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

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, đổi tượng thu phí phù hợp cho từng giai đoạn thuộc thẩm quyền quyết định của Hội đồng nhân dân và UBND Tp.HCM 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”.

3. Rủi ro đặc thù

Theo quy hoạch, trong thời gian tới Tp.HCM 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, CII là đơn vị duy nhất có định hướng hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực dịch vụ thu phí giao thông và thu 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 thể tránh khỏi.

4. Rủi ro của đợt chào bán, của các dự án sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán

Khi cổ phiếu của Công ty được phát hành và 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, những thay đổi về quy định chứng khoán và thị trường chứng khoán cũng có thể ảnh hưởng đến giá cả chứng khoán của Công ty, yếu tố tâm lý của nhà đầu tư . . . Do đó, giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường chứng khoán sẽ có khả năng biến động và ảnh hưởng đến hình ảnh, giá trị của Công ty. Trong đợt phát hành lần này, giá chào bán được cố định ở mức giá 30.000 đồng/cổ phiếu. Nếu thị trường chứng khoán có những biến động bất lợi làm cho giá cổ phiếu CII giảm xuống hơn 30.000 đồng/cổ phiếu thì đợt chào bán cổ phiếu lần này sẽ bị ảnh hưởng. Tuy nhiên, với giá chào bán tối thiểu là 30.000 đồng/cổ phiếu thì việc mời gọi đối tác chiến lược tham gia đầu tư vào CII cũng như tài trợ vốn cho những dự án mà CII đang tham gia đầu tư sẽ có tính khả thi cao. Vì nếu giá chào bán quá cao so với giá 30.000 đồng/cổ phiếu sẽ không hấp dẫn được nhà đầu tư và ngược lại, nếu giá chào bán thấp hơn 30.000 đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu của CII bị đánh giá quá thấp.

Các dự án của Công ty đều đang trong quá trình thi công nên rủi ro về việc dự án không thực hiện được là không xảy ra. Tuy nhiên sẽ có rủi ro do dự án thi công bị chậm tiến độ vì một số nguyên nhân khách quan như: những thay đổi về chính sách xã hội, những bất lợi do thời tiết gây ra, công tác đền bù giải tỏa, việc thẩm định hồ sơ thiết kế công trình kéo dài thời gian làm thủ tục... đã khiến cho tiến độ công trình bị chậm lại.

Do đợt chào bán này của Công ty không có bảo lãnh phát hành nên sẽ có khả năng không thành công do yếu tố không phân phối hết số lượng cổ phiếu chào bán cho các cổ đông hiện hữu. Tuy nhiên đối tượng phân phối của đợt phát hành là cổ đông hiện hữu đã được ĐHĐCDĐ thông qua nên khả năng không thành công là rất thấp. Công ty đang xem xét để ký hợp đồng bảo lãnh khi thấy cần thiết.

Trong trường hợp không thu đủ số tiền như dự kiến Hội đồng quản trị chủ động tìm kiếm các nguồn tài trợ bổ sung khác để đảm bảo huy động đủ vốn phục vụ kế hoạch kinh doanh và thực hiện dự án theo đúng tiến độ.

5. Rủi ro về việc loãng giá chứng khoán

Khi Công ty chốt danh sách cổ đông để thực hiện chào bán cổ phiếu, tất yếu dẫn đến việc loãng giá cổ phiếu của CII trên thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, do CII đã cố định mức giá chào bán là 30.000 đồng/cổ phiếu nên nhà đầu tư có thể dự tính được mức độ loãng giá của cổ phiếu CII.

Số cổ phiếu hiện đang lưu hành của Công ty là 75.081.000 cổ phiếu với mệnh giá 10.000 VNĐ/cổ phiếu, giá đóng cửa tại ngày 14/05/2010 là 40.000 đồng. Công ty CII dự kiến phát hành thêm 25.027.000 cổ phần để nâng số lượng cổ phần lưu hành của Công ty lên

100.108.000 cổ phần. Việc tăng số lượng cổ phần lưu hành sẽ dẫn đến việc điều chỉnh giảm của giá cổ phiếu và lợi nhuận trên một cổ phiếu (EPS) do tác động pha loãng.

Ta có:

$$\begin{aligned} \frac{\text{Giá cổ phiếu pha loãng sau khi phát hành thêm}}{\text{Giá cổ phiếu pha loãng sau khi phát hành thêm}} &= \frac{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành } \times \text{giá đóng cửa (09/04/2010)} + \text{số cổ phiếu phát hành thêm } \times \text{giá phát hành}}{\text{Số cổ phiếu đang lưu hành} + \text{số cổ phiếu phát hành thêm}} \\ \\ \frac{75.081.000 \times 40.000 + 25.027.000 \times 30.000}{75.081.000 + 25.027.000} &= 37.500 \end{aligned}$$

Việc phát hành cổ phiếu ra công chúng sẽ làm tăng số cổ phiếu thường đang lưu hành. Do vậy, nếu như việc sử dụng vốn đầu tư kém hiệu quả hoặc hoạt động kinh doanh của Công ty không được thuận lợi.... sẽ có nguy cơ làm sụt giảm lợi nhuận trên một cổ phần (EPS) do tốc độ tăng lợi nhuận sau thuế nhỏ hơn tốc độ tăng của số lượng cổ phần thường đang lưu hành. Khi EPS giảm sẽ tác động tiêu cực đến giá cổ phiếu của Công ty trên thị trường. Mặt khác, việc phát hành cổ phiếu thường ra công chúng sẽ làm gia tăng nguồn cung cổ phiếu trên thị trường. Khi cung tăng thì giá cổ phiếu sẽ có xu hướng giảm.

6. 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.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro bất khả kháng như động đất, thiên tai, bão lụt, hỏa hoạn, chiến tranh... là những rủi ro ít gặp trong thực tế nhưng khi xảy ra thường gây thiệt hại lớn về vật chất mà không thể ngăn chặn được, sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tinh hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty CII. Bão lớn, hỏa hoạn, động đất có thể ảnh hưởng đến các công

trình xây dựng như làm chậm tiến độ thi công hoặc gây thiệt hại (một phần hay toàn bộ). Để hạn chế tối đa các thiệt hại, Công ty luôn tham gia đóng bảo hiểm cho cán bộ công nhân viên, bảo hiểm công trình và bảo hiểm xây dựng.

Tóm lại với những đặc thù trong lĩnh vực hoạt động của mình, Công ty CII đã có những biện pháp hạn chế tối đa để giảm thiểu các rủi ro và dự kiến sẽ không gặp phải những khó khăn khách quan và chủ quan trong tương lai, đảm bảo Công ty sẽ hoàn thành kế hoạch kinh doanh đề ra.

Một số hợp đồng bảo hiểm đã ký:

1. Hợp đồng bảo hiểm Công trình Cầu Giồng Ông Tố thuộc dự án “Đầu tư xây dựng đường Liên tỉnh lộ 25B – giai đoạn 2) số AM0612/09DA08002 ngày 26/06/2009 với Tổng Công ty Cổ phần Bảo Minh – Bảo Minh Sài Gòn.
2. Hợp đồng Bảo hiểm xây dựng Công trình Mở rộng và Gia cường Cầu Bình Triệu 1 thuộc dự án cầu đường Bình Triệu 2 (phần 1 – giai đoạn 2) số P0803-040101-09/0042 ngày 22/05/2009 với Công ty Cổ phần Bảo hiểm AAA.



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

1. Tổ chức phát hành

- ◆ Ông NGUYỄN PHƯỚC THANH

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

- ◆ Bà TRỊNH THỊ NGỌC ANH

Chức vụ: Trưởng Ban Kiểm soát.

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. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ CHÍ MINH

Đại diện: Ông Kelly Yin Hon Wong

Chức vụ: Giám đốc điều hành

Theo Giấy ủy quyền số 25/2009/GUQ-HSC-BGD ngày 09/12/2009 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. HCM (HSC).

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán 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.



III. CÁC KHÁI NIỆM

- ◆ “Công ty” hay “Công ty CII”: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh được thành lập theo Giấy chứng nhận ĐKKD số 4103000747 do Sở Kế Hoạch và Đầu Tư Tp. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 24 tháng 12 năm 2001 và đăng ký thay đổi lần 8 ngày 07/04/2009.
- ◆ “Bản cáo bạch”: bản công bố thông tin của Công ty CII về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho nhà đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định đầu tư chứng khoán.
- ◆ “Cổ phần”: vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- ◆ “Cổ phiếu”: chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của Công ty CII.
- ◆ “Cổ đông”: tổ chức hay cá nhân sở hữu một hoặc một số cổ phần của Công ty CII và có đăng ký tên trong sổ đăng ký cổ đông của Công ty CII.
- ◆ “Cổ tức”: khoản lợi nhuận ròng được trả cho mỗi cổ phần bằng tiền mặt hoặc bằng tài sản khác từ nguồn lợi nhuận còn lại của Công ty sau khi đã thực hiện nghĩa vụ tài chính.
- ◆ “Đại hội đồng cổ đông”: Đại hội đồng cổ đông của Công ty CII.
- ◆ “Hội đồng quản trị”: Hội đồng quản trị của Công ty CII.
- ◆ “Ban kiểm soát”: Ban kiểm soát của Công ty CII.
- ◆ “Ban Tổng Giám đốc”: Ban Tổng Giám đốc của Công ty CII.
- ◆ “Vốn điều lệ”: vốn do tất cả các cổ đông đóng góp và được quy định tại Điều lệ công ty.
- ◆ “Tổ chức phát hành”: Công ty CII.
- ◆ “Tổ chức tư vấn phát hành”: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HSC).

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

- ◆ **BOT:** Hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao
- ◆ **BOO:** Xây dựng – kinh doanh – sở hữu
- ◆ **BCC:** Hợp đồng hợp tác kinh doanh
- ◆ **BTO:** Hợp đồng xây dựng - chuyển giao - kinh doanh
- ◆ **BT:** Hợp đồng xây dựng - chuyển giao



- ◆ **BTGĐ:** Ban Tổng Giám đốc
- ◆ **BKS:** Ban Kiểm soát
- ◆ **CBCNV:** Cán bộ công nhân viên
- ◆ **CN:** Chi nhánh
- ◆ **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.
- ◆ **ĐHĐCDĐ:** Đại hội đồng cổ đông
- ◆ **ĐT PT VN:** Đầu tư Phát triển Việt Nam
- ◆ **HĐQT:** Hội đồng quản trị
- ◆ **NH:** Ngân hàng
- ◆ **UBCKNN:** Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- ◆ **SGDCK Tp.HCM:** Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM
- ◆ **UBND Thành phố:** Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh
- ◆ **Tp.HCM:** Thành phố Hồ Chí Minh
- ◆ **Tổ chức phát hành:** Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM
- ◆ **Tổ chức kiểm toán:** Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc tế (IFC)
- ◆ **TSCĐ:** Tài sản cố định
- ◆ **TSLĐ:** Tài sản lưu động
- ◆ **TMCP:** Thương mại Cổ phần
- ◆ **SGD:** Sở giao dịch
- ◆ **TM XNK:** Thương mại Xuất nhập khẩu
- ◆ **XLHN:** Xa lộ Hà Nội



IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1 Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1 Quá trình hình thành và phát triển của Công ty

Thành phố Hồ Chí Minh là trung tâm kinh tế lớn nhất nước, 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.

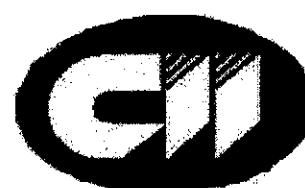
Trong bối cảnh đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh ra đời với tư cách là một tổ chức đầu tư tài chính hoạt động với mô hình là một công ty cổ phần đại chúng, nhằm mục đích xã hội hóa lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh, góp 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 cho Thành phố.

1.2 Giới thiệu về Công ty

♦ 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 : 50 Tôn Thất Đạm, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

♦ Điện thoại : (84.8) 3914 1904 - Fax: (84.8) 3914 1910

♦ Website : <http://www.cii.com.vn>

♦ Email : cii@vnn.vn



♦ Vốn điều lệ đăng ký: 753.270.000.000 đồng Việt Nam, trong đó Vốn điều lệ đã góp: 750.810.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tỷ tám trăm mươi triệu đồng).

♦ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 0302483177 ngày 24 tháng 12 năm 2001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp. Đăng ký thay đổi lần 10 ngày 07 tháng 01 năm 2010.

♦ Quá trình tăng vốn điều lệ:

Bảng 1

Thời điểm	Vốn tăng thêm	Nguồn tăng	Vốn điều lệ (đang ký)
Năm 2006		Phát hành 131.500 trái phiếu chuyển đổi (mệnh giá: 1.000.000 đồng/trái phiếu)	400.000.000.000
Năm 2007	100.000.000.000	Phát hành cổ phiếu	501.000.000.000
Năm 2008	200.000.000	Phát hành cổ phiếu Esop	502.000.000.000
Năm 2009	400.000.000	Phát hành cổ phiếu Esop	503.000.000.000
	99.940.000.000	Trái phiếu chuyển đổi thành cổ phiếu	
Năm 2010	250.270.000.000	Phát hành cổ phiếu thường theo tỷ lệ 2:1	753.270.000.000

♦ Giải trình đợt tăng vốn gần nhất:

- Căn cứ Nghị Quyết số 17/NQ-ĐHĐCD ngày 25/05/2007 của Đại hội đồng cổ đông Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM (CII).
- Căn cứ Giấy chứng nhận đăng ký chào bán cổ phiếu ra công chúng số 135/UBCK-ĐKCB ngày 26/07/2007 do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp.

Công ty CII đã thực hiện phát hành 10.000.000 cổ phiếu phổ thông (mệnh giá 10.000 đồng/cổ phiếu) với giá 34.600 đồng/cổ phiếu và tổng số tiền thu được từ đợt phát hành này là 349.306.900.000 đồng.

Đợt phát hành nêu trên đã diễn ra theo đúng quy định pháp luật hiện hành và Công ty đã báo cáo kết quả cho Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào ngày 11/10/2007.

Trong Bản cáo bạch phát hành cổ phiếu, với tổng số tiền thu được từ việc chào bán, Công ty dự kiến đầu tư cho các dự án đã được ghi như sau:



BẢN CÁO BẠCH

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Vốn tham gia đầu tư của CII vào dự án	Kế hoạch phân bổ cho đợt phát hành
1. Dự án nhà máy nước Thủ Đức	160.000	120.000
2. Dự án nhà máy nước Kênh Đông	108.000	70.000
3. Dự án nhà máy nước Đồng Tâm	196.875	80.000
4. Dự án cầu Phú Mỹ	119.200	80.000
Tổng cộng	584.075	350.000

Bên cạnh số tiền thu được từ việc chào bán cổ phiếu nói trên, cùng với nguồn vốn huy động từ các tổ chức tín dụng và vốn tự có của Công ty, tính đến ngày 30/09/2009, tiến độ và số tiền mà CII đã góp vốn vào các dự án trên như sau:

- Dự án nhà máy nước Thủ Đức: Công ty đã góp được 159.659.000.000 đồng. Hiện nay dự án đã đi vào khai thác giai đoạn 1 với công suất 100.000 m³/ngày đêm. Dự kiến đến tháng 06/2010, dự án sẽ phát đủ công suất 300.000 m³/ngày đêm.
- Dự án nhà máy nước Kênh Đông: Công ty đã góp được 56.600.000.000 đồng. Dự kiến vào quý 2/2010, 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 Đứng, 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.

Dự án nhà máy nước Đồng Tâm: CII đã góp được 135.111.760.000 đồng. Dự kiến vào năm 2010, nhà máy sẽ hoàn thành và bắt đầu cung cấp nước sạch với công suất 45.000 m³/ngày-đêm cho dân cư tỉnh Tiền Giang.

Dự án cầu Phú Mỹ: CII đã góp được 119.200.000.000 đồng. Đến nay, dự án đã hoàn thành và đang xúc tiến các thủ tục cần thiết để triển khai thu phí giao thông.

Như vậy, tổng số tiền mà Công ty CII đã góp vào các dự án trên tính đến 30/09/2009 là 470.570.760.000 đồng, nhiều hơn số tiền mà CII đã thu về từ đợt phát hành.

- ➔ Nơi mở tài khoản

Bảng 2

Ngân hàng giao dịch	Số tài khoản
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam – SGD 1 – Tp.HCM	2000.1485.10.04403
SGD 2 Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	130.10.00.00.13591
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam – CN Sài Gòn	6257.0406.0000.638
Ngân hàng TMCP Hàng Hải – CN Cộng hòa	044.0101.000.2309



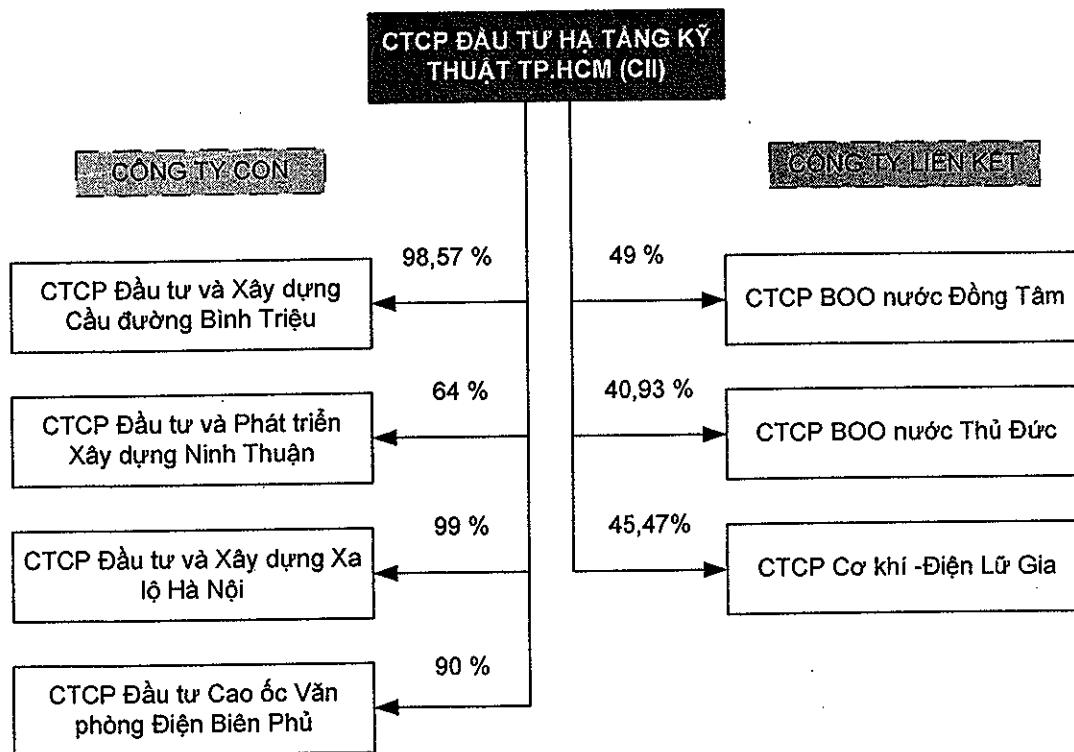
♦ Lĩnh vực hoạt động:

- 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 sửa 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

Công ty hiện đang có 4 Công ty con là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng cầu đường Bình Triệu, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận và Công ty Cổ phần Đầu tư Cao ốc Văn phòng Điện Biên Phủ.

Sơ đồ



Diễn giải

A. Công ty con

➤ Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng cầu đường Bình Triệu

Vốn điều lệ : 70 tỷ đồng.

Tỷ lệ tham gia : 98,57% vốn điều lệ (tương ứng 69 tỷ đồng).

Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 1562/UB-ĐT ngày 17/3/2005 và Thông báo số 699/TB-VP ngày 02/10/2007 của Văn phòng Ủy Ban Nhân dân Thành phố về việc chấp thuận chủ trương giao Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh (CII) làm chủ đầu tư dự án BOT phần xây dựng đối với dự án xây dựng Cầu đường Bình Triệu 2.

Dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 được chia thành 5 tiêu dự án: Mở rộng quốc lộ 13 đoạn ngã tư Bình Lợi - ngã tư Bình Phước (tiêu dự án 1); xây mới cầu Bình Triệu 2 (tiêu dự án 2 đã hoàn thành do Cienco 5 thực hiện và CII đã ứng vốn cho UBND TP.HCM để ngân sách thành phố hoàn vốn lại cho Cienco5); mở rộng và gia cường cầu Bình Triệu cũ (tiêu dự án 3); nút giao vòng xoay Đài liệt sĩ và mở rộng đường Nguyễn Xí lên 30m (tiêu dự án 4) và tiêu dự án 5: mở rộng đường Ung Văn Khiêm lên 30m (đoạn Đài liệt sĩ đến ngã ba Tân Cảng).

➤ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận

Đơn vị liên doanh : Công ty cổ phần Đầu tư 577 và Công ty CII.

Vốn điều lệ : 165 tỷ đồng.

Tỷ lệ tham gia : 64% tương đương 106 tỷ đồng, CII đã góp 42,9 tỷ đồng tính đến ngày 31/12/2009.



Tổng vốn đầu tư dự án : 548 tỷ đồng.

Mục đích thành lập Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận là để thực hiện dự án BOT mở rộng tuyến Phan Rang – Tháp Chàm.

Liên doanh Công ty 577 – Công ty CII đã thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận để thực hiện dự án BOT mở rộng tuyến tránh Phan Rang – Tháp Chàm.

Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần BOT Ninh Thuận là 165 tỷ đồng, trong đó Công ty 577 tham gia góp vốn 34%, Công ty CII tham gia góp vốn 64%. Tổng vốn đầu tư của dự án là 548 tỷ đồng (không bao gồm chi phí lãi vay phát sinh trong thời gian thi công). Thời gian được kinh doanh thu phí hoàn vốn và tạo lợi nhuận tạm tính là 15 năm 7 tháng 26 ngày kể từ khi hoàn thành việc thi công công trình và được nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

➤ Công ty Cổ phần Đầu tư và Mở rộng Xa lộ Hà Nội:

Vốn điều lệ : 300 tỷ đồng

Tỷ lệ tham gia : 99% vốn điều lệ, tương ứng 297 tỷ đồng

Ngày 23/01/2008 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 556/UBND-ĐTMT về việc chấp thuận chủ trương giao cho Công ty CII làm chủ đầu tư, tổ chức đầu tư dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT).

Ngày 25/11/2009, Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội số 03/2009/HĐ-BOT giữa Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM (CII) đã được ký kết.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Mở rộng Xa lộ Hà Nội được thành lập để đầu tư xây dựng dự án Mở rộng Xa Lộ Hà Nội theo hợp đồng BOT đã ký giữa Công ty CII và Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh.

➤ Công ty Cổ phần đầu tư cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ

Vốn điều lệ : 300 tỷ đồng

Tỷ lệ tham gia : 90% tương đương 270 tỷ đồng

Công ty được thành lập để đầu tư xây dựng dự án cao ốc Văn phòng 152 Điện Biên Phủ theo hợp đồng BOT sẽ ký giữa Công ty CII và Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh

B. Công ty liên kết

➤ Công ty Cổ phần BOO Nước Đồng Tâm

Đơn vị liên doanh : Quỹ Đầu tư Phát triển Tiền Giang, Công ty Xổ số kiến thiết Tiền Giang, Công ty cổ phần Nước và môi trường, Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng

Vốn điều lệ : 375 tỷ đồng.

Tỷ lệ tham gia : 49% tương đương 183.750 triệu đồng, CII đã góp 134.753

triệu đồng tính đến ngày 31/12/2009.

Tổng vốn đầu tư dự án : 1.412 tỷ đồng.

