

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN CẤP ĐĂNG KÝ NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC NIÊM YẾT CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP.



BẢN CÁO BẠCH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HA TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN



Giấy CNĐKKD số 4103002620 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 27/08/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21/05/2012 với số đăng ký kinh doanh mới là 0303476454.

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

(Đăng ký niêm yết số: 124/2012/QĐ-SGDHCM do Sở GDCK TP.HCM cấp ngày 22/08/2012)



TỔ CHỨC TƯ VẤN :

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

BẢN CÁO BẠCH NÀY VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TẠI:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HA TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN

Trụ sở chính: Lầu 3, Tòa nhà NDC, số 60 Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Q.1, Tp. HCM
Điện thoại: (84-8) 62918483 Fax: (84-8) 62918489
Email: info@sii.vn Website: www.sii.com

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)

Trụ sở chính: Số 67 Hàm Nghi, Quận 1, TP.HCM.
Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209 Website: www.vcsc.com.vn
Sàn giao dịch: 136 Hàm Nghi, Quận 1, Tp.HCM
Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209
Chi nhánh Hà Nội: Lầu 6, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Điện thoại: (84-4) 6262 6999 Fax: (84-4) 6278 2688

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Họ và tên: Ông Bùi Quốc Dũng
Chức vụ tại tổ chức niêm yết: Kế Toán Trưởng
Số điện thoại: ((84-8) 62918483

CÔNG TY CP ĐẦU TƯ HẠ TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN

Giấy CNĐKKD số 4103002620 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 27/08/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21/05/2012 với số đăng ký kinh doanh mới là 0303476454.

NIÊM YẾT CỔ PHIẾU TRÊN SỔ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM

**(Giấy chứng nhận đăng ký niêm yết số: 124/2012/QĐ-SGDHCM do Sở Giao dịch Chứng
khoán TP.HCM cấp ngày 22 / 08 /2012)**

Tên cổ phiếu:	Cổ phiếu Công ty Cổ Phần Đầu Tư Hạ Tầng Bất Động Sản Sài Gòn
Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông.
Mệnh giá	10.000 đồng/cổ phần.
Tổng số lượng niêm yết :	40.000.000 cổ phần.
Tổng giá trị niêm yết theo mệnh giá:	400.000.000.000 đồng.

TỔ CHỨC TƯ VẤN:

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT (VCSC)



Trụ sở chính :	Số 67 Hàm Nghi, Quận 1, TP.HCM	
Điện thoại:	(84-8) 3914 3588	Fax: (84-8) 3914 3209
Website :	www.vcsc.com.vn	

TỔ CHỨC KIỂM TOÁN:

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc Tế

Địa chỉ:	Phòng 3203, nhà 34T, KĐT Trung Hòa – Nhân Chính, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	
Điện thoại:	(844) 22212891	Fax: (844) 22212892
Website:	www.ifcvietnam.com.vn	



MỤC LỤC

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO	4
1. Rủi ro kinh tế.....	4
1.1. Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế	4
1.2. Lạm phát	5
1.3. Lãi suất	6
2. Rủi ro về pháp luật.....	6
3. Rủi ro đầu tư.....	7
4. Rủi ro khác.....	9
II. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	9
1. Tổ chức niêm yết :	9
2. Tổ chức tư vấn :	9
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT.....	10
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC NIÊM YẾT	10
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	10
1.1. Lịch sử hình thành và phát triển	10
1.2. Giới thiệu thông tin chung về Công ty	11
1.3. Cơ cấu tổ chức của Công ty	13
2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty	15
3. Danh sách và Cơ cấu cổ đông của Công ty	18
3.1 Cổ đông sáng lập	18
3.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty tại thời điểm ngày 06/07/2012	19
3.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty tính đến thời điểm 06/07/2012:.....	19
4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết.....	19
4.1 Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Bất động sản Sài Gòn: Không có.....	19
4.2 Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Bất động sản Sài Gòn đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:	19
4.3 Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Bất động sản Sài Gòn đầu tư liên kết:.....	20
5. Hoạt động kinh doanh	20



5.1	<i>Hoạt động kinh doanh chính</i>	20
5.2	<i>Sản lượng sản phẩm và cơ cấu doanh thu qua các năm</i>	36
5.3	<i>Nguyên vật liệu</i>	37
5.4	<i>Chi phí hoạt động kinh doanh</i>	37
5.5	<i>Cơ cấu lợi nhuận qua các năm</i>	39
5.6	<i>Trình độ Công nghệ</i>	40
5.7	<i>Tình hình nghiên cứu phát triển các khoản đầu tư mới</i>	40
5.8	<i>Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và đánh giá các khoản mục đầu tư</i>	41
5.9	<i>Hoạt động Marketing</i>	42
5.10	<i>Nhãn hiệu thương mại, bằng phát minh sáng chế:</i>	42
5.11	<i>Các hợp đồng đã ký kết và đang thực hiện</i>	43
6.	<i>Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh</i>	44
6.1	<i>Một số chỉ tiêu hoạt động trong các năm 2009, năm 2010, năm 2011 và Q2/2012</i>	44
6.2	<i>Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong các năm 2009, 2010 và năm 2011</i>	45
7.	<i>Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành</i>	47
7.1	<i>Vị thế của Công ty trong ngành:</i>	47
7.2	<i>Triển vọng phát triển của ngành</i>	49
7.3	<i>Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước và xu thế chung trên thế giới</i>	51
8.	<i>Chính sách đối với người lao động của Công ty</i>	52
8.1	<i>Số lượng người lao động trong Công ty</i>	52
8.2	<i>Chính sách đối với người lao động</i>	52
9.	<i>Chính sách cổ tức</i>	53
10.	<i>Tình hình hoạt động tài chính</i>	54
10.1	<i>Các chỉ tiêu cơ bản</i>	54
10.2	<i>Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu</i>	57
11.	<i>Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng</i>	59
11.1	<i>Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng</i>	59
11.2	<i>Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị</i>	59
11.3	<i>Lý lịch thành viên Ban Kiểm soát</i>	65



11.4	Lý lịch thành viên Ban Tổng Giám đốc.....	67
11.5	Lý lịch Kế toán trưởng.....	68
12.	Tài sản	69
13.	Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2012-2014.....	70
13.1	Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức.....	70
13.2	Định hướng phát triển của công ty.....	71
13.3	Các chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận.....	73
14.	Đánh giá của tổ chức tư vấn về kế hoạch lợi nhuận và cổ tức	80
15.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:	80
16.	Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu:	80
V.	CỔ PHIẾU NIÊM YẾT	80
1.	Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.....	80
2.	Mệnh giá: 10.000 đồng.....	80
3.	Tổng số cổ phiếu niêm yết : 40.000.000 cổ phiếu.....	80
4.	Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định: 21.038.000 cổ phiếu.....	81
5.	Giá niêm yết dự kiến : 12.500 đồng/cổ phần.....	82
6.	Phương pháp tính giá.....	82
7.	Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài	83
8.	Các loại thuế có liên quan.....	84
VI.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT	87
1.	Tổ chức tư vấn.....	87
2.	Tổ chức kiểm toán	87
VII.	PHỤ LỤC	88
1.	Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất	88
2.	Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty	88
3.	Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết trên HOSE.....	88
4.	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2010.....	88
5.	Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2011.....	88
6.	Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2012.....	88
7.	Tài liệu liên quan khác.....	88

I. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

1. Rủi ro kinh tế

Việt Nam là một trong những nước có nền kinh tế phát triển năng động trong khu vực Châu Á, tốc độ tăng trưởng GDP bình quân của Việt Nam giai đoạn 2006 - 2011 là 6.8%. Tuy nhiên, từ sau cuộc khủng hoảng kinh tế năm 2008, nền kinh tế thế giới nói chung đã trải qua một giai đoạn khó khăn, bất ổn, và Việt Nam cũng không nằm ngoài ảnh hưởng của đà suy giảm trên.

Tham gia hội nhập kinh tế thế giới vừa mang đến cơ hội nhưng đồng thời cũng tạo nhiều thách thức, rủi ro cho nền kinh tế Việt Nam. Rủi ro kinh tế là một loại rủi ro hệ thống, những biến động của tốc độ tăng trưởng GDP, lạm phát, lãi suất sẽ tác động trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp.

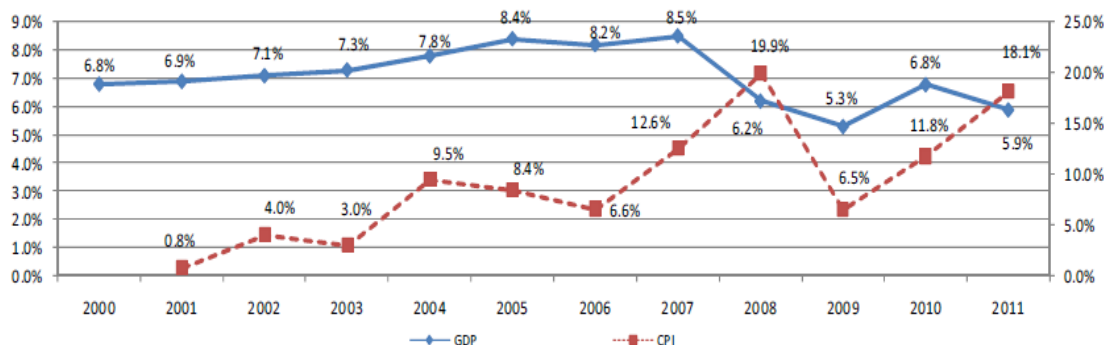
1.1. Tốc độ tăng trưởng của nền kinh tế

Theo số liệu thống kê, tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong 5 năm trở lại đây dao động trong khoảng từ 5,89% - 8,5%/năm. Riêng năm 2008, là năm nền kinh tế Việt Nam nói riêng và thế giới nói chung gặp rất nhiều thách thức với hàng loạt những bất ổn về tình hình tài chính, kinh tế, phát sinh từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, Việt Nam vẫn đạt được mức tăng trưởng GDP trong năm 2008 là 6,23%, cao hơn rất nhiều so với các quốc gia trong khu vực.

Năm 2009, tuy vẫn còn gặp nhiều khó khăn nhưng với những chính sách kích thích kinh tế phù hợp kịp thời của Chính phủ đã giúp cho các doanh nghiệp trong nước tiếp cận được các nguồn vốn để phát triển kinh doanh và cải thiện sức mua trong dân. Trong năm 2010, các yếu tố kinh tế vĩ mô của Việt Nam có những bất ổn, đặc biệt là mức thâm hụt ngân sách gia tăng và lạm phát cao. Mức bội chi ngân sách năm 2010 ở mức 5,6% GDP và lạm phát ở mức 11,8%. Tuy nhiên, tỉ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2010 vẫn đạt được mức tăng trưởng khá cao, đạt 6,78% (mục tiêu của Chính Phủ là 6,5%).

Năm 2011, tăng trưởng GDP đạt khoảng 5,89%, tiếp tục duy trì đà tăng trưởng mặc dù tốc độ giảm nhẹ so với cùng kỳ năm 2010. Tỉ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong giai đoạn 2006 – 2011 được thể hiện trong bảng dưới đây:

Bảng: Tốc độ tăng trưởng GDP, CPI Việt Nam trong giai đoạn 2000 – 2011



Nguồn: Tổng Cục Thống kê

Nền kinh tế tăng trưởng nhanh đặt ra yêu cầu lớn về phát triển cơ sở hạ tầng. Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn (“Công ty”, “SII”) với hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư vào các dự án, doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng hạ tầng như: cầu, đường, cung cấp nước sạch, xử lý nước thải đô thị, công trình thủy lợi,...; do đó tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ tác động lớn đến kết quả kinh doanh của Công ty. Vì thế, việc ý thức được những rủi ro này sẽ giúp SII có được những phản ứng linh hoạt và kịp thời trước các tình huống bất lợi và thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro.

1.2. Lạm phát

Lạm phát là yếu tố tác động rất lớn đến nền kinh tế Việt Nam và cũng là nhân tố ảnh hưởng trực tiếp lẫn gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp. Trong giai đoạn 1996 – 2006, Việt Nam vẫn giữ được mức lạm phát ổn định ở mức một con số. Tuy nhiên, từ năm 2007, do ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới, tỷ lệ lạm phát của Việt Nam đã tăng mạnh lên 12,6% năm 2007 và 19,9% năm 2008. Sang năm 2009, với nhiều chính sách phòng ngừa lạm phát của Chính phủ đã giúp chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước chỉ tăng nhẹ 6,88% (so với mục tiêu dưới 7%).

Diễn biến lạm phát năm 2010 và năm 2011 khá phức tạp, CPI năm 2010 tăng 11,75% và 18,13% trong năm 2011. Những nguyên nhân căn bản gây nên lạm phát là do sự kém hiệu quả trong đầu tư công, kích cầu đầu tư thông qua nới lỏng tín dụng nhưng thiếu sự thẩm định và giám sát, bên cạnh đó sự gia tăng giá điện, xăng dầu trong nước, giá cả các mặt hàng nhập khẩu cùng việc điều chỉnh tỷ giá càng làm cho chi phí nhập khẩu tăng. Chính phủ đã và đang nỗ lực áp dụng nhiều biện pháp quản lý thắt chặt về tín dụng và ổn định giá cả

của một số mặt hàng tiêu dùng thiết yếu để kiềm chế lạm phát. Công ty SII luôn đề cao và chuẩn bị những biện pháp tốt nhất để đối đầu với những tình huống kinh tế lạm phát cao, kéo dài.

1.3. Lãi suất

Lãi suất được xem là một trong những công cụ chính sách tiền tệ, điều hành nền kinh tế của Nhà nước. Do vậy, sự thay đổi trong chính sách tiền tệ sẽ ảnh hưởng đến lãi suất cho vay, điều này tác động trực tiếp đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Lãi suất ở Việt Nam trong giai đoạn 2008 – 2011 diễn biến khá phức tạp và tăng qua các năm. Lãi suất tăng cao đã làm cho thị trường vốn không thể thực hiện vai trò cung cấp vốn cho doanh nghiệp và chi phí vốn vay tăng cao ảnh hưởng đến lợi nhuận biên của các dự án đầu tư. SII là công ty hoạt động vào đầu tư dự án hạ tầng, bất động sản nên nhu cầu vốn lớn nên không tránh khỏi rủi ro này. Tuy nhiên, các dự án cơ sở hạ tầng thu phí giao thông đều đã ghi nhận doanh thu, đây là lợi thế giúp Công ty duy trì kết quả kinh doanh, vượt qua giai đoạn khó khăn.

Với sự phát triển của nền kinh tế, nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng trong cả nước ngày càng cao, điều đó sẽ tác động mạnh và có ảnh hưởng đến sự phát triển của doanh nghiệp trong lĩnh vực đầu tư, tạo điều kiện thúc đẩy quá trình mở rộng quy mô sản xuất kinh doanh của Công ty ngày càng tốt hơn. So với các ngành khác thì lĩnh vực đầu tư vào cơ sở hạ tầng và BĐS của SII cũng như các doanh nghiệp trong ngành vẫn còn có nhiều rủi ro, tuy nhiên với sự thận trọng trong việc cân nhắc, lựa chọn từng dự án đầu tư và thực hiện chiến lược quay vòng vốn nhanh nên sự tác động của nền kinh tế đến các dự án mà SII đầu tư tới thời điểm này là không đáng kể. Mặt khác, Công ty cũng có những khoản mục đầu tư hạ tầng được đảm bảo tỷ lệ lợi nhuận nhất định nên thu nhập của SII sẽ tiếp tục ổn định trong những năm tới. Tỷ lệ các hợp đồng đầu tư có đảm bảo lợi nhuận tính đến 31/12/2011 là hơn 78% trong tổng giá trị danh mục đầu tư của SII.

2. Rủi ro về pháp luật

Là Công ty cổ phần đã đăng ký đại chúng nên hoạt động của Công ty chịu ảnh hưởng của luật doanh nghiệp, luật chứng khoán và thị trường chứng khoán, luật và các quy định khác liên quan đến ngành nghề hoạt động của Công ty... Luật và các văn bản dưới luật trong các lĩnh vực này đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi và điều chỉnh luôn có thể xảy ra và

khi xảy ra thì sẽ ít hoặc nhiều ảnh hưởng đến hoạt động quản trị, kinh doanh của doanh nghiệp.

3. Rủi ro đầu tư

Hiện nay hầu hết các khoản đầu tư vào các doanh nghiệp có dự án thực hiện tại Việt Nam, cho nên phải chịu sự điều chỉnh bởi những điều kiện kinh tế, chính trị, luật pháp của Việt Nam. Những điều kiện này có sự khác biệt với những quy định phổ biến ở những nước phát triển hơn.

Hoạt động đầu tư của SII có thể tăng trưởng và mở rộng trong nhiều lĩnh vực khác nhau đặc biệt là danh mục đầu tư thuộc lĩnh vực hạ tầng và các dịch vụ đô thị, môi trường và xã hội. Đây là xu hướng đầu tư chính của SII theo đúng định hướng đang được khuyến khích của Chính phủ Việt Nam hiện nay là sử dụng nguồn lực trong dân chúng để chia sẻ những khó khăn về tài chính của Chính Phủ, giúp Chính phủ bớt gánh nặng, mà nền kinh tế vẫn phát triển.

Định hướng phát triển của SII là linh hoạt trong từng thời kỳ để phù hợp với những thay đổi về kinh tế, chính trị và những quy định hiện hành tại Việt Nam. Những chính sách kinh tế của Việt Nam có thể thay đổi, vì vậy việc lựa chọn đầu tư vào những dự án có tính an toàn cao luôn là ưu tiên hàng đầu đối với Công ty. Đây cũng là một tiêu chí tối quan trọng đối với SII cho sự phát triển kinh doanh và triển vọng của SII trong tương lai.

Rủi ro giảm giá chứng khoán

Biến động giá chứng khoán trên thị trường luôn có những ảnh hưởng nhất định đến giá cổ phiếu của Công ty đang nắm giữ. Tuy nhiên, với sự thận trọng trong việc lựa chọn danh mục đầu tư, thêm vào đó là các khoản đảm bảo lợi nhuận từ những hợp đồng chuyển nhượng cổ phiếu từ đối tác thì Công ty cũng đã kiểm soát được phần lớn các khoản đầu tư của mình từ sự tác động của thị trường chứng khoán đến danh mục đầu tư của SII.

Rủi ro đầu tư lĩnh vực cơ sở hạ tầng

Danh mục đầu tư chính của SII hiện nay phần lớn là đầu tư vào các dự án cơ sở hạ tầng, vì vậy, với các điều chỉnh của Chính Phủ về định hướng quy hoạch đầu tư vào cơ sở hạ tầng trong những năm gần đây như: giảm chi tiêu công, tạm dừng các dự án chưa cần thiết... đã ảnh hưởng đến sự phát triển của lĩnh vực này và các nhà đầu tư tham gia. Tuy nhiên, đây cũng là cơ hội cho Công ty hoạt động trong lĩnh vực này tham gia đầu tư dưới các hình thức như BT, BOT ...

Đối với hình thức đầu tư cơ sở hạ tầng hiện nay của Công ty chủ yếu là đầu tư vào các công trình đường xá, cầu cống, dịch vụ môi trường như: Công trình cầu Bình Triệu, Đường Kinh Dương Vương, Điện Biên Phủ... khoản thu nhập chính từ những dự án này đến từ việc thu phí các phương tiện lưu thông qua những công trình hay phí dịch vụ, nên hiệu quả kinh doanh của các dự án phần lớn phụ thuộc vào những quy định về mức phí của UBND các tỉnh, Thành phố có công trình. Biết được những rủi ro tiềm ẩn từ các dự án cơ sở hạ tầng, SII cũng đã thực hiện các khảo sát, đánh giá và lập phương án khả thi trước khi thực hiện đầu tư kinh doanh. Hơn thế nữa, hiện nay việc đầu tư của SII trong lĩnh vực cơ sở hạ tầng chủ yếu tham gia vào các dự án đã hoàn thành và đưa vào khai thác và thu phí nên SII đã tránh được các rủi ro trong quá trình đầu tư, nghiên cứu khả thi, thống nhất mức chi phí... Tuy nhiên, SII luôn thận trọng để đánh giá và kiểm soát các rủi ro ảnh hưởng trong suốt quá trình hoạt động kinh doanh của mình.

Rủi ro đầu tư lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản

Thị trường bất động sản nói chung trong thời gian qua chịu nhiều ảnh hưởng từ các chính sách cũng như tình hình kinh tế trong nước và khủng hoảng kinh tế thế giới đã điều chỉnh chiến lược kinh doanh của nhà đầu tư bất động sản từ thu hẹp hoạt động kinh doanh đến chuyển hướng đầu tư vào các lĩnh vực khác, kéo theo thị trường bất động sản càng giảm sâu hơn. Hàng loạt các dự án bất động sản đã và đang được điều chỉnh giá bán nhằm thu hút các nhà đầu tư quan tâm nên ngành bất động sản trong thời gian qua gặp nhiều khó khăn.

Tuy nhiên, lĩnh vực đầu tư bất động sản không phải là lĩnh vực đầu tư chủ đạo của Công ty, và SII không tham gia trực tiếp đầu tư và khai thác dự án. Hơn nữa, Công ty chỉ còn một dự án bất động sản chưa khai thác trong danh mục đầu tư. Cho nên việc thay đổi danh mục đầu tư của SII có thể hoàn toàn thực hiện được một cách đơn giản, linh hoạt để giảm thiểu rủi ro do thị trường bất động sản như phân tích ở phần trên.

Rủi ro liên quan đến các chính sách tín dụng và lãi suất

Ngoài khoản đầu tư bằng vốn góp của các cổ đông, SII cũng sử dụng nguồn vốn tài trợ từ các tổ chức tín dụng. Trong thời kỳ kinh tế biến động như hiện nay thì việc kiểm soát nền kinh tế đi đúng định hướng phát triển đất nước và để đảm bảo hạn chế thấp nhất những tác động xấu từ sự vỡ nợ, mất thanh khoản của các tổ chức tín dụng thì Ngân hàng nhà nước đã đưa ra các quy định nhằm kiểm soát chặt chẽ các hoạt động của tổ chức tín dụng một cách hợp lý như giới hạn về mức cho vay đối với kinh doanh bất động sản và chứng khoán, quy định về tỷ lệ nợ xấu, đánh giá và phân nhóm các ngân hàng nhằm đưa ra hạn mức tăng



trường tín dụng trong năm... Việc làm này đã ảnh hưởng đến hàng loạt các ngân hàng phải co cụm, giới hạn cho vay và thay đổi mức lãi suất cho vay khi lãi suất đầu vào tăng cao đã ảnh hưởng không nhỏ đến chiến lược tài chính của SII.

Với tính thận trọng và đảm bảo rủi ro ở mức thấp nhất cho nhà đầu tư, bên cạnh việc đầu tư vào những dự án có quyền thu phí với thu nhập có tính ổn định, thì hơn 78% giá trị trong danh mục đầu tư của mình, Công ty đều duy trì các thỏa thuận có các khoản đảm bảo lợi nhuận tương đương với chi phí lãi vay.

4. Rủi ro khác

Các rủi ro khác như thiên tai, hỏa hoạn, dịch họa, v.v... là những rủi ro bất khả kháng ngoài tầm kiểm soát của Công ty. Các rủi ro này nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại cho tài sản, con người và tình hình hoạt động chung của Công ty. Đặc biệt là đối với các dự án mà Công ty tham gia đầu tư.

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

1. Tổ chức niêm yết :

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN

Ông Lê Quốc Bình	Chức vụ: Chủ tịch HĐQT
Ông Trương Khắc Hoàn	Chức vụ: Tổng Giám đốc
Bà Vũ Thị Thủy	Chức vụ: Trưởng Ban kiểm soát
Ông Bùi Quốc Dũng	Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo 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 BẢN VIỆT

Đại diện theo pháp luật :	Ông Tô Hải
Chức vụ:	Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký niêm yết do Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng tư vấn với Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn. Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong 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 Bất động sản Sài Gòn cung cấp.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT

Công ty:	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn
SII:	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn
Tổ chức tư vấn:	Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt
BKS:	Ban Kiểm soát
BTGD:	Ban Tổng Giám đốc
BDS:	Bất động sản
Người có liên quan:	Gồm cá nhân hoặc tổ chức được quy định trong Điều 6.34 của Luật Chứng khoán và Điều 4.17 của Luật Doanh Nghiệp.
CNĐKKD:	Chứng nhận đăng ký kinh doanh
CBCNV:	Cán bộ công nhân viên
HĐQT:	Hội đồng Quản trị
HĐLĐ:	Hợp đồng lao động
QLDN:	Quản lý doanh nghiệp
UBND:	Ủy Ban Nhân Dân
BHXH:	Bảo hiểm xã hội
BHYT:	Bảo hiểm y tế
HOSE:	Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM
DTT:	Doanh thu thuần
VCSH:	Vốn chủ sở hữu

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

1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

a. Quá trình hình thành và phát triển

Tháng 08 năm 2004 Sở Kế hoạch Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 41003002620 cho Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành. Công ty hoạt động trong lĩnh vực thí nghiệm vật liệu xây dựng, giám sát thi công, xây dựng các công trình hạ tầng như: Cầu đường, bến cảng, nhà ga, các công trình thủy lợi... Sau hơn 5 năm



hoạt động đã gặt hái được những thành công nhất định trong lĩnh vực thí nghiệm vật liệu xây dựng, giám sát thi công, xây dựng cầu đường.

Đến tháng 05 năm 2010 Công ty đã đổi tên thành Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn, vốn điều lệ tăng lên 400 tỷ đồng, đồng thời Công ty đã chuyển hướng hoạt động kinh doanh từ hoạt động xây dựng sang đầu tư vào dự án cơ sở hạ tầng, đặc biệt là các dự án đã đưa vào khai thác có nguồn thu đảm bảo.

Đến giữa năm 2011, qua tình hình thực tế và lợi thế của công ty, SII quyết định tập trung để phát triển các hoạt động vào lĩnh vực hạ tầng môi trường.

b. Quá trình tăng vốn điều lệ của Công ty như sau:

Thời điểm	Số vốn tăng thêm (VND)	Vốn thực góp (VND)	Phương thức tăng vốn
Vốn điều lệ ban đầu		550.000.000	
Lần 1 (Năm 2004)	230.000.000	780.000.000	Phát hành cho các đối tác chiến lược
Lần 2 (Năm 2010)	2.220.000.000	3.000.000.000	Phát hành cho các đối tác chiến lược
Lần 3 (Năm 2010)	3.000.000.000	6.000.000.000	Phát hành cho các đối tác chiến lược
Lần 4 (Năm 2010)	6.000.000.000	400.000.000.000	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

1.2. Giới thiệu thông tin chung về Công ty

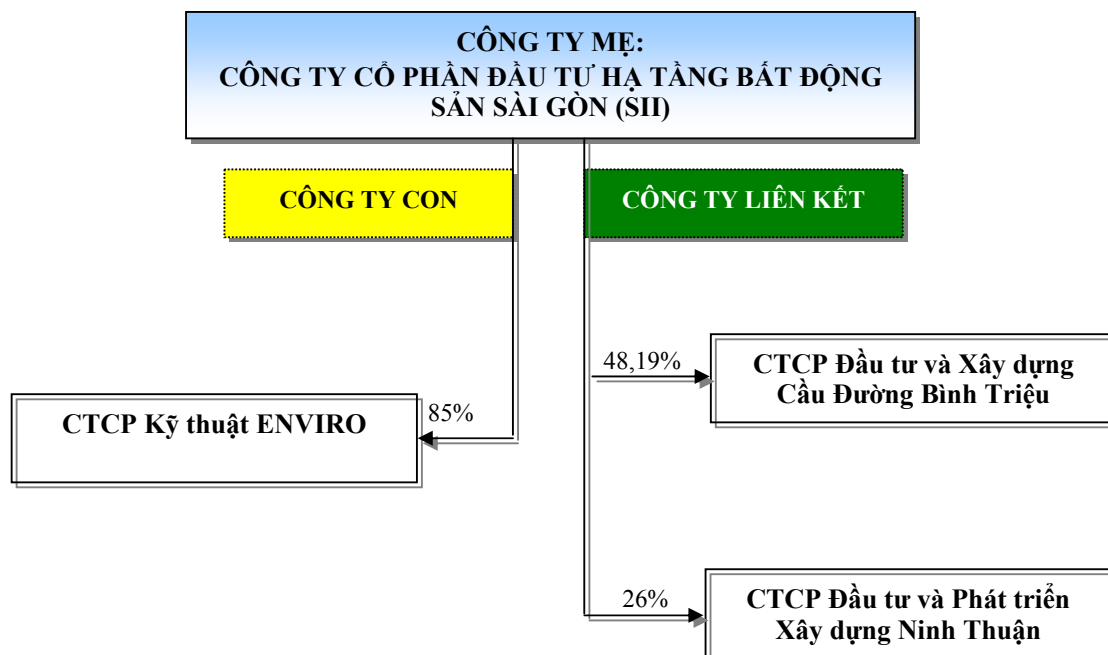
- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn
- Tên giao dịch: SAI GON INFRASTRUCTURE REAL ESTATE INVESTMENT JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: SII JSC
- Logo:



- Vốn điều lệ: 400.000.000.000 đồng (Bốn trăm tỷ đồng)
- Tương ứng với: 40.000.000 cổ phiếu phổ thông
- Trụ sở chính: Lầu 3, Toà nhà 60 NDC, số 60 Nguyễn Đình Chiểu, P. Đa Kao, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: (84-8) 62 91 8483 Fax: (84-8) 62 91 8489
- Website: www.sii.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh: số 4103002620 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp, đăng ký lần đầu ngày 27/08/2004; đăng ký thay đổi lần thứ 12 ngày 21/05/2012 với số đăng ký kinh doanh mới là 0303476454.
- **Ngành nghề kinh doanh:**
 - ✓ Xây dựng công trình cầu đường, bến cảng, nhà ga, dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, xử lý nước thải, cấp thoát nước sinh hoạt, điện chiếu sáng và trạm biến áp. Dịch vụ tư vấn về quản lý (trừ tư vấn tài chính). Giám sát thi công công trình. Thí nghiệm, kiểm nghiệm vật liệu xây dựng. Kinh doanh bất động sản.
 - ✓ Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Tư vấn về môi trường, tư vấn về công nghệ khác (Trừ tư vấn pháp luật);
 - ✓ Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan chi tiết: Thiết kế xây dựng công trình xử lý chất thải;
 - ✓ Bán buôn máy móc, Thiết bị và phụ tùng máy khác chi tiết: Bán buôn máy móc, thiết bị điện, thiết bị điều khiển – đo lường;
 - ✓ Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;
 - ✓ Hoạt động thiết kế chuyên dụng;
 - ✓ Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại (Không hoạt động tại trụ sở);
 - ✓ Sản xuất sản phẩm từ plastic (Không sản xuất tại trụ sở);
 - ✓ Bán buôn thiết bị cấp - thoát nước, hệ thống xử lý nước sạch-nước thải. Bán buôn vật tư- thiết bị - phụ tùng ngành công nghiệp, thiết bị xử lý môi trường. Bán buôn hoá chất khác (Trừ loại sử dụng trong nông nghiệp);

- ✓ Nuôi trồng thủy sản nội địa: Nuôi trồng thủy sản nước lợ - nước ngọt và sản xuất giống thủy sản (Không hoạt động tại trụ sở);
- ✓ Sản xuất thiết bị điện khác (Không hoạt động tại trụ sở);
- ✓ Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác: Cho thuê máy móc, thiết bị nông, lâm nghiệp, xây dựng;

1.3. Cơ cấu tổ chức của Công ty



Nguồn: SII

a. Công ty có một Công ty con:

▪ Công ty Cổ phần Kỹ thuật ENVIRO:

Sau khi đã xác định hạ tầng môi trường là lĩnh vực hoạt động trọng tâm, ngày 30 tháng 09 năm 2011, SII ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 85% số lượng cổ phần của Công ty Cổ phần Kỹ thuật ENVIRO (ENVIRO) - một công ty chuyên hoạt động trong lĩnh vực môi trường, có nhiều lợi thế và quan hệ tốt với các đối tác trong ngành ở trong và ngoài nước. Tháng 10 năm 2011 đã hoàn tất việc chuyển nhượng cổ phần và ENVIRO chính thức trở thành Công ty con của SII.

- ✓ Vốn điều lệ của ENVIRO: 3 tỷ đồng
- ✓ SII tham gia góp vốn: 85% (tương đương 2.550.000.000 đồng)

Lĩnh vực hoạt động của ENVIRO:

- ✓ Thiết kế, chế tạo, cung cấp các thiết bị; các dịch vụ kỹ thuật; các bí quyết công nghệ... trong lĩnh vực môi trường theo định hướng của Công ty cho thị trường;
- ✓ Thiết kế, chế tạo, cung cấp các thiết bị; các dịch vụ kỹ thuật trong lĩnh vực môi trường cho các dự án do công ty đầu tư, khai thác;
- ✓ Huấn luyện, đào tạo và chuyển giao công nghệ cho các hoạt động cung cấp dịch vụ vận hành & bảo dưỡng (O&M) cho các nhà máy;
- ✓ Cung cấp dịch vụ hậu mãi cho lĩnh vực môi trường.

b. Công ty có 2 Công ty liên kết :

▪ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Bình Triệu:**

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Bình Triệu được thành lập để thực hiện dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 theo hợp đồng BOT đã được ký kết vào ngày 31/3/2009 giữa Sở giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh và CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM. Sau thời gian hoạt động CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM đã chuyển nhượng 48,19% dự án này cho SII. SII được hưởng lợi nhuận theo tỷ lệ vốn góp.

- ✓ Vốn điều lệ: 70 tỷ đồng
- ✓ Công ty SII góp 48,19% (Giá chuyển nhượng 47.434.620.000 đồng).

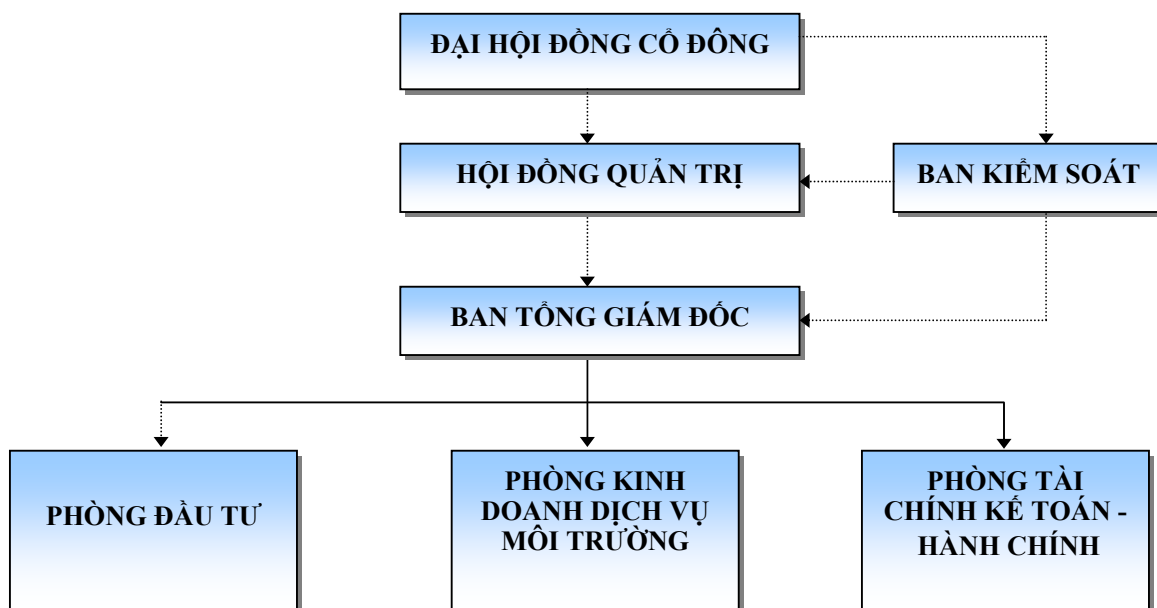
▪ **Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận**

Công ty được thành lập trên cơ sở Hợp đồng BOT 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. Dự án được xây dựng với điểm đầu tại Km 1551+400 - QL 1A (tại ngã ba Cà Đú) và điểm cuối tại Km 1561+00 QL 1A (tại ngã ba Long Bình).

- ✓ Vốn điều lệ: 165 tỷ đồng,
- ✓ Công ty SII góp vốn 26%

Tổng số tiền SII đã đầu tư theo tiến độ dự án đến 30/06/2012 là 36.644.749.999 đồng.

2. Cơ cấu bộ máy quản lý Công ty



Nguồn: SII

Đại Hội Đồng Cổ Đông

Bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan có quyền lực cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông có các nhiệm vụ chính sau:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;
- Quyết định mức cổ tức thanh toán hàng năm cho mỗi loại cổ phần;
- Bầu, bãi, miễn và thay thế thành viên HĐQT và BKS;
- Thông qua, bổ sung và sửa đổi Điều lệ Công ty;
- Thông qua các báo cáo tài chính hàng năm;
- Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới sẽ được phát hành cho mỗi loại cổ phần;
- Quyết định giao dịch bán tài sản Công ty hoặc chi nhánh;
- Các nhiệm vụ khác theo điều lệ Công ty và luật Doanh nghiệp...

Hội Đồng Quản Trị

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là cơ quan quản lý cao nhất của Công ty, quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp. Điều lệ, các quy chế nội bộ của Công ty và quyết định của Đại hội đồng cổ đông quy định:

- Quyết định kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm trên cơ sở nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông;



- Xác định các mục tiêu hoạt động trên cơ sở các mục tiêu chiến lược được Đại hội đồng cổ đông thông qua;
- Bổ nhiệm và bãi nhiệm các cán bộ quản lý công ty theo đề nghị của Tổng Giám đốc và quyết định mức lương của họ;
- Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty;
- Thành lập chi nhánh hoặc các văn phòng đại diện của Công ty;
- Thành lập các công ty con của Công ty;
- Các nhiệm vụ khác...

Hiện tại HĐQT Công ty có 05 thành viên, mỗi nhiệm kỳ tối đa của từng thành viên là 05 năm và có thể được bầu lại tại Đại hội đồng cổ đông tiếp theo.

Ban Kiểm Soát

Do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, có quyền hạn và trách nhiệm theo quy định tại Điều 123 của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ Công ty hoặc trong một số trường hợp theo quyết định của Đại Hội đồng cổ đông vào từng thời điểm, nhiệm vụ chính như sau:

- Đề xuất lựa chọn công ty kiểm toán độc lập;
- Kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý trước khi đệ trình HĐQT;
- Kiểm tra việc HĐQT tuân thủ pháp luật, các nghị quyết và quyết định của Đại Hội đồng cổ đông; việc các nhân viên quản lý cấp cao tuân thủ pháp luật, các nghị quyết và quyết định của Đại hội đồng cổ đông và/hoặc của HĐQT; hiệu quả quản lý và hiệu quả hoạt động kinh doanh của HĐQT và các nhân viên quản lý cấp cao;
- Xem xét báo cáo của Công ty về các hệ thống kiểm soát nội bộ trước khi Hội đồng quản trị chấp thuận;
- Xem xét những kết quả điều tra nội bộ và ý kiến phản hồi của ban quản lý;
- Giám sát quy trình công bố và trao đổi thông tin;
- Các nhiệm vụ khác...

Ban Tổng giám đốc

Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc là người đại diện hợp pháp của Công ty trước pháp luật, có trách nhiệm quản lý và điều hành mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo đúng pháp luật, các quy định của ngành, điều lệ, quy chế, quy định của Công ty, cụ thể:

- Quyết định các vấn đề liên quan đến hoạt động hàng ngày của Công ty;

- Xây dựng và trình HĐQT kế hoạch hoạt động dài hạn và hàng năm;
- Bảo toàn và phát triển vốn, tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty đã được HĐQT phê duyệt và ĐHĐCĐ thông qua;
- Báo cáo tình hình hoạt động, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh lên HĐQT và ĐHĐCĐ theo đúng quy định;
- Giám sát các hoạt động và công việc kinh doanh của Công ty nói chung.

Các Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc là người điều hành cao cấp của công ty. Tham mưu và cùng với Ban TGD, chịu trách nhiệm thực hiện những quyết định và mục tiêu chiến lược được giao bởi HĐQT Công ty. Mặt khác, Phó TGD còn chịu trách nhiệm duy trì các hoạt động thuộc lĩnh vực mình quản lý.

Các phòng ban

Phòng Tài chính kế toán – Hành chính:

- Cung cấp các thông tin quản lý và tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc, HĐQT về các vấn đề liên quan đến tài chính và kế toán;
- Chịu trách nhiệm về mọi hoạt động tài chính, kế toán của Công ty;
- Chịu trách nhiệm tổ chức thực hiện công tác kế toán trong công ty, tuân thủ đúng quy định của pháp luật về kế toán từ việc tổ chức thu thập chứng từ, phản ánh nghiệp vụ kế toán, lập các báo cáo kế toán và lưu giữ hồ sơ chứng từ liên quan.
- Tham mưu cho Ban Tổng Giám đốc xây dựng cơ cấu nhân sự;
- Xây dựng quy trình tuyển dụng, đào tạo, quy chế làm việc, quy chế lương, thưởng, chế độ phúc lợi cho người lao động;
- Xây dựng hệ thống quy chế, quy trình, quy định cho Công ty và giám sát việc chấp hành các nội quy đó;
- Chăm sóc sức khỏe và an toàn vệ sinh lao động; bảo vệ an ninh trật tự Công ty;
- Các chức năng nhiệm vụ khác...

Phòng Kinh doanh dịch vụ môi trường

- Nghiên cứu phát triển các sản phẩm dịch vụ môi trường;
- Nghiên cứu, thiết kế, chế tạo các sản phẩm công nghệ phục vụ kinh doanh trong lĩnh vực môi trường;
- Nghiên cứu, đánh giá về mặt kỹ thuật để khai thác các dự án đầu tư có nhiều tiềm năng, đúng định hướng;

- Tham mưu cho Ban Giám đốc thực hiện các quyết định ký kết hợp đồng dịch vụ;
- Theo dõi và quản lý các hoạt động đầu tư và xây dựng của Công ty trong lĩnh vực môi trường;
- Theo dõi hoạt động kinh doanh, quy trình thực hiện các dịch vụ môi trường do Công ty thực hiện, đầu tư;
- Thực hiện việc xây dựng phát triển thương hiệu và quảng bá hình ảnh của Công ty;
- Xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm trong ngắn hạn và dài hạn dựa trên các yếu tố liên quan đến thị trường, thị hiếu tiêu dùng, yếu tố cạnh tranh...

Phòng Đầu tư

- Tham mưu, giúp việc cho HĐQT, Ban Tổng Giám đốc Công ty trong việc định hướng quản lý và điều hành về chiến lược đầu tư, phát triển Công ty;
- Làm đầu mối xây dựng dự thảo chiến lược đầu tư phát triển trung hạn và dài hạn của Công ty;
- Đề xuất hình thức đầu tư, biện pháp tổ chức thực hiện cho Tổng Giám đốc Công ty;
- Phối hợp với Phòng Tài chính - Kế toán Công ty để sử dụng một cách hiệu quả tài sản, nguồn vốn của Công ty;
- Là đầu mối trong quan hệ với các ngành hữu quan để hoàn chỉnh các thủ tục pháp lý để thực hiện việc đầu tư;
- Cùng Phòng Tài chính - Kế toán Công ty: thẩm định dự án đầu tư;
- Lưu trữ hồ sơ, chứng từ, tài liệu có liên quan đến nghiệp vụ về đầu tư của Công ty;

3. Danh sách và Cơ cấu cổ đông của Công ty

3.1 Cổ đông sáng lập

Căn cứ quy định tại Khoản 5 Điều 84 Luật doanh nghiệp đã được Quốc hội nước Cộng Hoà Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam khoá XI kỳ họp thứ 8 thông qua ngày 29/11/2005: “Trong thời hạn ba năm, kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho cổ đông sáng lập khác, nhưng chỉ được chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình cho người không phải là cổ đông sáng lập nếu được sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông”. Đến thời điểm hiện nay, các quy định về hạn chế chuyển nhượng cổ phần phổ thông của các cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.



3.2 Danh sách cổ đông nắm giữ từ trên 5% vốn cổ phần (có quyền biểu quyết) của Công ty tại thời điểm ngày 06/07/2012

TT	Tên cổ đông	Số CMND/ GCNĐKKD	Địa chỉ	Số lượng cổ phần hiện tại	Tỷ lệ (%)
1	CÔNG TY CP ĐT HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HCM	0302483177	50 Tôn thất Đạm, phường Nguyễn Thái Bình, Q1, TP.HCM	14.800.000	37%
2	CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VIỆT THÀNH	4103004322	82-84 Calmette, P.Nguyễn Thái Bình, Q.1, TP.HCM	4.000.000	10%
TỔNG CỘNG				18.800.000	47%

Nguồn: SII

3.3 Cơ cấu cổ đông của Công ty tính đến thời điểm 06/07/2012:

STT	Cổ đông	Số lượng cổ đông	Số cổ phần sở hữu (Cổ phần)	Tỷ lệ (%)
1	Trong nước	256	40.000.000	100%
	- Tổ chức	8	20.892.000	52,23%
	- Cá nhân	248	19.108.000	47,77%
2	Ngoài nước	-	-	-
	- Tổ chức	-	-	-
	- Cá nhân	-	-	-
Tổng cộng		256	40.000.000	100%

Nguồn: SII

4. Danh sách những Công ty mẹ và Công ty con của tổ chức niêm yết

4.1 Danh sách Công ty nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối của Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Bất động sản Sài Gòn: Không có

4.2 Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Bất động sản Sài Gòn đang nắm giữ quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối:



BẢN CÁO BẠCH

Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ SII nắm giữ
Công ty Cổ phần Kỹ thuật ENVIRO	3 tỷ	85%

Nguồn: SII

Công ty cổ phần Kỹ thuật ENVIRO

Địa chỉ: 429 đường Đất Mới, Khu phố 5, Phường Bình Trị Đông A, Q.Bình Tân, TP.HCM

Điện thoại: 08.37 62 0770

Fax: 08.37 62 0771

Email: info@enviro.vn

Website: www.enviro.vn

4.3 Danh sách Công ty mà Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Bất động sản Sài Gòn đầu tư liên kết:

STT	Tên Công ty	Vốn điều lệ	Tỷ lệ SII nắm giữ
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng Cầu đường Bình Triệu	70 tỷ đồng	48,19%
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	165 tỷ đồng	26,00%

Nguồn: SII

5. Hoạt động kinh doanh**5.1 Hoạt động kinh doanh chính**

Từ nửa đầu năm 2010 trở về trước, hoạt động chính của Công ty là kinh doanh dịch vụ giám sát thi công và thí nghiệm vật liệu xây dựng, xây dựng công trình.

Bắt đầu từ tháng 06 năm 2010, Công ty tăng vốn điều lệ lên 400 tỷ và chuyển hướng hoạt động kinh doanh sang lĩnh vực đầu tư hạ tầng, bất động sản. SII đã đầu tư dưới hình thức nhận chuyển nhượng lại vốn góp của các đối tác, vào các dự án cơ sở hạ tầng kỹ thuật và dự án bất động sản đã được triển khai thực hiện.

Từ năm 2011, Công ty đã xác định hạ tầng môi trường là lĩnh vực trọng tâm của công ty cho các hoạt động đầu tư và cung cấp dịch vụ.

5.1.1 Hoạt động đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng

✚ Dự án Quyền thu phí tuyến đường Điện Biên Phủ (XLHN) và Kinh Dương Vương

Công ty đã ký Hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền thu phí giao thông 2 tuyến đường Điện Biên Phủ (XLHN) và Kinh Dương Vương với tỷ lệ là 49% giá trị còn lại của dự án từ CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) trong Quý 2/2010, với giá chuyển nhượng là 201.163.000.000 đồng.