Mục đích thành lập Công ty CP BOO Nước Đồng Tâm là đầu tư và khai thác dự án nhà máy nước Đồng Tâm.

> Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức

Đơn vị liên doanh : 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)

Vốn điều lệ : 500 tỷ đồng.

Tỷ lệ tham gia : 31,94% tương đương với 159,659 tỷ đồng.

Tổng vốn đầu tư dự án : 1.487,24 tỷ đồng.

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. Ban đầu 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. Tính đến thời điểm hiện nay, CII điều chỉnh tỷ lệ tham gia góp vốn xuống còn 31,94% vốn điều lệ của Công ty CP BOO Nước Thủ Đức (TDW), tương đương với 159.659 triệu đồng. Tuy nhiên, theo giá trị sổ sách của CII tính đến 31/12/2009, CII vẫn còn nắm giữ 204,659 tỷ đồng mệnh giá cổ phiếu TDW, tương đương 40,93%.

> Công ty Cổ phần Cơ khí- Điện Lữ Gia

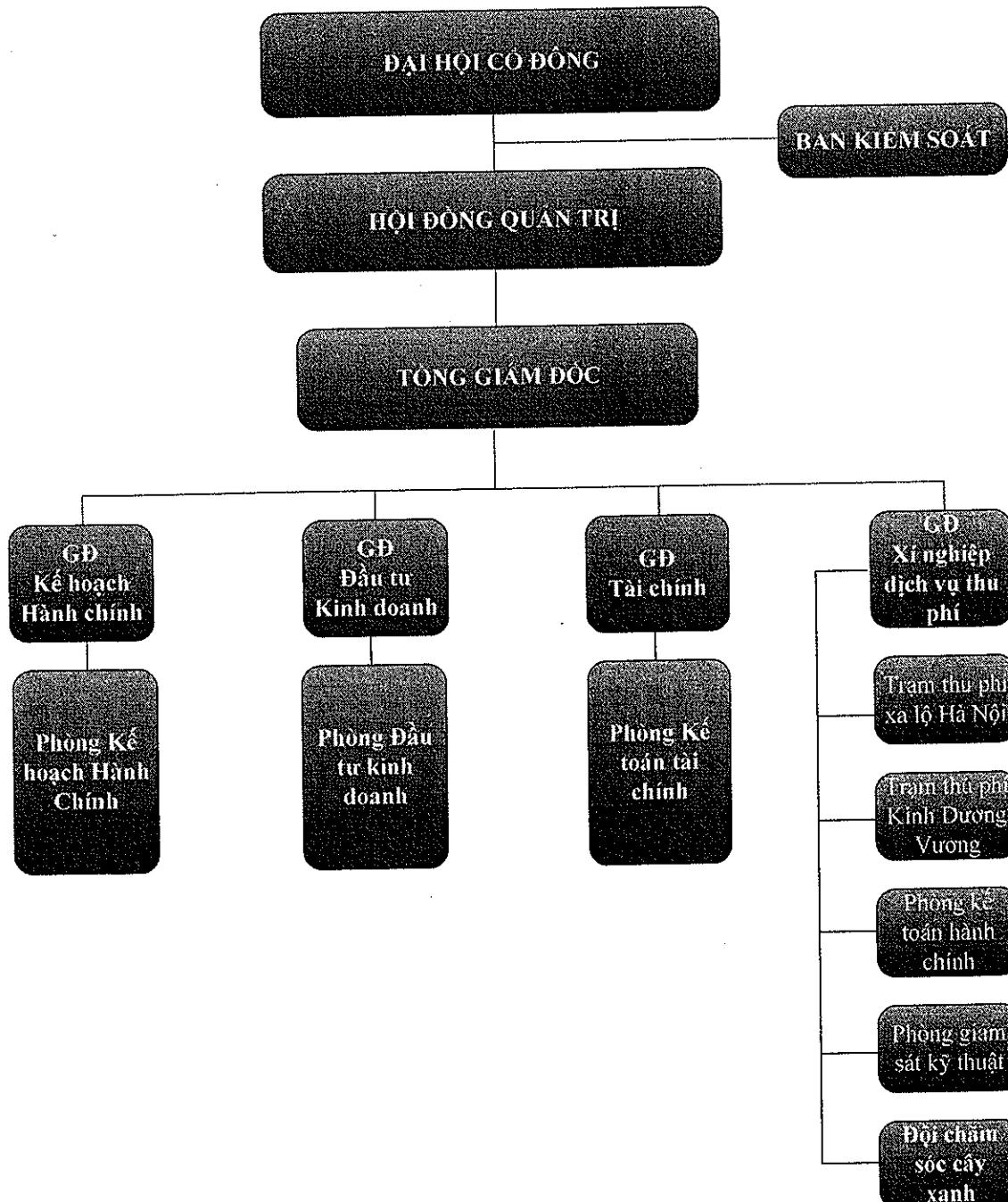
Công ty CP Cơ khí - Điện Lữ Gia tiền thân là Công ty Cơ khí Lữ Gia là một doanh nghiệp Nhà nước được thành lập năm 1978, chuyên sản xuất kinh doanh và lắp đặt các thiết bị cơ khí, điện cho hệ thống chiếu sáng, tín hiệu giao thông cho các công trình trong và ngoài khu vực. Ngoài ra, Công ty còn kinh doanh dịch vụ thương mại, nhà ở, đầu tư bất động sản cùng nhiều hoạt động khác. Vốn điều lệ hiện nay của Công ty là 82.835.610.000 đồng.

Là một đơn vị trực thuộc Tổng công ty cơ khí GTVT Sài Gòn (SAMCO), qua nhiều năm tích lũy vốn và đầu tư thiết bị chiều sâu, đến nay, trong lĩnh vực sản xuất chủ lực, công ty đã chế tạo được các sản phẩm đèn chiếu sáng công cộng từ 70-400W, trụ đèn đường loại tròn côn và bát giác côn dài từ 4 đến 30m, trụ Điện lực đơn thân là sản phẩm mới đầu tiên được dùng cho mạng lưới truyền tải điện cao áp 110kV tại Tp.HCM và các tỉnh phía Nam. Với dây chuyền công nghệ hiện đại cùng đội ngũ công nhân viên có trình độ chuyên sâu, giàu kinh nghiệm, các sản phẩm của Lữ Gia luôn đảm bảo tiêu chuẩn chất lượng, đáp ứng mọi yêu cầu của khách hàng.

3 Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty

Sơ đồ

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:





Điển giải

- **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 07 thành viên.
- **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, Phòng hành chính, Phòng giám sát kỹ thuật, 03 trạm thu phí (Trạm thu phí Xa lộ Hà Nội,



Trạm thu phí Hùng Vương và Trạm thu phí Cầu đường Bình Triệu 2) và Đội chăm sóc cây xanh.

4 Danh sách cổ đông nắm giữ từ 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 trên 5% vốn cổ phần (tính đến ngày 22/02/2010)

Bảng 3

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tổng giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ sở hữu
1	Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Tp.HCM	33-39 Pasteur, Quận 1, Tp.HCM	12.271.870	122.718.700.000	16,34%
2	Vietnam Enterprise Investment Ltd	Room 1901 Me Linh Point Tower 02 Ngô Đức Kế, Quận 1, Tp.HCM	4.710.120	47.101.200.000	6,27%

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 (số cổ phần sở hữu tính đến 22/02/2010):

Bảng 4

STT	Tên cổ đông	Địa chỉ	Số cổ phần sở hữu	Tổng giá trị theo mệnh giá	Tỷ lệ sở hữu
1	Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Tp.HCM	33-39 Pasteur, Quận 1, Tp.HCM	12.271.870	122.718.700.000	16,34%
2	Cty Dịch vụ Công ích Thanh niên Xung phong	172-174 Nguyễn Trãi, Quận 5, Tp.HCM	1.126.185	11.261.850.000	1,50%
3	Cty CP Đầu tư và Dịch vụ Tp.HCM (Invesco)	86 Tân Đà, Quận 5, Tp.HCM	0	0	0%



♦ Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị Thành phố Hồ Chí Minh (HIFU)

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, tự 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 12 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 hiệu quả 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)

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 tinh 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)

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 Tân 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 22/02/2010

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

Bảng 5

Sốt	Cổ đông	Số cổ phần	Tỷ trọng (%)
1.	Cổ đông Nhà nước	0	0
2.	HĐQT, BKS, BTGĐ, KTT	21.269.554	28,33
3.	Cổ đông bên ngoài		
	- Cổ đông tổ chức trong nước	8.786.724	11,70
	- Cổ đông cá nhân trong nước	25.060.849	33,38
	- Cổ đông tổ chức nước ngoài	18.551.034	24,71
	- Cổ đông cá nhân nước ngoài	1.412.839	1,88
	Tổng cộng	75.081.000	100

Vốn điều lệ thực góp tính đến thời điểm hiện nay của CII là 750.810 triệu đồng trên vốn điều lệ đăng ký 753.270 triệu đồng.

Mặc dù chỉ chiếm 1,42% về số lượng cổ đông nhưng các cổ đông pháp nhân lại nắm giữ đến 64% vốn điều lệ của Công ty CII. Các cổ đông pháp nhân của CII hầu như là những tổ chức lớn và hoạt động trong nhiều lĩnh vực khác nhau như:

- Nhóm các ngân hàng thương mại: Ngân hàng ngoại thương (Vietcombank), Ngân hàng Đầu tư & Phát triển Việt Nam (BIDV), Ngân hàng TMCP Việt Á, Ngân hàng TMCP Quân Đội, Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín...
- Nhóm các doanh nghiệp bất động sản: Công ty CP Phát triển Nhà Thủ Đức, Tổng Công ty Địa Ốc Sài Gòn, Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng ...
- Nhóm các Công ty chứng khoán, Quỹ Đầu tư trong nước như: Công ty CP Chứng khoán Thành phố HCM, Công ty Chứng khoán Nhất Việt, Quỹ đầu tư tăng trưởng MANUFILE, Quỹ tầm nhìn SSI, Quỹ Đầu tư Chứng khoán Saigon A2, Quỹ Đầu Tư Phát Triển Đô Thị Thành Phố Hồ Chí Minh, Quỹ Đầu tư Chứng khoán Bảo Việt, Quỹ quản lý quỹ Đầu tư Chứng khoán Đông Á....
- Nhóm các Công ty chứng khoán, Quỹ Đầu tư nước ngoài như: Viet Nam Enterprise Investment Limited, Vietnam Dragon Fund Limited, Kitmc Worldwide Vietnam Fund, Deutsche Bank London, CitiGroup Global Market Limited, Societe Generale, J.P Morgan Whitefriars Inc, Fullerton Vpic Fund...



Với các 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 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 và trong năm 2006, VCB tiếp tục tài trợ 160 tỷ đồng để Công ty CII tiếp nhận và quản lý thu phí trạm thu phí giao thông 1 chiều cầu Bình Triệu 2; Năm 2008, Ngân hàng Eximbank đã cung cấp cho Công ty CII một giới hạn tín dụng là 600 tỷ đồng để tài trợ cho các dự án đầu tư của CII.; 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, 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 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

5.1 Công ty mẹ của CII:

Không có

5.2 Danh sách công ty con của CII

Bảng 6

Đơn vị tính: đồng

Số	Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp của CII	Số tiền góp của CII	Ghi chú
1	Công ty Cổ phần Đầu tư	70.000.000.000	98,58%	69.000.000.000	

BẢN CÁO BẠCH

Số thứ tự	Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp của CII	Số tiền góp của CII	Ghi chú
	Xây dựng cầu đường Bình Triệu				
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	165.000.000.000	64%	105.600.000.000	
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Xa lộ Hà Nội	300.000.000.000	99%	297.000.000.000	
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Cao ốc Văn phòng ĐBP	300.000.000.000	90%	270.000.000.000	

5.3 Những công ty mà CII đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:

Số thứ tự	Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ góp của CII	Số tiền góp của CII	Ghi chú
1	CTCP BOO Nước Đồng Tâm	375.000.000.000	49 %	183.750.000.000	
2	CTCP BOO Nước Thủ Đức	500.000.000.000	31,94 %	159.659.000.000	
3	CTCP Cơ Khí-Điện Lữ Gia	82.835.610.000	45,47 %	37.665.351.867	

5.4 Những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với CII:

Không có

6 Hoạt động kinh doanh

6.1 Chiến lược phát triển kinh doanh

- Tầm nhìn

Phát triển Công ty thành một tổ chức đầu tư tài chính lớn trong lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng trong đó thu phí giao thông vừa là một hoạt động lâu dài, vừa là một công cụ để thực hiện việc đầu tư tài chính. Từng bước xây dựng Công ty thành một doanh nghiệp có sức cạnh tranh cao trong lĩnh vực đầu tư và hưởng lợi từ việc đầu tư các dự án hạ tầng kỹ thuật và xã

hội. Trong quá trình phát triển, tuỳ theo điều kiện thuận lợi, Công ty sẽ mở rộng phạm vi hoạt động ra các tỉnh thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và cả nước.

- Các mục tiêu chủ yếu của Công ty

- o Tham gia quá trình xã hội hoá lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật đô thị của Thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh, trong đó đặc biệt là đầu tư xây dựng hệ thống giao thông đô thị.
- o Góp phần nâng cao hiệu quả của công cuộc đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật đô thị thông qua việc hình thành một công cụ tài chính có năng lực huy động vốn của thành phố, một đơn vị chuyên ngành đầu tư phát triển và khai thác cơ sở hạ tầng.
- o Hình thành một kênh huy động vốn đầu tư mới, huy động vốn đầu tư trung và dài hạn của các tổ chức tài chính, thu hút nguồn vốn nhàn rỗi trong dân và các thành phần kinh tế để đầu tư phát triển hạ tầng kỹ thuật.

- Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Công ty sẽ phát triển thành một tập đoàn tài chính đầu tư trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng. Ngoài những lĩnh vực đã đầu tư như cầu đường giao thông, sản xuất nước sạch, hạ tầng khu công nghiệp, Công ty sẽ mở rộng đầu tư sang các lĩnh vực như: thuỷ điện nhỏ, thoát nước, viễn thông, cảng biển, bến đậu xe, xử lý rác...

6.2 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, 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:

- 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 Huyện 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:

- 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 12 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 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 BOT Cầu đường Bình Triệu 2: trước kia do Tổng Công ty Công trình Giao thông 5 làm chủ đầu tư, nhưng nay Thành phố đã thu hồi dự án và giao cho Công ty CII làm chủ đầu tư. Hiện nay, CII đã thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng cầu đường Bình Triệu để đầu tư giai đoạn 1 của dự án. Hiện nay 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.
- 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, Investco, 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 đã hoàn thành vào cuối năm 2009.
- Dự án xây dựng Nhà máy Nước Thủ Đức đầu 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 đi vào hoạt động giai đoạn 1 trong tháng 06/2009. Dự kiến sẽ hoàn tất toàn bộ dự án trong tháng 06/2010.
- 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 1.487 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; Khu chung cư Trương Đình Hội, Phường 16, Quận 8... và tiếp tục hợp tác đầu tư dự án Dự án khu chung cư 155 Nguyễn Chí Thanh, Quận 5; Dự án cao ốc 70 Lữ Gia, Quận 11; Dự án căn hộ cao tầng Citygate, Diamond Riversite, Phường 16, Quận 8.

Hoạt động đầu tư vốn cổ phần vào các doanh nghiệp đang hoạt động cũng được Công ty CII quan tâm. Công ty đang đầu tư vốn vào Ngân hàng TMCP Việt Á, Công ty CP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty CP Cơ khí - Điện Lữ Gia, Công ty Cổ phần Đầu tư 577, Công ty Cổ phần 565, Công ty Petroland, Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng... 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 8 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 thu 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.

a. Hoạt động thu phí giao thông

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 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 chuyên 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 chuyên 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 hơn 8 năm triển khai thực hiện hợp đồng, kết quả thu phí của Công ty CII như sau :

Bảng 7

Đơn vị tính: ngàn đồng

Tuyến đường	Từ năm 2002 đến năm 2008	Năm 2009	Tổng cộng
Tuyến Xa lộ Hà Nội	903.415.107	136.645.755	1.040.060.862
Tuyến đường Hùng Vương	350.509.880	51.176.095	401.685.975
Tổng cộng	1.253.924.987	187.821.850	1.441.746.837

Tại kỳ họp Hội đồng Nhân dân khóa VII kỳ họp thứ 6 cuối tháng 12 năm 2005, Hội đồng Nhân dân đã chấp thuận chủ trương tính lại thời gian chuyên 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 chuyên nhượng quyền thu phí với thời gian thu phí là 12 năm.

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.

b. Hoạt động đầu tư

Ngoài hoạt động quản lý thu phí giao thông được xem là trọng tâm trong giai đoạn 2002 – 2009, 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:

i. 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 lớn 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.
- Dự án Khu dân cư phường Bình An, Quận 2 - Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.
- 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.
- Dự án Cao ốc Luggia Plaza, 70 Lữ Gia, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh - Hợp tác với Công ty Cổ phần Cơ khí – Điện Lữ Gia.
- Dự án khu Chung cư City Gate, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh - Hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư 577.
- Dự án khu Chung cư Diamond Riversite, Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh - Hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư 577.

Bên cạnh việc hợp tác đầu tư, bắt đầu từ năm 2008, Công ty CII đã triển khai hình thức chủ đầu tư một số dự án lớn như sau :

- Dự án Khu tái định cư Tam Tân
- Dự án Khu dân cư Tân An Hội

ii. Đầu tư vốn cổ phần

Ngoài việc đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, đến ngày 31/12/2009 CII còn đầu tư vào một số công ty sau

Lĩnh vực đầu tư hạ tầng, khu công nghiệp

➤ Công ty Cổ phần Hòa Phú

Đơn vị cùng góp vốn: Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn (SAMCO), Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Điện Sài Gòn (SINVESCO)

Vốn điều lệ : 100 tỷ đồng, CII góp vốn đến hết tháng 12/2009 là 24 tỷ đồng.

Tỷ lệ tham gia : 30 %, tương đương 30 tỷ đồng.

Công ty Cổ phần Hòa Phú được thành lập để đầu tư xây dựng hạ tầng cụm công nghiệp cơ khí ôtô Hòa Phú – Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích khoảng 112 ha nhằm thực hiện chủ trương của Thành phố về việc phát triển sản phẩm công nghiệp chủ lực.

Dự án này được Ngân sách Thành phố Hồ Chí Minh cho vay 100 tỷ đồng với lãi suất 5%/năm để thực hiện đèn 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 sở hạ tầng.

➤ Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ

Đơn vị liên doanh: 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.

Vốn điều lệ ban đầu : 500 tỷ đồng (hiện đã tăng vốn lên 745 tỷ đồng),

Tỷ lệ tham gia ban đầu : 16% vốn điều lệ (tương ứng 119,2 tỷ đồng)

Các bên trúng thầu dự án xây dựng cầu Phú Mỹ được UBND Thành phố công nhận trúng thầu đã thành lập Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ (PMC) ngày 21/07/2003 để thực hiện dự án Cầu Phú Mỹ. CII đã thoát một phần vốn đầu tư vào dự án này và dự kiến sẽ tiếp tục thoát vốn trong năm 2010. Hiện nay, CII chỉ còn nắm giữ khoảng 4% vốn điều lệ Công ty PMC

Lĩnh vực cấp nước

Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông:

Đơn vị liên doanh: 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.

Vốn điều lệ : 300 tỷ đồng.

Tỷ lệ tham gia : 36% vốn điều lệ, tương đương 108 tỷ đồng, CII đã góp 73,6 tỷ đồng tính đến 31/12/2009.

Tổng vốn đầu tư dự án : 1.005,7 tỷ đồng.

Mục đích thành lập Công ty là để đầu tư và khai thác dự án nhà máy nước Kênh Đông.

Đầu tư tài chính vào các công ty cổ phần

Tính đến ngày 31/12/2009, số vốn còn lại Công ty CII tham gia đầu tư tài chính vào các doanh nghiệp sau sau :

Bảng 8

Tên doanh nghiệp	Số tiền (triệu đồng)	Số CP
Ngân hàng TMCP Việt Á	21.006	1.250.580
Công ty CK Thành phố Hồ Chí Minh	29.906	1.987.857
Công ty CP 577	9.367	136.200
Công ty CP 565	12.265	1.225.000
Công ty CP Cơ khí Lữ Gia	36.340	1.669.403



Tên doanh nghiệp	Số tiền (triệu đồng)	Số CP
Cty Investco	12.375	1.000.000
Cty Petroland	85.000	8.500.000
Tổng cộng	206.259	

Tóm lại, tổng số vốn góp của CII vào các đơn vị nêu trên đến 31 tháng 12 năm 2009 là 741 tỷ đồng, số tiền còn lại Công ty CII sẽ góp thêm vào các doanh nghiệp này đến hết năm 2010 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 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.

6.3 Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ qua các năm

a. Doanh thu thuần từ nhóm sản phẩm, dịch vụ

Bảng 9

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Hoạt động thu phí giao thông	172.965	64,13%	173.127	49,15%	170.747	31,93%
Hoạt động đầu tư	96.736	35,87%	179.132	50,85%	364.038	68,07%
Công	269.701	100%	352.259	100%	534.785	100%

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009 của CII)

- Hoạt động thu phí giao thông: chiếm tỷ trọng khá trong cơ cấu thu nhập của CII và luôn giữ mức ổn định.
- Hoạt động đầu tư: Thu nhập từ lĩnh vực này càng ngày càng tăng qua các năm và từng bước gia tăng tỷ trọng về cơ cấu thu nhập trong tổng thu nhập của CII do việc đầu tư vào các dự án bắt đầu mang lại hiệu quả.

b. Cơ cấu lợi nhuận qua các năm 2007, 2008 và 2009

Bảng 10

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Năm 2007		Năm 2008		Năm 2009	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Lợi nhuận thuần từ HĐKD	105.587	98,57 %	145.515	99,46%	354.210	99,35%
Lợi nhuận khác	1.536	1,43%	785	0,54%	2.319	0,65%
Lợi nhuận trước thuế	107.123	100%	146.300	100%	356.529	100%

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán năm 2007, 2008 và 2009 của Công ty CII)

Cùng với sự gia tăng về doanh thu, đặc biệt là doanh thu từ hoạt động đầu tư, sau khi trừ đi chi phí hoạt động của Công ty như phân tích dưới đây, lợi nhuận của Công ty cũng tăng trưởng khá qua các năm.

6.4 Nguyên vật liệu

Do đặc thù hoạt động kinh doanh của Công ty là đầu tư dự án cơ sở hạ tầng, trong đó, CII làm chủ đầu tư hoặc góp vốn hợp tác đầu tư dự án, chứ không trực tiếp thực hiện các công việc xây dựng, nên Công ty không phát sinh hoặc nếu có thì phát sinh không đáng kể khoản mục nguyên vật liệu.

6.5 Chi phí hoạt động

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các năm trước đây, hàng năm Công ty CII được khoán chi phí hoạt động là 6,5% tổng doanh thu.

Chi phí doanh thu của các dự án BOT về cầu đường cũng được khoán theo Hợp đồng BOT đã ký kết với Ủy Ban Nhân Dân Thành phố Hồ Chí Minh (UBND TP)

Chi phí khấu hao quyền thu phí hàng năm được tính dựa trên tỷ lệ về tổng vốn đầu tư của dự án với tổng doanh thu ước tính theo Hợp đồng BOT ký kết với UBND TP, nhân với tổng doanh thu thu được của năm tương ứng.

Riêng chi phí khấu hao quyền thu phí của dự án chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí trên tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương được tính khoảng 78 tỷ đồng/năm kể từ năm 2008.