Theo hợp đồng này, SII được quyền thu 49% doanh số từ việc thu phí giao thông trong khoảng thời gian còn lại, bắt đầu từ ngày 01/04/2010 đến 31/12/2013 đối với trạm thu phí tuyến đường Điện Biên Phủ (XLHN) và từ ngày 01/04/2010 đến hết tháng 31/08/2014 đối với trạm thu phí tuyến đường Kinh Dương Vương.

Kế hoạch kinh doanh đến 08/2014 (thời điểm chấm dứt quyền thu phí) của 2 dự án

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	2012	2013	2014
Doanh số thu phí	177.587	177.587	27.294
Thuế VAT	16.144	16.144	2.481
Tổng doanh thu thuần	161.443	161.443	24.813
Tổng chi phí	94.028	94.028	17.037
<i>Chi phí vận hành, khai thác dự án (8,8% doanh số)</i>	<i>15.628</i>	<i>15.628</i>	<i>2.402</i>
<i>Khấu hao quyền thu phí (*)</i>	<i>78.400</i>	<i>78.400</i>	<i>14.635</i>
Lợi nhuận trước thuế của dự án	67.415	67.415	7.776
Thuế TNDN ước tính	8.427	8.427	972
Lợi nhuận sau thuế của dự án	58.988	58.988	6.804
Lợi nhuận chia cho SII (49%)	29.721	29.721	3.459
<i>Khấu hao quyền góp vốn (**)</i>	<i>13.077</i>	<i>13.077</i>	<i>991</i>
Lợi nhuận thuần của SII từ dự án	16.644	16.644	2.468

Nguồn: SII

Ghi chú:

- Chi phí quản lý hoạt động và duy tu sẽ được khoán gọn cho CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM ở mức 8,8% trên tổng doanh thu có thuế VAT.

- Thuế TNDN năm 2011 là 5%, từ năm 2012 đến 2014 là 12,5%.
- (*) Khấu hao quyền thu phí được hoàn trả cho SII với giá trị bằng 49% nguồn khấu hao, phần chênh lệch từ nguồn thu hồi so với tổng vốn đầu tư ban đầu của SII sẽ được đưa vào khoản mục khấu hao quyền góp vốn (**).

Công nghệ thu phí tại trạm đường Điện Biên Phủ (XLHN):

- Hệ thống thu phí tự động (không dừng) sử dụng công nghệ hồng ngoại, đang được áp dụng cho 02 làn tại Trạm.
- Hệ thống thu phí bán tự động (01 dừng) sử dụng công nghệ mã vạch, đang được áp dụng cho 12 làn tại Trạm.

Công nghệ thu phí tại trạm Kinh Dương Vương:

- Hệ thống thu phí tự động (không dừng) sử dụng công nghệ hồng ngoại, đang được áp dụng cho 02 làn tại Trạm.
- Hệ thống thu phí bán tự động (01 dừng) sử dụng công nghệ mã vạch, đang được áp dụng cho 06 làn tại Trạm.

Hình ảnh: TRẠM THU PHÍ XA LỘ HÀ NỘI



Nguồn: SII

Hình ảnh: TRẠM THU PHÍ KINH DƯƠNG VƯƠNG



Nguồn: SII

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Cầu đường Bình Triệu (BOT Bình Triệu)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Bình Triệu được thành lập để thực hiện dự án dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 theo hợp đồng BOT đã được ký kết vào ngày 31/03/2009 giữa Sở giao thông vận tải Thành phố Hồ Chí Minh và CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM.

Vốn điều lệ của Công ty BOT Bình Triệu là 70 tỷ, SII nắm 48,19% Vốn điều lệ.

Dự án BOT cầu đường Bình Triệu 2 được chia thành 5 tiểu dự án:

- Mở rộng quốc lộ 13 đoạn ngã tư Bình Lợi - ngã tư Bình Phước;
- Xây mới cầu Bình Triệu 2;
- Mở rộng và gia cường cầu Bình Triệu cũ;
- Nút giao vòng xoay Đài liệt sĩ và mở rộng đường Nguyễn Xí lên 30m;
- Mở rộng đường Ung Văn Khiêm lên 30m (đoạn Đài liệt sĩ đến ngã ba Tân Cảng).

Thời gian thu phí hoàn vốn của dự án là 5 năm 03 tháng, kể từ ngày 01/07/2009 đến hết ngày 30/09/2014. Hiện nay Công ty đang triển khai thu phí 01 chiều và sẽ tiếp tục đầu tư để thu phí 2 chiều trong thời gian tới.

Thời điểm góp vốn của SII:

- Ngày 29/06/2010 mua lại 3.330.000 cổ phần từ CII với tổng giá trị chuyển nhượng là: 46.999.620.000 đồng (14.114 đ/cp)



- Ngày 22/06/2010 mua 43.500 CP do CTCP Đầu tư xây dựng cầu đường Bình Triệu phát hành. Tổng giá trị mua: 435.000.000đ (10.000đ/cp)
- Tổng vốn thực góp: 3.373.500 cổ phần tương đương 33.735.000.000 đồng mệnh giá. (Tổng giá trị đầu tư của SII: 47.434.620.000 đồng) chiếm 48,19% vốn điều lệ của BOT Bình Triệu.

Kế hoạch kinh doanh đến năm 2014 của dự án

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	2012	2013	2014
1	Doanh số thu phí	56.378	56.378	42.283
	Thuế VAT	5.125	5.125	3.844
	Tổng doanh thu thuần	51.252	51.252	38.439
2	Tổng chi phí	25.608	4.961	3.721
2a	Chi phí vận hành & khai thác dự án	4.961	4.961	3.721
2b	Khấu hao quyền thu phí	20.647	-	-
3	Lợi nhuận trước thuế	25.645	46.291	34.718
4	Thuế TNDN ước tính	-	5.786	4.340
5	Lợi nhuận sau thuế	25.645	40.505	30.379
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc về SII	12,358	19,519	14,639

Nguồn: SII

Dự án được hưởng ưu đãi theo Nghị định số 78/2007/NĐ-CP của Chính Phủ và Thông tư số 130/2008/TT- BTC của Bộ tài chính. Theo đó, Công ty được hưởng thuế suất ưu đãi 10% trong vòng 15 năm, được miễn thuế trong 4 năm và được giảm 50% số thuế phải nộp trong 9 năm tiếp theo kể từ năm đầu tiên doanh nghiệp có thu nhập chịu thuế từ dự án đầu tư. Năm 2009 là năm đầu tiên Công ty có thu nhập chịu thuế.

Công nghệ thu phí:

Hệ thống thu phí bán tự động (01 dừng) sử dụng công nghệ mã vạch, đang được áp dụng cho 04 làn tại Trạm thu phí cầu Bình Triệu 2.

Hình ảnh: TRẠM THU PHÍ BÌNH TRIỆU

*Nguồn: SII*

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

Công ty được thành lập trên cơ sở Hợp đồng BOT 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. Dự án được xây dựng với điểm đầu tại Km 1551+400 - QL 1A (tại ngã ba Cà Dú) và điểm cuối tại Km 1561+00 QL 1A (tại ngã ba Long Bình).

- Vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận là 165 tỷ đồng, SII tham gia góp vốn 26%.

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 07 tháng 26 ngày kể từ khi hoàn thành việc thi công công trình và được nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng.

- Tính đến ngày 30/06/2012 SII đã nhận chuyển nhượng phần vốn góp từ các nhà đầu tư khác và góp vốn điều lệ với số tiền 36.644.749.999 đồng tương ứng với 19.484.749.999 đồng vốn điều lệ chiếm tỷ trọng 26% trong tổng vốn điều lệ đã góp của cho dự án.



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	Số tiền (đồng)
Tổng vốn điều lệ dự án	165.000.000.000
Tỷ lệ góp vốn của SII	26%
Số tiền SII phải góp theo vốn điều lệ	42.900.000.000
Số tiền SII đã góp tính đến 31/12/2011 (theo vốn điều lệ)	19.484.749.999
Số tiền còn lại phải góp thêm theo tiến độ dự án	23.415.250.001

Nguồn: SII

Tiến độ thực hiện dự án

Kể từ khi khởi công dự án (14/04/2009) đến nay giá trị sản lượng xây lắp dự án đã thực hiện được 340/390 tỷ, đạt 87% giá trị xây lắp. Việc giải phóng mặt bằng đạt hơn 90% công trình. Trong thời gian tới dự án tập trung phối hợp với địa phương để giải quyết các tồn tại vướng mắc 10% giải phóng mặt bằng còn lại. Dự kiến hoàn thành toàn bộ công trình đến 30/09/2012.

Hiện nay Công ty đã trình Tổng Cục Đường bộ Việt Nam, Bộ Tài Chính xin thu phí ngay khi xây dựng xong dự án.

Kế hoạch kinh doanh của dự án các năm tới

STT	Chỉ tiêu (Triệu đồng)	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Doanh số thu phí	26.018	83.908	90.201	96.966	104.239	147.324	156.164	165.533	175.465
	Thuế VAT	2.365	7.628	8.200	8.815	9.476	13.393	14.197	15.048	15.951
	Tổng doanh thu thuần	23.653	76.280	82.001	88.151	94.762	133.931	141.967	150.485	159.514
2	Tổng chi phí	51.297	114.086	118.408	122.375	125.853	140.777	129.021	143.245	156.469
	Chi phí quản lý thu	2.300	4.969	5.366	5.795	6.259	6.760	7.300	7.884	8.515
	Khấu hao	6.623	21.358	22.960	24.682	26.533	37.501	39.751	42.136	44.664
	Chi phí duy tu	324	700	756	816	882	-	1.028	1.111	1.199
	Chi phí trung tu	-	-	-	-	-	6.010	-	-	-
	Chi phí đại tu	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Chi phí lãi vay	42.050	87.059	89.326	91.081	92.179	90.507	80.942	92.115	102.090
3	Lợi nhuận trước thuế	(27.644)	(37.806)	(36.407)	(34.224)	(31.091)	(6.846)	12.946	7.240	3.045
4	Thuế TNDN ước tính	-	-	-	-	-	-	-	-	-
5	Lợi nhuận sau thuế	(27.644)	(37.806)	(36.407)	(34.224)	(31.091)	(6.846)	12.946	7.240	3.045
	Lợi nhuận sau thuế SII	(7.188)	(9.830)	(9.466)	(8.898)	(8.084)	(1.780)	3.366	1.882	792

STT	Chi tiêu (Triệu đồng)	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	TC
1	Doanh số thu phí	185.993	197.153	208.982	221.521	234.812	248.901	263.835	2.607.016
	Thuế VAT	16.908	17.923	18.998	20.138	21.347	22.627	23.985	237.001
	Tổng doanh thu thuần	169.085	179.230	189.984	201.383	213.466	226.274	239.850	2.370.015
2	Tổng chi phí	155.211	157.757	143.284	133.022	119.563	102.358	134.040	2.046.767
	Chi phí quản lý thu	9.196	9.932	10.727	11.585	12.512	13.512	14.593	137.206
	Khấu hao	47.344	50.184	53.195	56.387	59.770	63.357	67.158	663.604
	Chi phí duy tu	1.295	-	1.511	1.632	1.762	1.903	-	14.919
	Chi phí trung tu	-	8.831	-	-	-	-	-	14.841
	Chi phí đại tu	-	-	-	-	-	-	49.495	49.495
	Chi phí lãi vay	97.376	88.810	77.851	63.419	45.518	23.586	2.794	1.166.702
3	Lợi nhuận trước thuế	13.874	21.473	46.699	68.360	93.903	123.916	105.810	323.247
4	Thuế TNDN ước tính	-	2.684	5.837	8.545	11.738	15.489	13.226	57.520
5	Lợi nhuận sau thuế	13.874	18.789	40.862	59.815	82.165	108.426	92.584	265.727
	Lợi nhuận sau thuế SII	3.607	4.885	10.624	15.552	21.363	28.191	24.072	69.089

Nguồn: SII

Hình ảnh: Tuyến tránh Quốc lộ 1A qua thành phố Phan Rang – Tháp Chàm



Nguồn: SII

5.1.2 Hoạt động đầu tư vào các dự án bất động sản:

Dự án chuyển nhượng phần vốn hợp tác đầu tư Dự án Cao ốc 70 Lữ Gia

Đây là dự án đầu tư có quy mô tương đối nhỏ đối với loại hình kinh doanh bất động sản, tuy nhiên, khả năng thu hồi vốn khá tốt. Dự án do CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM chuyển nhượng lại phần vốn góp tại CTCP Cơ khí điện Lữ Gia (LGC) với tổng giá trị chuyển nhượng là 39 tỷ đồng (tương đương 25% vốn góp đầu tư) vào ngày 29/06/2010, tổng vốn góp đầu tư dự án này là 100 tỷ.

Quy mô dự án:

Dự án bao gồm khu căn hộ nhà ở, khu thương mại và khu văn phòng cho thuê với tổng diện tích sàn căn hộ là 2.047m² được phân chia thành hai khối tháp dính liền nhau, khu thương mại có tổng diện tích sàn là 6.000m² và hơn 4.000m² khối văn phòng cho thuê được phân chia thành nhiều không gian khác nhau.

Vị trí dự án:

Tại trung tâm Quận 11, số 70 Lữ Gia, TP.HCM có thuận lợi lớn trong việc đi lại giữa các địa điểm quan trọng trong thành phố như Chợ Bến Thành, sân bay Tân Sơn Nhất, trung tâm cấp cứu Trung Vương, siêu thị Vinatex và đặc biệt là công viên giải trí Đầm Sen, cầu lạc bộ thể dục thể thao Phú Thọ.

Hiện nay dự án đã hoàn thành và đã bán 157/166 căn hộ.

Lợi nhuận thực tế đã thu được từ dự án này:

- Năm 2010 lợi nhuận trước thuế SII được chia: 10 tỷ đồng
- Năm 2011 lợi nhuận trước thuế SII được chia: 7,8 tỷ đồng

Kế hoạch kinh doanh của dự án các năm tới:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Khoản mục	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
1	Doanh thu	99.568	21.573	21.573	23.701	23.701	23.701	23.701	23.701	25.977
	Doanh thu bán căn hộ	81.381	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu cho thuê VP+ TTM	18.187	21.573	21.573	23.701	23.701	23.701	23.701	23.701	25.977
2	Chi phí	79.726	6.785	6.785	7.041	7.041	7.041	7.041	7.041	7.314
	Giá vốn căn hộ	68.467	-	-	-	-	-	-	-	-
	Khấu hao	4.197	4.197	4.197	4.197	4.197	4.197	4.197	4.197	4.197
	Chi phí bán hàng	2.839	1.438	1.438	1.580	1.580	1.580	1.580	1.580	1.732
	Chi phí quản lý	4.223	1.151	1.151	1.264	1.264	1.264	1.264	1.264	1.385
3	Lợi nhuận trước thuế	19.841	14.788	14.788	16.660	16.660	16.660	16.660	16.660	18.663
4	Thuế TNDN	4.960	3.697	3.697	4.165	4.165	4.165	4.165	4.165	4.666
5	Lợi nhuận sau thuế	14.881	11.091	11.091	12.495	12.495	12.495	12.495	12.495	13.998
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc SII	3.720	2.773	2.773	3.124	3.124	3.124	3.124	3.124	3.499

**BẢN CÁO BẠCH**

STT	Khoản mục	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
1	Doanh thu	25.977	25.977	25.977	25.977	28.105	28.105	28.105	28.105	28.105
	Doanh thu bán căn hộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu cho thuê VP+ TTTM	25.977	25.977	25.977	25.977	28.105	28.105	28.105	28.105	28.105
2	Chi phí	6.936	6.936	6.936	6.936	7.192	7.192	7.192	7.192	7.192
	Giá vốn căn hộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Khấu hao	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819
	Chi phí bán hàng	1.732	1.732	1.732	1.732	1.874	1.874	1.874	1.874	1.874
	Chi phí quản lý	1.385	1.385	1.385	1.385	1.499	1.499	1.499	1.499	1.499
3	Lợi nhuận trước thuế	19.041	19.041	19.041	19.041	20.913	20.913	20.913	20.913	20.913
4	Thuế TNDN	4.760	4.760	4.760	4.760	5.228	5.228	5.228	5.228	5.228
5	Lợi nhuận sau thuế	14.281	14.281	14.281	14.281	15.685	15.685	15.685	15.685	15.685
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc SII	3.570	3.570	3.570	3.570	3.921	3.921	3.921	3.921	3.921

STT	Khoản mục	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
1	Doanh thu	30.381	30.381	30.381	30.381	30.381	32.509	32.509	32.509	32.509
	Doanh thu bán căn hộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu cho thuê VP+ TTTM	30.381	30.381	30.381	30.381	30.381	32.509	32.509	32.509	32.509
2	Chi phí	7.465	7.465	7.465	7.465	7.465	7.720	7.720	7.720	7.720
	Giá vốn căn hộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Khấu hao	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819
	Chi phí bán hàng	2.025	2.025	2.025	2.025	2.025	2.167	2.167	2.167	2.167
	Chi phí quản lý	1.620	1.620	1.620	1.620	1.620	1.734	1.734	1.734	1.734
3	Lợi nhuận trước thuế	22.917	22.917	22.917	22.917	22.917	24.789	24.789	24.789	24.789
4	Thuế TNDN	5.729	5.729	5.729	5.729	5.729	6.197	6.197	6.197	6.197
5	Lợi nhuận sau thuế	17.187	17.187	17.187	17.187	17.187	18.592	18.592	18.592	18.592
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc SII	4.297	4.297	4.297	4.297	4.297	4.648	4.648	4.648	4.648

STT	Khoản mục	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047
1	Doanh thu	32.509	34.786	34.786	34.786	34.786	34.786	36.913	36.913	36.913
	Doanh thu bán căn hộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Doanh thu cho thuê VP+ TTTM	32.509	34.786	34.786	34.786	34.786	34.786	36.913	36.913	36.913
2	Chi phí	7.720	7.993	7.993	7.993	7.993	7.993	8.249	8.249	8.249
	Giá vốn căn hộ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Khấu hao	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819	3.819
	Chi phí bán hàng	2.167	2.319	2.319	2.319	2.319	2.319	2.461	2.461	2.461
	Chi phí quản lý	1.734	1.855	1.855	1.855	1.855	1.855	1.969	1.969	1.969
3	Lợi nhuận trước thuế	24.789	26.792	26.792	26.792	26.792	26.792	28.664	28.664	28.664
4	Thuế TNDN	6.197	6.698	6.698	6.698	6.698	6.698	7.166	7.166	7.166
5	Lợi nhuận sau thuế	18.592	20.094	20.094	20.094	20.094	20.094	21.498	21.498	21.498
6	Lợi nhuận sau thuế thuộc SII	4.648	5.024	5.024	5.024	5.024	5.024	5.375	5.375	5.375

Nguồn: SII

Hình ảnh: Dự Án Lữ Gia

*Nguồn: SII*

Dự án Diamond Riverside

Địa điểm xây dựng dự án là khu đất rộng 41.496,8 m² tại mặt tiền đường Võ Văn Kiệt phường 16, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh, nằm bên cạnh là dự án Carina Plaza và nhìn hướng đối diện là dự án City Gate Towers.

Vị trí dự án thuộc quy hoạch chung của quận nên được hưởng một không gian thoáng mát với cây xanh bao phủ và không khí trong lành. Hơn nữa, do thuộc một trong những quận nội thành nên việc đi lại, giao thông thuận lợi. Dự án được thừa hưởng hệ thống giao thông hoàn chỉnh, thuận lợi trong việc di chuyển sang các quận huyện nội thành bằng các tuyến đường huyết mạch của thành phố như: nằm trên Đại Lộ Đông Tây (nay là đường Võ Văn Kiệt) hướng ra trung tâm thành phố, cách trục đường Vành Đai Trong (lộ giới 60m) khoảng vài trăm mét hướng ra Phú Mỹ Hưng, quận Bình Tân, cách đường Kinh Dương Vương khoảng 2km hướng ra quận 5, quận 6.

Quy mô dự án:

- Tổng diện tích đất: 41.497 m²
- Diện tích đất xây dựng: 10.130 m²
- Mục đích: Xây dựng khu chung cư cao cấp – văn phòng – siêu thị.



- Tổng diện tích sàn xây dựng: 28 tầng cao và 2 tầng hầm. Căn hộ (tầng 5 – 24): 180.452,6 m² (1.540 căn hộ). Trung tâm thương mại (tầng 1 – 4): 8.531,5 m². Tổng diện tích sàn tầng hầm: 20.260 m².
- Tổng vốn đầu tư: 2.747 tỷ đồng.
- Chủ đầu tư: CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)
- Tỷ lệ góp vốn đầu tư: SII góp 80% vốn đầu tư của dự án và CTCP Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB) góp 20% vốn. SII được đảm bảo lợi nhuận tối thiểu theo hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn góp vào dự án.
- Thời gian đầu tư: 2010 – 2013.
- Hiện trạng: Đã giải tỏa đền bù và đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.

Chỉ tiêu kinh tế của Dự án:

- Tổng doanh thu dự kiến: 3.301,02 tỷ
- Lợi nhuận sau thuế dự kiến: 646,7 tỷ
- IRR dự kiến: 21,19%

Kế hoạch kinh doanh dự kiến của dự án :*Đơn vị tính: Triệu đồng*

STT	KHOẢN MỤC	2012	2.013	2.014	2015	2016	Tổng cộng
1	Doanh thu sau thuế	78.265	478.444	968.348	1.622.275	153.688	3.301.021
2	Giá vốn	55.873	341.555	691.291	1.158.121	109.716	2.356.556
3	Chi phí kinh doanh	19.167	35.001	21.109	6.922	-	82.199
4	Lợi nhuận gộp hàng năm	3.226	101.888	255.948	457.232	43.972	862.266
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	806	25.472	63.987	114.308	10.993	215.567
6	Lợi nhuận sau thuế	2.419	76.416	191.961	342.924	32.979	646.700
7	Lợi nhuận sau thuế thuộc SII	1.936	61.133	153.569	274.339	26.383	517.360

Nguồn: SII

Hình ảnh: Thiết kế dự án Diamond Riverside



Nguồn: SII

5.1.3 Hoạt động kinh doanh và đầu tư trong lĩnh vực môi trường:

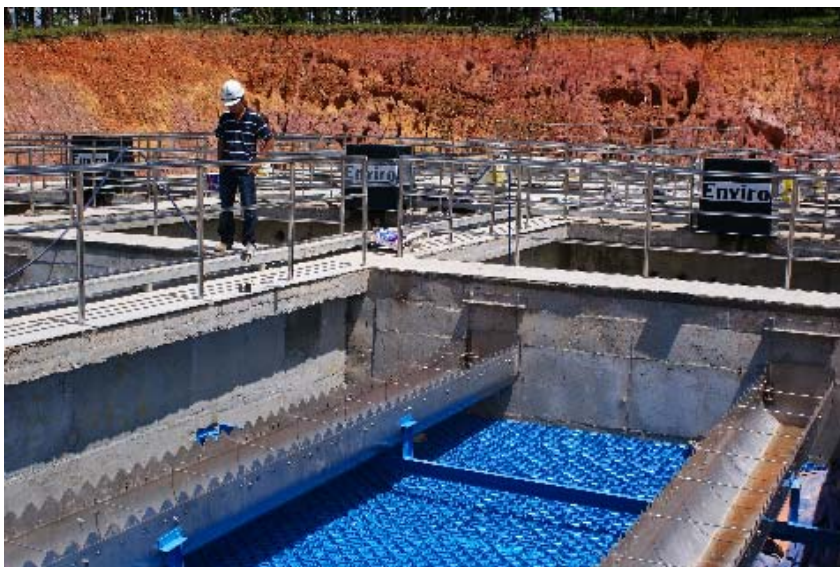
Để thực hiện mục tiêu mở rộng hoạt động sang lĩnh vực môi trường Công ty đã nhận chuyển nhượng 85% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Kỹ thuật ENVIRO và tháng 10/2011 ENVIRO đã trở thành công ty con của SII.

Các công trình ENVIRO đã thực hiện:

- Thiết kế, chế tạo, cung cấp, lắp đặt vận hành công nghệ, hệ thống điện, SCADA cho nhà máy nước Đan Kia 2 – Đà Lạt.
- Chế tạo, cung cấp thiết bị cho các bể lọc cho nhà máy xử lý nước Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.
- Cung cấp, lắp đặt và vận hành thiết bị xử lý nước thải, hệ thống điện và SCADA cho nhà máy xử lý nước thải Phan Rang – Tháp Chàm.
- Cung cấp, lắp đặt, vận hành các hệ thống tủ điều khiển 20 bể lọc Nhà máy nước Thủ Đức thay thế hệ thống cũ do Degremont cung cấp.
- Chế tạo, cung cấp thiết bị công nghệ và hệ thống điện, SCADA cho nhà máy xử lý nước Tân Hiệp, Bình Dương.
- Chế tạo, cung cấp, lắp đặt hệ thống công nghệ Trạm bơm 1, lắng, lọc cho Nhà máy nước Đồng Tâm, Tiền Giang.
- Chế tạo, cung cấp, lắp đặt và vận hành thiết bị xử lý nước để nâng công suất Nhà máy nước Hồ Đá Đen từ 50.000 m³/ngày lên 120.000 m³/ngày.

- Cung cấp thiết bị công nghệ, hệ thống điện điều khiển, đo lường và Hệ thống SCADA do dự án Nhà máy nước Dĩ An GD2.
- Chế tạo, cung cấp, lắp đặt và vận hành thiết bị để nâng công suất Nhà máy nước Thái Nguyên từ 30.000 m³/ngày lên 42.000 m³/ngày.
- Lắp đặt hệ thống điện, vận hành Nhà máy nước Tân Hiệp GD1, Tỉnh Bình Dương.
- Cung cấp thiết bị quản lý mạng cấp nước, kiểm soát rò rỉ cho hệ thống cấp nước thủ đô Hà nội.
- Cung cấp phần mềm, lập trình và thay thế hệ thống điều khiển trung tâm SCADA cho nhà máy BOO Thủ Đức.
- Chế tạo, cung cấp, lắp đặt và vận hành thiết bị để nâng công suất Nhà máy nước Tóc Tiên, huyện Tân Thành, Bà Rịa từ 10.000 m³/ngày lên 25.000 m³/ngày.
- Cung cấp thiết bị công nghệ, hệ thống điện điều khiển, đo lường và Hệ thống SCADA do dự án Nhà máy nước Quảng Tế công suất 55.000 m³/ngày.

Hình ảnh: Nhà máy nước BOO Thủ Đức



Nguồn: SII

Hình ảnh: Hệ thống SCADA



Nguồn: SII

Các công trình ENVIRO đang thực hiện:

Đơn vị tính: đồng

TT	Nội dung hợp đồng	Tên dự án	Chủ đầu tư	Giá trị HĐ
1	Cung cấp và lắp đặt hệ thống tủ điện các trạm bơm	Dự án nước thải thành phố Sóc Trăng	Công ty Cấp Thoát Nước Sóc Trăng	2.497.345.000
2	Dự án cung cấp, lắp đặt và vận hành M& E cho dự án Nhà Máy Xử Lý Nước Thải Nam Bình Dương	Dự án cải thiện môi trường nước Nam Bình Dương	Công ty TNHH MTV Cấp Thoát Nước Môi Trường Bình Dương	165.000.000.000
3	Cung cấp, lắp đặt và vận hành thiết bị điện, điều khiển 3 trạm tăng áp - Hệ thống cung cấp nước sạch Huyện Cần Giờ - Tp. Hồ Chí Minh	Hệ thống cung cấp nước sạch Huyện Cần Giờ - Tp. Hồ Chí Minh	Tổng Công ty Cấp Nước Sài Gòn (SAWACO)	2.981.000.000
4	Cung cấp, lắp đặt và vận hành hệ thống điều khiển (PLC) 20 hồ lọc của Nhà Máy Nước Thủ Đức	Cải tạo, nâng cấp hệ thống điều khiển (PLC) 20 hồ lọc của Nhà Máy Nước Thủ Đức	Tổng Công ty Cấp Nước Sài Gòn (SAWACO)	1.859.000.000

TT	Nội dung hợp đồng	Tên dự án	Chủ đầu tư	Giá trị HĐ
5	Gia công chế tạo đường ống công nghệ; cung cấp và lắp đặt thiết bị công nghệ Nhà Máy Nước Đankia 2, công suất: 30.000 m3/ngày đêm – Tỉnh Lâm Đồng.	Dự án xây dựng Nhà máy xử lý nước Đankia, công suất: 30.000 m3/ngày đêm	Công ty CP Xất Nhập Khẩu Đầu Tư Tổng hợp và Hợp tác Quốc tế (Gelexim)	14.888.570.000
6	Thiết kế chi tiết bản vẽ thi công; cung cấp vật tư, lắp đặt; Hướng dẫn vận hành và chuyển giao công nghệ hệ thống điện động lực và điều khiển Nhà Máy Nước Đankia 2, công suất: 30.000 m3/ngày đêm – Tỉnh Lâm Đồng.	Dự án xây dựng Nhà máy xử lý nước Đankia, công suất: 30.000 m3/ngày đêm	Công ty CP Xuất Nhập Khẩu Đầu Tư Tổng hợp và Hợp tác Quốc tế (Gelexim)	9.900.000.000
7	Cung cấp, lắp đặt và hướng dẫn vận hành thiết bị công nghệ xử lý nước thải, Hệ thống điện động lực, điều khiển SCADA – Hệ thống thoát nước Tp. Phan Rang – Tháp Chàm (Ninh Thuận)	Xây dựng và cải tạo hệ thống thoát nước Tp. Phan Rang – Tháp Chàm (Ninh Thuận), Công suất 5.000 m3/ngày	Sở Xây Dựng Tỉnh Ninh Thuận	13.113.012.000

Nguồn: SII

Bên cạnh các hợp đồng đang thực hiện như nói trên, Công ty đang thương thảo, tham gia chào giá, đấu thầu nhiều dự án khác tại thị trường Việt Nam (các dự án môi trường (ODA) và một số nhà máy cấp nước tại thị trường Philippines.

5.1.4 Đầu tư vào các công ty cổ phần:

Tính đến ngày 30 tháng 06 năm 2012, SII tham gia đầu tư vào các Doanh nghiệp như sau:

TT	Tên doanh nghiệp	Số cổ phần	Số tiền (triệu đồng)
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (INVESTCO)	1.442.000	32.120
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy (NBB)	318.710	22.053
3	Cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Thành phố Hồ Chí Minh (CII)	3.469.000	89.934

Nguồn: SII



Đây là khoản đầu tư tài chính ở các công ty cổ phần mà SII am hiểu tình hình quản trị, hoạt động và có sự hợp tác trong hoạt động đầu tư của mình. Tuy nhiên trên cơ sở tiêu chí hàng đầu là đảm bảo lợi nhuận cho SII, SII sẽ thoái vốn trong thời điểm thích hợp.

5.2 Sản lượng sản phẩm và cơ cấu doanh thu qua các năm

Cơ cấu doanh thu chính của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Doanh thu thuần	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		6 tháng đầu năm 2012	
		Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)
I	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.134	100%	1.969	100%	26.147	100%	1.969	100%
1	Hoạt động giám sát	377	33,2%	696	35,3%	314	1%	-	-
2	Hoạt động thí nghiệm	757	66,8%	1.273	64,7%	-	-	-	-
3	Doanh thu cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước (dịch vụ môi trường)	-	-	-	-	25.833	99%	1.969	100%
II	Doanh thu đầu tư	2	100%	46.460	100%	132.796	100%	24.751	100%
1	Doanh thu đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng	-	-	26.265	56,5%	23.922	18,01%	11.396	46,04%
2	Doanh thu từ đầu tư BĐS	-	-	10.000	21,5%	91.540	68,93%	-	-
3	Doanh thu từ đầu tư khác	2	-	10.195	22%	17.334	13,05%	13.355	53,96%
Tổng cộng		1.136		48.429		158.943		26.720	

Nguồn: SII



Doanh thu hoạt động cung cấp dịch vụ của SII trong năm 2009 rất nhỏ và tăng đột biến trong năm 2011 vì có tham gia từ Công ty con là Enviro. Doanh thu từ hoạt động giám sát trong năm 2011 là những hợp đồng còn đang thực hiện dở dang từ những năm trước, từ giữa năm 2010 đến nay Công ty không phát sinh thêm hợp đồng dịch vụ giám sát mới.

Năm 2010 là năm đầu tiên SII chuyển hướng kinh doanh của Công ty sang lĩnh vực đầu tư vào các dự án cơ sở hạ tầng kỹ thuật và các dự án bất động sản. Do chiến lược của SII đầu tư dưới hình thức nhận chuyển nhượng lại các dự án đang triển khai thực hiện hoặc đã bắt đầu khai thác nên ngay trong năm đầu tiên đầu tư, Công ty đã nhận được lợi nhuận từ cổ tức được chia. Tỷ lệ doanh thu đạt được trong năm 2010 và năm 2011 từ việc đầu tư vào các dự án hạ tầng lần lượt là 56,5% và 18,01% trên tổng doanh thu từ hoạt động đầu tư. Đối với hoạt động đầu tư vào lĩnh vực BĐS, tỷ lệ doanh thu đạt được trong năm 2010 chiếm 21,5% và trong năm 2011 chiếm 68,93% trên tổng doanh thu từ hoạt động đầu tư.

5.3 Nguyên vật liệu

Bắt đầu từ tháng 05 năm 2010 Công ty đã chuyển hướng hoạt động kinh doanh từ thực hiện thí nghiệm vật liệu, giám sát thi công sang đầu tư vào các dự án cơ sở hạ tầng và dịch vụ môi trường. Do đó Công ty không có phát sinh nguyên vật liệu phục vụ cho sản xuất. Chi phí đầu vào là những khoản chi phí tài chính phục vụ cho các khoản mục đầu tư của Công ty.

5.4 Chi phí hoạt động kinh doanh.

Cơ cấu tổng chi phí trên Doanh thu thuần

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		6 tháng đầu năm 2012	
		Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT	Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT	Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT	Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT
I	Tổng doanh thu (TDT)	1.135,9	100,0%	48.429,0	100,0%	158.942,1	100,0%	26.720	100%
1	Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.134,4	99,9%	1.969,4	4,1%	26.146,4	16,5%	1.969	7,37%
2	Doanh thu	1,5	0,1%	46.459,6	95,9%	132.795,7	83,5%	24.751	92,63%



TT	Chỉ tiêu	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		6 tháng đầu năm 2012	
		Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT	Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT	Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT	Số tiền	Tỷ lệ (%) /TDT
	tài chính								
II	Tổng Chi phí	1.099	96,8%	19.840	41,0%	114.200	72,1%	27.617	103,36%
1	Giá vốn hàng bán	740	65,2%	1.385	2,9%	22.012	13,9%	1.303	4,88%
2	Chi phí quản lý doanh nghiệp	359	31,6%	1.216	2,5%	6.155	3,9%	4.833	18,09%
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	55	0,21%	882	3,30%
4	Chi phí tài chính	-	0,0%	17.239	35,6%	86.033	54,1%	20.599	77,09%
	Lợi nhuận hoạt động kinh doanh	37	3,2%	28.589	59,0%	44.688	28,1%	(897)	(3,36%)

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009, 2010, 2011 và BCTC Q2/2012

Năm 2009, chi phí hoạt động kinh doanh chiếm 96,8% tổng doanh thu, chủ yếu là giá vốn hàng bán và chi phí quản lý doanh nghiệp. Năm 2010, nhu cầu vốn cho hoạt động đầu tư hạ tầng, bất động sản tăng dẫn đến tỷ trọng chi phí tài chính tăng cao trong tổng chi phí kinh doanh, chiếm 35,6% tổng doanh thu của Công ty. Năm 2011, chi phí tài chính tăng lên 54,1% so với tổng doanh thu trong đó chi phí lãi vay là 75,2 tỷ đồng và khoản dự phòng đầu tư tài chính ngắn hạn 10,5 tỷ đồng.

Khoản chi phí giá vốn hàng bán phát sinh trong năm 2011 chủ yếu từ các hợp đồng dịch vụ của những năm trước đây của Công ty. Công ty không có hoạt động bán hàng nên chi phí bán hàng phát sinh trong năm 2011 từ hoạt động kinh doanh dịch vụ cung cấp hàng hóa của Công ty Enviro.

5.5 Cơ cấu lợi nhuận qua các năm

Cơ cấu lợi nhuận chính của Công ty qua các năm

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	Thu nhập	Năm 2009		Năm 2010		Năm 2011		6 tháng đầu năm 2012	
		Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)	Số tiền	Tỷ trọng (%)
I	Thu nhập từ cung cấp dịch vụ	35	100%	558	100%	3.773	100%	(329)	(100%)
1	Hoạt động giám sát	4	12%	(46)	(8%)	54	1%	-	
2	Hoạt động thí nghiệm	30	88%	605	108%	-	-	-	
3	Cung cấp, lắp đặt vật tư thiết bị ngành nước (dịch vụ môi trường)	-		-	-	3.719	99%	(329)	(100%)
II	Thu nhập đầu tư dự án	2	100%	28.031	100%	6.335	100%	57.237	100%
1	Thu nhập từ các dự án cơ sở hạ tầng	-	-	15.380	55%	16.574	262%	8.354	14,60%
2	Thu nhập từ đầu tư BĐS	-	-	8.097	29%	44.503	702%	(1.856)	3,24%
3	Thu nhập từ đầu tư khác	2	100%	4.554	16%	(54.741)	(864%)	50.739	88,65%
Tổng cộng		37		28.589		10.108		56.908	

Nguồn: SII

Lợi nhuận của Công ty trong năm 2009 nhỏ, đạt 37 triệu đồng. Sau khi tăng vốn điều lệ trong năm 2010, hoạt động đầu tư vào dự án và các công ty trong lĩnh vực hạ tầng, bất động sản đã mang lại kết quả tốt, lợi nhuận năm 2010 đạt 28,6 tỷ đồng.

Trong năm 2011 thu nhập từ các khoản đầu tư vào các dự án hạ tầng, bất động sản tiếp tục mang về lợi nhuận cho Công ty hơn 44 tỷ đồng, tuy nhiên các khoản đầu tư khác của Công ty chưa mang lại hiệu quả và đã làm giảm lợi nhuận của Công ty. Trong 6 tháng đầu năm 2012 khoản thu nhập từ đầu tư dự án phát sinh chủ yếu là thu nhập từ các khoản đầu tư vào

các Công ty liên doanh liên kết. Giá trị lãi trong Công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận đến thời điểm 30/06/2012 thể hiện trên báo cáo tài chính hợp nhất là 56.908 triệu đồng.

5.6 *Trình độ Công nghệ*

SII thực hiện đầu tư vào các dự án nên Công ty không phát triển công nghệ tại trụ sở Công ty mà phối hợp với các đơn vị cùng tham gia dự án để phát triển công nghệ. Hiện tại, các dự án mà SII tham gia đầu tư góp vốn có những Công nghệ tiên tiến như:

- Hệ thống thu phí tự động và bán tự động thông qua sử dụng công nghệ hồng ngoại, công nghệ mã vạch tại các trạm thu phí Điện Biên Phủ (XLHN) và Kinh Dương Vương.
- Công ty Enviro được biết đến trong ngành cấp nước Việt Nam với nhiều đột phá về công nghệ và ứng dụng mới. Đặc biệt, giải pháp công nghệ của Enviro đã được chấp nhận và ứng dụng cho nhiều dự án đầu tư mới, đầu tư cải tạo, mang lại hiệu quả cao cho người sử dụng với giá thành đầu tư cạnh tranh như các dự án: Cải tạo nâng công suất nhà máy nước Tóc Tiên (Bà Rịa – Vũng tàu), Xây dựng mới nhà máy nước Quảng Tế 2 (Huế), Nhà máy nước Đankia 2 (Đà Lạt), Cải tạo hệ thống điều khiển 20 bể lọc Nhà máy nước Thủ Đức,... mà các dự án tương tự trước đây thông thường sẽ do các nhà công nghệ nước ngoài cung cấp. Ngoài ra, Enviro còn tự hào là đơn vị trong nước đầu tiên thiết kế, chế tạo, lập trình và vận hành các hệ thống điều khiển, giám sát và lưu trữ dữ liệu trung tâm và từ xa (SCADA) cho ngành cấp thoát nước Việt nam.
- Bên cạnh các giải pháp công nghệ hiện có, Enviro còn là đối tác kinh doanh để phát triển công nghệ và ứng dụng xử lý nước thải (XLNT) tại Việt Nam của Công ty Xylem, một tập đoàn đa quốc gia có niềm yết tại thị trường chứng khoán New York. Giải pháp công nghệ này đang được sử dụng tại dự án nhà máy XLNT Nam Bình Dương và được lựa chọn thiết kế cho nhiều nhà máy khác như: nhà máy XLNT Chùa Thầy Thỏ (Bình Dương), nhà máy XLNT thị xã Lái Thiêu, nhà máy XLNT thị trấn Long Đất, nhà máy XLNT TP.Biên Hòa...

5.7 *Tình hình nghiên cứu phát triển các khoản đầu tư mới*

Việc nghiên cứu và phát triển các khoản đầu tư mới của Công ty được thực hiện với sự phối hợp chặt chẽ giữa HĐQT, Ban Tổng giám đốc và Phòng đầu tư. Bằng những kinh nghiệm và tác phong làm việc chuyên nghiệp của các thành viên Ban điều hành Công ty, nên toàn bộ các khoản đầu tư của SII luôn được đánh giá tính hiệu quả về mọi phương diện trước khi

ra các quyết định đầu tư. Hiện nay SII đang tập trung thực hiện đầu tư góp vốn và các dự án tại TP Hồ Chí Minh. Trong thời gian tới công ty sẽ mở rộng ra các địa phương khác.

Nhiệm vụ của Phòng đầu tư trong thời gian tới là tăng cường các mối quan hệ mở rộng danh mục đầu tư vào những dự án có tiềm năng lớn, mang tính khả thi cao. Đặc biệt, nắm bắt cơ hội khuyến khích đầu tư của nhà nước Việt nam trong việc kêu gọi xã hội hóa đầu tư trong lĩnh vực hạ tầng, đồng thời, với khả năng công nghệ và chuyên môn quản lý của mình, công ty đang xúc tiến các dự án xử lý nước thải đô thị theo các hình thức hợp tác công ty (PPP) và tham gia cổ phần để tạo ra nhiều giá trị gia tăng (nâng công suất sản xuất, giảm tỷ lệ thất thoát nước sạch) ở các dự án cổ phần hóa các công ty cấp nước trên địa bàn toàn quốc. Đây sẽ là một hoạt động đầu tư rất tiềm năng, ổn định và ít rủi ro.

Đến nay, bên cạnh các dự án hạ tầng, Công ty đã và đang đầu tư góp vốn nhiều vào các dự án thuộc lĩnh vực dịch vụ môi trường như nói trên. Đây là thị trường được Công ty đánh giá là rất tiềm năng, có khả năng mang lại lợi nhuận cao cho Công ty.

5.8 Tình hình kiểm tra chất lượng sản phẩm và đánh giá các khoản mục đầu tư

Đối với danh mục đầu tư của Công ty: phòng đầu tư và phòng kế toán kết hợp theo dõi sát sự biến động giá trị tài sản thuần trong từng thời kỳ theo danh mục đầu tư hiện tại của SII và đưa ra báo cáo phân tích đánh giá kịp thời mức độ rủi ro có thể ảnh hưởng đến SII khi phát sinh những biến động thị trường ảnh hưởng đến giá trị tài sản Công ty. SII luôn theo dõi và kiểm tra các dự án mà SII đang đầu tư phải có những quy trình kiểm tra chất lượng dịch vụ đầu ra được đảm bảo tiêu chuẩn thuộc từng lĩnh vực mà dự án thực hiện. Ngoài ra SII cũng có đội ngũ theo dõi, giám sát các dự án SII đầu tư vào để kịp thời xử lý và giải quyết nhằm giảm thiểu rủi ro cho các khoản đầu tư.

Đối với các hoạt động đầu tư, Công ty duy trì hệ thống kiểm soát, phân tích, đánh giá và kiểm tra tính khả thi của dự án trước khi đưa ra các quyết định đầu tư. Hoạt động điều nghiên toàn diện (thị trường, kỹ thuật, tài chính, pháp lý) luôn được chúng tôi quan tâm đặc biệt trong quá trình đầu tư.

Đối với các hoạt động cung cấp dịch vụ, thiết bị và công nghệ, quy trình quản lý đảm bảo chất lượng được duy trì một cách chặt chẽ để đảm bảo chất lượng dịch vụ được cung cấp. Chất lượng dịch vụ luôn được bảo đảm với các thiết bị, vật tư được cung cấp từ các nhà sản xuất uy tín từ Mỹ, Âu Châu. Công tác thử nghiệm, vận hành thử hệ thống luôn được thực hiện bởi các kỹ sư của mình và nhà cung cấp (nếu có) trước khi bàn giao cho người sử dụng.



Việc hướng dẫn sử dụng và chuyển giao công nghệ luôn đảm bảo. Thời gian bảo hành và dịch vụ hậu mãi luôn được khách hàng ghi nhận và đánh giá cao.

5.9 Hoạt động Marketing

Với đặc thù đầu tư của Công ty, trong suốt thời gian chuyển hướng kinh doanh đến nay, SII thực hiện tiếp thị quảng bá hình ảnh thông qua làm việc trực tiếp với các đối tác trong ngành; các đối tác đầu tư trong và ngoài nước.

Với chiến lược “Free Engineering” và kết quả cung cấp dịch vụ đạt được trong một số năm qua, đã giúp cho Enviro tạo được ấn tượng và gây nhiều thiện cảm cho khách hàng trong giai đoạn đầu phát triển từng bước chiếm lĩnh thị trường và cạnh tranh tốt với các nhà cung cấp công nghệ từ nước ngoài. Về lĩnh vực tự động hóa và hệ thống điều khiển trung tâm SCADA, Enviro được biết đến là nhà tích hợp hệ thống đầu tiên cho ứng dụng của ngành công nghệ nước tại Việt Nam.

Với Enviro, hoạt động marketing tiếp cận trực tiếp khách hàng là một công cụ được xác định là hữu hiệu cho đặc điểm của ngành. Hoạt động triển lãm giới thiệu sản phẩm, công nghệ là một phần hỗ trợ để tạo dựng thương hiệu trên diện rộng trong và ngoài ngành cấp thoát nước. Thông qua đó, từng bước giới thiệu và tạo dựng danh tiếng của SII trong lĩnh vực cũng như thị trường đã xác định.

Các dự án BĐS mà doanh nghiệp đầu tư tuy không mang tính rầm rộ như các dự án BĐS lớn khác nhưng cũng có những cách tiếp cận riêng để đưa được thông tin đến nhà đầu tư và khách hàng một cách trực tiếp như thông qua các trang web chuyên ngành, báo chí...

5.10 Nhãn hiệu thương mại, bằng phát minh sáng chế:

Logo Công ty:



Đến thời điểm hiện nay Công ty chưa có bằng phát minh, sáng chế.