Bảng 11

Đơn vị tính: triệu đồng

Số	Yếu tố chi phí	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
1	Giá vốn hàng bán	385	44.452	14.750
2	Chi phí bán hàng	101.247	96.698	101.532
3	Chi phí quản lý doanh nghiệp	8.134	9.772	16.584
4	Chi phí tài chính	52.701	54.931	45.101
5	Chi phí khác	110	106	289
	Cộng	162.577	205.959	178.256

(Nguồn: báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và 2009 của Công ty CII).

6.6 Trình độ công nghệ

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 đã được cấp Giấy chứng nhận 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 làn), bộ mặt trạm thêm thông thoáng và tiếp tục tinh giảm được lực lượng lao động.
- Cùng 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.

6.7 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm/dịch vụ

Quản lý hiệu quả các trạm thu phí: Để thực hiện kiểm soát việc thu phí, Xí nghiệp thu phí thực hiện quản lý chất lượng theo tiêu chuẩn ISO 9001-2008. Tất cả các thao tác bán – soát vé, giám sát, quản lý đều thực hiện theo quy trình thống nhất.

Đối với việc kiểm soát thì trình tự thực hiện gồm nhiều cấp:

- Thông tin được bộ phận giám sát của Xí nghiệp hậu kiểm lần 1
- Sau đó, Trưởng ca trực tại các Trạm thu phí sẽ chịu trách nhiệm hậu kiểm lần 2
- Ngoài ra, phòng Kế Toán của Công ty CII cũng thường xuyên kiểm tra định kỳ đối với các dữ liệu hậu kiểm cũng như kế hoạch hậu kiểm của Xí nghiệp.

Bên cạnh đó, để hiện đại hóa và tạo thuận lợi cho khách hàng trong việc lưu thông qua trạm thu phí, Xí nghiệp dành riêng 02 làn sử dụng thiết bị thu phí hồng ngoại OBU tại Trạm Kinh Dương Vương và Trạm thu phí Xa lộ Hà Nội. Ngoài ra, tại trạm XLHN cũng triển khai 2 làn xe sử dụng thiết bị thanh toán tự động dùng công nghệ RFID. Khách hàng khi sử dụng các thiết bị này phải ký hợp đồng sử dụng và thanh toán phí theo 2 hình thức: vé tháng và vé lượt trả trước, khi xe lưu thông qua làn, hệ thống sẽ kiểm tra tài khoản của các phương tiện này, nếu hợp lệ thì barrier tự mở, nếu không hợp lệ thì hệ thống sẽ thông báo cho nhân viên soát vé qua màn hình điều khiển

Về quản lý chất lượng công trình: với lĩnh vực hoạt động chính là đầu tư xây dựng, khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị, CII luôn đặt yêu cầu hàng đầu về kỹ thuật, mỹ thuật và hiệu quả đầu tư của công trình xây dựng. Việc đầu tư xây dựng công trình được tổ chức thực hiện theo các quy định của Nhà nước về quy hoạch, đầu tư xây dựng, quản lý dự án, quản lý chất lượng công trình.

Về nghiệm thu công trình: thực hiện giám sát, kiểm tra và nghiệm thu theo đúng quy trình kỹ thuật, tiêu chuẩn, quy phạm để đảm bảo chất lượng; trong quá trình thi công, kỹ sư

của đơn vị giám sát tiến hành trực tiếp giám sát tại hiện trường, nghiệm thu từng bộ phận, từng hạng mục và nghiệm thu toàn bộ công trình trước khi bàn giao đưa vào sử dụng. Hồ sơ nghiệm thu, hoàn công công trình được thực hiện và lưu trữ theo quy định.

6.8 Hoạt động Marketing

- Thương hiệu CII được xây dựng trên nền tảng chất lượng, hiệu quả và uy tín trong từng dự án đầu tư mà Công ty đã thực hiện. Những cam kết về hiệu quả, chất lượng về những dịch vụ do Công ty cung cấp, làm chủ đầu tư hoặc có tham gia đầu tư là công cụ tiếp thị hữu hiệu nhất đến khách hàng và các đối tác của Công ty.
- CII cũng chú trọng đến vấn đề quảng cáo, quảng bá thương hiệu hình ảnh của CII qua báo chí, Website.

6.9 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Không có

6.10 Các hợp đồng lớn đang được thực hiện hoặc đã được ký kết

Bảng 12



BẢN CÁO BẠCH

Số	Hợp đồng	Giá trị	Đối tác	Thực hiện
1	Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông đường Điện Biên Phủ (Xa lộ Hà Nội) và đường Hùng Vương nối dài số 01/2002/HĐCN ngày 17/09/2002	1.000 tỷ đồng	Hợp đồng được ký kết với Sở Tài Chính Vật Giá Tp.HCM (Cơ quan được UBND Tp.HCM ủy quyền)	-Thu phí trạm Xa lộ Hà Nội: đến 31/12/2013 -Thu phí trạm Kinh Dương Vương: đến 31/08/2014
2	Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội số 01/2008/HĐCN ngày 02/12/2008	1.000 tỷ đồng	Hợp đồng được ký kết với Sở Tài Chính Vật Giá Tp.HCM (Cơ quan được UBND Tp.HCM ủy quyền)	12 năm kể từ ngày 01/01/2014
3	Hợp đồng Xây dựng – kinh doanh – chuyển giao dự án cầu đường Bình Triệu 2 (phản 1-giai đoạn 2) số 01/2009/HĐ-BOT ngày 31/03/2009	230,66 tỷ đồng	Hợp đồng được ký kết với Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM (Cơ quan được UBND Tp.HCM ủy quyền)	5 năm 3 tháng
4	Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao dự án đầu tư Xây dựng mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận ngày 25/11/2008	548 tỷ đồng	Hợp đồng được ký kết giữa Cục Đường bộ Việt Nam (Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) và Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy – Công ty CII	15 năm 7 tháng 26 ngày
5	Hợp đồng Xây dựng – kinh doanh – chuyển giao dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội số 03/2009/HĐ-BOT ngày 25/11/2009	2.287,8 tỷ đồng	Hợp đồng được ký kết với Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM (Cơ quan được UBND Tp.HCM ủy quyền)	26 năm 3 tháng (sau ngày kết thúc thu phí của dự án chuyển nhượng quyền quản lý thu phí giao thông trên xa lộ Hà Nội, hoàn vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc)



THÔNG TIN CHI TIẾT VỀ CÁC DỰ ÁN CÔNG TY ĐÃ VÀ ĐANG THỰC HIỆN

Bảng 13

Đơn vị tính: tỷ đồng

Số	Tên dự án	Vốn đầu tư	Tỷ lệ tham gia của CII	Số vốn tham gia của CII	Ghi chú
A	Các dự án CII làm chủ đầu tư				
1	Chuyển nhường quyền quản lý thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội và Hùng Vương nối dài	1.000	100%	300	Đã khai thác được 8 năm, còn lại 4 năm.
2	Dự án chuyển giao quyền thu phí Xa lộ Hà Nội (ứng vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc)	1.000	100%	200	Tháng 12/2008, dự án đã ký HĐ với Sở Tài chính
3	Dự án BOT mở rộng xa lộ Hà Nội	2.288	99%	297	Tổng mức đầu tư của dự án (chưa bao gồm: lãi vay trong thời gian thi công, chi phí sử dụng vốn và thuế VAT)
4	Dự án BOT cầu đường Bình Triệu II (phản 1-giai đoạn 2)	230,66	100%		Dự án đã ký Hợp đồng BOT vào cuối quý 1/2009.
5	Dự án Liên tỉnh lộ 25B – giai đoạn 2	612,45	100%		Ngày 19/05/2009, Cty CII đã ký Hợp đồng ứng vốn đầu tư công trình xây dựng đường LTL25B với UBND TP
6	Dự án cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ	1.387	90%	270	
7	Dự án Khu tái định cư Tam Tân	1.012	100%	200	Khởi công tháng 12/07, dự kiến hoàn thành tháng 11/2013
8	Dự án Khu dân cư Tân An Hội	4.090	100%	500	Khởi công tháng 12/07, dự kiến hoàn thành tháng 11/2013



BẢN CÁO BẠCH

Số thứ tự	Tên dự án	Vốn đầu tư	Tỷ lệ tham gia của CII	Số vốn tham gia của CII	Ghi chú
B	Các dự án CII góp vốn điều lệ				
9	Nhà máy nước Kênh Đông	1.005,7	36%	108	Đầu tư BOO. Dự kiến phát nước cuối năm 2010
10	Dự án nhà máy nước Thủ Đức	1.487,24	31,94%	159,659	Đầu tư BOO. Dự án đã phát nước vào tháng 6/2009
11	Nhà máy nước Đồng Tâm	1.412	49%	183,75	Đầu tư BOO. Dự kiến phát nước vào quý 2/2010
12	Dự án BOT cầu Đồng Nai	1.255	5%	25	Dự án đã khởi công tháng 6/2008 và ngày 31/12/2009, cầu Đồng Nai mới đã được thông xe.
13	Dự án BOT Cầu Phú Mỹ	1.806	16%	119,2	Dự án đã hoàn thành và đang xúc tiến các thủ tục cần thiết để triển khai thu phí giao thông.
14	Dự án mở rộng QL1A đoạn qua Phan Rang – Tháp Chàm	548	64%	105,6	Tháng 11/2008, liên danh CII-577 đã ký Hợp đồng BOT với Cục đường bộ VN
C	Các dự án CII hợp tác đầu tư				
15	Dự án Khu dân cư phường Bình An, Quận 2, Tp.HCM	500	25%	70	Đã hoàn thành cơ sở hạ tầng và khai thác xong
16	Dự án Cao ốc Luggia Plaza, 70 Lũ Gia, Quận 11, Tp.HCM	350	25%	25	Khởi công tháng 05/2008, dự kiến hoàn thành tháng 03/2011
17	Dự án khu Chung cư City Gate, Phường 16, Quận 8, Tp.HCM	1.708	30%	60	CII đã thoát vốn đầu tư vào dự án này và thu về 27 tỷ đồng lợi nhuận
18	Dự án khu Chung cư Diamond Riverside	2.675	40%	150	Dự kiến khởi công xây dựng vào quý 1/2010
19	Dự án Khu dân cư Lương Định Của			7,7	CII đã thu hồi vốn đầu tư



Số	Tên dự án	Vốn đầu tư	Tỷ lệ tham gia của CII	Số vốn tham gia của CII	Ghi chú
					và lợi nhuận từ dự án
20	Dự án Khu Chung cư Trương Đình Hội 3				CII đã thu hồi vốn đầu tư và lợi nhuận từ dự án

A. Các dự án CII làm chủ đầu tư

1. Dự án chuyển nhượng quyền quản lý thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội và Hùng Vương nối dài

Công ty CII được thành lập trên cơ sở nhận chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài với giá trị chuyển nhượng là 1.000 tỷ đồng. Thời gian thu phí hoàn vốn là 12 năm kể 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 nối dài). Thời gian thu phí hoàn vốn sẽ được điều chỉnh nếu doanh thu thu phí giao thông của Công ty CII tăng hoặc giảm 10% so với phương án chuyển nhượng quyền thu phí.

2. Dự án chuyển nhượng quyền quản lý giao thông trên Xa lộ Hà Nội (hoàn vốn đầu tư xây dựng mới cầu Rạch Chiếc)

Ngày 02/12/2008, Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội số 01/2008/HĐCN đã được ký kết giữa Sở Tài chính Vật Giá Tp.HCM (Cơ quan được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh uỷ quyền) và Công ty CII. Nội dung Hợp đồng có 01 số điểm chính như sau:

- Giá trị chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội là 1.000 (một ngàn) tỷ đồng (giá trị này được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư dự án xây dựng mới cầu Rạch Chiếc trên Xa lộ Hà Nội theo Quyết định số 1473/QĐ-SGTCC ngày 16/05/2008 của Sở Giao thông Công chính).
- Kế hoạch giải ngân: dự kiến từ quý IV/2008 đến Quý IV/2012.
- Sau khi kết thúc thời gian thu phí tại Trạm Xa lộ Hà Nội (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông đường Điện Biên Phủ (Xa lộ Hà Nội) và đường Hùng Vương nối dài số 01/2002/ HĐCN ký ngày 17 tháng 9 năm 2002 và phụ kiện hợp đồng số 02/PKHĐCN ký ngày 27/12/2005 giữa Sở Tài Chính – Vật giá thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. Hồ Chí Minh), CII được quyền tiếp tục quản lý, thu phí tại trạm Xa lộ Hà Nội trong khoảng từ Cầu Sài Gòn đến ngã tư Bình Thái. Dự kiến thời điểm bắt đầu thu phí hoàn vốn cho dự án này là 01/01/2014.

- Theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội đã được ký kết với Sở Tài chính Tp. HCM (cơ quan được Ủy Ban Nhân dân Tp. HCM chỉ định ký hợp đồng) thì Công ty CII sẽ ứng vốn cho ngân sách thành phố để thành phố xây dựng mới cầu Rạch Chiếc. Đôi lại, Công ty CII sẽ được kéo dài thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội sau khi kết thúc thời gian thu phí tại trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn dự án đường Điện Biên Phủ và Kinh Dương Vương.

Với dự án này, Công ty CII được đảm bảo lợi nhuận của vốn chủ sở hữu là 14%/năm. Bên cạnh đó, thời gian để chuyển giao lại dự án cho Thành phố được xác định sau khi Công ty CII đã trả hết nợ vay ngân hàng, lãi vay phát sinh, hoàn vốn chủ sở hữu và chi phí bảo toàn vốn chủ sở hữu (14%). Ngoài ra, thời gian quản lý, thu phí sẽ được điều chỉnh nếu có các trường hợp phát sinh làm cho doanh thu thu phí giao thông của Công ty tăng hoặc giảm trên 10% so với phương án tài chính của dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông Xa lộ Hà Nội đính kèm trong hợp đồng BOT. Vì vậy, có thể nói, rủi ro khi đầu tư vào dự án này là không đáng kể.

3. Dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội

Ngày 23/01/2008 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có văn bản số 556/UBND-ĐTMT về việc chấp thuận chủ trương giao cho Công ty CII làm chủ đầu tư, tổ chức đầu tư dự án Mở rộng Xa lộ Hà Nội theo hình thức Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao (BOT).

Ngày 25/11/2009, Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội số 03/2009/HĐ-BT giữa Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM (Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) và Công ty CII (nhà đầu tư) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Xa lộ Hà Nội (doanh nghiệp dự án) đã được ký kết.

Dự án Mở rộng xa lộ Hà Nội được xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt, góp phần tạo nên một trục giao thông đô thị hoàn chỉnh. Với chiều dài của tuyến là 15,7km, điểm đầu kết nối với dự án đầu tư xây dựng cầu Sài Gòn 2, điểm cuối kết nối với dự án xây dựng cầu Đồng Nai mới. Mặt cắt ngang tuyến được thiết kế trên cơ sở phù hợp với mặt cắt ngang quy hoạch và lộ giới của tuyến xa lộ Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 373/QĐ-UB ngày 26/01/2005.

Quy mô dự án	Chiều dài tuyến là 15,7 km, điểm đầu kết nối với dự án đầu tư xây dựng cầu Sài Gòn 2, điểm cuối kết nối với dự án xây dựng cầu Đồng Nai mới
--------------	---

Giá trị đầu tư	2.287,811 tỷ đồng
----------------	-------------------

Thời điểm bắt đầu thu phí	01/01/2019
---------------------------	------------

Chủ đầu tư	Công ty CII
------------	-------------

Tổng mức đầu tư của dự án (chưa bao gồm: lãi vay trong thời gian thi công, chi phí sử dụng vốn và thuế VAT): 2.287,811 tỷ đồng. Thời điểm bắt đầu thu phí là ngày 01/01/2019.

Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội được đầu tư theo hình thức BOT (Xây dựng – Kinh doanh - Chuyển giao). Thời gian khai thác thu phí hoàn vốn của Công ty CII dự kiến là 26 năm 3 tháng, tính từ ngày 01/01/2019 (ngay sau ngày kết thúc thu phí của dự án chuyển nhượng quyền quản lý thu phí giao thông trên xa lộ Hà Nội, hoàn vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc).

Ngoài ra, tương tự như dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông Xa lộ Hà Nội (ứng vốn cầu Rạch Chiếc), trong Hợp đồng BOT đã ký với Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh, lợi nhuận của vốn chủ sở hữu cũng được đảm bảo ở mức 14%/năm. Nếu có trường hợp phát sinh làm cho doanh thu của dự án tăng hoặc giảm trên 10% so với phương án tài chính của dự án thì thời gian quản lý dự án để chuyển giao lại cho Thành phố cũng sẽ được điều chỉnh tương ứng.

Do đó, đối với dự án này, Công ty CII cũng được đảm bảo nguồn thu để hoàn trả nợ vay, hoàn trả vốn chủ sở hữu, lãi vay phát sinh và chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu trước khi chuyển giao lại dự án cho Thành phố. Vì vậy, rủi ro khi đầu tư vào dự án này cũng được hạn chế ở mức thấp nhất, hay có thể nói là không có rủi ro.

4. Dự án BOT cầu đường Bình Triệu II (phần 1-2 giai đoạn 2)

Ngày 31/03/2009, Hợp đồng Xây dựng – kinh doanh – chuyển giao dự án cầu đường Bình Triệu 2 (phần 1- giai đoạn 2) số 01/2009/HĐ-BOT đã được ký kết giữa Sở Giao thông Vận tải và Công ty CII.

Để đảm bảo an toàn giao thông qua cầu Bình Triệu cũ, ngày 12/11/2007 Ủy Ban Nhân dân Tp. HCM đã có văn bản số 7749/UBND-ĐTMT chấp thuận cho Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP. HCM tách riêng triển khai trước tiêu dự án 3 “Sửa chữa, nâng cấp và mở rộng cầu Bình Triệu cũ” từ dự án điều chỉnh xây dựng cầu, đường Bình Triệu 2.

Ngày 13/03/2008 Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản số 1622/UBND-ĐTMT về việc đàm phán hợp đồng triển khai trước phần 1 của giai đoạn 2 dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 với Công ty CII, và hợp đồng BOT đã được ký kết vào ngày 31/3/2009 giữa Sở giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty CII với tổng mức đầu tư là 230,66 tỷ đồng. Trong đó bao gồm 3 hạng mục:

- Hoàn vốn đầu tư tiêu dự án 2.
- Đầu tư tiêu dự án 3 “Sửa chữa, nâng cấp mở rộng cầu Bình Triệu I”.
- Đầu tư xây dựng nửa trạm thu phí trên Quốc lộ 13 (theo hướng chiều xe từ trung tâm thành phố đi ra).

Để đảm bảo tiến độ và chất lượng của dự án, Công ty CII đã tiến hành thương thảo đơn vị thi công nước ngoài là Công ty Freyssinet Việt Nam. Công ty Freyssinet Việt Nam cam kết hoàn thành dự án trong thời gian 15 tháng, với các điều kiện bảo hành thời gian khai thác của



cầu Bình Triệu 1 là 30 năm. Dự án được triển khai thi công ngày 29/05/2009, dự kiến tháng cuối 8/2010 sẽ hoàn thành tiêu dự án 3.

Tương tự như các điều khoản trong Hợp đồng BOT về các dự án cầu đường nói trên, rủi ro của việc đầu tư dự án này cũng không đáng kể. Ngoài ra hiện nay, Công ty CII cũng đang thực hiện thu phí để hoàn vốn cho dự án.

5. Dự án Liên tỉnh lộ 25 B - giai đoạn 2

Ngày 19/05/2009, Uỷ Ban Nhân dân Tp.HCM và Công ty CII đã ký Hợp đồng ứng vốn đầu tư công trình xây dựng đường Liên tỉnh lộ 25B (giai đoạn 2).

Đây là dự án được đầu tư theo hình thức BT (xây dựng - chuyên giao) nên sau khi hoàn thành công trình xây dựng đường Liên tỉnh lộ 25B, Công ty CII sẽ chuyển giao dự án lại cho Thành phố và Thành phố sẽ hoàn trả lại vốn đã đầu tư cho CII. Vì vậy, đầu tư dự án này cũng không mang đến rủi ro cho Công ty CII.

Mục tiêu đầu tư của dự án Đầu tư xây dựng đường Liên tỉnh lộ 25B (giai đoạn 2) phù hợp với quy hoạch, kịp tiến độ kết nối với các dự án trọng điểm của Tp.HCM cũng như trong khu vực

Quy mô dự án	Chiều dài tuyến là 5.360m, điểm đầu giao với Đại lộ Đông Tây (km 0+240), điểm cuối tại phà Cát Lái (km 5+600)
Giá trị đầu tư	612,450 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh trong thời gian đầu tư)

6. Dự án cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ

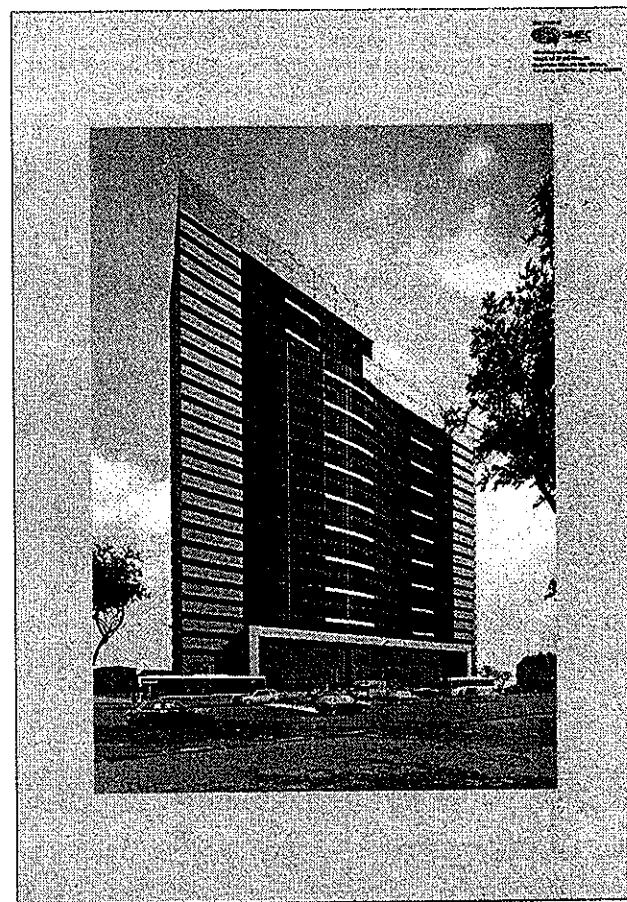
Địa điểm	152 Điện Biên Phủ P25 Bình Thạnh TP. HCM.
Diện tích khuôn viên	6.008 m ² .
Quy mô dự án	Tòa nhà gồm 2 tầng hầm và 2 khối tháp (khối A1 cao 27 tầng; khối A2 cao 25 tầng) liên kết với nhau qua khối bệ (4 tầng) thành một khối kiến trúc thống nhất hoàn chỉnh, diện tích sàn xây dựng 59.904m ² .
Giá trị đầu tư	1.387 tỷ đồng.
Chủ đầu tư	Công ty CII.
Đơn vị thiết kế	SMEC International PTY LTD.



Mục tiêu của dự án là thực hiện chủ trương xã hội hóa trong đầu tư phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh, sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách để xây dựng cao ốc văn phòng, góp phần tăng cường các tiện ích văn phòng làm việc của Sở Giao thông Vận tải và các Ban Quản lý dự án thuộc Sở, đồng thời hình thành 01 Trung tâm điều khiển hệ thống vận tải hành khách công cộng của thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đã được Thủ tướng Chính phủ chấp thuận chủ trương đầu tư theo hình thức hợp đồng BOT tại văn bản số 647/TTg-KTN ngày 29/4/2009.