5.11 Các hợp đồng đã ký kết và đang thực hiện

TT	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Ghi chú	Thời gian thực hiện	
					Từ	Đến
1	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	Nhận Chuyển nhượng quyền thu phí giao thông tuyến đường Điện Biên Phủ và Kinh Dương Vương	201.613	SII được hưởng 49% quyền thu phí 2 dự án trên	29/06/2010	29/06/2014
2	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	Nhận Chuyển nhượng 40% vốn chủ đầu tư vào dự án Diamond Riverside	199.184,64	SII chiếm 40% Vốn đầu tư dự án	29/06/2010	29/06/2017
3	Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy	Nhận Chuyển nhượng 40% vốn chủ đầu tư vào dự án Diamond Riverside	199.184,64	SII chiếm thêm 40% Vốn đầu tư dự án	29/06/2010	29/06/2017
4	Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy	Hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng căn hộ Diamond Riverside	Góp vốn theo tiến độ dự án	SII chiếm 80% vốn dự án.	29/06/2010	
5	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	Nhận Chuyển nhượng 25% vốn chủ đầu tư vào dự án Cao ốc 70 Lữ Gia	39.000	SII chiếm 25% Vốn đầu tư dự án	29/06/2010	
6	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	Nhận Chuyển nhượng 3.330.000 cổ phần của Công ty cp Xây dựng cầu đường Bình Triệu	46.999,62	SII chiếm 48,19% Vốn đầu tư dự án	29/06/2010	29/06/2017
7	Công ty CP Đầu tư Năm	Nhận chuyển nhượng 21% quyền góp vốn vào Công	25.439,68		25/09/2010	

**BẢN CÁO BẠCH**

TT	Tên đối tác	Nội dung	Giá trị hợp đồng (triệu VND)	Ghi chú	Thời gian thực hiện	
					Từ	Đến
	Bảy Bảy	ty CP Đầu tư và Phát triển Xây Dựng Ninh Thuận				
8	Công ty TNHH Xây Dựng – Thương Mại – Dịch Vụ - Sản Xuất Hùng Thanh	Nhận chuyển nhượng 5% quyền góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây Dựng Ninh Thuận	5.661,93		25/09/2010	

Nguồn: SII

6. Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh**6.1 Một số chỉ tiêu hoạt động trong các năm 2009, năm 2010, năm 2011 và Q2/ 2012**

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	%Tăng giảm năm 2010 so với năm 2009	Năm 2011	%Tăng giảm năm 2011 so với năm 2010	6 tháng đầu năm 2012
Vốn điều lệ thực góp cuối kỳ	780	400.000	51.182%	400.000	-	400.000
Tổng giá trị tài sản	1.908	777.342	40.631%	836.426	7,6%	989.229
Vốn chủ sở hữu	857	428.136	49.880%	410.726	-4,1%	467.833
Doanh thu thuần	1.134	1.969	74%	26.146	1.227,7%	1.969
Doanh thu hoạt động tài chính	1,5	46.460	3.020.685%	132.795,7	185,8%	24.751



Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	%Tăng giảm năm 2010 so với năm 2009	Năm 2011	%Tăng giảm năm 2011 so với năm 2010	6 tháng đầu năm 2012
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	37	28.589	77.888%	44.688	56,3%	(897)
Lợi nhuận khác	-	143	-	-	-100,0%	308
Lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh	-	-	-	(34.579)	-	57.497
Lợi nhuận trước thuế	37	28.732	78.277%	10.108	-64,8%	56.908
Lợi nhuận sau thuế	29	28.106	97.874%	10.108	-64,0%	56.908

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009, 2010, 2011 và BCTC Q2/2012

Trong năm 2009, quy mô vốn đầu tư và thu nhập từ hoạt động kinh doanh tương đối nhỏ. Sau khi tăng vốn lên 400 tỷ từ giữa năm 2010, SII đã thực hiện thay đổi chiến lược kinh doanh sang đầu tư lĩnh vực hạ tầng và bất động sản nên trong năm 2010 doanh thu thuần của SII thấp nhưng doanh thu hoạt động tài chính tăng đột biến so với năm 2009 đồng thời lợi nhuận sau thuế tăng mạnh đạt 28,1 tỷ đồng. Trong năm 2011, SII mở rộng đầu tư thêm vào lĩnh vực môi trường và các khoản đầu tư này đã mang lại doanh thu cao và lợi nhuận sau thuế hơn 10 tỷ đồng trong năm 2011.

6.2 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh trong các năm 2009, 2010 và năm 2011

🌐 Môi trường hoạt động kinh doanh

✓ Khó khăn

Môi trường hoạt động kinh doanh trong năm 2010 và 2011 có khá nhiều biến động. Tình hình kinh tế vĩ mô trong nước có nhiều bất ổn do tác động của suy thoái kinh tế toàn cầu cộng với các chính sách thắt chặt tiền tệ của Chính Phủ đã ảnh hưởng trực tiếp và gây khó khăn cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS. Với mức lãi suất vay vốn lên đến hơn 20%/năm thì việc đầu tư dựa vào nguồn tài trợ là vốn vay như phần lớn các dự án BĐS sẽ



dẫn đến hiệu quả đầu tư thấp. Bên cạnh đó, chính sách cắt giảm chi tiêu công, tạm dừng đầu tư vào các công trình hạ tầng chưa thật sự cần thiết của Chính Phủ đã khiến thị trường bất động sản rơi vào tình trạng đóng băng.

✓ **Thuận lợi**

Trong giai đoạn chuyển hướng hoạt động, SII chủ yếu đầu tư vào các dự án đã đi vào hoạt động. Theo đó, Công ty có được nguồn thu nhập ổn định thông qua lợi tức được chia từ các dự án đầu tư. Việc cam kết đảm bảo lợi nhuận tối thiểu từ các bên chuyển nhượng vốn đối với SII là một biện pháp nhằm giảm thiểu rủi ro cho các khoản đầu tư của Công ty. An toàn vốn đầu tư và giảm thiểu rủi ro ở mức thấp nhất là những ưu tiên hàng đầu trong việc lựa chọn dự án đầu tư, do đó thời gian qua tuy thị trường bất động sản có nhiều khó khăn nhưng không ảnh hưởng nhiều đến hoạt động của SII.

Ngoài ra với bề dày kinh nghiệm hoạt động trong lĩnh vực môi trường của công ty Enviro, cùng với tiềm năng phát triển cơ sở hạ tầng – đặc biệt dịch vụ môi trường rất lớn và cấp thiết của xã hội, cũng mở ra một cơ hội phát triển lớn cho SII.

✚ **Các dự án được đảm bảo lợi nhuận từ đối tác chuyển nhượng hợp đồng.**

STT	Bên chuyển nhượng	Dự án	Lợi nhuận sau thuế tối thiểu SII nhận được sau mỗi kỳ báo cáo từ bên chuyển nhượng hợp đồng
1	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	Thu phí đường Điện Biên Phủ (XLHN) và Kinh Dương Vương	(Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của VCB vào ngày 01/07 hàng năm + 2%) x 0,75 tính trên số ngày và số tiền thực tế SII còn đầu tư vào dự án
2	Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy	HĐ Nhận chuyển nhượng vốn của dự án Diamond Riverside từ Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy	(Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của VCB vào ngày 01/07 hàng năm + 2%) x 0,75 x Số tiền góp vốn của SII tại năm tính lãi.
3	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	HĐ Nhận chuyển nhượng vốn của dự án Diamond Riverside từ Công ty CP Đầu tư Năm Bảy Bảy	(Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của VCB vào ngày 01/07 hàng năm + 2%) x 0,75 x Số tiền góp vốn của SII tại năm tính lãi.



STT	Bên chuyển nhượng	Dự án	Lợi nhuận sau thuế tối thiểu SII nhận được sau mỗi kỳ báo cáo từ bên chuyển nhượng hợp đồng
4	Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM	HĐ Nhận chuyển nhượng 3.330.000 cổ phiếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Cầu Đường Bình Triệu (Quyền thu phí cầu Bình Triệu)	(Lãi suất tiết kiệm 12 tháng của VCB vào ngày 01/07 hàng năm + 2%) x 0,75 x Số tiền đầu tư còn lại bình quân năm tính lãi.

Nguồn: SII

Các khoản đảm bảo lợi nhuận nêu trên được các bên chuyển nhượng tính toán và chuyển tiền vào cuối kỳ tài chính của SII. Các khoản đảm bảo lợi nhuận này được xem như khoản ứng trước của bên chuyển nhượng để SII chi trả cổ tức cho cổ đông. Khoản ứng trước này được tính chi phí sử dụng vốn bằng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng (loại trả sau) vào ngày 01/07 hàng năm của ngân hàng Vietcombank + 2,5%/năm (mỗi năm 360 ngày), tính trên số ngày và số tiền thực tế mà bên chuyển nhượng đã tạm ứng cho SII. Khoản ứng trước và chi phí sử dụng vốn (nếu có) có thể được tích lũy qua nhiều năm tùy thuộc vào chính sách chia lợi nhuận của bên chuyển nhượng hoặc của dự án đầu tư.

Sau khi hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng kết thúc: (1) SII muốn tiếp tục sở hữu khoản đầu tư này thì SII phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên đối tác chuyển nhượng đã ứng trước để đảm bảo lợi nhuận và chi phí sử dụng vốn phát sinh, (2) không muốn tiếp tục sở hữu khoản đầu tư này thì bên đối tác chuyển nhượng phải mua lại toàn bộ giá trị vốn góp của SII. Giá trị mua lại bằng số vốn thực tế mà SII đã góp cộng với lợi nhuận tối thiểu mà SII được cao kết đảm bảo trừ tổng số lợi nhuận mà SII đã nhận từ dự án đầu tư.

7. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành

7.1 Vị thế của Công ty trong ngành:

Việc sở hữu Công ty CP Kỹ thuật Enviro, đã xác định cụ thể định hướng phát triển và thị trường chủ đạo của Công ty SII tại Việt nam trong lĩnh vực môi trường. Qua đó, Công ty đang xây dựng một vị trí tiên phong trong việc đầu tư, phát triển các dự án hạ tầng thuộc lĩnh vực môi trường như: xử lý nước sạch, xử lý nước thải, xử lý rác thải, cung cấp các dịch vụ kỹ thuật chuyên sâu mà hiện nay chưa có một công ty trong nước nào đủ điều kiện thực

hiện, ngoại trừ một số nhà đối thủ cạnh tranh lớn từ nước ngoài như: Veolia, Lyonnaise Des Eaux v.v.

Vị thế của Công ty có thể được xác định qua việc so sánh và phân tích cụ thể như sau:

- Trong lĩnh vực môi trường, đặc biệt là lĩnh vực môi trường nước, đa số các công ty hoạt động theo mô hình “tư vấn thiết kế” hoặc “xây dựng” đơn thuần. Chưa có một công ty nào hoạt động theo mô hình chuyên sâu về lĩnh vực công nghệ, cơ điện cho ngành kỹ thuật môi trường. Với Enviro, Công ty sở hữu một đội ngũ kỹ sư có chuyên môn cao, hiểu biết nhiều ứng dụng và có nhiều kinh nghiệm trong việc thiết kế, chế tạo, lắp đặt và vận hành các giải pháp công nghệ, hệ thống tự động hóa chuyên ngành (không thi công xây dựng) một cách đồng bộ. Điều này được minh chứng bởi các hợp đồng mà Công ty đã thực hiện cho các khách hàng như: Công ty SC5, Công ty WASECO, Công ty Gelexim, Công ty XD Cấp Thoát Nước Thừa Thiên - Huế v.v.
- Công ty Enviro chỉ tập trung và phát triển chuyên sâu vào dịch vụ công nghệ, cơ điện cho riêng lĩnh vực môi trường. Với đội ngũ nhân viên có chuyên môn, bộ máy quản lý tinh gọn, tạo ra sức cạnh tranh tốt cho công ty.
- Có mối quan hệ tốt và xây dựng được uy tín với các khách hàng trong lĩnh vực cấp thoát nước và môi trường tại Việt nam. Điều này thể hiện qua nhiều công trình (cung cấp thiết bị, dịch vụ cho các nhà máy xử lý nước) mà công ty đã thực hiện từ 5 năm qua trên địa bàn toàn quốc như: Công ty Kinh Doanh Nước Sạch Hà Nội, Công ty Cấp Nước Thái Nguyên, Công ty Cấp Nước Bình Dương, Công ty Cấp Nước Thừa Thiên – Huế, Công ty Cấp Nước Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Môi trường Phan Rang – Tháp Chàm, Công ty Gelexim, Công ty Cấp Nước Bà Rịa – Vũng tàu, Công ty SC5, Công ty WASECO, Công ty Salcon Engineering, Công ty Hyundai ROTEM v.v.
- Công ty Enviro cũng đã thiết lập quan hệ đối tác tốt với nhiều đơn vị tổng thầu trong lĩnh vực này như: SWING Corporation (Nhật), Kobelco Eco Solutions (Nhật), Taeyoung E&C (Hàn Quốc), Kolon Global (Hàn Quốc), Công ty SC5 (Việt nam), Công ty VIWASEEN (Việt nam).
- Sự khác biệt lớn mà Công ty Enviro đã tạo ra chính là quan hệ đối tác với một số ít nhà sản xuất thiết bị chuyên ngành môi trường lớn nhất trên thế giới để tích hợp thành công cho các ứng dụng tại Việt nam như tập đoàn Xylem (trước đây là tập đoàn ITT) của Hoa Kỳ chuyên sản xuất thiết bị ngành bơm (Flygt) cho ngành nước, nước thải, thiết bị xử lý nước sạch (FB Leopold), thiết bị xử lý nước thải bằng công nghệ sinh học (Sanitaires),

thiết bị khử trùng than thiện môi trường bằng UV (Wedeco); Công ty Primayer (Vương Quốc Anh) cho ngành sản xuất thiết bị quản lý mạng cấp nước, thiết bị dò tìm rò rỉ đường ống v.v.

Với sự kết hợp giữa khả năng và bí quyết công nghệ, Enviro và SII đã tạo dựng một tổ chức có tiềm lực tài chính tốt hơn cho việc cạnh tranh trong thị trường dịch vụ so với các công ty thương mại khác hay đối với các nhà thầu xây dựng chuyên ngành. Hơn thế nữa, bằng năng lực tài chính tốt, công ty có rất nhiều điều kiện để phát triển và đầu tư vào các dự án trong lĩnh vực môi trường.

7.2 *Triển vọng phát triển của ngành*

Dịch vụ môi trường

Đi đôi với sự phát triển công nghiệp, sự ô nhiễm môi trường và mất cân bằng sinh thái đang là một vấn đề nóng bỏng và ngày càng trở nên trầm trọng trong các nước đang phát triển. Hiện nay, Việt Nam cũng đang phải đối mặt với các vấn đề nghiêm trọng này. Hơn nữa, Việt Nam phải cam kết thực hiện ngày càng nhiều hơn các quy định quốc tế về bảo vệ môi trường, đảm bảo quá trình phát triển bền vững.

Trong lĩnh vực xử lý và cung cấp nước sạch, theo ý kiến của Hội Cấp Thoát Nước Việt Nam, tỷ lệ bao phủ cấp nước chỉ đạt chưa đầy 60% trong các đô thị Việt nam và hiện tại, khoảng 3,5 triệu m³/ngày đang được xử lý và cung cấp. Tuy nhiên, nhu cầu để nâng cao năng lực cấp nước cho các đô thị còn là một vấn đề nan giải cho hầu hết các công ty cấp cấp nước trên toàn Việt nam. Ngoài ra, tỷ lệ thất thoát nước sạch (nước không doanh thu NRW) trong ngành cấp nước Việt nam từ 40- 50%. Đây cũng là một yếu tố làm cho chất lượng các dịch vụ cấp nước hiện có chưa cao, không hiệu quả.

Theo đó, hàng năm, có khoảng 1,5 tỷ m³ nước thải chưa được xử lý đang thải vào môi trường. Trong khi, hiện chỉ có rất ít các nhà máy xử lý nước thải được xây dựng và vận hành. Tổng khối lượng nước thải đang được các nhà máy vận hành, xử lý khoảng 320.000 m³/ngày. Điều này cho thấy, chưa đầy 10% sản lượng nước thải hàng ngày được xử lý. Cho nên, nhu cầu xử lý nước thải là một nhu cầu to lớn trong 20 năm tới.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, theo định hướng và quy hoạch, thành phố cần đầu tư và xây dựng với 12 trung tâm xử lý nước thải gồm 17 nhà máy. Hiện tại, chỉ có 2 nhà máy đã đi vào vận hành. Các dự án còn lại đang trong các giai đoạn thiết kế, dự án hoặc nghiên cứu. Đây là một triển vọng kinh doanh lớn cho Công ty trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chính sách quản lý của Nhà nước Việt nam, sau khi gia nhập Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO), Việt Nam cam kết sẽ mở cửa thị trường dịch vụ môi trường ở 5 phân ngành trong WTO (Dịch vụ xử lý nước thải, Dịch vụ xử lý rác thải, Dịch vụ làm sạch khí thải, Dịch vụ xử lý tiếng ồn, Dịch vụ đánh giá tác động của môi trường). Vì vậy, sự phát triển dịch vụ môi trường đang mở ra cơ hội cho các nhà đầu tư như SII.

Trên thực tế đã phân tích, sự phát triển trong lĩnh vực dịch vụ môi trường ở nước ta chưa theo kịp với nhu cầu phát triển, chưa đáp ứng yêu cầu bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế nên năng lực cung cấp dịch vụ và chất lượng dịch vụ còn thấp, khu vực tư nhân tham gia chưa nhiều. Theo đó, chính phủ Việt nam đã có những quyết sách cho định hướng phát triển lĩnh vực môi trường thông qua Quyết định số 256/2003/QĐ-TTg để xác định các định hướng của Việt Nam đến năm 2020:

- Ngăn chặn về cơ bản mức độ gia tăng ô nhiễm, phục hồi suy thoái và nâng cao chất lượng môi trường, bảo đảm phát triển bền vững đất nước; bảo đảm cho mọi người dân đều được sống trong môi trường có chất lượng tốt về không khí, đất, nước, cảnh quan.
- 80% cơ sở sản xuất, kinh doanh được cấp Giấy chứng nhận đạt tiêu chuẩn môi trường hoặc Chứng chỉ ISO 14001.
- 100% đô thị, khu công nghiệp, khu chế xuất có hệ thống xử lý nước thải tập trung đạt tiêu chuẩn môi trường.
- Hình thành và phát triển ngành công nghiệp tái chế chất thải để tái sử dụng, phấn đấu 30% chất thải thu gom được tái chế.
- 100% dân số đô thị và 95% dân số nông thôn được sử dụng nước sạch.

Đối với các định chế tài chính quốc tế như: ADB, WB, AFD, JICA v.v. đang hỗ trợ rất nhiều cho chính phủ Việt nam trong việc đầu tư và phát triển cơ sở hạ tầng để thực hiện các dự án vệ sinh và cải thiện môi trường bằng các thỏa thuận cho vay vốn, đầu tư phát triển các dịch vụ công (dịch vụ O&M) cũng như khuyến khích phát triển mô hình hợp tác công tư (PPP).

Đây là những cơ hội lớn đã mở ra cho Công ty một triển vọng phát triển tốt trong lĩnh vực môi trường với kỳ vọng lợi nhuận mang lại từ những dự án này sẽ khá lớn, ổn định và lâu dài.

Phát triển cơ sở hạ tầng

Việt Nam là nước đang phát triển nên nhu cầu xây dựng và phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật là điều tất yếu. Hiện nay cơ sở hạ tầng của Việt Nam còn yếu kém, không phát triển kịp thời

với quá trình đô thị hoá đang diễn ra nhanh ở các đô thị hiện nay. Phần lớn, nguồn tài trợ cho các dự án cơ sở hạ tầng tại Việt Nam hiện nay đều nhờ vào các nguồn hỗ trợ phát triển chính thức (ODA) của các quốc gia và các nhà tài trợ quốc tế. Trong tương lai, theo xu hướng chung, hỗ trợ từ các nhà tài trợ sẽ giảm đáng kể và sẽ đóng vai trò thứ yếu. Vì vậy, việc tìm kiếm nguồn tài chính thay thế là rất cần thiết.

Theo dự báo, Việt Nam cần khoảng 15 tỷ USD vốn đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng mỗi năm trong giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2020. Tuy nhiên, khả năng huy động vốn từ ngân sách nhà nước, trái phiếu Chính Phủ và nguồn vốn viện trợ phát triển chính thức ODA chỉ đáp ứng được từ 50% đến 60% nhu cầu. Điều này đòi hỏi Việt Nam cần có các chính sách hiệu quả hơn để huy động nguồn lực của tất cả các thành phần kinh tế tham gia đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng. Nhà nước hiện đang khuyến khích tư nhân cùng tham gia đầu tư vào các dịch vụ hoặc công trình công cộng.

Đây là bước phát triển mới, mở rộng cho các nhà đầu tư trong nước cũng như ngoài nước quan tâm đến lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng nói chung tại Việt Nam.

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

Với định hướng phát triển hoạt động chính của Công ty trong thời gian tới là tập trung vào lĩnh vực hạ tầng – đặc biệt là lĩnh vực môi trường. Trong đó, trọng tâm hoạt động của công ty gồm ba mảng:

- ✓ Đầu tư phát triển các dự án về xử lý môi trường
- ✓ Dịch vụ kỹ thuật môi trường
- ✓ Phát triển dịch vụ vận hành, bảo dưỡng (O&M) trong lĩnh vực môi trường

Như đã phân tích ở phần trên, tại Việt nam và các nước đang phát triển, nhu cầu về phát triển hạ tầng, đặc biệt lĩnh vực môi trường đang và sẽ trở thành một nhu cầu cấp bách và là một nhu cầu rất lớn về quy mô và tiến độ. Từ đó, mở ra một thị trường đầy hấp dẫn cho các nhà đầu tư có chuyên môn và tiềm lực tài chính.

Với xu hướng hội nhập kinh tế, Chính phủ Việt nam đã có những quyết sách đúng đắn trong việc quan tâm đến vấn đề cải thiện môi trường sống, để đảm bảo quá trình phát triển bền vững cho nền kinh tế. Hơn nữa, đây cũng là những cam kết của Việt nam khi gia nhập WTO.



Với điều kiện thuận lợi về thị trường, sự mạnh nội lực và chính sách nhất quán của Chính phủ Việt nam, thì định hướng phát triển của Công ty là rất phù hợp, với nhiều cơ hội tốt trong trong thời gian tới.

8. Chính sách đối với người lao động của Công ty

8.1 Số lượng người lao động trong Công ty

Đơn vị tính: người

Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011
Ký hợp đồng trực tiếp	23	8	8
HĐLĐ không thời hạn	11	4	4
HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	4	3	4
HĐLĐ dưới 1 năm	8	1	-
Trong đó:			
Đại học và trên đại học	13	6	6

Nguồn: SII

8.2 Chính sách đối với người lao động

📅 Thời gian làm việc

Thời gian làm việc của khối văn phòng:

- Buổi sáng: từ 8 giờ đến 12 giờ 00.
- Buổi chiều: từ 13 giờ 00 đến 17 giờ 00.
- Ngày nghỉ hàng tuần: Thứ bảy và chủ nhật.

Nghỉ phép, nghỉ lễ, Tết:

- Người lao động được nghỉ phép 12 ngày/năm. Cứ làm việc được năm năm sẽ được thêm 1 ngày phép.
- Người lao động được nghỉ 09 ngày lễ, Tết theo quy định của Luật Lao động.

📌 Về chính sách tuyển dụng và đào tạo:

Tuyển dụng:

- Công ty chú trọng tuyển dụng những nhân viên phù hợp với yêu cầu của công việc. Công ty khuyến khích việc tuyển dụng nội bộ nhằm tạo điều kiện cho nhân viên có cơ hội phát triển và thăng tiến.



- Bên cạnh đó, Công ty vẫn thực hiện công tác tuyển dụng nhân lực từ bên ngoài. Nhân viên được Công ty tuyển dụng trực tiếp hoặc thông qua các Công ty Tư vấn, Môi giới nhân lực, thi tuyển hoặc sự giới thiệu của nhân viên Công ty.

Đào tạo:

- Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, kỹ năng về nghiệp vụ chuyên môn, khuyến khích người lao động học tập nâng cao trình độ công tác và đạo đức nghề nghiệp.

Về chính sách lương, thưởng và phúc lợi:

Chính sách về phúc lợi

- Lương và thưởng sẽ được căn cứ vào kỹ năng và năng lực của từng nhân viên.
- Thưởng được xem xét cho từng thời gian trong năm.
- Nghỉ mát thường niên.
- Kiểm tra sức khỏe định kỳ.
- Ngoài những quy định theo luật lao động công ty còn có những chính sách hỗ trợ khác để chăm lo đến đời sống của người lao trong Công ty.

Thu nhập bình quân người lao động qua các năm

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Đồng/người/tháng	4.000.000	6.000.000	7.500.000

Nguồn: SII

9. Chính sách cổ tức

Công ty tiến hành trả cổ tức cho cổ đông khi kinh doanh có lãi, sau khi đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật; ngay khi trả hết số cổ tức đã định, Công ty vẫn đảm bảo thanh toán đủ các khoản nợ và các nghĩa vụ tài sản khác đến hạn phải trả.

HĐQT Công ty xây dựng phương án phân phối lợi nhuận và trích lập các quỹ phù hợp với điều lệ của Công ty để trình Đại hội đồng cổ đông thông qua. HĐQT luôn cân nhắc xem xét các kế hoạch kinh doanh trong các năm tới để tối đa hoá lợi nhuận cho các cổ đông, đảm bảo công ty phát triển nhanh và bền vững.



Chính sách chi trả cổ tức tuân thủ sự phù hợp với định hướng phát triển của Công ty và đảm bảo lợi ích của các cổ đông. Việc trả cổ tức được thực hiện bằng tiền mặt hoặc kết hợp giữ thanh toán bằng tiền mặt và phát hành thêm cổ phiếu để trả cổ tức.

Trong tháng 01/2011 SII đã thực hiện chi trả cổ tức năm 2010 bằng tiền cho cổ đông với tỷ lệ 7% trên mệnh giá cổ phiếu 10.000 đồng.

Tỷ lệ cổ tức qua các năm

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011
Tỷ lệ chi trả cổ tức	0%	7%	0%

Nguồn: SII

10. Tình hình hoạt động tài chính

10.1 Các chỉ tiêu cơ bản

a. Trích khấu hao tài sản cố định

Công ty áp dụng trích khấu hao tài sản cố định theo phương pháp đường thẳng, xác định trên cơ sở thời gian hữu dụng ước tính của tài sản và phù hợp với hướng dẫn theo Quyết định số 203/2009/TT-BTC ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính về ban hành chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ. Số năm khấu hao cho từng nhóm tài sản như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc : 10 – 25 năm
- Máy móc, thiết bị : 04 – 12 năm
- Phương tiện vận tải : 06 – 10 năm
- Thiết bị văn phòng : 03 - 09 năm

b. Thanh toán các khoản nợ đến hạn

Căn cứ vào các báo cáo kiểm toán năm, 2010 và 2011, Công ty thanh toán đúng hạn và đầy đủ các khoản nợ. Đến thời điểm hiện nay Công ty không có nợ quá hạn. Hiện nay Công ty Enviro là Công ty con của SII có vay của Ông Trương Khắc Hoành là Tổng Giám đốc của SII số tiền là 700.000.000 đồng, ngoài ra không còn các khoản vay nào khác với thành viên chủ chốt (HĐQT, Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng), cổ đông lớn và người có liên quan và ngược lại.

c. Các khoản phải nộp theo luật định

Công ty thực hiện nghiêm túc việc nộp các khoản thuế Giá trị gia tăng, thuế Thu nhập doanh nghiệp theo quy định của Nhà nước. Thuế suất thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty là 25%. Các khoản thuế sẽ thay đổi tùy theo các quy định về thuế của Chính Phủ trong những năm tới.

d. Trích lập các quỹ

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp, việc trích lập, sử dụng các quỹ hàng năm sẽ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Vì hoạt động kinh doanh từ các dịch vụ nên trong các năm qua Công ty không lập các quỹ như: Đầu tư phát triển, dự phòng tài chính. Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ năm 2011 Công ty sẽ thực hiện trích lập các quỹ theo tinh thần Nghị quyết của cổ đông.

e. Tình hình công nợ hiện nay

Các khoản phải thu ngắn hạn:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/06/2012
Phải thu của khách hàng	384	505	8.506	8.565
Trả trước cho người bán	-	-	13.153	15.135
Các khoản phải thu khác	17	17.424	55.994	56.395
Dự phòng các khoản phải thu			(39)	(39)
Tổng cộng	401	17.928	77.614	80.056

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009, 2010, 2011 và Q2/2012

Số dư khoản phải thu khách hàng phần lớn là số tiền phải thu từ các hợp đồng cung cấp lắp đặt thiết bị ngành nước của công ty con Enviro. Các khoản phải thu khác chủ yếu là các khoản cổ tức được hưởng từ các khoản đầu tư của SII từ dự án 70 Lữ Gia là 12,8 tỷ đồng và đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng cầu đường Bình Triệu là 6,7 tỷ đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy 35,8 tỷ đồng.

Tài sản dài hạn khác:

Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/06/2012
Tài sản dài hạn khác	57	7.934	8.381	18.856

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009, 2010, 2011 và Q1/2012

Tài sản dài hạn khác là các khoản chi phí lãi vay phát sinh khi đầu tư vào các dự án mà SII đang thực hiện, chi phí này sẽ được phân bổ vào chi phí tài chính theo thời gian hoạt động của dự án khi các dự án này có doanh thu.

Các khoản nợ phải trả:

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	31/12/2009	31/12/2010	31/12/2011	31/06/2012
Nợ ngắn hạn	1.052	258.683	364.959	461.026
Vay và nợ ngắn hạn	-	22.631	28.652	40.194
Phải trả cho người bán	-	234.982	247.757	249.991
Người mua trả tiền trước	988	394	13.589	14.638
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	30	720	1.407	382
Phải trả người lao động			44	166
Chi phí phải trả			940	811
Các khoản phải trả phải nộp khác	33	4	72.524	154.812
Quỹ khen thưởng và phúc lợi	-	(48)	47	32
Nợ dài hạn	-	90.524	60.542	60.369
Vay và nợ dài hạn	-	90.524	60.542	60.369
Nợ phải trả	1.052	349.206	425.501	521.395

Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2009, 2010, 2011 và Q2/2012

Khoản phải trả cho người bán là phần nợ phải trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM từ việc thực hiện nhận chuyển nhượng các hợp đồng đầu tư vào các dự án, SII trả chậm các khoản đầu tư này và đồng thời chịu chi phí lãi với mức lãi suất. Chi phí lãi được tính dựa trên lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng được Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam công bố vào ngày 01 của tháng mà SII thực hiện chi trả lãi cộng với 2,5%/năm.

**Các khoản vay dài hạn**

Chỉ tiêu	30/06/2012
Ngân hàng TMCP Xuất Nhập Khẩu Việt Nam (Eximbank) – Sở Giao Dịch 1	60.300
Ngân hàng TNHH MTV ANZ – Chi nhánh TP.HCM	69
Tổng cộng	60.369

Khoản vay dài hạn Ngân hàng Eximbank – Sở Giao dịch 1 là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số 2000-LAV-201004865 ngày 31/08/2010. Thời hạn vay là 05 năm, không có thời gian ân hạn. Thời hạn vay được tính kể từ ngày nhận món vay đầu tiên. Trả nợ gốc định kỳ mỗi năm một lần. Lãi suất cho vay là đồng Việt Nam (VNĐ) là theo lãi suất Eximbank công bố tại thời điểm giải ngân. Hạn mức vay là 150.000.000.000 đồng, khoản vay này được đảm bảo bằng giá trị các hợp đồng của các dự án mà Công ty đang thực hiện với tổng số tiền là: 835.531.900.000 đồng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 450/EIBSGD1-TDDN/TCTS/2010 ngày 31/08/2010. Mục đích vay là để đầu tư cho các dự án: bổ sung góp vốn đầu tư và mua cổ phần các dự án mà Công ty đang thực hiện trong năm 2010 và năm 2011.

Khoản vay ngân hàng TNHH MTV ANZ là khoản vay theo Hợp đồng tín dụng số AF0153225 ngày 02/12/2009. Hạn mức vay là 410.000.000 VNĐ; mục đích vay là mua xe ô tô mới; thời hạn vay 48 tháng. Lãi suất vay tính vào ngày giải ngân. Tài sản đảm bảo là tài sản hình thành từ vốn vay là xe ô tô.

10.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	6T/2012
1. Chỉ tiêu khả năng thanh toán				
- Hệ số thanh toán ngắn hạn (lần)	1,61	0,19	0,47	0,60
- Hệ số thanh toán nhanh (lần)	0,47	0,18	0,44	0,53
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
- Hệ số nợ/Tổng tài sản (lần)	0,55	0,45	0,51	0,53
- Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu (lần)	1,23	0,82	1,04	1,11
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động (vòng)				
- Vòng quay hàng tồn kho	0,62	1,74	3,06	0,05
- Vòng quay tổng tài sản	0,59	0,01	0,03	0,00
- Vòng quay tài sản cố định	7,18	3,30	18,66	1,19
- Vòng quay vốn lưu động	0,67	0,08	0,24	0,01
- Vòng quay các khoản phải thu	2,83	0,21	0,55	0,02
- Vòng quay các khoản phải trả	-	0,01	0,09	0,01



Chỉ tiêu	Năm 2009	Năm 2010	Năm 2011	6T/2012
- Vòng quay tổng tài sản (DTT/TTS)	0,59	0,00	0,03	0,00
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/DTT (%)	2,53%	1.427,2%	38,66%	2.889,64%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/VCSH (%)	6,70%	13,10%	2,41%	12,95%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế/Vốn Điều thực góp (%)	7,36%	14,03%	2,53%	14,23%
- Hệ số lợi nhuận sau thuế /TTS (%)	3,01%	7,21%	1,25%	6,23%
- Hệ số lợi nhuận từ HĐKD/DTT (%)	3,2%	1451,7%	170,9%	-45,6%
- Vốn điều lệ thực góp (Triệu đồng)	780	400.000	400.000	400.000
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành (cổ phiếu) MG:10.000	78.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000

Nguồn: Chứng khoán Bản Việt

Trong năm 2009, SII chưa sử dụng nguồn tài trợ từ các tổ chức tín dụng bên ngoài, các khoản nợ phát sinh chủ yếu từ tiền khách hàng ứng trước nên các chỉ tiêu về khả năng thanh toán nợ của Công ty ở mức cao. Việc mở rộng quy mô đầu tư kinh doanh trong năm 2010 và năm 2011 đã dẫn đến nhu cầu vốn, tăng nguồn tài trợ từ các tổ chức tín dụng được SII sử dụng nhiều hơn.

Hoạt động kinh doanh mang lại lợi nhuận chính cho SII là các khoản đầu tư góp vốn vào các dự án cơ sở hạ tầng nên các chỉ số về năng lực hoạt động của SII chỉ dựa trên các khoản doanh thu thuần nên chưa phản ánh đúng tình hình kinh doanh của doanh nghiệp. Trong năm 2009 lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ của SII tương đối thấp, đến năm 2010 sau khi thực hiện tăng vốn đồng thời thay đổi mô hình hoạt động kinh doanh thì hiệu quả kinh doanh của SII tăng lên đáng kể phản ánh qua hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu là 13,1% và lợi nhuận sau thuế trên vốn điều lệ là 14,03% trong năm 2010. Các khoản lợi nhuận của SII từ cổ tức được chia và các khoản đảm bảo lợi nhuận hàng năm từ các hợp đồng chuyển nhượng cổ phần thường phát sinh vào cuối năm, nhưng trong năm 2011 nền kinh tế rơi vào tình trạng bất ổn ảnh hưởng lớn đến hiệu quả hoạt động kinh doanh của phần lớn các doanh nghiệp trong đó có cả SII và các doanh nghiệp mà SII đang đầu tư nên hệ số lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu của SII đạt ở mức 2,53%. 6 tháng đầu năm 2012 Công ty phát sinh doanh thu từ việc bán hàng hóa và dịch vụ chủ yếu từ Công ty Enviro và giá trị thu nhập mang về từ hoạt động này khá nhỏ.

**11. Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát, Kế toán trưởng****11.1 Danh sách Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban kiểm soát và Kế toán trưởng**

TT	Tên	Năm sinh	Số CMND	Chức danh
I	Hội đồng quản trị			
1	Ông Lê Quốc Bình	1972	023833426	Chủ tịch HĐQT
2	Bà Giao Thị Yến	1955	020058350	Phó Chủ tịch HĐQT
3	Ông Lê Quang Phúc	1966	024182112	Thành viên HĐQT
4	Ông Mai Thanh Trúc	1981	221083959	Thành viên HĐQT
5	Ông Trương Khắc Hoàn	1972	024396582	Thành viên HĐQT
II	Ban Tổng Giám đốc			
1	Ông Trương Khắc Hoàn	1972	024396582	Tổng Giám đốc
2	Bà Giao Thị Yến	1955	020058350	Phó Tổng Giám đốc
III	Ban Kiểm soát			
1	Bà Vũ Thị Thủy	1973	024504320	Trưởng Ban kiểm soát
2	Bà Nguyễn Ái Liễu	1974	024586733	Thành viên Ban kiểm soát
3	Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung	1978	025498599	Thành viên Ban kiểm soát
IV	Kế toán trưởng			
1	Ông Bùi Quốc Dũng	1975	272307660	Kế toán trưởng

Nguồn: SII

11.2 Lý lịch thành viên Hội đồng quản trị**Ông LÊ QUỐC BÌNH: Chủ tịch HĐQT**

Họ và tên	LÊ QUỐC BÌNH
Giới tính	Nam
Năm sinh	25/02/1972
CMND	023833426 ngày cấp 23/08/2006 tại CA TP.HCM
Nơi sinh	Đà Nẵng
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Quảng Bình
Địa chỉ thường trú	90/28/9 Vũ Huy Tấn, phường 3, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sỹ kinh tế, chuyên ngành Kế toán - Kiểm toán
Quá trình công tác	
1993 – 1997	Cán bộ Phòng Kế toán Tổng Công ty Du Lịch TP.HCM
1997 – 2001	Chuyên viên Quỹ Đầu tư Phát triển Đô thị TP.HCM



2001 – 04/2012	<i>Giám Đốc tài chính, kiêm Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM</i>
5/2010 – 04/2012	<i>Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn</i>
05/2012 đến nay	<i>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM</i> <i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn</i>
Chức vụ công tác hiện nay	Chủ tịch HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	▪ <i>Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM;</i> ▪ <i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận;</i> ▪ <i>Phó Chủ tịch HĐQT Cổ phần cơ khí điện Lữ Gia;</i> ▪ <i>Thành viên HĐQT Công ty Cổ phần cấp nước Kênh Đông</i>
SLCP nắm giữ	<i>15.810.000 cổ phần. Trong đó:</i> ▪ <i>Sở hữu cá nhân: 1.010.000 cổ phần</i> ▪ <i>Đại diện sở hữu: 14.800.000 cổ phần</i>
SLCP người liên quan	<i>14.880.000 cổ phần. Trong đó:</i> ▪ <i>Vợ Phạm Thị Thủy Hằng: 50.000 cổ phần</i> ▪ <i>Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM: 14.800.000 cổ phần</i> ▪ <i>Anh Lê Quang Phúc đại diện Công ty CP tư vấn quản lý (BDSC) sở hữu: 30.000 cổ phần.</i>
Các khoản nợ đối với Công ty	<i>Không có</i>
Hành vi vi phạm pháp luật	<i>Không có</i>
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	<i>Không có</i>
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo	
Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.	

Bà GIAO THỊ YẾN: Phó Chủ tịch HĐQT

Họ và tên	GIAO THỊ YẾN
Giới tính	<i>Nữ</i>
Năm sinh	<i>13/03/1955</i>
CMND	<i>020058350 ngày cấp 14/04/2003 tại CA TP.HCM</i>



Nơi sinh	<i>Quảng Ngãi</i>
Quốc tịch	<i>Việt Nam</i>
Dân tộc	<i>Kinh</i>
Quê quán	<i>Quảng Ngãi</i>
Địa chỉ thường trú	<i>236/10 Điện Biên Phủ, phường 17, quận Bình Thạnh, TP.HCM</i>
Trình độ văn hóa	<i>12/12</i>
Trình độ chuyên môn	<i>Tiến sĩ ngành Quản trị Kinh doanh</i>
Quá trình công tác	
1982 – 1998	<i>Phó giám đốc Công ty Dịch vụ Tổng hợp Sài Gòn, kiêm Phó Chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Phương Đông.</i>
1999 – 2000	<i>Phó trưởng ban Tài chính Quản trị Thành ủy TP.HCM.</i>
2000 – 2007	<i>Tổng giám đốc HIFU kiêm:</i> ▪ <i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM</i> ▪ <i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần BOO nước Thủ Đức</i> ▪ <i>Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần chứng khoán TP.HCM</i> ▪ <i>Phó chủ tịch HĐQT Ngân hàng TMCP Phát triển nhà HCM</i> ▪ <i>Giám đốc Quỹ Phát triển Nhà HCM</i>
2008 – 2009	▪ <i>Nghỉ hưu theo chế độ nhà nước</i> ▪ <i>Chuyên gia tư vấn độc lập: Công ty Cổ phần Nhà Việt Nam; Vietbook group</i>
2009 đến nay	<i>Tư vấn cao cấp về tài chính cơ sở hạ tầng dự án các Quỹ Đầu tư Phát triển Địa phương của World Bank ở Việt Nam</i>
07/2010 đến nay	<i>Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn.</i>
Chức vụ công tác hiện nay	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	<i>Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần thực phẩm Cholimexfood.</i>
SLCP nắm giữ	<i>20.000 cổ phần</i>
SLCP người liên quan	<i>0 cổ phần</i>
Các khoản nợ đối với Công ty	<i>Không có</i>
Hành vi vi phạm pháp luật	<i>Không có</i>
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	<i>Không có</i>
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo	
Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.	

**Ông LÊ QUANG PHÚC: Thành viên HĐQT**

Họ và tên	LÊ QUANG PHÚC
Giới tính	Nam
Năm sinh	19/06/1966
CMND	024182112 ngày cấp 10/02/2011 tại CA TP.HCM
Nơi sinh	Đà Nẵng
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Quảng Bình
Địa chỉ thường trú	135/6 Nguyễn Kiệm, phường 3, Quận Gò Vấp, TP.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Thạc sĩ Quản trị kinh doanh (MBA)
Quá trình công tác	
2000 - 2004	Phó Giám đốc Công ty Xây dựng Công trình 507
2005	Phó Tổng Giám đốc Tổng Công ty XDCT GT 5 (Cienco 5)
2005 – 2006	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc Điều hành Trường Doanh nhân PACE
2007 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty CP tư vấn quản lý BDSC
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	▪ Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần tư vấn quản lý BDSC; ▪ Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt; ▪ Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tây Hồ; ▪ Thành viên HĐQT độc lập Công ty Cổ phần 565.
SLCP nắm giữ	30.000 cổ phần, trong đó: ▪ Sở hữu cá nhân: 0 cổ phần ▪ Đại diện sở hữu: 30.000 cổ phần
SLCP người liên quan	16.840.000 cổ phần. Trong đó: ▪ Em Lê Quốc Bình: 15.810.000 cổ phần (Trong đó: Sở hữu cá nhân: 1.010.000 cổ phần và Đại diện Công ty Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM: 14.800.000 cổ phần) ▪ Công ty cổ phần tư vấn quản lý BDSC: 30.000 cổ phần ▪ Công ty Cổ phần 565: 1.000.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn	Không có

**với lợi ích Công ty**

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo

Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.

Ông MAI THANH TRÚC: Thành viên HĐQT

Họ và tên	MAI THANH TRÚC
Giới tính	Nam
Năm sinh	16/02/1981
CMND	221083959 ngày cấp 04/04/2007 tại CA Phú Yên
Nơi sinh	Phú Yên
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Phú Yên
Địa chỉ thường trú	A5 – chung cư Khánh Hội, 360 Bến Vân Đồn, phường 1, quận 4, TP.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
2003 - 2004	Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Vĩnh Khánh
2004 – 2006	Trưởng bộ phận Công ty Liên doanh Gemartrans - Việt Nam
2005 – 2006	Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Dịch vụ - Đầu tư Bình Minh
2006 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Việt Thành
11/2007 đến nay	Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành
11/2010 đến nay	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên HĐQT
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	▪ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Việt Thành; ▪ Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Thành; ▪ Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Việt Thành.
SLCP nắm giữ	5.000.000 cổ phần. Trong đó: ▪ Sở hữu cá nhân: 1.000.000 cổ phần ▪ Đại diện sở hữu: 4.000.000 cổ phần
SLCP người liên quan	4.045.000 cổ phần. Trong đó: ▪ Vợ Nguyễn Thị Cẩm Viên: 45.000 cổ phần ▪ Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư Việt Thành: 4.000.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có



Quyền lợi mâu thuẫn *Không có*
với lợi ích Công ty

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo

Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.

Ông TRƯƠNG KHẮC HOÀNH: Thành viên HĐQT

Họ và tên	TRƯƠNG KHẮC HOÀNH
Giới tính	<i>Nam</i>
Năm sinh	<i>16/01/1972</i>
CMND	<i>024396582 ngày cấp 31/03/2009 tại CA TP.HCM</i>
Nơi sinh	<i>Quảng Trị</i>
Quốc tịch	<i>Việt Nam</i>
Dân tộc	<i>Kinh</i>
Quê quán	<i>Quảng Trị</i>
Địa chỉ thường trú	<i>97 đường số 2, CX Bình Thới, F.8, Quận 11, TP.HCM</i>
Trình độ văn hóa	<i>12/12</i>
Trình độ chuyên môn	<i>Thạc sĩ Quản trị (MBA)</i>
Quá trình công tác	
1994 – 1996	<i>Kiểm soát tài chính, Công ty Control Techniques Việt Nam</i>
1997 – 2004	<i>Phó Tổng giám đốc, Công ty CP Nước & Môi trường (WACO)</i>
2005 – 2010	<i>Phó Tổng giám đốc, Công ty CP BOO Nước Thủ Đức</i>
2010 – 04/2012	<i>Tổng giám đốc, Công ty CP BOO Nước Thủ Đức</i>
07/2011 – 04/2012	<i>Phó Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn.</i>
05/2012 đến nay	<i>Thành viên HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn.</i>
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	<i>Phó Tổng giám đốc Công ty CP BOO Nước Thủ Đức .</i>
SLCP nắm giữ	<i>23.000 cổ phần</i>
SLCP người liên quan	<i>0 cổ phần</i>
Các khoản nợ đối với Công ty	<i>Không có</i>
Hành vi vi phạm pháp luật	<i>Không có</i>
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	<i>Đến thời điểm 30/06/2012 cho Công ty Cổ phần Kỹ Thuật Enviro (Công ty con của SII) vay nợ 700.000.000 đồng.</i>
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết	



và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo

Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.

11.3 Lý lịch thành viên Ban Kiểm soát

Bà VŨ THỊ THUYẾT: Trưởng Ban Kiểm soát

Họ và tên	VŨ THỊ THUYẾT
Giới tính	Nữ
Năm sinh	22/08/1973
CMND	024504320 ngày cấp 27/08/2010 tại CA TP.HCM
Nơi sinh	Nam Định
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Nam Định
Địa chỉ thường trú	122/41/3 Bùi Đình Túy, Phường 12, Quận Bình Thạnh, TP.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế
Quá trình công tác	
1995 – 1999	Nhân viên Phòng Tài chính Kế toán – Công ty XDCTGT 875
1999 – 2001	Chuyên viên Phòng Tài chính Kế toán – Công ty QL&SCDB 711
2001 – 2002	Phó phòng Kế toán Xí nghiệp thu phí XLHN – Công ty TNXP TP.HCM
2002 đến nay	Chuyên viên kế toán tổng hợp Phòng Tài chính Kế toán – Công ty CII kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư & XD Xa lộ Hà Nội.
Chức vụ công tác hiện nay	Trưởng Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư & XD Xa lộ Hà Nội
SLCP nắm giữ	10.000 cổ phần
SLCP người liên quan	14.800.000 cổ phần. Trong đó: Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM: 14.800.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo



Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.