Tương tự như các dự án về cầu đường nói trên, dự án cao ốc 152 Điện Biên Phủ cũng được đầu tư theo hình thức BOT. Thời gian khai thác hoàn vốn cho dự án được tính toán dựa trên nguồn thu để hoàn trả nợ vay, hoàn trả vốn chủ sở hữu, lãi vay phát sinh và chi phí sử dụng vốn chủ sở hữu.

Tuy nhiên, do đây là dự án xây dựng cao ốc văn phòng nên dự án sẽ có rủi ro là hiệu suất cho thuê không cao. Rủi ro này có thể được hạn chế do vị trí của cao ốc nằm ở cửa ngõ phía Đông của Thành phố, có các trục kết nối với các đô thị vệ tinh như Thành phố Nhơn Trạch, Biên Hòa, Bình Dương, Vũng Tàu... Ngoài ra, khi dự án hoàn thành, các dự án như tuyến Metro, cầu Sài Gòn 2, mở rộng Xa lộ Hà Nội, Quốc lộ 13, đại lộ Đông Tây cũng được đưa vào vận hành, tạo điều kiện thuận lợi về mặt giao thông cho dự án. Bên cạnh đó, việc đô thị hóa tại Quận 2, Quận 9 đang được phát triển nhanh mà việc đầu tư cao ốc văn phòng cho thuê tại khu vực này hiện nay chưa nhiều nên đầu tư dự án tại 152 Điện Biên Phủ có tính khả thi cao.

Mô hình cao ốc văn phòng Điện Biên Phủ**7. Dự án Khu tái định cư Tam Tân**

Địa điểm Thuộc xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Tp.HCM

Diện tích quy hoạch 17,86ha

Diện tích đất ở 51,35ha

Tổng mức đầu tư 1.024 tỷ đồng

Chủ đầu tư Công ty CII

Khu tái định cư Tam Tân, xã Tân An Hội, huyện Củ Chi được đầu tư với mục tiêu hình thành một Khu đô thị hiện đại, xanh, sạch có các cơ sở hạ tầng xã hội đầy đủ, đảm bảo môi trường sống tốt cho người dân, nhằm phục vụ nhu cầu tái định cư của các hộ dân cư thuộc diện di dời giải tỏa khi thực hiện các dự án đầu tư trong phạm vi Khu đô thị Tây Bắc.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 41121000073 ngày 18/02/2008 và được Ban Quản lý Khu Đô thị Tây Bắc phê duyệt dự án đầu tư phần hạ tầng kỹ thuật tại quyết định số 19/QĐ-BQL ngày 10/8/2009.

8. Dự án Khu dân cư Tân An Hội

Vị trí Thuộc xã Tân An Hội, huyện Củ Chi, Tp.HCM

Diện tích quy hoạch 104,72ha



Diện tích đất ở	51,35ha
Tổng mức đầu tư	4.090 tỷ đồng
Chủ đầu tư	Công ty CII

Mục tiêu của việc đầu tư Khu nhà ở Tân An Hội là hình thành một khu đô thị mới với không gian sống văn minh, lành mạnh, đảm bảo sự hài hòa giữa bảo vệ môi trường, cảnh quan đô thị, cải thiện và phát triển cơ sở hạ tầng xã hội, dịch vụ và nhà ở; xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh, phù hợp với yêu cầu phát triển đô thị, tạo lập các mảng xanh thiên nhiên, cải thiện môi trường sống cho người dân thành phố.

Dự án đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 41121000049 ngày 08/11/2007 và được Ban Quản lý Khu Đô thị Tây Bắc phê duyệt nhiệm vụ qui hoạch tại quyết định số 24/QĐ-BQL ngày 22/09/2008.

Hiện nay, 2 dự án này mới được Ủy Ban Nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận đầu tư, đang chờ Ban Quản lý Khu đô thị Tây Bắc phê duyệt phương án đèn bù giải tỏa nên Công ty CII chưa huy động vốn để triển khai dự án. Vì vậy, hiệu quả đầu tư dự án sẽ được Công ty CII tính toán sau khi giải ngân vốn thực hiện dự án.

Tóm lại, các dự án về cầu đường mà Công ty CII làm chủ đầu tư đa phần đều được thực hiện theo hình thức BOT, BT, do đó tính khả thi của dự án khá cao, khả năng hoàn vốn, thu lợi nhuận của Công ty CII gần như là chắc chắn. Mặt khác, tất cả nguồn vốn đầu tư và thu hồi của các dự án được sử dụng bằng tiền VND nên yếu tố rủi ro về tỷ giá được loại trừ trong các khoản đầu tư này.

B. Các dự án CII góp vốn điều lệ:

9. Nhà máy nước Kênh Đông

Nhà máy xử lý nước có công suất 200.000m³/ngày, bao gồm cả trạm bom cấp 1 công suất 214.000m³/ngày.

Địa điểm Huyện Củ Chi, Tp. HCM.

Quy mô dự án

- 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 1.200mm.
- Tuyến ống chuyển tải nước sạch từ Nhà máy nước Tân Hiệp về Ngã tư An Sương dài 8,15Km đường kính 2.000mm.
- Tuyến ống chuyển tải nước sạch từ ngã tư An Sương đến Tây Thạnh dài 3,1Km, đường kính 1.800mm.
- Một số công trình phụ trợ khác.

Công suất nhà máy 200.000m³/ngày.

Giá trị đầu tư 1.005,7 tỷ đồng.



CII góp 36% vốn điều lệ, tương đương 108 tỷ đồng.
Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông.

Dự kiến cuối năm 2010, 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 Đứng, 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 m³/ngày nước sạch từ Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông. Như vậy, ngoài 50.000 m³/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. Hiện nay, Công ty Cổ phần Cấp nước Kênh Đông đã ký hợp đồng mua bán sỉ 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.

10. Dự án nhà máy nước Thủ Đức

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. Hiện nay dự án đã đi vào khai thác giai đoạn 1 với công suất 100.000 m³/ngày. Dự kiến đến tháng 06/2010, dự án sẽ phát đủ công suất 300.000 m³/ngày

Địa điểm Quận Thủ Đức, TP.HCM
Quy mô dự án

- 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 2.000mm.



	- Một số công trình phụ trợ khác.
Công suất nhà máy	Xử lý nước 300.000m ³ /ngày.
Giá trị đầu tư	1.487,24 tỷ đồng.
CII góp	31,94% vốn điều lệ, tương đương 159,659 tỷ đồng.
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức.

Hiện nay dự án đã đi vào khai thác giai đoạn 1 với công suất 100.000 m³/ngày. Dự kiến đến tháng 06/2010, dự án sẽ phát đủ công suất 300.000 m³/ngày.

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 (nay là Ngân hàng 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.

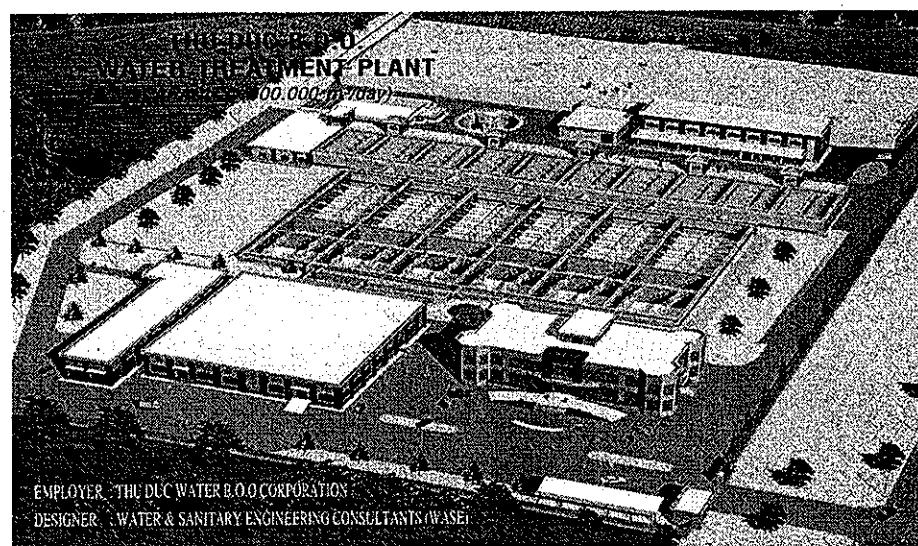
Theo hợp đồng bán sỉ nước sạch, toàn bộ nước sạch do nhà máy xử lý được sẽ được bán cho Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn để cung cấp cho các khu dân cư, nhà máy ... thuộc Quận 7 và huyện Nhà Bè. Như vậy, toàn bộ đầu ra của Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức đã được bao tiêu nên dự án có tính khả thi rất cao.

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.

Mô hình nhà máy nước Thủ Đức như sau:



11. Nhà máy nước Đồng Tâm

Địa điểm

- Cụm công trình dự trữ, cung cấp nước thô và nhà máy xử lý nước: xây tại khu vực lò gạch hiện hữu ở Đồng Tâm, cách nhà máy nước Bình Đức khoảng 1km về phía thượng lưu sông Tiên.
- Trạm tăng áp Chợ Gạo: tại vị trí gần cầu Chợ Gạo.
- Tuyến ống chuyên tải đặt dọc theo đường giao thông từ Đồng Tâm về Gò Công.

Quy mô dự án

Hệ thống tuyến ống chuyên tải nước sạch (mạng cấp 1) từ Nhà máy đi Mỹ Tho dài 7km và Tuyến ống cấp 1 Mỹ Tho – Tân Hương dài 14km, Tuyến ống cấp 1 Mỹ Tho – Chợ Gạo – Vĩnh Bình – TX Gò Công dài 35km.

Công suất nhà máy

Giai đoạn 1 (từ năm 2007-2010) xây dựng hoàn thành tất cả các hạng mục với công suất $50.000\text{m}^3/\text{ngày}-\text{đêm}$. Giai đoạn 2 (năm 2014) đầu tư thêm các hồ chứa và máy bơm để nâng công suất lên $90.000\text{m}^3/\text{ngày}-\text{đêm}$.

Giá trị đầu tư

1.412 tỷ đồng.

CII góp

49% vốn điều lệ, tương đương 183,750 tỷ đồng.

Chủ đầu tư

Công ty Cổ phần BOO Nước Đồng Tâm.



Mục tiêu đầu tư là xây dựng trạm bơm nước thô, nhà máy xử lý nước công suất 90.000m³/ngày-đêm, các hồ chứa nước trung gian và trạm bơm tăng áp tại Chợ Gạo. Hệ thống tuyến ống chuyển tải nước sạch (mạng cấp 1) từ Nhà máy đi Mỹ Tho dài 7km và:

- Tuyến ống cấp 1 Mỹ Tho – Tân Hương dài 14km.
- Tuyến ống cấp 1 Mỹ Tho – Chợ Gạo – Vĩnh Bình – TX Gò Công dài 35km.

Việc đầu tư sẽ phân kỳ làm 02 giai đoạn, giai đoạn 1 xây dựng hoàn thành tất cả các hạng mục với công suất 50.000m³/ngày-đêm (dự kiến hoàn thành vào tháng 6/2010). Giai đoạn 2 (sau 02 năm) đầu tư thêm các hồ chứa và máy bơm để nâng công suất lên 90.000m³/ngày-đêm.

Tỉnh Tiền Giang sẽ hỗ trợ toàn bộ kinh phí đền bù giải phóng mặt bằng, bao gồm: 18 ha tại Đồng Tâm để xây dựng hồ chứa nước thô và nhà máy xử lý nước (tỉnh Tiền Giang đã hoàn tất việc đền bù giải tỏa), khu vực xây dựng hồ chứa nước trung gian và trạm tăng áp Chợ Gạo, hành lang lắp đặt tuyến ống (chạy dọc kênh thủy lợi).

Sau khi dự án hoàn thành, tỉnh Tiền Giang cam kết tiêu thụ thông qua Công ty cấp thoát nước Tiền Giang toàn bộ lượng nước sạch. Vì vậy, việc tham gia cổ phần để xây dựng nhà máy nước Đồng Tâm cũng sẽ mang lại cho Công ty CII một nguồn thu nhập cao và ổn định trong lâu dài.

12. Dự án BOT cầu Đồng Nai

Mục tiêu đầu tư của dự án

Cầu Đồng Nai sẽ giải quyết tình trạng tắc nghẽn giao thông hiện nay tại nút giao Tân Vạn và ngã ba Vũng Tàu, đồng thời hoàn thiện mạng lưới giao thông khu vực, tạo điều kiện tuyến giao thông Bắc-Nam thông suốt, thúc đẩy phát triển vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Quy mô dự án

Dự án gồm các hạng mục công trình chính là cầu Đồng Nai mới, được xây dựng cách tim cầu cũ 23m về phía thượng lưu, cầu thiết kế vĩnh cửu, tải trọng thiết kế hoạt tải HL-93, cấp địa chấn là cấp 6, cầu có 5 làn xe rộng 20m, chiều dài 461,6m; cầu vượt Tân Vạn xây dựng trên xa lộ Hà Nội theo hướng Biên Hòa về TPHCM, rộng 15,75m, có 4 làn xe tĩnh không chui dưới cầu vượt là 4,75m; hầm chui xây dựng trên QL1 theo hướng từ TPHCM về Biên Hòa, rộng 12m có 3 làn xe, chiều cao tĩnh không của hầm chui là 4,75m...

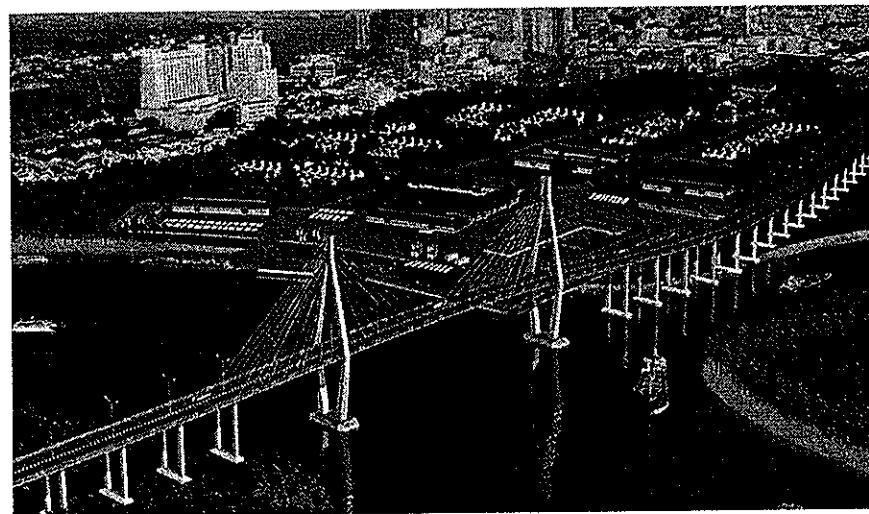
Giá trị đầu tư

1.255 tỷ đồng

Chủ đầu tư

Tổng Công ty Xây dựng số 1. CII tham gia góp 5% vốn điều lệ Công ty Cổ phần Cầu Đồng Nai.

13. Dự án BOT Cầu Phú Mỹ



Địa điểm	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)
Quy mô dự án	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.
Giá trị đầu tư	1.806 tỷ đồng.
CII góp	16%, tương đương 119,2 tỷ đồng.
Thời gian khởi công	09/09/2005.
Thời gian hoàn thành	02/09/2009.
Chủ đầu tư	Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ.

Cầu Phú Mỹ sau khi 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.

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), phần còn lại sẽ do các bên tham gia Công ty Cổ phần BOT cầu Phú Mỹ đóng góp.

CII đã góp đủ vốn vào dự án này, đồng thời đã thoát 89,5 tỷ đồng vốn đã góp. Đến nay dự án đã hoàn thành và đang xúc tiến các thủ tục cần thiết để triển khai thu phí giao thông.

14. Dự án mở rộng Quốc lộ 1A đoạn Phan Rang-Tháp Chàm

Ngày 25/11/2008, Hợp đồng BOT dự án đầu tư xây dựng mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp.Phan Rang – Tháp Chàm đã được ký kết giữa Cục đường bộ Việt Nam và Liên doanh Công ty Cổ phần Đầu tư 577 và Công ty CII.

Mục tiêu đầu tư của dự án

Xây dựng dự án mở rộng tuyến tránh Quốc lộ 1A đoạn qua Tp.Phan Rang – Tháp Chàm theo hình thức BOT nhằm hỗ trợ tốt cho việc giảm tải lượng xe lưu thông trên quốc lộ 1A, đoạn qua Thành phố Phan Rang – Tháp Chàm, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế xã hội của địa phương và các khu vực lân cận khác.

Quy mô dự án

Chiều dài tuyến là 8,3 km, điểm đầu Km 1551+40 – QL1A tại Ngã ba Cà Đú, tỉnh Ninh Thuận, điểm cuối KM 1561+00 – QL1A tại Ngã ba Long Bình, tỉnh Ninh Thuận.

Giá trị đầu tư

548 tỷ đồng (chưa bao gồm lãi vay phát sinh trong thời gian xây dựng).

Tương tự các dự án BOT hay BT mà CII làm chủ đầu tư như đã phân tích ở trên, đối với các dự án BOT về cầu đường mà Công ty CII tham gia góp vốn điều lệ, khả năng hoàn vốn và thu lợi nhuận của các dự án gần như là chắc chắn. Vì vậy, rủi ro khi tham gia góp vốn điều lệ vào các dự án này là không đáng kể.

Đối với việc góp vốn điều lệ vào các dự án nhà máy nước, dự án được đầu tư như hình thức BOO (Xây dựng - Vận hành - Sở hữu) nên không bị chuyển giao lại cho Nhà nước. Ngoài ra, toàn bộ nước sạch do nhà máy xử lý sẽ được bao tiêu nên đầu ra của nhà máy luôn được đảm bảo. Bên cạnh đó, với tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng nhanh nhưng khả năng cung cấp nước sinh hoạt từ các nguồn nước chính của Tỉnh, Thành phố chỉ đáp ứng được khoảng 60%-70% nhu cầu của người dân nên sản phẩm của nhà máy luôn có được nguồn tiêu thụ ổn định. 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.

C. Các dự án CII hợp tác đầu tư

15. Dự án Khu dân cư phường Bình An, Quận 2, Tp. HCM

Địa điểm

Phường Bình An, Quận 2, Tp. HCM.

Quy mô dự án

Tổng diện tích đất dự án khoảng 65.000 m².

Chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

Hình thức đầu tư

Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức.

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. Hiện nay Công ty đã thu hồi vốn đầu tư số tiền là gần 40 tỷ đồng và đã được tạm chia lợi nhuận hơn 41 tỷ đồng.

16. Dự án Cao ốc Luggia Plaza, Công ty Cổ phần Cơ khí – Điện Lữ Gia**Địa điểm**

70 Lữ Gia, Quận 11, Tp. HCM.

Quy mô dự án

- Tổng diện tích đất dự án khoảng 4.000m². Cao ốc gồm hai khối, tổng diện tích sàn xây dựng 37.436m², cao 22 tầng.

- Tòa nhà gồm: 02 tầng hầm; tầng 01- 05 sử dụng cho thương mại dịch vụ, văn phòng cho thuê, từ tầng 6 đến tầng 20 sử dụng cho căn hộ chung cư.

Tổng vốn đầu tư dự án

350 tỷ đồng (vốn chủ đầu tư tham gia dự án: 100 tỷ đồng).

Tỷ lệ tham gia của CII

25%, tương đương 25 tỷ đồng.

Thời gian khởi công

19/05/2008.

Chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Cơ khí – Điện Lữ Gia.

Hình thức đầu tư

Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Cơ khí – Điện Lữ Gia.

Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng chung cư cao tầng để chuyên nhượng căn hộ cho khách hàng, kết hợp với văn phòng cho thuê và trung tâm thương mại.

Công ty CII đã đầu tư 25 tỷ đồng vào dự án này và dự kiến thu về khoảng 37,5 tỷ đồng lợi nhuận.

17. Dự án khu Chung cư City Gate, Phường 16, Quận 8, Tp. HCM**Địa điểm**

Phường 16, Quận 8, Tp. HCM.

Quy mô dự án

Tổng diện tích đất dự án khoảng 20.000m². City Gate Towers được tích hợp khối văn phòng gồm 01 Block cao 12 tầng và khu căn hộ cao tầng gồm 03 Block có chiều cao 19; 24; 28 tầng trong đó có 04 tầng dành cho trung tâm thương mại, hồ bơi, trung tâm thể dục thể thao...

Tổng vốn đầu tư dự án

1.708 tỷ đồng (vốn chủ đầu tư: 200 tỷ đồng).

Tỷ lệ vốn góp của CII

30% tương đương 60 tỷ đồng.

Chủ đầu tư

Công ty Cổ phần Đầu tư 577.

Hình thức đầu tư

Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư 577.



Tổng diện tích đất của dự án khoảng 20.000m² tại Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng chung cư cao tầng, và chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng.

Công ty CII đã thoát vốn đầu tư vào dự án này và thu về 27 tỷ đồng lợi nhuận.

18. Dự án khu Chung cư Diamond Riverside

Địa điểm Phường 16, Quận 8, Tp. HCM.

Quy mô dự án Tổng diện tích đất dự án khoảng 40.000m². Phần căn

hộ cao tầng gồm 01 block 21 tầng, 02 block 25 tầng, 04 block 28 tầng. Phần trường học và nhà trẻ gồm trường học cao 3 tầng và nhà trẻ cao 2 tầng.

Giá trị đầu tư 2.675 tỷ đồng.

Tỷ lệ vốn góp của CII 40%.

Số tiền CII đã góp 150 tỷ đồng.

Chủ đầu tư Công ty Cổ phần Đầu tư 577.

Hình thức đầu tư Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Đầu tư 577.

Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng chung cư cao tầng, và chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng.

Công ty CII đã đầu tư 150 tỷ đồng cho dự án và dự kiến sẽ thoát vốn đầu tư vào năm 2011 với lợi nhuận thu về khoảng 160 tỷ đồng.

Bên cạnh việc hợp tác đầu tư, bắt đầu từ năm 2009, Công ty CII đã triển khai hình thức chủ đầu tư một số dự án lớn như sau:

19. Dự án Khu dân cư Lương Định Của

Địa điểm Phường An Phú, Quận 2, Tp.HCM.

Quy mô dự án Tổng diện tích đất dự án khoảng 38.900 m².

Chủ đầu tư Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận.

Hình thức đầu tư Hợp tác đầu tư với Công ty Xây dựng Kinh doanh Nhà Phú Nhuận.

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.

20. Dự án khu Chung cư Trương Đình Hội 3

Địa điểm Phường 16, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Quy mô dự án Tổng diện tích đất dự án khoảng 27.600m².

Chủ đầu tư

Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8.

Hình thức đầu tư

Hợp tác đầu tư với Công ty Dịch vụ Công ích Quận 8.

Mục tiêu của dự án là đầu tư xây dựng 6 khối chung cư cao tầng, và chuyển nhượng căn hộ cho khách hàng.

Công ty CII đã thoát vốn đầu tư vào dự án này và thu về 11 tỷ đồng lợi nhuận.

Do CII không chủ trương hình thành một bộ máy chuyên nghiệp để đầu tư, kinh doanh địa ốc nhưng với lợi thế là một doanh nghiệp có vốn lớn, nguồn thu phí giao thông ổn định nên CII có tiềm lực về tài chính để đầu tư dài hơi trong các dự án bất động sản. Những dự án bất động sản mà CII tham gia hợp tác đầu tư đều có vị trí đắc địa, giá mua đất ban đầu rất thấp và Công ty chi hợp tác với những công ty hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản như Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy... Vì vậy, việc hợp tác đầu tư này đều hứa hẹn mang đến lợi nhuận cao cho CII trong các năm sắp tới.