Bà NGUYỄN ÁI LIỄU: Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	NGUYỄN ÁI LIỄU
Giới tính	Nữ
Năm sinh	24/07/1974
CMND	024586733 ngày cấp 02/08/06 tại CA TP.HCM
Nơi sinh	Bình Định
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Bình Định
Địa chỉ thường trú	330/7 Phan Văn Trị, Phường 11, Quận Bình Thạnh, Tp.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán Doanh nghiệp
Quá trình công tác	
1998 – 2002	Kế toán Công ty Bảo Việt tỉnh Bình Định
2002 – 2004	Kế toán trạm Thu phí giao thông đường Hùng Vương
2004 đến nay	Kế toán Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Kế toán Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM
SLCP nắm giữ	5.000 cổ phần
SLCP người liên quan	14.800.000 cổ phần. Trong đó: ▪ Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM: 14.800.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có

Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo

Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.

Bà NGUYỄN THỊ TUYẾT NHUNG: Thành viên Ban Kiểm soát

Họ và tên	NGUYỄN THỊ TUYẾT NHUNG
------------------	-------------------------------



Giới tính	Nữ
Năm sinh	13/11/1978
CMND	025498599 ngày cấp 10/05/2011 tại CA Tp.HCM
Nơi sinh	Phú Yên
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Phú Yên
Địa chỉ thường trú	133/24H Ngô Đức Kế, P.12, Q.Bình Thạnh, Tp.HCM
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quản trị kinh doanh
Quá trình công tác	
2000 – 06/2006	Kế toán viên Công ty CP Xây dựng Phú Yên
9/2006 đến nay	Quản trị viên Kế toán Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM.
Chức vụ công tác hiện nay	Thành viên Ban kiểm soát
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	Quản trị viên Kế toán Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM
SLCP nắm giữ	10.000 cổ phần
SLCP người liên quan	15.800.000 cổ phần. Trong đó: ▪ Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Tp.HCM: 14.800.000 cổ phần ▪ Ông Phạm Vũ Thức đại diện Công ty cổ phần 565 sở hữu: 1.000.000 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo	
Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.	

11.4 Lý lịch thành viên Ban Tổng Giám đốc

a. Tổng Giám đốc

Ông TRƯƠNG KHẮC HOÀNH (Xem Chi tiết 11.2)

b. Phó Tổng Giám đốc

Bà GIAO THỊ YẾN (Xem Chi tiết 11.2)

**11.5 Lý lịch Kế toán trưởng****Ông BÙI QUỐC DŨNG: Kế toán trưởng**

Họ và tên	BÙI QUỐC DŨNG
Giới tính	Nam
Năm sinh	20/01/1975
CMND	272307660 ngày cấp 05/05/2009 tại CA Đồng Nai
Nơi sinh	Bình Định
Quốc tịch	Việt Nam
Dân tộc	Kinh
Quê quán	Bình Định
Địa chỉ thường trú	Khu phố 5, TT Trảng Bom, Trảng Bom, Đồng Nai
Trình độ văn hóa	12/12
Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kinh tế
Quá trình công tác	
1997 – 2001	Nhân viên kế toán tại Công ty Xuất Nhập Khẩu – Thương Mại – Du Lịch Tỉnh Bình Phước
2001 – 2004	Nhân viên kế toán tại Công ty Xây dựng Công trình 507
2005 – 2008	Trưởng phòng kế toán Chi nhánh Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 586 tại Long An, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành
2009 – 2010	Phó phòng kế toán Công ty Xây dựng Công trình Giao thông 586, Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Xây dựng Việt Thành
2010 đến nay	Kế toán trưởng Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn
Chức vụ công tác hiện nay	Kế toán trưởng
Chức vụ đang nắm giữ ở các tổ chức khác	▪ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Viễn thông Tin học Toàn Cầu; ▪ Kế toán trưởng Công ty TNHH XDTM Đông Nam Phương; ▪ Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Việt Hưng
SLCP nắm giữ	130.000 cổ phần
SLCP người liên quan	0 cổ phần
Các khoản nợ đối với Công ty	Không có
Hành vi vi phạm pháp luật	Không có
Quyền lợi mâu thuẫn với lợi ích Công ty	Không có
Cam kết nắm giữ 100% số cổ phiếu đang sở hữu trong thời gian 6 tháng kể từ ngày niêm yết và 50% số cổ phiếu này trong thời gian 6 tháng tiếp theo	
Cam kết chịu trách nhiệm hoàn toàn trước pháp luật về tính chính xác, trung thực của các nội dung trên.	

**12. Tài sản****Giá trị tài sản cố định theo báo cáo tài chính tại thời điểm 30/06/2012:***Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Khoản mục	Nguyên giá tài sản	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại	Tỷ lệ giá trị còn lại
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-	-
2	Máy móc và thiết bị	37	11	26	1,67%
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	2.364	940	1.424	91,63%
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	376	296	80	5,15%
5	Tài sản cố định vô hình	46	22	24	1,55%
	Cộng	2.823	1.268	1.554	100%

Nguồn: SII

Vì đặc thù là hoạt động đầu tư nên giá trị tài sản của SII chủ yếu là các khoản mục đầu tư ở các dự án.

Giá trị các khoản mục đầu tư của SII tính đến 30/06/2012*Đơn vị tính: triệu đồng*

TT	Tên đối tác	Số lượng cổ phần	Giá trị	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ danh mục đầu tư
1	Dự án thu phí tuyến đường Điện Biên Phủ (XLHN) và Kinh Dương Vương		114.727	49%	14,70%
2	Công ty CP Xây dựng cầu đường Bình Triệu	3.373.500	47.435	48,19%	6,08%
3	Công ty CP ĐT và PT Xây dựng Ninh Thuận		36.645	26%	4,70%
4	Dự án Diamond Riverside		398.369	80%	51,05%
5	Cao ốc 70 Lữ Gia		39.000	25%	5,00%
6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển xây dựng	1.442.000	32.120	6,93%	4,12%
7	Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bảy Bảy	318.710	22.053	1,78%	2,83%
8	Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng kỹ thuật TP.HCM	3.469.000	89.934	4,62%	11,53%
	Tổng cộng		739.848		100%

Nguồn: SII

13. Kế hoạch kinh doanh, lợi nhuận và cổ tức giai đoạn 2012-2014

13.1 Phân tích điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội, thách thức

a) Điểm mạnh

- Đội ngũ quản lý Công ty có nhiều kinh nghiệm và trình độ chuyên môn cao trong quản lý đầu tư các lĩnh vực cơ sở hạ tầng, bất động sản.
- Công ty đang sở hữu và làm chủ các giải pháp công nghệ tiên tiến trong lĩnh vực xử lý nước cấp, xử lý nước thải. Đây là điều kiện cần thiết để đảm bảo cho công ty có thể gia tăng giá trị tất cả các khoản đầu tư của mình trong lĩnh vực này.
- Ban lãnh đạo có mối quan hệ rộng trong các ngành mà SII đang định hướng phát triển điều này tạo điều kiện cho SII mở rộng và tiếp cận đến nhiều cơ hội đầu tư trong tương lai.
- Các khoản đầu tư tại Trạm thu phí Điện Biên Phủ, Kinh Dương Vương, Trạm thu phí cầu Bình Triệu và dự án Diamond Riverside SII được đảm bảo khoản lợi nhuận nhất định từ các dự án. Trong trường hợp thu nhập không đảm bảo lợi nhuận theo định mức thì bên chuyển nhượng sẽ bù đắp cho SII. Đây là những khoản đầu tư giảm thiểu được rủi ro đáng kể cho SII, đảm bảo lợi nhuận mang về ổn định từ các khoản đầu tư này.
- Các khoản đầu tư hiện nay mang về lợi nhuận ổn định cho Công ty. SII có lợi thế về dòng tiền luân chuyển tạo điều kiện cho SII sử dụng vốn đầu tư có hiệu quả hơn.

b) Điểm yếu

- Vì Công ty chỉ bắt đầu phát triển trong lĩnh vực đầu tư từ giữa năm 2010 và nền kinh tế trong nước và thế giới có nhiều biến động và nguồn vốn đầu tư chưa lớn, cho nên, Công ty chưa có đủ tích lũy để mở rộng đầu tư, chiếm lĩnh thị trường.
- Việc sử dụng nguồn vốn tín dụng cho đầu tư với lãi suất cao đang làm cho chi phí tài chính tăng cao, ảnh hưởng đến kết quả kinh doanh của Công ty.

c) Cơ hội

- Khi đời sống vật chất của người dân tăng cao thì nhu cầu về sử dụng các dịch vụ hạ tầng trở nên thiết yếu và tiến đến sự hoàn thiện. Việc định hướng đầu tư vào các dự án dịch vụ hạ tầng phục vụ dân sinh xã hội là hướng đi cốt lõi của SII. Sự đi lên của nền kinh tế cùng với sự phát triển các nhu cầu của xã hội là cơ hội kinh doanh cho SII.
- Sự quan tâm ngày càng nhiều của Chính Phủ Việt Nam và cộng đồng quốc tế đến việc phát triển và cải thiện môi trường sống (xử lý nước sạch, xử lý nước thải, xử lý rác thải, xử lý khí thải v.v.) đang và sẽ tiếp tục tạo ra một cơ hội hấp dẫn cho các hoạt động kinh

doanh trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, đây là lĩnh vực đòi hỏi nhu cầu vốn đầu tư lớn nên Chính Phủ Việt Nam không thể tài trợ mà cần có sự hỗ trợ của các định chế tài chính quốc tế, đồng thời kêu gọi các hoạt động đầu tư theo các hình thức tư nhân, hợp tác công tư (PPP). Các hình thức đầu tư này sẽ là một môi trường đầu tư bền vững cho SII, đồng thời, hình thành nên nhu cầu rất lớn về dịch vụ chuyên ngành mà SII đang tập trung và phát triển, mở ra một tiềm năng kinh doanh khả quan cho SII trong tương lai.

- Lĩnh vực đầu tư và cung cấp các dịch vụ môi trường còn hoàn toàn mới mẻ đối với các doanh nghiệp Việt Nam. Do đòi hỏi phải có nguồn vốn đầu tư lớn và khả năng nắm bắt công nghệ, cho nên, Công ty sẽ không phải chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ trong nước.

d) Thách thức

- Kinh tế toàn cầu đang trong giai đoạn khó khăn, Việt Nam không phải ngoại lệ. Theo dự báo của IMF, năm 2012, kinh tế Việt Nam có thể sẽ đạt mức tăng trưởng dưới 6% do tác động của chính sách ổn định vĩ mô kéo dài từ năm 2011. Điều này sẽ tác động không nhỏ tới hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong nước.
- Do đặc thù của ngành đòi hỏi phải có nguồn vốn đầu tư dài hạn với chi phí vốn vừa phải thì mới mang lại hiệu quả cho Công ty. Do đó, Công ty phải nỗ lực để tìm kiếm các nguồn vốn phù hợp; các đối tác phù hợp để đảm bảo chiến lược kinh doanh của Công ty.

Mặc dù sức ép cạnh tranh từ các doanh nghiệp trong nước là không lớn trong thị trường mà công ty đã xác định, nhưng công ty sẽ phải đón nhận và cạnh tranh với các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính lớn và cùng định hướng kinh doanh của Công ty, như Veolia, Lyonnaise Des Eaux...

13.2 Định hướng phát triển của công ty

13.2.1 Định hướng hoạt động kinh doanh chính của Công ty SII

SII vẫn duy trì đầu tư vào các dự án cơ sở hạ tầng kỹ thuật, tuy nhiên việc đầu tư mới vào các dự án loại này sẽ được Công ty xem xét và quyết định một cách thận trọng cho từng trường hợp cụ thể do nguồn vốn lớn, khả năng đột biến lợi nhuận khó xảy ra nhưng mang lại thu nhập thường xuyên, bền vững cho công ty và các rủi ro đối với hoạt động này tương đối thấp.

SII xác định hoạt động chính là tập trung vào lĩnh vực môi trường, cụ thể gồm ba mảng sau:

🚧 Đầu tư phát triển các dự án về xử lý môi trường:



Với thế mạnh về tài chính, và khả năng huy động vốn lớn từ các đối tác trong và ngoài nước, Công ty sẽ tập trung nghiên cứu và phát triển các dự án tốt trong lĩnh vực môi trường bao gồm:

- Đầu tư xây dựng, vận hành các dự án trong lĩnh vực xử lý và cung cấp nước sạch, xử lý nước thải, rác thải.
- Đầu tư vào các doanh nghiệp hoặc các dự án hoạt động trong lĩnh vực xử lý và cung cấp nước sạch, xử lý nước thải.

+ Dịch vụ kỹ thuật môi trường:

Đây là một lĩnh vực hoạt động truyền thống và là thế mạnh của Công ty Enviro. Công ty sẽ tiếp tục đầu tư để phát triển và mở rộng thị trường, phát triển thêm các giải pháp công nghệ, và củng cố vững chắc vị thế của mình trên thị trường này. Hoạt động chính bao gồm:

- Cung cấp các giải pháp công nghệ, máy móc, thiết bị cho các nhà máy xử lý nước sạch, xử lý nước thải;
- Thiết kế, chế tạo máy móc thiết bị chuyên dụng cho ngành kỹ thuật môi trường;
- Tìm kiếm, nghiên cứu, phát triển các dự án đầu tư trong lĩnh vực môi trường cho Công ty.

+ Phát triển dịch vụ vận hành, bảo dưỡng (O&M) trong lĩnh vực môi trường:

Với chuyên môn sâu về ngành từ Enviro và quan hệ đối tác lớn trong lĩnh vực môi trường, Công ty sẽ có điều kiện để phát triển để cung cấp dịch vụ vận hành, bảo dưỡng cho các dự án nhà máy xử lý nước sạch, nước thải do khách hàng đầu tư hoặc do chính Công ty tham gia đầu tư. Đây là một dịch vụ đang được các định chế tài chính quan tâm, thúc đẩy và phát triển tại Việt Nam theo đúng xu hướng phát triển chung trên thế giới.

13.2.2 Định hướng phát triển nguồn nhân lực:

Tăng cường hoạt động tìm kiếm nguồn nhân sự cho các vị trí quản lý cấp cao để đáp ứng cho nhu cầu phát triển của công ty trong những năm tới.

Có kế hoạch mang tính chủ động đối với lực lượng lao động trực tiếp nhằm đáp ứng và duy trì hoạt động đầu tư tại mọi thời điểm theo yêu cầu.

Từng bước xây dựng và hoàn thiện các chế độ tiền lương và đãi ngộ đối với người lao động, thực hiện tốt các chế độ bảo hiểm, các chính sách đảm bảo an toàn lao động nhằm thu hút người tài, người có tâm huyết đối với Công ty.



Công ty sẽ xây dựng hệ thống phần mềm quản lý công ty nhỏ (EMS “Enterprise Management System”) để làm công cụ và hỗ trợ cho công tác quản lý và điều hành công ty hiệu quả hơn.

13.3 Các chỉ tiêu kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận

Kế hoạch về doanh thu và lợi nhuận này không nhằm mục đích khuyến cáo các nhà đầu tư đưa ra các quyết định liên quan đến chứng khoán của Công ty và cũng không nhằm mục đích đưa cho các nhà đầu tư bất kỳ tư vấn nào liên quan đến tình hình tài chính của Công ty. Công ty không có nghĩa vụ, trách nhiệm, và ý định cập nhật những thay đổi, điều chỉnh kế hoạch hay bất kỳ sự kiện nào sau khi đệ trình việc niêm yết cổ phiếu. Công ty cũng không có ý định chuẩn bị hay ban hành những kế hoạch khác và dự kiến lợi nhuận, trừ khi luật định yêu cầu.

Kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2012 - 2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Khoản mục	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Vốn điều lệ	400.000	400.000	400.000
2	Tổng doanh thu	234.226	259.048	255.597
3	Tổng chi phí	201.839	191.308	172.118
4	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	32.387	67.740	83.479
5	Lợi nhuận từ công ty liên kết	57.828	9.689	5.173
6	Tổng lợi nhuận trước thuế	90.215	77.429	88.652
7	Lợi nhuận sau thuế	86.465	71.804	82.652
8	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế / Doanh thu	36,92%	27,72%	32,34%
9	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế /Vốn điều lệ	21,62%	17,95%	20,66%
10	Cổ tức	20,00%	17,00%	20,00%

Nguồn: SII



Ghi chú: Các chỉ tiêu kế hoạch được công bố tại thời điểm phát hành Bản cáo bạch này dựa trên những đánh giá về khả năng sinh lời và chiến lược phát triển trong tương lai của Công ty.

Căn cứ và biện pháp thực hiện để đạt kế hoạch

Việc lập kế hoạch kinh doanh trong năm 2012 đến 2014, công ty đã thực hiện trên nguyên tắc thận trọng, khả thi.

Kế hoạch được xây dựng dựa trên những dự đoán có căn cứ với các số liệu chi tiết mà Công ty cho là hợp lý về những hoạt động đầu tư của SII, tình hình kinh tế, môi trường cạnh tranh cũng như những định hướng chiến lược Công ty đã vạch ra.

Kế hoạch kinh doanh năm 2012 được xây dựng dựa trên tính khả thi của các dự án mà SII đầu tư và tình hình lợi nhuận đột biến thu được từ công ty liên kết (xem thêm phần “Lợi nhuận từ công ty liên kết giai đoạn 2012 - 2014”).

Trong năm 2013 và 2014 kế hoạch doanh thu và lợi nhuận được lập trên cơ sở tính thận trọng và khả thi của các dự án mà SII đang đầu tư không tính đến các khoản thu nhập đột biến như trong năm 2012..

✚ Kế hoạch doanh thu giai đoạn 2012 - 2014

Đơn vị tính: triệu đồng

TT	KHOẢN MỤC	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
A	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	120.000	150.000	160.000
B	Doanh thu hoạt động đầu tư	114.226	109.048	95.597
1	Dự án chuyển nhượng QTP XLHN & KDV	29.721	29.721	3.459
3	Dự án cao ốc 70 Lữ Gia	3.720	2.773	2.773
2	Dự án Diamond Riverside	47.804	47.804	47.804
4	Thoát vốn đầu tư từ các công ty cổ phần	32.981	18.750	16.561
5	Các dự án khác trong lĩnh vực môi trường	-	10.000	25.000
C	Tổng cộng	234.226	259.048	255.597

Nguồn: SII

✓ **Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ:**

Đây là khoản doanh thu dự kiến từ hoạt động dịch vụ kỹ thuật môi trường của Công ty Enviro.

Tuy công ty CP kỹ thuật Enviro có vốn điều lệ là 3 tỷ đồng nhưng về bản chất là công ty con của SII (SII đang sở hữu 85% và tiến đến sở hữu 100%) nên thừa hưởng sự hỗ trợ tài chính mạnh từ SII. Thêm vào đó, với công nghệ, dịch vụ kỹ thuật hàng đầu và các quan hệ đã được xây dựng từ khi hoạt động đến nay, nên Công ty Enviro có uy tín cao, do đó trong những năm qua doanh thu từ các hợp đồng đã ký kết và triển khai của Công ty Enviro đã tăng nhanh (doanh thu tăng trung bình 30 tỷ đồng/năm). Với việc xác nhập vào SII đã tạo ra cho Enviro cơ hội có thể ký kết và thực hiện các hợp đồng với giá trị lớn hơn gấp nhiều lần so với số vốn điều lệ của công ty. Công ty SII đang và sẽ đảm bảo việc cung cấp đủ vốn cho Enviro trong quá trình thực hiện các hợp đồng này. Doanh thu năm 2012 ước đạt 120 tỷ; năm 2013: 150 tỷ ; năm 2014:160 tỷ; cụ thể:

- Năm 2012, Công ty sẽ thực hiện hợp 02 hợp đồng cung cấp và lắp đặt thiết bị cho 02 nhà máy xử lý nước thải tại Bình Dương. Giá trị của hai hợp đồng này là 204 tỷ đồng và sẽ hoàn thành vào tháng 10/2012.
- Một số hợp đồng khác sẽ được ký kết trong thời gian sắp tới như: Cung cấp thiết bị cho nhà máy nước Hòa Khánh Tây, nhà máy XLNT Nha Trang (trị giá khoảng 16,7 triệu USD); cải tạo nhà máy nước Tân Hiệp, cải tạo NMN Thủ Đức, thiết kế và cung cấp thiết bị cho nhà máy nước Maragondon (Cavite, Philippines), nhà máy nước Carmen (Cebu, Philippines) v.v.
- Mặt khác SII sẽ tiếp tục triển khai đầu tư vào các dự án cấp, thoát nước và môi trường, nhằm tạo ra một danh mục đầu tư mới cho SII và từ đó Công ty Enviro sẽ có những khoản doanh thu, lợi nhuận cho những năm tiếp theo.

Do đó, nguồn doanh thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các năm 2012, 2013 và 2014 đã được dự kiến như trên là hoàn toàn khả thi.

✓ **Doanh thu từ hoạt động đầu tư:**

Dự án chuyển nhượng quyền thu phí Xa lộ Hà Nội và Kinh dương Vương; Dự án Diamond Riverside đều được bảo đảm lợi nhuận từ các đối tác chuyển nhượng theo các Hợp đồng chuyển nhượng đã được ký kết, điều này đảm bảo tính ổn định và an toàn cho các khoản đầu tư vào các dự án này của SII.



Dự án cao ốc Lữ Gia đã hoàn thành giai đoạn xây dựng và kinh doanh căn hộ. Đến nay phần căn hộ đã được bán gần hết và SII đã nhận lợi nhuận được chia theo tỷ lệ vốn góp. SII sẽ tiếp tục nhận nguồn thu từ các hoạt động dịch vụ cho thuê văn phòng, trung tâm thương mại, tầng hầm để xe v.v của dự án. Đây là hoạt động dịch vụ ổn định.

Đối với thu nhập từ khoản đầu tư vào dự án Diamond Riverside, thực hiện nguyên tắc thận trọng khi lập kế hoạch nên SII đã thực hiện dự báo doanh thu dựa trên các điều kiện đảm bảo lợi nhuận tối thiểu theo hợp đồng nhận chuyển nhượng vốn góp vào dự án.

Mặt khác, đặc điểm chính của dự án này là:

- Nằm trên vị trí rất thuận lợi (cửa ngõ miền Tây vào trung tâm TP, cách trung tâm thành phố 7 km) với mặt tiền Đại lộ Võ Văn Kiệt; cơ sở hạ tầng xung quanh khu đất đã được đầu tư hoàn chỉnh khang trang; đất sạch (đã hoàn thành 100% việc đền bù giải tỏa); với qui mô khá lý tưởng (diện tích hơn 4 ha) nên phù hợp với các Trung tâm thương mại, bệnh viện, trường học... nên có nhiều cơ hội chọn lựa cho việc đầu tư ở khu đất này (ngoài dự án khu căn hộ đã được phê duyệt). Hiện tại, dự án được thiết kế để đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư (đối tượng thu nhập trung bình), kết hợp trung tâm thương mại.
- Về cơ bản, dự án đã hoàn tất các thủ tục pháp lý để triển khai như: quy hoạch 1/500, thiết kế chi tiết đã sẵn sàng cho thi công bất cứ lúc nào khi đánh giá phù hợp.
- Là khoản đầu tư sở hữu 80% dự án (bên được quyết định) với giá rẻ so với thị trường và đơn giá đất của TP.HCM tại vị trí đó.

Do đó, trong năm 2012, tùy thuộc vào tình hình thị trường bất động sản, các khả năng có thể được Công ty lựa chọn như sau:

- Nếu thị trường phục hồi tốt, Công ty sẽ tiến hành triển khai ngay công tác xây dựng dự án theo định hướng ban đầu;
- Nếu thị trường chưa thể phục hồi, do dự án có lợi thế về địa điểm, qui mô, đất sạch v.v nên SII có thể tiến hành việc hợp tác kinh doanh để phát triển bệnh viện - dịch vụ chăm sóc sức khỏe hoặc khu trung tâm thương mại... theo nguyên tắc góp vốn bằng đất (chỉ góp bằng 10% - 20% giá trị) và thoát vốn cho phần còn lại (80% đến 90%); hoặc chuyển nhượng 100% dự án trên nguyên tắc có lãi cho công ty.