7 Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh từ năm 2006 đến năm 2009

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

a. Kết quả hoạt động kinh doanh

Bảng 14

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009	%tăng giảm (2009 so với 2008)
Tổng giá trị tài sản	1.091.380	1.710.765	2.011.311	2.504.297	26%
Doanh thu thuần bán hàng & cung cấp dịch vụ	166.623	177.424	229.046	202.590	-12%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	50.710	105.587	145.515	339.200	133%
Lợi nhuận khác	3.351	1.536	785	2.318	195%
Lợi nhuận trước thuế	54.061	107.124	146.300	356.529	144%
Lợi nhuận sau thuế	47.689	95.819	132.780	316.248	138%
Lợi nhuận chưa phân phối	39.655	89.005	142.429	372.979	162%
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.590	2.834	3.352	7.577	
Tỷ lệ trả cổ tức (%/năm)	12	17	16	20	

Nguồn : Báo cáo tài chính đã được kiểm toán năm 2006, 2007, 2008 và 2009 của CII.

- Doanh thu năm sau luôn cao hơn năm trước, đặc biệt là thu nhập từ hoạt động tài chính đã có sự gia tăng vượt bậc qua các năm.
- Lợi nhuận từ năm 2008 bắt đầu tăng trưởng mạnh và sẽ tiếp tục tăng trong các năm tới do đã giảm bớt phần chi phí lãi vay phát sinh từ 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), và nguồn thu nhập từ các dự án cơ sở hạ tầng bắt đầu đi vào khai thác.

Ghi chú: Doanh nghiệp được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp trong 4 năm đầu hoạt động (từ 2002) 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 *Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty*

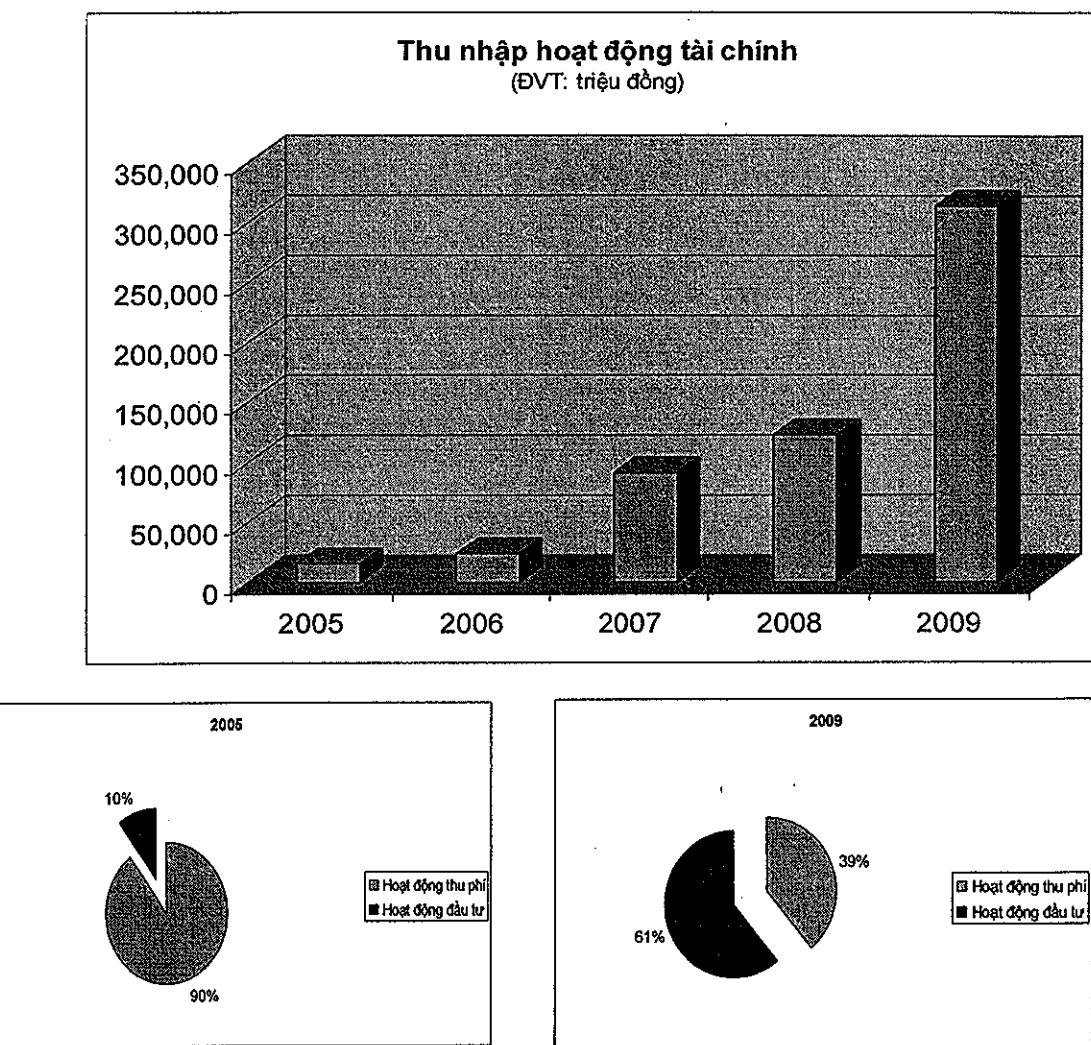
➤ Thu phí giao thông

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 là thu nhập chính của Công ty CII trong các năm vừa qua và các năm sắp đến. Tháng 7 vừa qua, Công ty CII đã chính thức thu thêm trạm thu phí cầu đường Bình Triệu 2. Như vậy, các trạm thu phí của Công ty nằm ở các 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.

➤ Thu từ đầu tư dự án và thu khác

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 lợi thế về dòng tiền linh hoạt 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 tài chính từ năm 2005 đến năm 2009 (đvt: triệu đồng)



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

Cơ cấu thu nhập từ hoạt động đầu tư trong tổng thu nhập của Công ty trong năm 2009

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.

➤ Chi phí tiền lương và dịch vụ mua ngoài

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 lối thu phí đã tiết kiệm đáng kể chi phí nhân công của Công ty CII.

➤ 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 trong năm 2005. 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.

Theo Nghị Quyết số 34/2005/NQ-HĐND ngày 26/12/2005 của Hội đồng Nhân dân Thành phố Khóa VII, kỳ họp thứ 6, Hội đồng Nhân dân Thành phố đã cho phép tính lại thời gian chuyển giao quyền thu phí trên 2 tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương nối dài từ 9 năm lên 12 năm. Do đó, trong kỳ kế toán 2006, tỷ lệ khấu hao TSCĐ vô hình được tính bằng 47,34% doanh thu thực hiện. Tỷ lệ 47,34% này được xác định bằng tỷ số giữa giá trị còn lại của giá trị chuyển nhượng quyền thu phí (650.191.348.743 đồng) và tổng doanh thu thu phí (không bao gồm thuế giá trị gia tăng) ước tính đơn vị sẽ đạt được trong thời gian thu phí còn lại tính từ ngày 01/12/2005 (1.373.360.611.813 đồng).

Bắt đầu từ năm 2008 trở đi, chi phí khấu hao quyền thu phí của tuyến đường Điện Biên Phủ và Hùng Vương được tính bằng giá trị tuyệt đối là 78.399.552.964 đồng/năm.

Riêng đối với dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2, do đặc điểm vừa đầu tư, vừa thu phí hoàn vốn, Công ty CII đã được Bộ Tài chính đồng ý cho phép khấu hao theo tỷ lệ 52% doanh số thu phí thu được từ dự án này.

➤ Chi phí lãi vay

Với đặc điểm là một tổ chức đầu tư tài chính trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng, nên đa phần chi phí lãi vay phát sinh trong năm tài chính được vốn hóa vào giá trị đầu tư công trình.

Khi CII thoát vốn các dự án đầu tư hoặc khi dự án đi vào giai đoạn khai thác, chi phí lãi vay sẽ được kết chuyển tương ứng vào chi phí tài chính trong kỳ. Do đó, khi doanh thu hoạt động tài chính của CII gia tăng thì cũng đồng nghĩa với việc gia tăng chi phí tài chính nhưng tốc độ gia tăng chi phí tài chính sẽ thấp hơn tốc độ gia tăng doanh thu.

➤ 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 chi 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 trở đi, 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 chuyền nhượng.

➤ Lợi nhuận

Lợi nhuận của Công ty CII đã có sự gia tăng đều đặn qua các năm từ 2006 đến nay (cho dù năm 2008 là một năm khủng hoảng đối với rất nhiều doanh nghiệp). Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận qua các năm của CII đạt ở mức rất cao, khẳng định được tính ổn định, dài hạn của CII trong các năm vừa qua và các năm sắp đến.

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 chuyền nhượng quyền thu phí giao thông (như đã thực hiện) hoặc đầu tư vào các dự án BOT về cầu đường.
- 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.

Nhận chuyền nhượng quyền thu phí hoặc đầu tư dự án BOT

Công ty CII là đơn vị tiên phong trong việc thực hiện dự án chuyền 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 chuyền 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 (through 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 đấu thầu thi công 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 thường 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.

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 tiềm lực về tài chính rất mạnh. 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. Mỗi 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.

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.

➤ **Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước.**

Hiện nay trên địa bàn Tp.HCM có duy nhất CII hoạt động trong lĩnh vực: Đầu tư xây dựng khai thác, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật đô thị theo phương thức BOT, BT; 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. Những lĩnh vực hoạt động này đem lại cho CII nguồn thu đáng kể.Thêm vào đó cộng với bờ dày kinh nghiệm, tiềm lực tài chính lớn cộng với uy tín đối với các tổ chức tín dụng nên Công ty có thể huy động vốn từ nhiều nguồn cho các dự án lớn.

Các dự án đầu tư và hình thức của Công ty phù hợp với định hướng phát triển đô thị, quy hoạch phát triển chung của Tp.HCM.

Hoạt động thu phí giao thông: CII có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực thu phí và có lợi thế cạnh tranh đầu thầu dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông với đội ngũ lãnh đạo và nhân viên nhiều năm kinh nghiệm. Xu hướng đầu tư hiện đại hóa các thiết bị thu phí là hoàn toàn phù hợp vì nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng của Tp.HCM rất cao

Hoạt động cung cấp nước: Cung cấp nước sạch cho Tp.HCM là một vấn đề khá bức xúc, CII đã đầu tư góp vốn vào 03 công ty cấp nước Kênh Đông, Đồng Tâm và Thủ Đức thể hiện xu hướng kinh doanh phù hợp mong muốn và đáp ứng một phần nhu cầu bức xúc của người dân Thành phố



Hoạt động kinh doanh bất động sản: Công ty chỉ đầu tư vào những dự án bất động sản có vị trí đắc địa và có giá mua đất thấp. Công ty đã hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần Phát triển Nhà Thủ Đức, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy... là những công ty hoạt động chuyên nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và bắt đầu từ năm 2008, Công ty đã bước đầu làm chủ đầu tư dự án như dự án Khu Tái định cư Tam Tân, Tân An Hội và 152 Điện Biên Phủ. Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ chiếm tỷ trọng khoảng 25% cơ cấu đầu tư của CII.

Đầu tư tài chính: Đầu tư góp vốn vào các công ty như: Công ty Cổ phần Chứng khoán Tp.HCM, Công ty Cổ phần Cơ khí Điện Lử Gia, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy, Ngân hàng TMCP Việt Á, Công ty Petroland...

Đa dạng hóa hoạt động kinh doanh của CII là hướng đi phù hợp và nguồn thu khá ổn định.

9 Chính sách đối với người lao động

a. Tình hình lao động

Tính đến thời điểm 31/12/2009 tình hình lao động của Công ty CII như sau:

Bảng 15

Yếu tố	31/12/2009	Tỷ lệ (%)
Số lượng cán bộ công nhân viên (người)	299	
Thu nhập bình quân (đồng/người/tháng)	4.199.432	
Phân theo trình độ chuyên môn		
- Đại học và trên Đại học (người)	40	13,38
- Cao đẳng, trung cấp (người)	37	12,37
- Khác (người)	222	74,25
Phân theo hợp đồng		
- Hợp đồng không xác định thời hạn (người)	233	77,93
- Hợp đồng có xác định thời hạn (người)	66	22,07

(Nguồn: Công ty CII)

b. Chính sách đối với người lao động

Tổng số lao động trong công ty tính đến ngày 31/12/2009 là 299 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 :

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 hiểm 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 cổ tức

Phân phối cổ tức trong năm 2007, 2008, 2009

Bảng 16

Chỉ tiêu	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
Vốn điều lệ (thực góp)	400.000.000.000	400.200.000.000	500.540.000.000
Số lượng cổ phiếu quỹ	-	1.204.570	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	40.000.000	38.815.430	50.054.000
Tỷ lệ cổ tức	17%	16%	20%

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 ở mức trên 12%. Tỷ lệ cổ tức luôn tăng (trên mệnh giá cổ phần) trong thời gian qua:

Bảng 17

	Năm 2005	Năm 2006	Năm 2007	Năm 2008	Năm 2009
Tỷ lệ cổ tức	12%	12%	17%	16%	20%

Trong giai đoạn 2010 -2013, Công ty CII sẽ gia tăng mức chia cổ tức cho cổ đông do hiệu quả hoạt động của doanh nghiệp sẽ nâng lên rõ rệt khi các dự án lớn đi vào giai đoạn khai thác.

11 Tình hình hoạt động tài chính

11.1 Các chỉ tiêu cơ bản năm 2009

Khấu hao tài sản cố định

- 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 (quyền thu phí giao thông XLHN và Kinh Dương Vương) được tính khấu hao với giá trị tuyệt đối 78.400 triệu đồng/năm

Chi phí khấu hao TSCĐ của dự án Cầu đường Bình triệu 2 được tính bằng 52% doanh số thu phí thu được hằng năm.

Số năm khấu hao của các loại TSCĐ như sau:

Bảng 18

Số	Loại tài sản	Thời gian
1.	Máy móc thiết bị	3 năm
2.	Phương tiện vận tải	5 năm

– *Mức lương bình quân*: mức lương bình quân của mỗi cán bộ công nhân viên trong công ty đạt 4.199.432 đồng/tháng.

– *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 31/12/2009, 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 31/12/2009, số dư các quỹ của công ty CII là 47.998 triệu đồng, bao gồm :

Bảng 19

Đơn vị tính: triệu đồng

Số	Chi tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
1.	Quỹ dự phòng tài chính	34.260	39.051	45.690
2.	Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1.098	1.857	2.308
	Cộng	35.358	40.908	47.998

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2007, 2008 và 2009 của Công ty CII).

- Tổng dư nợ vay dài hạn tại thời điểm 31/12/2009: 432.142.296.975 đồng

Bảng nợ vay trung dài hạn tại thời điểm 31/12/2009

Bảng 20

Đơn vị tính : đồng

Ngân hàng	Lãi suất	Dư nợ
- NH TMCP XNK VN	1%	250.844.941.955
- NH TMCP Quốc tế VN	0,875%	13.800.000.000
- NH Hàng Hải	1%	97.798.040.599
- Vay hợp vốn NH EXIMBANK và VCB(Cty Ninh Thuận)	1%	56.363.729.421
- Vay hợp vốn NH EXIMBANK và		

VCB(Cty CII)	1%	13.335.585.000
Tổng cộng		432.142.296.975

(Nguồn: báo cáo tài chính hợp nhất kiểm toán 2007, 2008 và 2009 của Công ty CII).

- Tình hình công nợ hiện nay

- Các khoản phải thu

Các khoản phải thu của Công ty CII

Bảng 21

Đơn vị tính: đồng

Sốt	Chi tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
1.	Phải thu khách hàng	36.728.593.433	18.276.625.872	34.698.766.809
2.	Trả trước cho người bán	9.839.350.843	77.990.718.871	93.947.887.189
3.	Phải thu nội bộ	-	-	-
4.	Phải thu khác	9.345.121.822	27.576.458.532	35.000.701.287
5.	Dự phòng các khoản phải thu khó đòi	-	-	-
	Tổng cộng	55.913.066.098	123.843.803.275	163.647.355.285

(Nguồn: báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và 2009 của Công ty).

- Hàng tồn kho

Bảng 22

Đơn vị tính: đồng

Sốt	Chi tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
1	Nguyên liệu, vật liệu	12.637.031.868	6.185.152	653.695
2	Công cụ, dụng cụ	12.710.775	-	16.000.000
3	Chi phí SXKD dở dang	-	-	1.526.181.535
4	Thành phẩm	-	-	-
5	Hàng hóa	18.460.270	496.050.788	564.857.655
	Tổng cộng	12.668.202.913	502.235.940	2.107.692.885

(Nguồn: báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và 2009 của Công ty CII).

- Đầu tư tài chính dài hạn

Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết: 390.763.466.004 đồng (lợi nhuận tính đến 31/12/2009: 15.010.448.003 đồng.)

Đầu tư dài hạn khác: 902.223.990.153 đồng.

- Các khoản phải trả



Bảng 23

Đơn vị tính: đồng

Số	Chi tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
	Nợ ngắn hạn	183.970.910.852	230.449.628.960	215.274.270.908
1.	Vay và nợ ngắn hạn	45.992.000.000	126.612.000.000	76.316.129.986
2.	Phải trả người bán	392.755.612	3.697.457.624	14.057.201.256
3.	Người mua trả tiền trước	52.529.299.819	100.000.000	102.000.000
4.	Thuế & các khoản phải nộp NN	2.541.889.903	10.168.744.499	40.146.113.053
5.	Phải trả người lao động	7.274.133.540	4.535.280.654	10.777.075.524
6.	Chi phí phải trả	-	-	598.262.265
7.	Phải trả cho các đơn vị nội bộ	-	-	-
8.	Các khoản phải trả phải nộp khác	75.240.831.978	85.336.146.183	73.277.488.824
9.	Dự phòng phải trả ngắn hạn	-	-	-
10.	Nợ dài hạn	734.033.666.532	917.015.473.121	1.066.006.860.748
	<i>Vay và nợ dài hạn</i>	<i>733.754.078.592</i>	<i>916.553.335.992</i>	<i>1.065.442.296.975</i>
	<i>Thuế thu nhập hoàn lại phải trả</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Dự phòng trợ cấp mất việc làm</i>	<i>279.587.940</i>	<i>462.137.129</i>	<i>564.563.773</i>
	Tổng công nợ phải trả	918.004.577.384	1.147.465.102.081	1.281.281.131.656

(Nguồn: báo cáo kiểm toán hợp nhất năm 2007, 2008 và 2009 của Công ty CII).

Khoản vay dài hạn gia tăng theo năm do năm 2008, Công ty chỉ có 1 Công ty con là Công ty Cổ phần Boo Nước Đồng Tâm, nhưng đến 30/09/2009, Công ty có thêm 4 Công ty con và 2 công ty liên kết. Những Công ty con của CII đều là những Công ty đang trong quá trình thi công dự án nên cần nhiều vốn để đầu tư. Do đó, khoản vay nợ của các Công ty này rất nhiều. Số dư nợ vay này là số liệu sau khi hợp nhất với các công ty con.

- ❖ Thuế và các khoản phải nộp ngân sách theo luật định của Công ty trong năm 2009 là: 40.146.113.053 đồng

Công ty đã kê khai và thực hiện đúng các khoản nộp ngân sách theo luật định.

11.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 24



BẢN CÁO BẠCH

Chỉ tiêu	31/12/2007	31/12/2008	31/12/2009
1.Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
▪ Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần): TSLĐ/Nợ ngắn hạn	0,46	0,63	1,92
▪ Hệ số thanh toán nhanh: <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	0,40	0,62	1,91
2.Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
▪ Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản (lần)	0,54	0,57	0,51
▪ Hệ số nợ /vốn chủ sở hữu (lần)	1,19	1,46	1,06
3.Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
▪ Doanh thu/Tổng tài sản (lần)	0,16	0,18	0,21
4.Chỉ tiêu về khả năng sinh lời			
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/Doanh thu thuần (lần)	35,75%	37,79%	61,15%
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	12,4%	16,99%	26,21%
▪ Tỷ lệ LN sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	5,6%	6,6 %	12,63%
6. Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần			
Thu nhập/cổ phần lưu hành bình quân (đồng/cổ phần)	2.834	3.352	7.577

(Nguồn báo cáo tài chính kiểm toán 2007, 2008 và 2009)

- Hệ số nợ thanh toán được cải thiện dần qua các năm, năm 2007 là 0,46, năm 2008 là 0,63 và đặc biệt tăng cao năm 2009 là 1,92.
- Do đặc thù kinh doanh nên hàng tồn kho không nhiều nên hệ số thanh toán nhanh không cao, cụ thể năm 2007 là 0,40, năm 2008 là 0,62 và năm 2009 tăng khá cao so với các năm trước: 1,91.
- Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản tốt và ổn định qua các năm như sau: năm 2007: 0,54, năm 2008: 0,57 và năm 2009 : 0,51.

- Hệ số nợ /vốn chủ sở hữu tốt và cũng khá ổn định, năm 2007:1,19 năm 2008: 1,46 và năm 2009 là 1,06.
- Doanh thu trên tổng tài sản không lớn là do đặc thù hoạt động kinh doanh của CII ban đầu cần phải đầu tư hạ tầng kỹ thuật tương đối lớn mà nguồn thu thường kéo dài và khá ổn định, không có nhiều đột biến. Tỷ lệ tăng trưởng lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần qua các năm như sau: 35,75 % năm 2007, 37,79 % năm 2008 và 61,15 % năm 2009.
- Tương tự như chỉ số Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần thì tỷ lệ ROA và ROE cũng tăng trưởng đều qua các năm và đặc biệt trong năm 2009, tỷ lệ này tăng hơn 2 lần so với năm 2008 là do lợi nhuận sau thuế năm 2009 tăng mạnh, hơn gấp 2 lần so với năm 2008
- + ROE: năm 2007: 12,4 %, năm 2008: 16,99 % và năm 2009 là 26,21 %
- + ROA: năm 2007 là 5,6 %, năm 2008 là 6,6% và năm 2009 là 12,63%
- Thu nhập/số cổ phần lưu hành bình quân cao, tốt và tăng dần qua các năm, đặc biệt tăng mạnh trong năm 2009 là 7.577, năm 2008 là 3.352 và năm 2007 là 2.834. Trong năm 2009, thu nhập/số cổ phần lưu hành bình quân cao.
- Trong 03 năm 2007, 2008 vừa qua, Công ty CII thực hiện việc chia cổ tức lần lượt là 17% và 16%/năm. Sang năm 2009, mức chia cổ tức là 20%/năm và dự tính mức cổ tức sẽ là 16% vào năm 2010. Tuy nhiên, dự tính mức chia cổ tức sẽ tăng lên từ năm 2011 trở đi.

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

12.1 Danh sách và sơ yếu lý lịch Hội đồng quản trị

Danh sách thành viên HĐQT

Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Ông Nguyễn Phước Thanh	Chủ tịch	1957	020588745
Ông Trương Văn Học	Phó Chủ tịch	1956	022756743
Ông Vương Đức Hoàng Quân	Phó Chủ tịch	1967	021859484
Ông Lê Vũ Hoàng	Ủy viên	1946	020096649
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Ủy viên	1963	020789703
Ông Dominic Scriven	Ủy viên	1963	761100461

**BẢN CÁO BẠCH**

Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Ông Lê Chí Hiếu	Ủy viên	1957	020955215

Sơ yếu lý lịch**a Chủ tịch Hội đồng Quản trị**

- Họ và tên: **NGUYỄN PHƯỚC THANH**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 23/09/1957
- Nơi sinh: An Giang
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND số: 020588745, ngày cấp 06/12/1999, nơi cấp: CA TP HCM.
- Quê quán: An Giang
- Địa chỉ thường trú: 2C Phạm Hữu Chí, P.12,Q.5, HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan:
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Quản trị KD
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
 - 10/1982- 1/1983: Cán bộ NHNN An Giang
 - 2/1983- 5/1986: Cán bộ Ngân hàng Nhà nước thị xã Long Xuyên;
 - 6/1986- 12/1986: Trưởng phòng Tín dụng Ngân hàng Nhà nước thị xã Long Xuyên
 - 1/1987- 7/1988: Phó Giám đốc chi nhánh NHNN Long Xuyên; Giám đốc Quỹ tiết kiệm
 - 8/1988- 9/1989: Giám đốc chi nhánh Ngân hàng Phát triển nông nghiệp huyện Chợ Mới, An Giang
 - 10/1989- 8/1991: Giám đốc Công ty Vàng bạc Đá quý tỉnh An Giang
 - 09/1991- 1/1998: Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Ngoại thương An Giang
 - 2/1998- 3/2000: Phó Tổng Giám đốc Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam;
 - 4/2000- 10/2007: Phó Tổng giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh NHNT Tp.HCM
 - 11/2007- 5/2008: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc NHNT VN
 - 6/2008 – Nay: Ủy viên HĐQT, Tổng Giám đốc NH TMCP NT VN

..hsc CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Chủ tịch HĐQT Công ty CII
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: UV HĐQT kiêm Tổng giám đốc NH TMCP Ngoại thương Việt Nam
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.367.250 cổ phần.

Trong đó: cá nhân sở hữu 28.500 cổ phần

Được ủy quyền 1.338.750 cổ phần.

- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Kim Triều	350200766	CA An Giang	Cha Ruột	0
2	Trần Thị Thành	350200767	CA An Giang	Mẹ ruột	0
3	Nguyễn Thị Ngọc Phượng	351220623	CA An Giang	Vợ	0
4	Nguyễn Thanh Trà	023763963	06/12/1999 CA TPHCM	Con ruột	0
5	Nguyễn Phước Thiên Anh	B0593037	14/08/2006 Cục quản lý XNC Tp.HCM	Con ruột	0
6	Nguyễn Phước Tùng	350200572	07/12/1999 CA An Giang	Em ruột	0
7	Nguyễn Thị Huệ	350200654	05/06/1998 CA An Giang	Em ruột	0
8	Nguyễn Mai Trinh	350713412	07/12/1999 CA An Giang	Em ruột	0
9	Nguyễn Thị Kim Loan	341674186	07/12/1999 CA Đồng Tháp	Em ruột	0
10	Nguyễn Kim Linh	351021746	CA An Giang	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không



- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

b Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: TRƯỜNG VĂN HỌC
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/12/1956
- Nơi sinh: Quảng Nam
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND số: 022756743, ngày cấp 26/04/2008, nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Quảng Nam
- Địa chỉ thường trú: 338/49 Nguyễn Đình Chiểu, P4, Q3, TP. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 9 307 369 – 9 307 371
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân khoa kinh tế

- 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 – 04/1995: 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 5/1995 – 04/2009: 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.

Từ 4/2009 – 11/2009: Phó Giám đốc Công ty Dịch vụ công ích TNXP, kiêm Trưởng Ban Bồi thường trực thuộc Công ty Dịch vụ công ích TNXP, kiêm Giám đốc Trung Tâm Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Thanh Niên Xung Phong Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 11/2009 – nay: Giám đốc Ban Quản lý Khu dân cư cụm Công nghiệp Nhị Xuân.

- Chức vụ công tác hiện tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Công ty Dịch vụ Công ích TNXP, kiêm Giám đốc Trung Tâm Sản xuất Kinh doanh Thương mại và Dịch vụ Xuất Nhập khẩu Thanh Niên Xung Phong Thành phố Hồ Chí Minh.



- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 1.154.535 cổ phần.

Trong đó: cá nhân sở hữu: 28.350 cổ phần

Được ủy quyền 1.126.185 cổ phần

- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trương Khoa			Cha ruột	0
2	Nguyễn Thị Nhạn			Mẹ ruột	0
3	Đào Thị Ngọc	020214453	13/02/2001 CA TPHCM	Vợ	0
4	Trương Thụy Hồng Thảo	023855024	13/02/2001 CA TPHCM	Em ruột	14.010 0,019 %
5	Trương Văn Sinh	273380457	CA BR-VT 27/12/2006	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

c Phó chủ tịch Hội đồng Quản trị

- Họ và tên: VƯƠNG ĐỨC HOÀNG QUÂN
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 06/12/1967
- Nơi sinh: Sài Gòn
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND số: 021859484, ngày cấp 02/01/2007, nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Hà Nội



- Địa chỉ thường trú: 323 Lý Thái Tổ, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc: 0903962347
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ chuyên ngành Tài Chính
- Tóm tắt quá trình công tác:

Từ 1990 – 1994: Công tác tại Công ty Giám định hàng hoá XNK Việt Nam - Vinacontrol .

Từ 1994 – 2003: Công tác tại Công ty sản xuất XNK dịch vụ KHKT.

Từ 2003 – 2005: Công tác tại Trường Đại học Ngân hàng TP. HCM (Giám đốc Trung tâm Hợp tác Quốc tế).

Từ 2005 đến nay: Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị TP. HCM.

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Quỹ Đầu tư Phát triển đô thị TP. HCM
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 12.271.870 cổ phần.

Trong đó: cá nhân sở hữu 0 cổ phần

Được ủy quyền 12.271.870 cổ phần

- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Bích Lộc	020723308	12/03/1979 CA TPHCM	Mẹ ruột	0
2	Nguyễn Ngọc Thùy	024241227	17/03/2004 CA TPHCM	Vợ	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty d. Ủy viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên: **LÊ VŨ HOÀNG**

..hsc CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 1946
- Nơi sinh: Bến Tre
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND số: 020096649, ngày cấp 02/07/2003, nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Bến Tre
- Địa chỉ thường trú: 239 Trần Hưng Đạo, Q5, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 3914 1904
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- 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 – Trường đài điện báo.

Từ 1968 – 1970: Công tác tại Đại sứ quán CHMN Campuchia – Trường 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 Bồi 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

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức niêm yết: Uỷ viên Hội đồng Quản trị kiêm Tổng giám đốc Cty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần 565
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Petroland
 - Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần BOO Nước Đồng Tâm



BẢN CÁO BẠCH

- Tổng Giám đốc kiêm Phó Chủ tịch Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần
BOO Nước Thủ Đức

- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 72.591 cổ phần, trong đó cá nhân sở hữu: 72.591 cổ phần
- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lê Huỳnh Văn Anh	023543873	08/07/1998 CA TP.HCM	Con ruột	10.320 0,014%

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

e. Ủy viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên: **NGUYỄN MAI BẢO TRÂM**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 29/10/1963
- Nơi sinh: Sài Gòn
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND số: 020789703 ngày cấp 30/07/1997 nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Thanh Hóa
- Địa chỉ thường trú: 83/8 Trần Khắc Chân, P9, Q Phú Nhuận, Tp. Hồ Chí Minh.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 39 14 1904
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Quản trị Doanh nghiệp
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

Từ 1983 – 1988 : Sinh viên khoa hóa Trường Đại học Tổng Hợp Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ 10/1989 – 12/1993: Cán bộ Ban Trưởng 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.

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc Đầu tư – Kinh doanh Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Tổng Giám đốc Công ty cổ phần BOO Nước Đồng Tâm, tỉnh Tiền Giang
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 284.250 cổ phần

Trong đó: Cá nhân sở hữu 284.250 cổ phần

Đại diện: 0 cổ phần

- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lê Thị Minh Thư	022183820	CA Tp.HCM	Mẹ ruột	3
2	Nguyễn Lê Trâm Tuyên	022238275	CA TP. HCM	Em ruột	0
3	Nguyễn Lê Uyên Thảo	022238274	CA TP. HCM	Em ruột	0
4	Nguyễn Mai Bảo Thoa	022238283	17/07/2009 CA TP. HCM	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

**f.Uỷ viên Hội đồng quản trị:**

- Họ và tên: **DOMINIC SCRIVEN**
- Giới tính: **Nam**
- Ngày tháng năm sinh: **18/09/1963**
- Nơi sinh: **Luân Đôn**
- Quốc tịch: **Vương Quốc Anh**
- Quê quán: **Anh**
- Số CMND/Passport: 761100461 ngày cấp 25/08/2005, nơi cấp: Vương Quốc Anh
- Địa chỉ thường trú: **65 đường Xuân Thủy, An Điền, P.Thảo Điền, Q.2, Tp.HCM.**
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: **8239 355**
- Trình độ văn hoá: **12/12**
- Trình độ chuyên môn: **Cử nhân Luật và Xã Hội học**
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):
- Từ 1985 – 1986 : Công tác tại M&G Investment Management, vương quốc Anh
- Từ 1986 – 1988: Công tác tại Citicorp Investment Bank
- Từ 1989 – 1991: Giám đốc đầu tư tại Cty Quản lý Quỹ Sunhungkai, Hongkong
- Từ 1993 – 1994: Giám đốc đầu tư tại tập đoàn Peregrine, Việt Nam
- Từ 1994 đến nay: Cổ đông sáng lập và Giám đốc điều hành Cty Dragon Capital.
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên HĐQT Công ty CII
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
- Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần sữa Việt Nam (VINAMILK)
 - Thành viên HĐQT Công ty Liên Doanh Quản lý quỹ đầu tư chứng khoán Việt Nam (VFM)
 - Thành viên HĐQT Ngân Hàng Cổ Phần Sài Gòn Thương Tín (SACOMBANK)
 - Thành viên HĐQT Ngân Hàng Thương Mại Cổ Phần Á Châu (ACB)
 - Giám đốc Điều hành nhóm các Công ty Dragon Capital
 - Thành viên HĐQT Quỹ đầu tư VEIL (VietNam Enterprise Investment Limited)
 - Thành viên HĐQT Quỹ đầu tư VGF (VietNam Growth Fund Limited)
 - Thành viên HĐQT Quỹ đầu tư VDF (Vietnam Dragon Fund Limited)
 - Thành viên HĐQT Công ty VEIL Holding Ltd.
 - Thành viên HĐQT Công ty Dragon Financial Holding Ltd.
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): **Không**



- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 4.738.620 cổ phần, chiếm 6.31% vốn điều lệ.

Trong đó: cá nhân sở hữu: 28.500 cổ phần

Được ủy quyền 4.710.120 cổ phần

- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

Vietnam Enterprise Investment Limited, nắm giữ: 4.710.120 CP, chiếm 6.27% vốn điều lệ.

Mối quan hệ: Là công ty chịu sự quản lý chung với Vietnam Enterprise Investment Limited,
Tên cá nhân/tổ chức: Amersham Industries Limited, nắm giữ: 114.000CP, chiếm 0.15% vốn
điều lệ.

Mối quan hệ: Là công ty chịu sự quản lý chung với Vietnam Enterprise Investment Limited,
Tên cá nhân/tổ chức: Vietnam Dragon Fund Limited, nắm giữ: 326.040 CP, chiếm 0.44%
vốn điều lệ.

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	John Scriven			Cha ruột	0
2	Sylvia Valerie Scriven	PP 305357329	25/04/2006 UKPA	Mẹ ruột	0
3	Trần Thị Kim Loan	023732876	26/02/2009 CA TPHCM	Vợ	0
4	Valerie Amanda Stinley	PP 306661395	IPS	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

g. Ủy viên Hội đồng quản trị

- Họ và tên: **LÊ CHÍ HIẾU**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 01/11/1957
- Nơi sinh: Mỹ Tho – Tiền Giang
- Quốc tịch: Việt Nam



BẢN CÁO BẠCH

- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 020955215, cấp ngày 10/01/2003, tại CA TP.HCM
- Quê quán: Hoà Thuận – Giồng Kiềng – Kiên Giang
- Địa chỉ thường trú: 59/56 đường 9, KP4, P.Linh Chiểu, Quận Thủ Đức, TPHCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0838 966 676
- Trình độ văn hóa: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sĩ Kinh tế
- 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: Chủ tịch Hội đồng Quản trị và Tổng Giám đốc Cty CP Phát triển Nhà Thủ Đức
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Ủy viên Hội đồng Quản trị Công ty CII
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Chủ tịch Hội Đồng Quản trị - Tổng giám Đốc Công ty Cổ phần Phát Triển Nhà Thủ Đức.
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 962.181 cổ phần
Trong đó: cá nhân sở hữu: 0 cổ phần
Được ủy quyền 962.181 cổ phần
- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lê Thị Hồng Hoa	020955219	CA TPHCM 13/12/1994	Mẹ ruột	0
2	Phạm Thị Xuân	020588500	CATPHCM	Vợ	6.000

	Lan		14/12/2001		0,01%
3	Lê Dã Hạc	023836900	CA TPHCM 19/09/2000	Con ruột	0
4	Lê Chí Hồng Hạnh	021726532	CATPHCM 12/09/2006	Em Ruột	750 0%
5	Lê Chí Sỹ	022650573	CATPHCM 09/09/1996	Em Ruột	0
6	Lê Chí Thủ Khoa	022223884	CATPHCM 13/06/1994	Em ruột	0
7	Lê Chí Hồng Hà	022650547	CATPHCM 20/11/2005	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

12.2 Danh sách và sơ yếu lý lịch thành viên Ban Kiểm soát

Danh sách thành viên Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Năm sinh	Số CMND
Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Trưởng BKS	1960	020169334
Ông Đoàn Minh Thư	Thành viên BKS	1961	020370237
Bà Trần Thị Tuất	Thành viên BKS	1958	020077657

Sơ yếu lý lịch

a. Trưởng Ban Kiểm soát

- Họ và tên: TRỊNH THỊ NGỌC ANH
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 08/04/1960
- Nơi sinh: Sài Gòn
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- CMND số: 020169334 , ngày cấp 26/06/2007, nơi cấp: CA TP.HCM



- Quê quán: Hà Đông
- Địa chỉ thường trú: Số 4 đường 715 Tạ Quang Bửu, P.4, Q.8, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0903956482
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Kế toán
- Tóm tắt quá trình công tác:
 - Từ 1980 – 1995: Công tác tại Công ty tư vấn xây dựng BXD (Nagexco).
 - Từ 1995 – 2004: Công tác tại Công ty Đầu tư và phát triển xây dựng.
 - Từ 2004 - đến nay: Công tác tại Công ty CP Đầu tư và phát triển xây dựng.
- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Trưởng Ban kiểm soát Công ty CII
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Tổng Giám đốc Công ty CP Đầu tư và phát triển xây dựng (Investco).
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 32.598 cổ phần
- Trong đó: cá nhân sở hữu 0 cổ phần
 Được ủy quyền 32.598 cổ phần
- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):
 - 1 Nguyễn Thị Hanh
 - 2 Trịnh Thị Ngọc Hà
 - 3 Trịnh Văn Đăng
 - 4 Trịnh Thị Hồng Cẩm
 - 5 Trịnh Văn Du

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Nguyễn Thị Hanh	020717989	CA TPHCM 20/07/2006	Mẹ ruột	0
2	Trịnh Thị Ngọc Hà	020717988	CA TPHCM 20/07/2006	Chị ruột	0
3	Trịnh Văn Đăng	020255324	CA TPHCM 15/06/1995	Anh ruột	0
4	Trịnh Thị Hồng Cẩm	020399530	CA TPHCM 05/06/1992	Chị ruột	0
5	Trịnh Văn Du	020747004	CA TP.HCM 24/06/1998	Anh ruột	0



BẢN CÁO BẠCH

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
6	Trịnh Thị Ngọc Lan	020717990	CA TPHCM 24/06/1998	Anh ruột	0
7	Hoàng Trọng Tịch	020472817	CA TPHCM 02/01/2003	Chồng	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

b. Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: **ĐOÀN MINH THƯ**
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 6/6/1961
- Nơi sinh: Sài Gòn
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 020370237, ngày cấp 26/7/2001, nơi cấp: CATPHCM
- Quê quán: Nam Định
- Địa chỉ thường trú: 231/24 Lê Văn Sỹ, P14, Quận Phú Nhuận, Tp.HCM
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 0983 907 902 – 8 594 394.
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc Sỹ Kinh tế
- 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 – 11/2009: Giám đốc Ban QL Cụm Công nghiệp – Dân cư Nhị Xuân.
 - Từ 11/2009 – nay: Cán bộ lực lượng Thanh niên Xung phong

- Chức vụ công tác hiện tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CII.
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Giám đốc Ban QLDA Cụm Công nghiệp Nhị Xuân.



- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 8.850 cổ phần.
Trong đó: cá nhân sở hữu 8.850 cổ phần
Được ủy quyền 0 cổ phần
- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Phan Thị Thu Nhơn	Sinh năm 1922		Mẹ ruột	0
2	Phan thị Minh Lành	020370697	18/07/2000	Vợ	0
3	Đoàn Minh Châu	023915920	26/08/2008	Con ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

c. Thành viên Ban Kiểm soát

- Họ và tên: TRẦN THỊ TUẤT
- Giới tính: Nữ
- Ngày tháng năm sinh: 22/09/1958
- Nơi sinh: Phú Yên
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 020077657, ngày cấp 03/08/2004, nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Phú Yên
- Địa chỉ thường trú: 462/3 Huỳnh Văn Bánh, Q.Phú Nhuận, TP.HCM
- Số điện thoại liên lạc: 0908440225
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế chuyên ngành Ngân hàng
- Tóm tắt quá trình công tác:



Từ 1981 – 1995: Ngân hàng Kiến thiết Tỉnh Phú Khánh.

Từ 1995 – đến nay: Ngân hàng Đầu tư & Phát triển CN TP.HCM.

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Thành viên Ban kiểm soát Công ty CII
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Phó Giám đốc Ngân hàng Đầu tư và Phát triển chi nhánh TP. Hồ Chí Minh.
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 240.000 cổ phần

Trong đó: Cá nhân sở hữu 0 cổ phần

Được ủy quyền 240.000 cổ phần

- Những người có liên quan (kê rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trần Văn Hành	sinh năm 1929		Cha ruột	0
2	Huỳnh Thị Mận	Sinh năm 1935		Mẹ ruột	0
3	Ngô Hữu Tấn	024123538	09/12/2003	Chồng	0
4	Ngô Trần Ngọc An	023853163	23/03/2001	Con ruột	0
5	Trần Thị Thảo	220065875	23/03/2001	Chị ruột	0
6	Trần Thị Thân	220068406	26/08/1978	Chị ruột	0
7	Trần Thị Tiến	220151680	17/08/2007	Em ruột	0
8	Trần Thị Hằng	225518548	11/08/2009	Em ruột	0
9	Trần Thị Thiện	220151669	26/08/1978	Em ruột	0
10	Trần Văn Thuận	220616207	05/11/2008	Em ruột	0
11	Trần Thị Tuyết Nhung	220752090	30/03/2007	Em ruột	0
12	Trần Phú Cường	220915170	07/02/2007	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không



- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

12.3 Ban Giám đốc

Danh sách

Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Số CMND
Ông Lê Vũ Hoàng	Tổng Giám đốc	1946	020096649
Ông Nguyễn Quyết Chiến	Giám đốc Hành chính - Kế hoạch	1956	023455675
Bà Nguyễn Mai Bảo Trâm	Giám đốc Đầu tư – Kinh doanh	1963	020789703
Ông Lê Quốc Bình	Giám đốc Tài chính	1972	023833426
Ông Lê Hoàng	Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ Thu phí	1964	021711415

Sơ yếu lý lịch

a. Tổng Giám đốc Công ty : Ông LÊ VŨ HOÀNG

Xem mục 12.1 phần d

b. Giám đốc Kế hoạch Hành chính

- Họ và tên: **NGUYỄN QUYẾT CHIẾN**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 06/11/1956
- Nơi sinh: Quy Nhơn
- Quốc tịch: Việt nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 023455675 Ngày cấp 24/02/2006 Nơi cấp : CA TPHCM
- Quê quán: Hà Đông
- Địa chỉ thường trú: 104/34 Thành Thái, P 12, Quận 10.
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 3914 1904
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Tiến sĩ Kinh tế, Chuyên ngành Quản trị kinh doanh
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

..hsc CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



- 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

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Giám đốc Kế hoạch – Hành chính Cty CP Đầu tư hạ tầng kỹ Thuật Thành phố Hồ Chí Minh
- Chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác: Thành viên Hội đồng Quản trị Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán TP HCM .
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 6.000 cổ phần
Trong đó: cá nhân sở hữu 6.000 cổ phần
Đại diện: 0 cổ phần
- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Trần Thị Phụng	021050406	24/2/2006 CA TPHCM	Vợ	0
2	Nguyễn Trần Thảo Nguyên	024417768	9/4/2008 CA TPHCM	Con	0
3	Nguyễn Trần Khôi Nguyên	Sinh năm 1996		Con	0
4	Nguyễn Gia	270640771	18/12/2007	Anh	0



BẢN CÁO BẠCH

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
	Khanh		CA TPHCM	ruột	
5	Nguyễn Thị Kim Oanh	020089299	25/8/2003 CA TPHCM	Chị ruột	0
6	Nguyễn Thị Bích Hạnh	020732479	15/9/2009 CA TPHCM	Em ruột	0
7	Nguyễn Quyết Thắng	022527149	7/7/1988 CA TPHCM	Em ruột	0
8	Nguyễn Thị Thu Hương	020732464	18/7/2002 CA TPHCM	Em ruột	0
9	Nguyễn Thị Ánh Nguyệt	020732465	13/1/2009 CA TPHCM	Em ruột	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: không

c.Giám đốc Đầu tư Kinh doanh: Bà NGUYỄN MAI BẢO TRÂM

Xem mục 12.1 phần e

d. Giám đốc Đầu tư tài chính

- Họ và tên: LÊ QUỐC BÌNH
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 25/02/1972
- Nơi sinh: Đà Nẵng
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 023833426, ngày cấp 23/08/2006, nơi cấp: CA TP.HCM
- Quê quán: Quảng Bình
- Địa chỉ thường trú: 45 Trần Phú, Quận 5, Tp. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 9 141 904
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Thạc sỹ Kinh tế, chuyên ngành Kế toán – Kiểm toán
- Quá trình công tác (nêu tóm tắt nơi công tác, chức vụ, nghề nghiệp đã qua):

..:hsc CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



BẢN CÁO BẠCH

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

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: Giám đốc Tài chính, kiêm kế toán trưởng Cty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh.
- Các chức vụ hiện đang nắm giữ tại tổ chức khác:
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần Cơ Khí Điện Lữ Gia
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần BOT Cầu Phú Mỹ
 - Thành viên Hội đồng Quản trị Công ty Cổ phần cấp Nước Kênh Đông
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 225.009 cổ phần, trong đó cá nhân sở hữu: 225.009 cổ phần
- Những người có liên quan (kể rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lê Quang Trí	200748023	04/02/1980 CA. Quảng Nam- Đà Nẵng	Cha	0
2	Lê Thị Liên	200160697	25/09/1996 CA. Quảng Nam- Đà Nẵng.	Mẹ	0
3	Lê Quang Phúc	024182112	04/08/2003 CA. TP.HCM	Anh	0
4	Lê Thị Phương Thảo	200160698	25/09/1996 CA. Quảng Nam- Đà Nẵng	Chị	0
5	Lê Minh Trí	200999074	21/01/1997 CA. Quảng Nam- Đà Nẵng	Anh	0
6	Lê Quang Lộc	200871622	16/3/1990 CA.	Anh	0



BẢN CÁO BẠCH

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
			Quảng Nam- Đà Nẵng		
7	Lê Minh Châu	201439268	25/9/1996 CA. Quảng Nam- Đà Nẵng	Em	0
8	Phạm Thị Thúy Hằng	022594120	20/06/2007 CA. TP.HCM.	Vợ	0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty

e.Giám đốc Xí nghiệp Dịch vụ thu phí

- Họ và tên: **LÊ HOÀNG**
- Giới tính: Nam
- Ngày tháng năm sinh: 27/4/1964
- Nơi sinh: Sài Gòn
- Quốc tịch: Việt Nam
- Dân tộc: Kinh
- Số CMND: 021711415, Ngày cấp: 26/7/2008, Nơi cấp: CA.TPHCM
- Quê quán: Hà Nội
- Địa chỉ thường trú: 137/53 Lê Văn Sỹ, Quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh
- Số điện thoại liên lạc ở cơ quan: 8 989 615
- Trình độ văn hoá: 12/12
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế
- 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.