Đa số các dự án mà SII đang đầu tư đều có tính hiệu quả, ổn định, thanh khoản cao. Chi riêng dự án Diamond Riverside do tình hình thị trường, có khả năng thay đổi so với kế

hoạch ban đầu nhưng sự thay đổi này vẫn có lợi hơn, tốt hơn cho SII vì khi thực hiện phương án chuyển nhượng, thoát vốn ở dự án này thì ngoài việc bảo đảm có lãi cho khoản vốn đã đầu tư, giảm chi phí vốn so với kế hoạch thì SII còn dùng vốn thu hồi về để đầu tư vào các dự án môi trường cấp, thoát nước sẵn có đang hoạt động và có nguồn thu ổn định mà SII đã có lợi thế trong mối quan hệ hợp tác từ lâu.

Ngoài các dự án cụ thể đã nêu, công ty còn có nhiều cơ hội kinh doanh khác để tăng thu nhập. Trên nền tảng nguồn thu từ các dự án hiện nay, từ các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực môi trường, từ hoạt động đầu tư tài chính gắn liền với các dự án đầu tư... sẽ tạo điều kiện công ty phát triển các danh mục đầu tư lâu dài trong lĩnh vực hạ tầng – môi trường. Từ đó, danh mục này sẽ tạo ra dòng tiền ổn định cho công ty trong những năm tiếp sau tạo nền tảng phát triển căn bản cho SII.

Kế hoạch chi phí giai đoạn 2012 - 2014

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	KHOẢN MỤC	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	105.000	127.500	136.000
2	Chi phí tài chính cho hoạt động đầu tư	94.839	61.808	33.118
3	Chi phí quản lý	2.000	2.000	3.000
	Tổng cộng	201.839	191.308	172.118

Nguồn: SII

Chi phí được trình bày trong kế hoạch kinh doanh giai đoạn 2012 – 2014 bao gồm chi phí của hoạt động cung cấp dịch vụ kỹ thuật môi trường của Công ty Enviro và chi phí tài chính cho hoạt động đầu tư của SII.

- Đối với chi phí của hoạt động cung cấp dịch vụ kỹ thuật môi trường, với kinh nghiệm của Công ty Enviro trong những năm qua, khoản chi phí này được dự đoán chiếm khoảng 85% doanh thu thuần của từng hợp đồng cung cấp dịch vụ.
- Chi phí tài chính cho hoạt động đầu tư của SII được dự đoán dựa trên cơ sở chi phí lãi vay ngân hàng và chi phí lãi phát sinh từ các khoản nợ khác.

Kế hoạch lợi nhuận từ các công ty liên kết giai đoạn 2012 – 2014*Đơn vị tính: Triệu đồng*

TT	KHOẢN MỤC	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu	65.016	19.519	14.639
2	CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận	(7.188)	(9.830)	(9.466)
	Tổng cộng	57.828	9.689	5.173

Nguồn: SII

Ngoài khoản lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh chính và hoạt động đầu tư dự án hạ tầng, bất động sản. Trong giai đoạn 2012 – 2014, SII có được khoản lợi nhuận từ các công ty liên kết là CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu và CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận.

Đối với khoản lợi nhuận từ công ty liên kết CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu, SII đã dự báo kế hoạch lợi nhuận năm 2012 cao hơn so nhiều với các năm 2013, 2014 là do:

Ngoài việc kinh doanh thu phí Dự án Cầu Bình triệu, CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu còn tham gia đầu tư tài chính vào các công ty cổ phần, cụ thể:

- Tính đến ngày 31/12/2011 CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu đang nắm giữ 7.500.000 cổ phiếu CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (Mã cổ phiếu: CII) với giá đầu tư bình quân là 31.899 đồng/cổ phiếu. Trong năm 2011 do giá cổ phiếu CII giảm nên CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu đã trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán với số tiền là 77.246 triệu đồng.

Đến thời điểm hiện nay, theo xu thế tăng chung của thị trường, giá cổ phiếu CII đã tăng cao so với giá sổ sách mà CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu đã đầu tư. Do đó dự kiến năm 2012 công ty sẽ hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán hơn 77 tỷ đồng và sẽ thoát vốn khoản đầu tư này. Với giao dịch này dự kiến sẽ mang lại cho CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu khoản lợi nhuận hơn 109 tỷ đồng. Theo đó, SII đã dự báo lợi nhuận từ hoạt động thu phí giao thông và đầu tư tài chính năm 2012 của CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu là 134.916 triệu đồng, và lợi nhuận mà SII nhận được là 65.016 triệu đồng tương đương tỷ lệ 48,19%.

Kế hoạch vốn cho giai đoạn 2012 – 2014:

Nguồn thu từ các dự án đang thực hiện và từ các hoạt động dịch vụ trong lĩnh vực môi trường, sẽ sinh ra dòng tiền ổn định cho công ty trong những năm tới. Tuy nhiên trong trường hợp cần thiết công ty sẽ huy động vốn để đầu tư vào các dự án mới thông qua các kênh huy động như: Phát hành trái phiếu công ty, vay ngân hàng, thoát vốn từ các dự án đã đầu tư.

Kế hoạch dòng tiền của SII trong 3 năm tới

ĐVT: Triệu đồng

STT	KHOẢN MỤC	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
I	Số dư đầu kỳ	35.575	39.575	43.012
II	Dòng tiền vào	564.156	389.832	360.646
1	Thu từ bán hàng và cung cấp dịch vụ	120.000	150.000	160.000
2	Cổ tức, lợi nhuận được chia từ các dự án đầu tư	114.226	109.048	95.597
	<i>Dự án thu phí Xa lộ Hà Nội và Kinh Dương Vương</i>	<i>29.721</i>	<i>29.721</i>	<i>3.459</i>
	<i>Dự án Diamond Riverside</i>	<i>47.804</i>	<i>47.804</i>	<i>47.804</i>
	<i>Dự án cao ốc 70 Lữ Gia</i>	<i>3.720</i>	<i>2.773</i>	<i>2.773</i>
	<i>Thoát vốn đầu tư vào các Cty cổ phần</i>	<i>32.981</i>	<i>18.750</i>	<i>16.561</i>
	<i>Các dự án khác trong lĩnh vực môi trường</i>	<i>-</i>	<i>10.000</i>	<i>25.000</i>
3	Lợi nhuận từ công ty liên kết	65.016	19.519	14.639
	<i>CTCP Đầu tư và Xây dựng cầu đường Bình Triệu</i>	<i>65.016</i>	<i>19.519</i>	<i>14.639</i>
	<i>CTCP Đầu tư và Phát triển Xây dựng Ninh Thuận</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
4	Vay ngân hàng	10.000	-	-
5	Vay đối tác	77.919	-	-
6	Thu hồi vốn đầu tư	176.995	111.265	90.410
	<i>Dự án thu phí Xa lộ Hà Nội và Kinh Dương Vương</i>	<i>78.400</i>	<i>78.400</i>	<i>14.635</i>
	<i>Dự án cao ốc 70 Lữ Gia</i>	<i>-</i>	<i>-</i>	<i>25.000</i>
	<i>Thoát vốn đầu tư vào các Công ty cổ phần</i>	<i>98.595</i>	<i>32.865</i>	<i>50.775</i>
III	Dòng tiền ra	560.156	386.395	391.666
1	Đầu tư	121.186	30.000	40.000
	<i>Các dự án trong lĩnh vực môi trường</i>	<i>-</i>	<i>30.000</i>	<i>40.000</i>
	<i>Công ty CP ĐT&PT XD Ninh Thuận</i>	<i>23.415</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
	<i>Đầu tư vào các Công ty cổ phần</i>	<i>97.771</i>	<i>-</i>	<i>-</i>
2	Trả nợ vay ngân hàng	14.100	30.100	20.100
3	Trả nợ vay đối tác	152.358	74.439	74.439
4	Chi hoạt động	2.000	2.000	3.000
5	Cho phí cho hoạt động bán hàng và cung cấp dịch vụ	105.000	127.500	136.000
6	Thanh toán lãi vay ngân hàng	17.438	11.884	7.563
7	Thanh toán lãi vay đối tác	64.324	36.847	24.565
8	Đóng thuế TNDN	3.750	5.625	6.000

**BẢN CÁO BẠCH**

STT	KHOẢN MỤC	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
9	Chi cổ tức	80.000	68.000	80.000
IV	Dòng tiền thuần cuối kỳ	39.575	43.012	11.992

Nguồn: SII

Kế hoạch dòng tiền được lập dựa trên các dự án Công ty đang thực hiện và các hợp đồng đã ký kết. Số tiền phát sinh vay đối tác là các khoản chậm trả và mượn nợ từ các Công ty mà SII đang hợp tác hoạt động kinh doanh, các khoản tiền vay mượn nợ này được tính lãi suất.

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

Với tư cách là tổ chức tư vấn chuyên nghiệp, VCSC đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu phân tích và đưa ra những đánh giá và dự báo về hoạt động kinh doanh của SII.

Nếu không có những biến động bất thường và bất khả kháng tác động đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp thì kế hoạch lợi nhuận mà Công ty đưa ra là có tính khả thi và Công ty có thể đảm bảo được tỷ lệ chi trả cổ tức hàng năm như kế hoạch.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một tổ chức tư vấn dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc và dựa trên lý thuyết về tài chính, chứng khoán, mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính tham khảo với nhà đầu tư khi tự ra quyết định đầu tư.

15. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Công ty:

Theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ thường niên năm 2011 số 01/NQ-ĐHĐCĐ_2011 ngày 29/03/2011, Công ty cổ phần Đầu tư Hạ tầng Bất động sản Sài Gòn sẽ thực hiện phát hành trái phiếu chuyển đổi là 140 tỷ đồng thời hạn là 2 năm, lãi suất trái phiếu 12%/năm, tuy nhiên kết thúc năm 2011 Công ty vẫn chưa thực hiện việc phát hành này.

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

Không có

V. CỔ PHIẾU NIÊM YẾT

- Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
- Mệnh giá:** 10.000 đồng
- Tổng số cổ phiếu niêm yết :** 40.000.000 cổ phiếu

**4. Số lượng cổ phiếu bị hạn chế chuyển nhượng theo quy định: 21.038.000 cổ phiếu**

Khi cổ phiếu của Công ty niêm yết trên Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh, theo quy định tại Nghị định số 14/2007/NĐ-CP ngày 19/01/2007 về việc quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán, các thành viên HĐQT, BKS, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty cam kết không chuyển nhượng 100% số lượng cổ phiếu mà các thành viên này nắm giữ 21.038.000 cổ phần trong thời gian 6 tháng kể từ khi niêm yết và 50% số lượng cổ phiếu trên trong thời gian 6 tháng tiếp theo.

Danh sách hạn chế chuyển nhượng 6 tháng và 1 năm kể từ thời điểm niêm yết

STT	Họ và tên :	Họ tên người đại diện	Số lượng	SL CK cam kết nắm giữ trong 6 tháng	SLCK cam kết nắm giữ trong vòng 1 năm	Ghi chú :
1	LÊ QUỐC BÌNH		1.010.000	1.010.000	505.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT và BTGD.
2	TRƯƠNG KHẮC HOÀNH		23.000	23.000	11.500	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT và BTGD.
3	GIAO THỊ YẾN		20.000	20.000	10.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT và BTGD.
4	NGUYỄN THỊ TUYẾT NHUNG		10.000	10.000	5.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc BKS.
5	NGUYỄN ÁI LIỄU		5.000	5.000	2.500	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc BKS.
6	VŨ THỊ THUỶ		10.000	10.000	5.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc BKS.
7	MAI THANH TRÚC		1.000.000	1.000.000	500.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT.
8	BÙI QUỐC DŨNG		130.000	130.000	65.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do KTT.
9	CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG KỸ THUẬT TP.HCM (CII)	Lê Quốc Bình	14.800.000	14.800.000	7.400.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT và BTGD.



STT	Họ và tên :	Họ tên người đại diện	Số lượng	SL CK cam kết nắm giữ trong 6 tháng	SLCK cam kết nắm giữ trong vòng 1 năm	Ghi chú :
10	CÔNG TY CP TƯ VẤN ĐẦU TƯ VIỆT THÀNH	Mai Thanh Trúc	4.000.000	4.000.000	2.000.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT.
11	CÔNG TY CP TƯ VẤN QUẢN LÝ BDSC	Lê Quang Phúc	30.000	30.000	15.000	Bị hạn chế chuyển nhượng do thuộc HĐQT.
	TỔNG CỘNG		21.038.000	21.038.000	10.519.000	

5. Giá niêm yết dự kiến : 12.500 đồng/cổ phần

6. Phương pháp tính giá

Giá tham chiếu dự kiến của cổ phiếu trong ngày giao dịch đầu tiên được xác định là mức giá bình quân của hai phương pháp định giá như sau:

- Phương pháp định giá dựa chiết khấu dòng cổ tức (DDM) và;
- Phương pháp định giá dựa trên giá giao dịch bình quân trên thị trường không chính thức (OTC).

📊 Phương pháp DDM:

Phương pháp chiết khấu dòng cổ tức là phương pháp xác định giá trị mỗi cổ phần trên cơ sở khả năng sinh lời của doanh nghiệp trong tương lai với giả định giá cổ phần bằng giá trị hiện tại của dòng cổ tức trong tương lai của doanh nghiệp.

Giá cổ phần của SII được tính toán dựa trên cơ sở các kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2012 - 2014 của đơn vị và mức độ rủi ro cũng như triển vọng phát triển trong hoạt động của doanh nghiệp.

Trong phương pháp chiết khấu dòng cổ tức, giá trị hiện tại một cổ phần của doanh nghiệp sẽ được xác định theo công thức:

$$P_0 = \sum D_i / (1+k)^i + D_n / (1+k)^n (*)$$

Trong đó:

- P_0 là giá trị hiện tại một cổ phần của doanh nghiệp

- D_i là giá trị cổ tức của năm thứ i (i có giá trị từ 1 cho đến 3) tính cho giai đoạn 2012-2014.
- k là tỷ lệ chiết khấu
- D_n là giá trị các dòng cổ tức tương lai từ năm 2015 trở đi được tính về thời điểm 2014: $D_n = D_{n+1}/(k-g)$ (**)
- g là tỷ lệ tăng trưởng ổn định từ năm 2015
- $n = 3$ (3 năm từ 2012-2014)
- D_{n+1} là giá trị cổ tức năm 2015 = giá trị cổ tức 2014 x $(1+g)$.

Các giả định:

- Theo kế hoạch kinh doanh của Công ty, cổ tức năm 2012 dự kiến là 20%/năm, năm 2013 là 17% và năm 2014 là 20%.
- Tỷ lệ chiết khấu được tính theo công thức sau: $k = \text{Lãi suất Trái phiếu Chính Phủ 5 năm} + \text{Phần bù rủi ro} = 12,10\% + 7,00\% = 19,10\%$
- Dự kiến tỷ lệ tăng trưởng (g) của công ty từ năm 2014 trở đi xấp xỉ 5%/năm.

Áp dụng công thức (*) và (**) tính được $P_0 = 13.000$ đồng/cổ phần

Như vậy, giá một cổ phần của Công ty được tính theo phương pháp chiết khấu dòng cổ tức (DDM) là 13.000 đồng/cổ phần.

Phương pháp so sánh giá trên thị trường OTC

Tham khảo giá cổ phiếu SII giao dịch trên thị trường không chính thức (OTC) trong giai đoạn trước niêm yết từ 01/01/2012 đến thời điểm hiện tại thì giá giao dịch bình quân vào khoảng 12.000 đồng/cổ phiếu. (Nguồn SII).

Xác định giá cổ phiếu dự kiến niêm yết:

Phương pháp định giá	Giá (đồng)	Tỷ trọng
DDM	13.000	50%
OTC	12.000	50%
Giá bình quân	12.500	100%

Như vậy, giá cổ phiếu dự kiến niêm yết của Công ty được làm tròn là 12.500 đồng/cổ phần.

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

Theo điều lệ của Công ty thì nhà đầu tư nước ngoài không bị bất kì hạn chế nào đối với việc sở hữu cổ phiếu của Công ty và vì vậy, nhà đầu tư nước ngoài được tự do chuyển nhượng cổ phần Công ty theo quy định của pháp luật hiện hành.

Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính Phủ về tỷ lệ tham gia của bên nước ngoài vào thị trường chứng khoán Việt Nam trong đó qui định tổ chức, cá nhân nước ngoài mua, bán cổ phiếu trên TTCK Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phần của công ty cổ phần đại chúng (bao gồm công ty đại chúng niêm yết và chưa niêm yết), trừ trường hợp pháp luật chuyên ngành có quy định khác. Nhà đầu tư nước ngoài bao gồm Tổ chức thành lập và hoạt động theo pháp luật nước ngoài và chi nhánh của các tổ chức này tại nước ngoài và tại Việt Nam; tổ chức thành lập và hoạt động ở Việt Nam có tỷ lệ tham gia góp vốn của bên nước ngoài trên 49%; quỹ đầu tư, công ty đầu tư chứng khoán có tỷ lệ tham gia góp vốn của bên nước ngoài trên 49%; Cá nhân nước ngoài là người không mang quốc tịch Việt Nam, cư trú tại nước ngoài hoặc tại Việt Nam.

8. Các loại thuế có liên quan

Đối với Công ty:

Theo các điều khoản trong luật thuế thu nhập, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 25% trên lợi nhuận tính thuế.

Thuế giá trị gia tăng: Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ. Thuế suất thuế giá trị gia tăng là 10%.

Các loại thuế khác tùy thuộc vào các quy định cụ thể của Chính Phủ về thuế trong từng thời điểm nhất định.

Đối với nhà đầu tư:

(i) Nhà đầu tư là cá nhân

– Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán

Theo Nghị định 100/2008/NĐ-CP ngày 08 tháng 09 năm 2008 có hiệu lực vào ngày 01 tháng 01 năm 2009 thì các cá nhân hoạt động chuyển nhượng chứng khoán đều phải nộp thuế thu nhập cá nhân, với mức thuế suất được áp dụng là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm hoặc 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

Cách 1: áp dụng thuế suất 20% trên thu nhập tính thuế.

Thuế thu nhập phải nộp = Thu nhập tính thuế x Thuế suất

Trong đó:

Thu nhập tính thuế được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế phát sinh có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm (a) phí nhận chuyển nhượng và phí chuyển nhượng chứng khoán, (b) phí lưu ký chứng khoán, (c) phí ủy thác chứng khoán và (d) các chi phí khác.

Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 20% trên thu nhập tính thuế cả năm chỉ áp dụng đối với trường hợp đối tượng nộp thuế đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về kế toán, hóa đơn, chứng từ, xác định được thu nhập tính thuế và đăng ký thực hiện ổn định với cơ quan thuế từ tháng 12 của năm trước. Khi chọn cách này, đối tượng nộp thuế sẽ có thể không sửa cách tính thuế cho đến năm sau.

Cách 2: áp dụng thuế suất 0,1% trên giá chuyển nhượng chứng khoán.

Các trường hợp khác ngoài trường hợp trên, thuế thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được tính bằng 0,1% giá chuyển nhượng chứng khoán từng lần.

– ***Thu nhập từ lợi tức cổ phần***

Cũng theo Nghị định 100/2008/NĐ-CP lợi tức cổ phần của các cá nhân cũng chịu thuế thu nhập cá nhân với mức thuế suất là 5% tổng số lợi tức cổ phần nhận được.

Ngoài ra, thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ chuyển nhượng cổ phần và lợi tức cổ phần còn được quy định tại Thông tư số 84/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và hướng dẫn thi hành Nghị định số 100/2008/NĐ-CP ngày 08/9/2008 của Chính Phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập cá nhân và các văn bản khác hướng dẫn cụ thể về các chính sách thuế liên quan đến lĩnh vực đầu tư chứng khoán. Các nhà đầu tư sẽ áp dụng các quy định gần nhất để tính và nộp thuế khi thực hiện hoạt động đầu tư.

(ii) Nhà đầu tư là tổ chức

– ***Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán***

Các tổ chức trong nước và các tổ chức nước ngoài đáp ứng một số điều kiện, được quy định tại Thông tư số 134/2008/TT-BTC hướng dẫn thực hiện nghĩa vụ thuế đối với tổ chức, cá nhân nước ngoài kinh doanh tại Việt Nam hoặc có thu nhập tại Việt Nam ngày 31/12/2008 của Bộ Tài Chính, phải chịu thuế thu nhập doanh nghiệp từ việc chuyển nhượng cổ phiếu theo Nghị định số 124/2008/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp ngày 11/12/2008 của Chính Phủ và Thông tư số

130/2008/TT-BTC hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp và hướng dẫn thi hành Nghị định số 124 ngày 26/12/2008 của Bộ Tài Chính. Mức thuế suất trong trường hợp này là 25% thu nhập tính thuế. Thuế thu nhập phải nộp = thu nhập tính thuế x 25%, trong đó thu nhập tính thuế được xác định bằng giá bán chứng khoán trừ (-) giá mua và các chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng. Chi phí liên quan đến việc chuyển nhượng chứng khoán là các khoản chi phí thực tế liên quan trực tiếp đến việc chuyển nhượng có chứng từ, hóa đơn hợp pháp, bao gồm (a) chi phí để làm các thủ tục pháp lý cần thiết cho việc chuyển nhượng; (b) các khoản phí và lệ phí phải nộp khi làm thủ tục chuyển nhượng; (c) các chi phí giao dịch, đàm phán, ký kết hợp đồng chuyển nhượng; và (d) các chi phí khác có chứng từ chứng minh.

Tổ chức nước ngoài không đáp ứng các điều kiện quy định tại Thông tư 134 nêu trên phải chịu một khoản thuế khi chuyển nhượng cổ phiếu là 0,1% giá chuyển nhượng cổ phiếu từng lần.

– ***Thu nhập từ lợi tức cổ phần***

Theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 của Quốc Hội thì thu nhập từ lợi tức cổ phần được chia sau khi đã nộp thuế thu nhập doanh nghiệp là thu nhập được miễn thuế.

VI. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI VIỆC NIÊM YẾT

1. Tổ chức tư vấn

Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt (VCSC)

Trụ sở chính:

Số 67 Hàm Nghi, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

Điện thoại: (84-8) 3914 3588 Fax: (84-8) 3914 3209

Website: www.vcsc.com.vn

Sàn giao dịch:

136 Hàm Nghi, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (84-8) 3914 3588 Fax : (84-8) 3914 3209

236 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại : (84-8) 3914 3588 Fax : (84-8) 38216186

Chi nhánh Hà Nội:

Lầu 6, 109 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Điện thoại : (84-4) 6262 6999 Fax : (84-4) 6278 2688

2. Tổ chức kiểm toán

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn Tài chính Quốc Tế

Địa chỉ: Phòng 3203, nhà 34T, KĐT Trung Hòa – Nhân Chính, Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Điện thoại: (844) 22212891 Fax: (844) 22212892

Website: www.ifcvietnam.com.vn



VII. PHỤ LỤC

- 1. Bản sao hợp lệ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh gần nhất**
- 2. Bản sao hợp lệ Điều lệ Công ty**
- 3. Nghị quyết ĐHĐCĐ thông qua việc niêm yết trên HOSE**
- 4. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2009**
- 5. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2010**
- 6. Báo cáo tài chính đã được kiểm toán 2011**
- 7. Báo cáo tài chính soát xét 6 tháng đầu năm 2012**
- 8. Tài liệu liên quan khác**

Tp.HCM, ngày ..15.. tháng ..04.. năm 2012

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC NIÊM YẾT

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ HẠ TẦNG BẤT ĐỘNG SẢN SÀI GÒN



Chủ tịch HĐQT

Tổng Giám đốc

Lê Quốc Bình

Trương Khắc Hoàng

Kế toán trưởng

Trưởng Ban Kiểm Soát

Bùi Quốc Dũng

Vũ Thị Thủy

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN- CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢN VIỆT

Tổng Giám Đốc



Tô Hải