BẢN CÁO BẠCH

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.

- Chức vụ công tác hiện nay tại tổ chức phát hành: 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.
- Hành vi vi phạm pháp luật (nếu có): Không có
- Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích công ty: Không có
- Số lượng cổ phiếu nắm giữ: 0 cổ phần
- Những người có liên quan nắm giữ cổ phần CII (kê rõ mối quan hệ và số cổ phần nắm giữ của từng người):

STT	Họ và tên	CMND/Passport	Nơi cấp	Quan hệ với người khai	Số cổ phần nắm giữ
1	Lê Thị Quỳnh Vân	020628012	15/01/1999 CA.TPHCM	Chị	0
2	Lê Tùng	020052318	27/08/2008 CA TPHCM	Anh	0
3	Lê Bằng	022718592	27/08/2008, tại : Công an TPHCM.	Anh	0
4	Truong Thị Mỹ Lan	021571813	15/01/2008 CA TPHCM	Vợ	0
5	Lê Hoàng Minh	024824868	11/01/2008	Con	0
6	Lê Hoàng Minh Trang				0

- Các khoản nợ đối với công ty: không
- Lợi ích liên quan đối với tổ chức phát hành: có quyền lợi như cổ đông của Công ty



12.4 Kế toán trưởng : Ông LÊ QUỐC BÌNH

Xem mục 12.3 phần d

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 (khoảng 50%) vào thời điểm 31 tháng 12 năm 2009. Quyền thu phí giao thông chính là quyền thu phí tuyến đường Điện Biên Phủ (Xã lộ Hà Nội) và đường Hùng Vương nối dài theo Hợp đồng chuyên 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.

Ngày 27/12/2005, Sở Tài chính Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh đã ký kết Phụ kiện hợp đồng số 02/PKHĐCN về việc kéo dài thời gian thu phí trên 2 tuyến đường nêu trên từ 9 năm lên 12 năm cho mỗi tuyến đường.

- Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính kiểm toán tại 31/12/2009

Bảng 25

Đơn vị tính: đồng

Số	Khoản mục	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
I	Tài sản cố định hữu hình			
1	Nhà cửa vật kiến trúc	80.638.105.383	13.254.405.263	67.383.700.120
2	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	3.255.687.022	1.926.548.491	1.329.138.531
3	Máy móc thiết bị	3.350.157.177	2.481.895.029	868.262.148
4	Thiết bị quản lý	205.725.914	194.907.732	10.818.182
5	TSCĐ khác	0	0	
II	Tài sản cố định vô hình	1.000.000.000.000	675.836.682.981	324.163.317.019
1	Quyền thu phí GT	1.000.000.000.000	675.836.682.981	324.163.317.019
2	Phần mềm máy vi tính			
Cộng		1.087.449.675.496	693.694.439.496	393.755.236.000

14 Kế hoạch lợi nhuận và cổ tức năm tiếp theo

Tổng hợp kế hoạch lợi nhuận và cổ tức 2010 – 2013:

Bảng 26

Đơn vị tính: triệu đồng

KHOA HỌC MỤC	Năm 2010	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	TỔNG CỘNG
Doanh thu	762.393	1.151.009	1.157.386	1.341.600	4.397.863
Chi phí	247.852	371.133	374.057	496.810	1.478.145
Lợi nhuận trước thuế	514.541	779.876	783.329	844.790	2.919.717
Thuế TNDN	64.541	94.408	89.291	93.540	339.764
Lợi nhuận sau thuế	450.000	685.468	694.039	751.250	2.579.954
Tỷ lệ trả cổ tức	16%	20%	20%	20%	
Số tiền phải trả	140.151	225.543	225.663	225.783	824.265
Tỷ lệ LNST/Doanh thu	59,02%	59,55%	59,97%	56,00%	
Tỷ lệ LNST/Vốn điều lệ	44,95%	60,78%	61,51%	66,55%	
Chi các quỹ của Công ty (4%/LN)	18.000	27.419	27.762	30.050	

So sánh với giai đoạn 2006 – 2009, lợi nhuận của Công ty CII trong giai đoạn 2010 – 2013 đã có sự gia tăng vượt bậc. 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 khá, 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, Hùng Vương nối dài và các dự án chuyển tiếp.

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.

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 2012, 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.

Phân tích SWOT

Điểm mạnh	Điểm yếu
<ul style="list-style-type: none"> Công ty có số vốn điều lệ tương đối lớn, bao gồm nhiều cổ đông là các tổ chức tài chính có tầm cỡ. Quá trình hoạt động vừa qua đã từng bước khẳng định thương hiệu trong lĩnh vực đầu tư cơ sở hạ tầng tại Thành phố. Do đó, đã có một uy tín nhất định để có thể huy động vốn thuận lợi. Công ty là một trong những Công ty đầu tiên ra đời hoạt động với mô hình tương đối mới, do đó sẽ có ưu thế về kinh nghiệm hơn các Công ty khác, nhất là về hoạt động thu phí giao thông Nguồn thu nhập của Công ty tương đối ổn định, rủi ro tương đối thấp hơn so với các Công ty hoạt động trong các lĩnh vực khác. Công ty đang có trong tay một danh mục các dự án đầu tư tương đối đa dạng và có nguồn thu tương đối ổn định. 	<ul style="list-style-type: none"> Các dự án ngắn hạn, có nguồn thu trước mắt của Công ty chưa nhiều, do đó ít nhiều ảnh hưởng đến cổ tức trả cho cổ đông trong những năm trước mắt. Nguồn vốn huy động của Công ty chưa đa dạng, chủ yếu vẫn là vay của các ngân hàng. Trình độ văn hoá của lực lượng nhân viên thu phí còn thấp. Lực lượng chuyên viên về tài chính và đầu tư so với tầm hoạt động của Công ty cần tiếp tục được bổ sung Hệ thống thu thập và xử lý thông tin thị trường liên quan đến các hoạt động đầu tư cơ sở hạ tầng và kinh doanh địa ốc của công ty còn hạn chế. Chưa khai thác được các hoạt động dịch vụ tài chính và kinh doanh khác.
Cơ hội	Nguy cơ, thách thức
<ul style="list-style-type: none"> Nhu cầu đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng ngày càng lớn, do đó đã tạo điều kiện cho Công ty có nhiều cơ hội tiếp cận với những dự án đầu tư cơ sở hạ tầng có hiệu quả. Thành phố có chủ trương đẩy mạnh xã hội hóa đầu tư cơ sở hạ tầng, trong đó đặc biệt quan tâm đến mô hình công ty cổ phần như Công ty. Một trong các hình thức đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đang được nhà nước khuyến khích là phương thức BOT. Đây là 	<ul style="list-style-type: none"> Các dự án đầu tư cơ sở hạ tầng đều có vốn lớn, thời gian thu hồi vốn dài, do đó đòi hỏi Công ty phải có các chiến lược huy động vốn thật cẩn cơ mới có đủ điều kiện để đầu tư. Áp lực cạnh tranh của các công ty đầu tư tài chính tương tự như Công ty sẽ gia tăng trong thời gian tới. Cổ tức của loại hình hoạt động của công ty không cao như một số công ty kinh doanh trong các lĩnh vực khác, do đó khả năng huy động vốn của công chúng cũng tương đối

<p>phương thức tạo ra cơ chế thu hồi vốn tương đối chắc chắn.</p> <ul style="list-style-type: none">• Thành phố Hồ Chí Minh là một trong những trung tâm tài chính của cả nước, do đó sẽ tạo điều kiện cho các hoạt động huy động vốn đầu tư được thuận lợi.• Với việc Việt Nam gia nhập WTO, một làn sóng đầu tư nước ngoài mới đang đến với TP Hồ Chí Minh, trong đó đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng.	<p>khó khăn.</p> <ul style="list-style-type: none">• Nguồn thu của các dự án đầu tư của Công ty thường bị tác động rất lớn bởi các chính sách của Nhà nước, nằm ngoài tầm kiểm soát của Công ty.• Với danh mục dự án đầu tư hầu hết là dài hạn, do đó áp lực duy trì khả năng thanh khoản tương đối lớn.• Loại hình thu phí giao thông, nếu không có biện pháp quản lý chặt chẽ, thường dễ phát sinh tiêu cực, gây thất thoát doanh thu của Công ty.
--	--

MỤC TIÊU, CƠ SỞ THỰC HIỆN KẾ HOẠCH 2010-2013

a. Đầu tư vốn vào các dự án

Giai đoạn năm 2010 – 2013 là giai đoạn cao điểm giải ngân vốn đầu tư vào các dự án lớn của Công ty CII. Tổng vốn đầu tư trong giai đoạn này là 8.516 tỷ đồng, kết hợp với dự kiến số dư 1.413 tỷ đồng vào cuối năm 2009, nâng tổng vốn đầu tư giải ngân của Công ty CII lên đến 9.929 tỷ đồng, trong đó nổi bật là giải ngân vốn cho các dự án:

- Dự án đầu tư mở rộng Xa lộ Hà Nội với giá trị đầu tư ước tính là 2.288 tỷ đồng.
- Dự án ứng vốn cầu Rạch Chiếc với giá trị đầu tư là 1.000 tỷ đồng.
- Dự án Liên tỉnh lộ 25B với giá trị đầu tư là 850 tỷ đồng.
- Dự án Cao ốc 152 Điện Biên Phủ với giá trị đầu tư là 1.157 tỷ đồng.
- Dự án khu tái định cư Tam Tân, KDC Tân An Hội với giá trị đầu tư là 1.355 tỷ đồng.

Đồng thời, Công ty CII sẽ tiếp tục giải ngân vốn để hoàn thành nhà máy nước Đồng Tâm và nhà máy nước Kênh Đông trong năm 2010.

b. Thu hồi vốn đầu tư

Với định hướng chiến lược phát triển Công ty CII thành mô hình công ty mẹ - công ty con, CII dự kiến sẽ thoát vốn tất cả các khoản đầu tư vào các công ty mà CII sở hữu dưới 51% vốn điều lệ, đồng thời thoát vốn để hiện thực hóa lợi nhuận và giảm tỷ lệ sở hữu của các công ty mà CII sở hữu trên 51% xuống còn 51%. Do vậy:

- Đối với các dự án bất động sản: Công ty CII sẽ thoát vốn trong giai đoạn 2010 – 2011. Riêng với dự án Tam Tân và Tân An Hội, công ty CII sẽ thoát vốn vào năm 2013 sau khi đã đầu tư hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng.

- Đối với các khoản đầu tư tài chính (mua cổ phiếu) vào các công ty niêm yết, Công ty CII sẽ chủ động thoát vốn trong năm 2010. Đối với cổ phiếu chưa niêm yết, CII sẽ phấn đấu thoát vốn trong năm 2011.

Với kế hoạch này, Công ty CII sẽ thu hồi vốn đầu tư (bao gồm cả thu phí giao thông) là 579 tỷ đồng trong năm 2010; 727 tỷ đồng trong năm 2011; 980 tỷ đồng trong năm 2012 và 1.361 tỷ đồng trong năm 2013. Như vậy, tổng số vốn thu hồi ước tính trong 4 năm là 3.647 tỷ đồng.

DỰ BÁO DOANH THU, LỢI NHUẬN CỦA CÔNG TY GIAI ĐOẠN 2010-2013

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 2013 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 Ủy 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 :**

Bắt đầu từ ngày 01/07/2009, Công ty CII đã tiếp nhận trạm thu phí qua cầu Bình Triệu 2 và thực hiện đầu tư dự án theo hình thức BOT trong thời gian 5 năm 3 tháng. Đây là sê nguồn thu nhập ổn định cho Công ty CII, được gắn kết với dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông nói trên.

Với hai dự án thu phí giao thông này, có thể khẳng định rằng hoạt động của CII luôn luôn có lợi nhuận trong các năm sắp đến.

b.Thu nhập từ việc thoát vốn các dự án có vốn góp của Công ty CII và lợi nhuận được chia

Bên cạnh nguồn thu nhập ổn định từ hoạt động thu phí giao thông, CII còn có nguồn thu nhập từ việc thoát vốn các khoản đầu tư của CII. Trong đó nổi bật:

- CII sẽ thoát vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần BOO Nước Thủ Đức trong 2 năm 2010 và 2011.
- Vào năm 2012, CII sẽ thoát 50% vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần BOO Nước Đồng Tâm. Phần vốn còn lại sẽ được chia cổ tức với mức ước tính là 15%/năm.
- Trong năm 2010, CII sẽ bán toàn bộ cổ phiếu Công ty Cổ phần Chứng khoán Tp.HCM, Công ty Cổ phần Năm Bảy Bảy và cổ phiếu Công ty Cổ phần Cơ khí Điện Lữ Gia.
- Trong năm 2012, CII sẽ thoát 39% vốn đầu tư vào Công ty Cổ phần BOT 152 Điện Biên Phủ.
- Trong năm 2011, CII sẽ thực hiện chuyển nhượng dự án chung cư Diamond Riverside (CII hợp tác đầu tư cùng với Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy).
- Vào cuối năm 2010, đầu năm 2011, CII sẽ thoát vốn 8,5 triệu cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng và Đô thị Dầu khí (Petroland).
- Đối với dự án Tam Tân và Tân An Hội, CII đã bắt đầu triển khai đầu tư từ năm 2009 và dự kiến kết thúc vào năm 2013, CII sẽ bắt đầu thu lợi nhuận kể từ năm 2013.
- Ngoài các khoản thoát vốn nêu trên, CII sẽ được nhận cổ tức từ các khoản đầu tư vào các dự án khác như nhà máy nước Kênh Đông, Cụm CN cơ khí ô tô Hòa Phú, dự án BOT Cầu Đồng Nai, Tuyến tránh Ninh Thuận, tuyến tránh Biên Hòa, cao ốc 155 Nguyễn Chí Thanh, cao ốc 70 Lữ Gia ...

15 Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức

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.

Thuận lợi

Trong những năm gần đây, môi trường kinh tế - xã hội Việt Nam ổn định với tốc độ tăng trưởng GDP trên 7%/năm. Việc thực thi Hiệp định thương mại Việt - Mỹ, hội nhập AFTA và trở thành thành viên chính thức của WTO là những yếu tố tích cực thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục phát triển. Tốc độ tăng trưởng kinh tế năm 2008 và 2009 có chững lại và thấp hơn 7 % là do ảnh hưởng chung của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu, tuy nhiên Việt Nam vẫn đạt được mức tăng trưởng cao so với các nước trong khu vực và trên thế giới và năm 2010 được xem là năm có nhiều hy vọng cho sự tăng trưởng cao trở lại của kinh tế Việt

Nam. Do vậy, triển vọng phát triển của nền kinh tế nói chung, của ngành kinh doanh bất động sản, kinh doanh vật liệu xây dựng, hoạt động đầu tư tài chính – ngân hàng nói riêng cũng rất khả quan.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế kéo theo quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh đòi hỏi phải hoàn thiện cơ sở hạ tầng, thêm vào đó tốc độ công nghiệp hóa sẽ kéo theo việc gia tăng dân số ở những đô thị lớn như TP.HCM và các tỉnh lân cận. Từ đó cho thấy, Công ty CII với hướng đầu tư chính là đầu tư thu phí các dự án cơ sở hạ tầng cùng với mở rộng đầu tư vào bất động sản như các khu dân cư, khu đô thị thương mại dịch vụ hiện đại là xu hướng kinh doanh phù hợp.

Theo kết quả của việc đánh giá phân tích nói trên, chúng tôi cho rằng kế hoạch lợi nhuận năm 2010 đến năm 2013 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 2012). 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.

Khó khăn

- Nguồn thu từ hoạt động thu phí của Công ty thường bị thay đổi do sự thay đổi của chính sách Nhà nước. Tuy nhiên, trong những Hợp đồng BOT của Công ty, Công ty luôn đưa vào điều kiện nếu có trường hợp phát sinh làm doanh thu thu phí của Công ty tăng hoặc giảm 10% so với phương án chuyên nhượng thì thời gian thu phí của Công ty sẽ được điều chỉnh thời gian thu phí hoàn vốn nhằm đảm bảo được nguồn thu của Công ty.
- Sự biến động tăng không ngừng của giá cả nguyên liệu đầu vào trong thời gian qua (năm 2007, 2008 và 2009) đã ảnh hưởng lớn đối với giá thành xây dựng các công trình của Công ty.
- Thị trường bất động sản từ cuối năm 2007 đến những tháng đầu năm 2008 đang diễn biến phức tạp và đóng băng thời gian dài và năm 2009 vẫn còn bị tác động từ những năm trước làm ảnh hưởng đến tình hình thực hiện các dự án kinh doanh bất động sản của Công ty trong thời gian tới.
- Hoạt động kinh doanh trong ngành bất động sản hoặc phát triển cơ sở hạ tầng có chứa đựng yếu tố rủi ro tiềm ẩn ở khâu đền bù giải tỏa làm chậm tiến độ thực hiện dự án. Tuy



nhiên những dự án cơ sở hạ tầng do Công ty thực hiện đều do Thành phố trực tiếp thực hiện đèn bù giải tỏa, sau đó bàn giao mặt bằng lại cho công ty để thi công dự án.

Như vậy, nếu không có những biến động bất thường ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đã đề ra trong giai đoạn 2010 – 2013 là khả thi. Kế hoạch chi trả cổ tức hàng năm của Công ty đề ra là nhằm đảm bảo mức lợi tức cho các cổ đông cũng như mục tiêu tái đầu tư phát triển 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 Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của tổ chức phát hành:

Không có

17 Các thông tin, các tranh chấp kiện tụng liên quan tới công ty mà có thể ảnh hưởng đến giá cả cổ phiếu phát hành:

Không có



V. CỔ PHIẾU CHÀO BÁN

1. Loại cổ phiếu

- Loại cổ phiếu : cổ phiếu phổ thông

- Mã chứng khoán: CII

2. Mệnh giá : 10.000 đồng (Mười ngàn đồng)

3. Tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán

Tổng số cổ phiếu chào bán của Công ty là 25.027.000 cổ phiếu (Hai mươi lăm triệu không trăm hai mươi bảy ngàn cổ phiếu). Bao gồm :

- 25.027.000 cổ phiếu chào bán cho Cổ đông hiện hữu:
 - + Tỷ lệ phân bổ quyền 1:1
 - + Tỷ lệ thực hiện 3:1 (cổ đông sở hữu 03 quyền mua thì được quyền mua 01 cổ phiếu mới)
- Phần cổ phiếu phát hành thêm sẽ được làm tròn xuống hàng chục
- Toàn bộ số cổ phần lẻ còn lại do việc làm tròn và số cổ phần mà các cổ đông không thực hiện quyền sẽ được phân phối cho các nhà đầu tư khác theo giá do Hội đồng quản trị quyết định, nhưng không thấp hơn giá phát hành cho cổ đông hiện hữu.
- *Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông sở hữu 75 cổ phiếu sẽ được 75 quyền mua và sẽ được mua $(75 \times 1)/3 = 25$ cổ phiếu mới. Do phần cổ phiếu phát hành thêm được làm tròn xuống hàng chục nên cổ đông này sẽ được mua 20 cổ phiếu mới; phần lẻ 5 cổ phiếu sẽ được Hội đồng Quản trị chào bán cho nhà đầu tư khác.*

3. Giá chào bán dự kiến: 30.000 đồng/cổ phiếu

Căn cứ tính giá 30.000 đồng/cổ phiếu:

Mức giá 30.000 đồng/cổ phiếu tương đương với khoảng 50% giá cổ phiếu của CII trước ngày chia thưởng cổ phiếu ($40.000 \text{ đồng} \times 3/2 = 60.000 \text{ đồng}$).

Với mức EPS dự kiến sau khi chia cổ phiếu thường và phát hành thêm là khoảng 4.500 đồng/cổ phiếu, thì mức giá phát hành 30.000 đồng/cổ phiếu sẽ mang lại lợi nhuận trên vốn đầu tư của cổ đông khoảng 15%/năm. Đây là mức lợi nhuận hợp lý trong bối cảnh nền kinh tế vẫn còn nhiều khó khăn như hiện nay.

5. Phương pháp tính giá

Giá phát hành cho các đối tượng được tính toán theo phương pháp chiết khấu dòng tiền (DCF) kết hợp với giá thị trường và có sử dụng tỷ lệ giảm giá do HĐQT trình ĐHĐCĐ quyết định.

6. Phương thức phân phối

- Đối với nhà đầu tư đã lưu ký chứng khoán: Phân phối qua thành viên lưu ký.
- Đối với nhà đầu tư chưa lưu ký chứng khoán: Phân phối tại trụ sở Công ty CII – 50 Tôn Thất Đạt, Quận 1, Tp.HCM.

7. Thời gian phân phối cổ phiếu (dự kiến)

Tối đa trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán có hiệu lực và căn cứ vào tình hình thị trường mà Hội đồng quản trị CII quyết định chọn thời điểm phát hành phù hợp.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

a) Điều kiện được mua cổ phiếu

Đối với cổ đông hiện hữu: để được hưởng quyền mua thêm cổ phiếu, cổ đông phải đáp ứng yêu cầu sau: có tên trong danh sách cổ đông tại thời điểm chốt danh sách thực hiện quyền được Công ty CII thông báo rộng rãi trước thời gian thực hiện quyền.

b) Thời hạn

Sau 28 đến 48 ngày làm việc kể từ ngày Công ty nhận được giấy phép phát hành của UBCKNN, các cổ đông đăng ký và đóng tiền mua cổ phiếu. Các cổ đông mở tài khoản và lưu ký cổ phiếu ở thành viên lưu ký nào sẽ đăng ký thực hiện mua cổ phiếu tại các thành viên lưu ký đó. Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán sẽ đăng ký thực hiện mua cổ phiếu tại trụ sở Công ty CII – 50 Tôn Thất Đạt, Quận 1, Tp.HCM.

c) Phương thức thanh toán

- + Đối với cổ đông đã lưu ký chứng khoán: sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại thành viên lưu ký nơi mở tài khoản.
- + Đối với cổ đông chưa lưu ký chứng khoán: sẽ nộp tiền mua cổ phần theo mức giá quy định tại trụ sở Công ty CII.

d) Chuyển giao cổ phiếu

Dự kiến sau 56 ngày đến 66 ngày làm việc kể từ ngày được nhận giấy phép phát hành của UBCKNN, công ty CII sẽ thực hiện chuyển giao cổ phiếu. Thành viên lưu ký hạch toán số cổ phiếu phát hành thêm vào tài khoản lưu ký chứng khoán chưa niêm yết. Đối với cổ đông chưa lưu ký thì cổ phiếu được phân phối trực tiếp tại Trụ sở Công ty CII.

e) Quyền lợi người mua cổ phiếu

Được hưởng mọi quyền lợi theo Điều lệ của Công ty CII và các quy định pháp luật khác có liên quan.

f) Số lượng đặt mua tối thiểu: 10 cổ phiếu

Chào bán cho cổ đông theo danh sách được chốt theo tỷ lệ 3:1 (cổ đông sở hữu 3 cổ phiếu sẽ được quyền mua 1 cổ phiếu) với giá 30.000 đồng/cổ phiếu.

Cổ phiếu chào bán trước hết sẽ được phân phối cho các cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phần. Quyền mua cổ phần sẽ được phân phối theo Danh sách tổng hợp và phân bổ quyền của người sở hữu chứng khoán do Chi nhánh Trung tâm Lưu ký Chứng khoán Tp.HCM cung cấp.

Số cổ phiếu không được cổ đông theo phương thức thực hiện quyền mua đặt mua hết (nếu có) và số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) do cổ đông sở hữu số lượng cổ phiếu không chia hết cho 10 (mười) sẽ được Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các đối tượng khác theo những điều kiện phù hợp với giá không thấp hơn giá bán cho cổ đông hiện tại.

Nguyên tắc chuyển nhượng quyền mua thêm cổ phần: người sở hữu quyền mua có thể chuyển nhượng quyền mua chứng khoán của mình cho người khác theo thỏa thuận giữa hai bên và chỉ được chuyển nhượng một lần (không được chuyển nhượng cho người thứ ba).

- g) *Thời hạn trả lại tiền đặt mua cổ phiếu* trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: cùng thời hạn với chuyển giao cổ phiếu như ở trên. Cổ đông đăng ký mua cổ phiếu tại đâu thì sẽ nhận lại tiền hoàn trả ở nơi đó.
- h) *Các thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu* trong trường hợp số lượng đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: tiền mặt hoặc chuyển khoản.

9. Phương thức thực hiện quyền

Điều kiện thực hiện quyền: cổ đông có tên trong danh sách tại thời điểm chốt danh sách

Thời gian thực hiện quyền: sau 28 đến 48 ngày làm việc kể từ ngày Công ty nhận được giấy phép phát hành của UBCKNN

Tỷ lệ chuyển đổi và phương pháp tính giá mua và/hoặc chuyển đổi: cổ đông hiện hữu theo danh sách đã chốt được quyền mua theo tỷ lệ 3:1 (sở hữu 3 cổ phiếu (mệnh giá 10.000 đồng) được quyền mua 1 cổ phiếu mới).

Phương pháp tính và đền bù thiệt hại trong trường hợp không thực hiện được quyền: không áp dụng.

Các điều khoản khác liên quan đến quyền lợi của người sở hữu quyền mua cổ phần: được hưởng mọi quyền lợi theo Điều lệ của Công ty CII và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Lịch trình chào bán cổ phiếu:

Số	Công việc	Thời gian
1	UBCKNN cấp Giấy phép phát hành	D



2	Làm việc với SGDCK và TT Lưu ký CK để triển khai công tác chào bán cổ phiếu	D+3
3	Công bố thông tin về việc chào bán trên bản tin TTCK	(D+5) → (D+7)
4	Ngày đăng ký cuối cùng để chốt danh sách cổ đông và trái chủ	D+20
5	TT Lưu ký gửi danh sách phân bổ quyền mua cổ phiếu cho các Thành viên Lưu ký	D+26
6	Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	(D+28) → (D+38)
7	Đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu	(D+28) → (D+48)
8	Các Thành viên Lưu ký nộp tiền và danh sách người đăng ký mua CP cho TT Lưu ký	(D+49) → (D+52)
9	TT Lưu ký gửi thông báo và chuyển tiền cho CII	(D+54) → (D+55)
10	Thực hiện bán và phân bổ số cổ phiếu của cổ đông và trái chủ theo phương thức thực hiện quyền không mua hết cho các đối tượng khác theo danh sách đã được HĐQT phê duyệt	(D+56) → (D+66)
11	Báo cáo kết quả phát hành cho UBCKNN	D+70
12	Ngày phân phối cổ phiếu	(D+75) → (D+85)
12	Thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung và lưu ký cổ phiếu phát hành thêm	(D+70) → (D+91)

(Ghi chú: Thời gian trên chỉ tính theo ngày làm việc)

Lưu ý: Nếu quá thời hạn nộp tiền mua cổ phiếu mà cổ đông đó không thực hiện quyền mua của mình thì sẽ bị mất quyền mua cổ phần mới mà không nhận được bất cứ sự đền bù nào của Công ty.

10. 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 quy định cụ thể giới hạn tỷ lệ nắm giữ đối với cổ đông là người nước ngoài, vì vậy cổ đông là người nước ngoài có thể tham gia mua bán cổ phần của Công ty theo quy định của Pháp luật Việt Nam hiện hành.



Cổ phiếu của Công ty CII được niêm yết đăng ký giao dịch tại Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM, tỷ lệ nắm giữ của người nước ngoài là 49% theo Quyết định 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 được thay thế Quyết định số 238/2005/QĐ-TTg ngày 29/09/2005 của Thủ tướng chính phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam.

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

Không có

12. Các loại thuế có liên quan

Công ty chịu thuế theo quy định pháp luật hiện hành.

Ưu đãi thuế đối với hoạt động thu phí : CII được miễn thuế Thu nhập doanh nghiệp 04 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.

13. Ngân hàng mở tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Ngân hàng TMCP Xuất Nhập khẩu Việt Nam – Tp.HCM

Số 7 Lê Thị Hồng Gấm – Quận 1 – Tp.HCM

Số tài khoản: 200014851112362

VI. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN

1. Mục đích chào bán

Trong đợt phát hành này, Công ty dự định sử dụng vốn thu được để đầu tư cho 03 dự án sau:

- (1) Dự án cao ốc 152 Điện Biên Phủ.
- (2) Dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông XLHN (ứng vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc).
- (3) Dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội.

Về phương án khả thi của các dự án nêu trên sẽ được trình bày cụ thể tại mục 2 của Phần VI.

2. Phương án khả thi

a Dự án cao ốc 152 Điện Biên Phủ

- ❖ Tên dự án: Dự án Xây dựng Cao ốc Văn phòng theo hình thức BOT tại 152 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- ❖ Địa điểm xây dựng: 152 Điện Biên Phủ, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
- ❖ Chủ đầu tư: Công ty CII
- ❖ Cơ sở pháp lý của dự án:
 - Văn bản số 388/BXD-KSTK ngày 07/03/2008 của Bộ Xây dựng về việc Thẩm định Thiết kế cơ sở Dự án cao ốc văn phòng tại khu A 152 Điện Biên Phủ, P.25, quận Bình Thạnh;
 - Bản ghi nhớ ký ngày 11/03/2008 giữa Sở Giao thông Công chính (đơn vị được ủy quyền của Ủy ban nhân dân TPHCM) và Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TPHCM (CII);
 - Văn bản số 8342/VP-ĐTMT ngày 11/10/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về xác định tổng vốn đầu tư của dự án xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 đường Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh, TP.HCM;
 - Văn bản số 827/UBND-ĐTMT ngày 04/3/2009 của Ủy ban nhân dân thành phố về chủ trương đầu tư dự án xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 đường Điện Biên Phủ quận Bình Thạnh TPHCM theo hình thức hợp đồng BOT;
 - Văn bản số 647/TTg-KTN ngày 29/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về chủ trương đầu tư dự án xây dựng cao ốc văn phòng tại số 152 đường Điện Biên Phủ quận Bình Thạnh TPHCM theo hình thức hợp đồng BOT;
- ❖ Mục tiêu của dự án: Mục tiêu của dự án là thực hiện chủ trương xã hội hóa trong đầu tư phát triển của Thành phố Hồ Chí Minh, sử dụng nguồn vốn ngoài ngân sách để xây dựng cao ốc văn phòng, góp phần tăng cường các tiện ích văn phòng làm việc của Sở Giao thông Vận tải và các Ban Quản lý dự án thuộc Sở, đồng thời hình thành 01 Trung tâm điều khiển hệ thống



vận tải hành khách công cộng của thành phố Hồ Chí Minh.

- ❖ Cơ cấu nguồn vốn: Dự án được đầu tư bằng 02 nguồn vốn (chưa bao gồm thuế VAT và lãi vay trong thời gian thi công):
 - Vốn chủ đầu tư BOT (30% TMĐT): 347,073 tỷ đồng.
 - Vốn vay (70% TMĐT, lãi suất 10.5%/năm): 809,836 tỷ đồng.
- ❖ Chi phí đầu tư:

Đơn vị tính: triệu đồng

Số	Khoản mục chi phí	Trước thuế VAT	Sau thuế VAT
1	Chi phí xây dựng	684.975	753.473
2	Chi phí mua sắm, lắp đặt thiết bị	161.178	177.295
3	Chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, tái định cư:	31.493	31.493
4	Chi phí di dời, cải tạo và thuê văn phòng làm việc, thuê kho lưu trữ cho Khu Quản lý giao thông Đô thị số 1 trong thời gian chuẩn bị đầu tư và thi công	26.493	26.493
5	<i>Chi phí hỗ trợ di dời, giải tỏa các hộ kinh doanh và trạm xăng dầu phía trước khu đất (theo VB 3023/UBND-ĐTMT của UBND thành phố)</i>	5.00	5.00
6	Chi phí quản lý dự án	27.166	29.882
7	Chi phí tư vấn	29.728	32.701
8	Chi phí khác	143.211	143.576
9	Chi phí khác trong xây dựng	3.649	4.014
10	<i>Lãi vay trong thời gian thi công</i>	139.562	139.562
11	Dự phòng phí	218.718	218.718



Tổng cộng	1.296.470	1.387.140
-----------	-----------	-----------

❖ Tiến độ thực hiện:

- Trong thời gian 07 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng BOT, Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM tạm bàn giao cho Công ty CII mặt bằng khu A 152 Điện Biên Phủ để Công ty CII tổ chức khảo sát bước thiết kế kỹ thuật và chuẩn bị mặt bằng công trường.
- Trong thời gian 120 ngày làm việc kể từ ngày có giấy phép xây dựng, Công ty CII phải hoàn tất các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo qui định tại Điều 72 Luật Xây dựng.
- Trong thời gian 15 ngày kể từ khi có đủ điều kiện khởi công xây dựng công trình theo Qui định tại Điều 72 Luật Xây dựng, Công ty CII phải tổ chức triển khai thi công công trình.
- Trong thời gian 36 tháng kể từ khi có giấy phép xây dựng Công ty CII phải hoàn thành việc triển khai thiết kế và thi công toàn bộ công trình. Thời gian thi công sẽ được cộng thêm (nếu có) những ngày chậm trễ do những nguyên nhân bất khả kháng được pháp luật quy định hoặc các trường hợp khác được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận.

b Dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông XLHN (ứng vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc)

Ngày 02/12/2008, Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý, thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội đã được ký kết giữa Sở Tài chính Tp.HCM (cơ quan được UBND TP.HCM chỉ định ký hợp đồng) và Công ty CII.

Theo đó, Công ty CII sẽ ứng vốn cho ngân sách Thành phố để Thành phố xây dựng cầu Rạch Chiếc mới. Đổi lại, Công ty CII sẽ được kéo dài thời gian thu phí giao thông trên tuyến Xa lộ Hà Nội.

Giá trị chuyển nhượng là 1.000 tỷ đồng (được xác định trên cơ sở tổng mức đầu tư xây dựng mới cầu Rạch Chiếc trên Xa lộ Hà Nội theo quyết định số 1473/QĐ-SGTCC ngày 16/05/2008 của Sở Giao thông Công chính).

Phương thức thanh toán giá trị chuyển nhượng: kể từ ngày hợp đồng này được ký kết và có hiệu lực, Công ty CII có trách nhiệm thanh toán giá trị chuyển nhượng cho chủ đầu tư dự án xây dựng mới cầu Rạch Chiếc trên Xa lộ Hà Nội là Khu quản lý giao thông đô thị số 2.

Dự kiến thời điểm bắt đầu thu phí hoàn vốn cho dự án này là 01/01/2014, sau khi kết thúc thời gian thu phí tại trạm Xa lộ Hà Nội để hoàn vốn dự án đường Điện Biên Phủ và Kinh Dương Vương.

c Dự án BOT mở rộng Xa lộ Hà Nội

- ❖ Tên dự án: Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội
- ❖ Chủ đầu tư: Công ty CII

❖ Cơ sở pháp lý của dự án:

- Văn bản số 556/UBND-ĐTMT ngày 23/01/2008 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho CII làm chủ đầu tư, tổ chức đầu tư dự án Mở rộng xa lộ Hà Nội đúng theo lộ giới, theo hình thức “Xây dựng – kinh doanh – Chuyển giao” (BOT).
- Văn bản số 1379/BGTVT của Bộ Giao thông Vận tải ngày 12/03/2009 về việc thẩm định thiết kế cơ sở dự án mở rộng xa lộ Hà Nội.
- Quyết định số 567/2009/QĐ-CII ngày 24/07/2009 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt dự án mở rộng xa lộ Hà Nội.
- Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội số 03/2009/HĐ-BOT ngày 25/11/2009 giữa Sở Giao thông Vận tải Tp.HCM và Công ty CII.

❖ Mục tiêu của dự án:

- Xây dựng Xa lộ Hà Nội theo đúng quy hoạch được duyệt, góp phần tạo nên một trục giao thông đô thị hoàn chỉnh.
- Tổ chức giao thông hợp lý nhằm đảm bảo giao thông liên tục, thông suốt, nhanh chóng, an toàn và bền vững, góp phần khắc phục tình trạng ùn tắc giao thông trên tuyến và trên mạng lưới đường liên quan trong khu vực.
- Cải tạo cảnh quan của tuyến đường cửa ngõ phía Đông thành phố.
- Xây dựng đồng bộ trực giao thông đường bộ với tuyến đường sắt đô thị Bến Thành – Suối Tiên.
- Nâng cao chất lượng khai thác của tuyến đường, giải quyết yêu cầu thoát nước của tuyến và khắc phục tình trạng úng ngập thường xảy ra khi có mưa lớn.
- Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật hoàn chỉnh, đồng bộ.

❖ Địa điểm xây dựng:

- Điểm đầu: Kết nối với dự án đầu tư xây dựng cầu Sài Gòn II (tại điểm giao cắt xa lộ Hà Nội với đường Quốc Hương – Km0+300), thuộc địa bàn quận 2, thành phố Hồ Chí Minh.
 - Điểm cuối: Kết nối với dự án xây dựng cầu Đồng Nai mới, tại ngã 3 xa lộ Hà Nội – Tỉnh lộ 743 (khoảng KM 1873 + 891, lý trình Quốc lộ 1 A), thuộc địa bàn huyện Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
 - Tổng chiều dài tuyến: 15,7 Km.
- ❖ Tổng mức đầu tư: Tổng mức đầu tư dự án mở rộng xa lộ Hà Nội (không bao gồm lãi vay trong thời gian thi công, chi phí sử dụng vốn và thuế VAT) là 2.287.811.000.000 đồng (Hai ngàn hai trăm tám mươi bảy tỷ, tám trăm mười một triệu đồng), trong đó:

- Chi phí xây dựng:	1.701.510.000.000 đồng
- Chí phí quản lý dự án	26.737.000.000 đồng
- Chi phí tư vấn	85.502.000.000 đồng
- Chi phí khác:	42.637.000.000 đồng
- Chi phí dự phòng:	431.425.000.000 đồng

- ❖ Cơ cấu nguồn vốn: Với tổng nhu cầu vốn (chưa bao gồm lãi vay trong thời gian thi công, chi phí sử dụng vốn và thuế VAT) là 2.287.811.000.000 đồng, dự án được đầu tư từ 02 nguồn:
 - Vốn tự có của CII là 457.562.200.000 đồng, tương ứng với 20% tổng nhu cầu vốn xây dựng của dự án.
 - Vốn vay của CII là 1.830.248.800.000 đồng, tương ứng với 80% tổng nhu cầu vốn xây dựng của dự án.
- ❖ Tiến độ xây dựng công trình: Công trình sẽ được hoàn thành trong thời gian 36 tháng kể từ ngày nhận bàn giao toàn bộ mặt bằng thi công.
- ❖ Tổng thời gian BOT dự kiến là 36 năm 3 tháng. Trong đó, thời gian khai thác thu phí của Công ty CII dự kiến là 26 năm 3 tháng, tính từ ngày 01/01/2019 (ngay sau ngày kết thúc thu phí của dự án chuyển nhượng quyền quản lý thu phí giao thông trên xa lộ Hà Nội hoàn vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc).



VII KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN

Qua đợt phát hành này, ước tính sẽ thu về số tiền khoảng 750.810 triệu đồng Công ty sẽ sử dụng để bổ sung vốn kinh doanh và sử dụng vốn cho các dự án đầu tư và dự kiến sử dụng cho các dự án sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Khoản mục	Tổng vốn đầu tư	Phân bổ vốn năm 2010	Phân bổ vốn năm 2011
Dự án BOT cao ốc 152 Điện Biên Phủ	250.810	100.000	150.810
Dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông XLHN (ứng vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc)	200.000	200.000	
Dự án BOT mở rộng XLHN	300.000	300.000	
Tổng cộng	750.810	600.000	150.810

Dự án cao ốc 152 Điện Biên Phủ hiện đang hoàn tất việc thương thảo, ký kết hợp đồng BOT với thành phố, dự kiến triển khai thi công xây dựng từ quý 1/2010 và đưa công trình vào khai thác từ năm 2013. Tính đến nay, CII đã giải ngân 20,5 tỷ đồng cho dự án. Dự kiến, năm 2010 sẽ giải ngân 156 tỷ đồng, năm 2011 giải ngân 418 tỷ đồng, năm 2012 giải ngân 447 tỷ đồng và năm 2013 giải ngân 114 tỷ đồng.

Dự án chuyển nhượng quyền thu phí giao thông XLHN (ứng vốn đầu tư cầu Rạch Chiếc)

Hiện tại CII đã ứng vốn cho UBND Tp.HCM là 48,6 tỷ đồng. Trong thời gian tới, CII thực hiện ứng vốn nêu trên theo kế hoạch giải ngân trong Hợp đồng đã ký với Sở Tài chính Tp.HCM như sau: Năm 2010 giải ngân 250 tỷ đồng, năm 2011 giải ngân 225 tỷ đồng, năm 2012 giải ngân 350 tỷ đồng và năm 2013 giải ngân 122 tỷ đồng.

Dự án BOT mở rộng XLHN

Hiện nay, CII đã triển khai thi công xong gói thầu xây lắp 2 – Xây dựng tuyến đường và thi công đạt 80% khối lượng gói xây lắp 1 – Xây dựng hệ thống thoát nước.

Dự kiến năm 2010, dự án sẽ tiếp tục triển khai những công việc sau:

- Thi công hoàn chỉnh gói xây lắp 1 – xây dựng hệ thống thoát nước
- Triển khai thi công xây lắp các gói thầu:
 - + Đoạn từ Tây Hòa – ngã tư Thủ Đức: thi công từ tháng 12/2009 – hoàn thành 12/2010
 - + Đoạn từ cầu Sài Gòn – cầu Rạch Chiếc: thi công tháng 7/2010 – hoàn thành 9/2011
 - + Đoạn từ ngã tư Thủ Đức – nút trạm 2: thi công tháng 4/2010 – hoàn thành 6/2011



VIII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN VIỆC CHÀO BÁN

1. TỔ CHỨC TƯ VẤN

Công ty Cổ phần Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: Lầu 1,2, 3 số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

ĐT: (84.8) 3823 3297 - Fax: (84.8) 3823 3301

2. TỔ CHỨC KIỂM TOÁN

Công ty Kiểm toán & Tư vấn Tài chính

Trụ sở: P.1501, Tầng 15, Tòa nhà 17T-1 – Trung Hòa – Nhân Chính – Hà Nội.

ĐT: (84.4) 3783 2993 - Fax: (84.4) 3783 2990

XI: PHỤ LỤC

1. Phụ lục I: Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh
2. Phụ lục II: Bản sao hợp lệ Điều lệ công ty
3. Phụ lục III: Bản sao hợp lệ Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2008, 2009 và báo cáo tài chính Công ty CII năm 2008, 2009 có xác nhận của kiểm toán.
4. Phụ lục IV : Sơ yếu lý lịch các thành viên HĐQT, BGĐ, BKS, KTT
5. Phụ lục V: Tờ trình số 990/2009/CV-CII ngày 09/12/2009 về việc báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ năm 2007
6. Phụ lục VI: Nghị quyết số 22/NQ-ĐHĐCDĐ của Đại hội đồng cổ đông Công ty CII ngày 11/12/2009 về việc thông qua phương án chào bán 25.027.000 cổ phiếu mới và uỷ quyền cho Hội đồng quản trị quyết định Quyết định tất cả các vấn đề có liên quan đến việc phát hành cổ phiếu mới.
7. Phụ lục VII: Nghị quyết số 23/NQ-ĐHĐCDĐ ngày 19/03/2010 của Đại hội đồng cổ đông Công ty CII về việc thông qua phương án sử dụng vốn thu được.
8. Phụ lục VIII: Nghị quyết số 165/NQ-HĐQT ngày 19/03/2010 của Hội đồng Quản trị Công ty CII về việc thông qua hồ sơ
9. Phụ lục IX: Hợp đồng dịch vụ tư vấn phát hành cổ phiếu số 40-2009/HĐDN-HSC ngày 28/10/2009 giữa Công ty Cổ phần Chứng khoán Tp.HCM và Công ty CII.
10. Phụ lục X: Bản sao văn bản pháp lý các dự án của Công ty
 - Bản sao Văn bản số 647/TTg-KTN ngày 29/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM theo hình thức hợp đồng BOT
 - Bản sao văn bản 2101/UBND-ĐTMT ngày 14/05/2009 của Ủy Ban Nhân dân Tp.HCM về hình thức đầu tư dự án xây dựng cao ốc văn phòng tại 152 Điện Biên Phủ, Phường 25, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
 - Bản sao Hợp đồng chuyển nhượng quyền quản lý thu phí giao thông trên Xa lộ Hà Nội số 01/2008/HĐCN ngày 02/12/2008
 - Hợp đồng Xây dựng – Kinh doanh – Chuyển giao Dự án mở rộng Xa lộ Hà Nội số 03/2009/HĐ-BOT ngày 25/11/2009.

Tp.HCM, ngày 4 tháng 5 năm 2010

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HỒ CHÍ MINH



NGUYỄN PHƯỚC THANH

Tổng Giám đốc
Công ty CII*Trang*Giám đốc tài chính
Kiêm Kế toán trưởng

LÊ VŨ HOÀNG

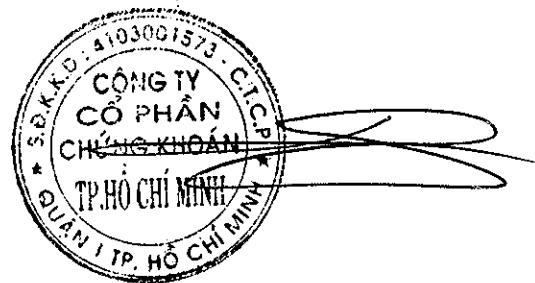
LÊ QUỐC BÌNH

Lê Quốc Bình

Trưởng Ban Kiểm soát

TRỊNH THỊ NGỌC ANH

TỔ CHỨC TƯ VẤN PHÁT HÀNH
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



KELLY YIN HON WONG

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH