

TỔNG CÔNG TY PHÁT TRIỂN KHU CÔNG NGHIỆP
CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
Địa chỉ: 48 Cách mạng tháng 8, phường Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai
Điện thoại: (061) 3843316 Fax: (061) 3847149



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

CÔNG TY TNHH MTV CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban đấu giá bán cổ phần Công ty TNHH một thành viên Cấp Nước Đồng Nai khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.



TỔ CHỨC THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HCM

Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, Tp.HCM

Website: www.hsx.vn



TỔ CHỨC TƯ VẤN

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Địa chỉ: 8 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

CHI NHÁNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp. HCM

Website: www.bvsc.com.vn

Thành Phố Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2014



MỤC LỤC

PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT BÁN ĐẦU GIÁ	3
1. Căn Cứ Pháp Lý Của Đợt Chào Bán Cổ Phần Lần Đầu Ra Công Chúng Của Công Ty	4
2. Những Người Chịu Trách Nhiệm Chính Đối Với Bản Công Bố Thông Tin	4
3. Các Thuật Ngữ Viết Tắt.....	6
PHẦN II: TÌNH HÌNH VỀ DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA	7
1. Giới thiệu về Công ty	7
2. Ngành nghề kinh doanh	7
3. Quá trình hình thành và phát triển	8
4. Các thành tích đạt được	13
5. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu	13
6. Cơ cấu quản lý và tổ chức.....	15
7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa.....	16
8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp	20
9. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của tổ chức phát hành	22
10. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm trước khi CPH.....	23
11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành	33
PHẦN III: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA.....	34
1. Giới thiệu về doanh nghiệp sau cổ phần hóa	34
2. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của công ty sau khi cổ phần hoá	37
3. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ.....	40
4. Rủi ro dự kiến	41
PHẦN IV: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN.....	45
1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần	45
2. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá.....	48
3. Kết Luận.....	49



PHẦN I: THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ
TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHỨNG

Tổ chức có cổ phiếu được chào bán:	CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
Vốn điều lệ của tổ chức được chào bán:	1.000.000.000.000 đồng
Số lượng cổ phần đang lưu hành:	100.000.000 cổ phần
Mệnh giá cổ phần:	10.000 đồng/cổ phần
Loại cổ phần bán đấu giá:	Cổ phần phổ thông
Số lượng cổ phần bán đấu giá:	18.153.600 cổ phần
Chiếm tỷ lệ:	18,15% vốn điều lệ
Phương thức chào bán:	Đấu giá công khai thông qua Sở GDCK TPHCM
Giá khởi điểm bán đấu giá:	10.100 đồng/cổ phần
Bước giá	100 đồng
Đối tượng tham gia:	Các tổ chức, cá nhân trong nước và ngoài nước theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chứng của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai
Số lượng cổ phần đăng ký mua tối đa:	18.153.600 cổ phần
Số lượng cổ phần đăng ký mua tối thiểu:	100 cổ phần
Số lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được mua tối đa:	18.153.600 cổ phần
Địa điểm nhận công bố thông tin, đăng ký tham dự, nộp tiền đặt cọc và tiền mua cổ phần:	Tại các đại lý đấu giá
Thời gian đăng ký tham dự, nộp tiền đặt cọc, nhận và nộp phiếu đấu giá, thời gian tổ chức đấu giá:	Theo Quy chế đấu giá
Địa điểm tổ chức đấu giá:	Sở GDCK TPHCM, 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, Tp.HCM
Đặt cọc:	10% giá trị tổng số cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.



1. Căn Cứ Pháp Lý Của Đợt Chào Bán Cổ Phần Lần Đầu Ra Công Chúng Của Công Ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai

- Luật Tổ chức Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân được Quốc Hội thông qua ngày 26/11/2003.
- Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được kỳ họp lần thứ 8, Quốc Hội khoá XI thông qua ngày 29/11/2005.
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Thông tư 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ tài chính hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa của doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần.
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài Chính về hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.
- Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 30/06/2014 của UBND tỉnh về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai.
- Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 05/09/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt Phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai thành công ty cổ phần.
- Công văn số 9486/UBND-KT ngày 08/10/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc chọn giá khởi điểm bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai.

2. Những Người Chịu Trách Nhiệm Chính Đối Với Bản Công Bố Thông Tin

2.1. Ban chỉ đạo cổ phần hoá

Bà Đỗ Thị Thu Hằng	Chủ tịch HĐQT, Tổng giám đốc - Tổng Công ty Phát triển KCN	Trưởng ban
Ông Vũ Văn Học	Chủ tịch HĐQT Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai	Phó trưởng ban
Ông Trần Anh Tú	Chi cục trưởng Chi cục Tài chính doanh nghiệp tỉnh Đồng Nai	Thành viên
Ông Ngô Minh Dũng	Phó giám đốc Sở Nội vụ Đồng Nai	Thành viên
Ông Cao Tiến Dũng	Phó giám đốc Sở Kế hoạch và đầu tư Đồng Nai	Thành viên



Ông Tạ Huy Hoàng	Giám đốc Sở Xây dựng Đồng Nai	Thành viên
Ông Phạm Văn Cộg	Phó giám đốc Sở LĐ-TB & XH Đồng Nai	Thành viên
Ông Phan Hùng	Giám đốc - Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai	Thành viên

2.2. Tổ chức phát hành

CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI

Ông Phan Hùng	Giám đốc
Ông Lê Duy Diệp	Phó giám đốc
Ông Nguyễn Xuân Thịnh	Phó giám đốc
Ông Nguyễn Văn Bình	Phó giám đốc
Bà Mai Ngọc Thu	Phó giám đốc
Bà Nguyễn Thu Oanh	Kế toán Trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là phù hợp với thực tế, đầy đủ và cần thiết để nhà đầu tư có thể đánh giá về tình hình hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính, giá trị doanh nghiệp và triển vọng phát triển của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai.

2.3. Tổ chức tư vấn

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Ông Võ Hữu Tuấn	Phó Tổng Giám đốc kiêm Giám đốc Chi nhánh
Ông Nguyễn Văn Khánh	Trưởng phòng tư vấn chi nhánh Tp.HCM

Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai cung cấp nhưng không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán.



3. Các Thuật Ngữ Viết Tắt

DOWACO: Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai

Sonadezi: Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp/Tổng Công ty Sonadezi

Cổ phiếu: Cổ phiếu của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai

TNHH: Trách nhiệm hữu hạn

MTV: Một thành viên

CTCP: Công ty cổ phần

UBND: Ủy ban nhân dân

Sở GDCK TPHCM: Sở Giao dịch chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh

CPH: Cổ phần hóa

BCTC: Báo cáo tài chính

CBCNV: Cán bộ công nhân viên

TSCĐ: Tài sản cố định

HĐND: Hội đồng nhân dân

BVSC: Công ty cổ phần chứng khoán Bảo Việt

XDCBDD: Xây dựng cơ bản dở dang

HTCN: Hệ thống cấp nước

KCN: Khu công nghiệp

HĐTV: Hội đồng thành viên

HĐ: Hợp đồng



PHẦN II: TÌNH HÌNH VỀ DOANH NGHIỆP TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về Công ty

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai do Tổng Công ty Phát triển Khu công nghiệp (Tổng Công ty Sonadezi) sở hữu 100% vốn.

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
- Tên tiếng Anh: DONG NAI WATER SUPPLY COMPANY LIMITED

• Tên viết tắt: DOWACO

• Logo:



- Trụ sở chính: 48, Cách mạng tháng 8, P.Quyết Thắng, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai
- Điện thoại: (061) 3843 316
- Fax: (061) 3847 149
- Website: www.dowaco.vn
- Email: capnuocdongnai@dowaco.vn
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3600259296 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cấp lần đầu ngày 07/04/2004, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 16/09/2009, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 23/05/2011 và đăng ký thay đổi lần thứ 4 ngày 17/04/2014.

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, ngành nghề kinh doanh chủ yếu của Công ty như sau:

TT	Tên ngành	Mã ngành
1	Khai thác, xử lý và cung cấp nước: Khai thác, lọc nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch.	3600 (Chính)
2	Gia công cơ khí; xử lý và tráng phủ kim loại: Sản xuất các sản phẩm cơ khí chuyên ngành nước.	2592



TT	Tên ngành	Mã ngành
3	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn.	5510
4	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng: Kinh doanh vật tư thiết bị phụ kiện chuyên ngành nước.	4663
5	Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan: Tư vấn thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; Thiết kế công trình cấp nước; Thiết kế hệ thống cấp nước cho công trình; Dịch vụ hỗ trợ xây dựng; Dịch vụ tư vấn thiết kế khác; Thiết kế công trình thoát nước; Lập dự án đầu tư, thẩm định dự án đầu tư; Giám sát thi công công trình dân dụng-công nghiệp; Lập hồ sơ mời thầu; Đánh giá hồ sơ dự thầu; Thẩm định thiết kế kỹ thuật; Quyết toán các dự án đầu tư; Tư vấn quản lý dự án đầu tư; Thẩm định hồ sơ mời thầu và dự toán - tổng dự toán; Thẩm định kết quả đấu thầu.	7110
6	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê: Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp. Xây dựng nhà ở và cho thuê nhà. Cho thuê văn phòng. Kinh doanh bất động sản.	6810
7	Sản xuất đồ uống không cồn, nước khoáng: Sản xuất nước tinh khiết đóng chai.	1104
8	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: Xây dựng công trình công nghiệp.	4290
9	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí: Lắp đặt hệ thống cấp nước, thoát nước.	4322
10	Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch.	7920
11	Xây dựng công trình công ích: Xây dựng các công trình cấp thoát nước. Xây dựng trạm bơm.	4220
12	Xây dựng nhà các loại: Xây dựng công trình dân dụng.	4100

3. Quá trình hình thành và phát triển

3.1. Giai đoạn từ năm 1903-1975:

Năm 1903 thực dân Pháp thi công xong cầu Ghềnh và thông xe lửa tuyến Sài Gòn – Biên Hòa. Tại Tỉnh lỵ Biên Hòa lúc này đã có một số người Pháp và cơ quan cai trị của Pháp như Tòa bố, Trạm điện tín, Thành kèn v.v..., đồng thời thương nhân buôn bán người Việt và người Hoa tập hợp tại vùng chợ cũng khá đông đúc. Thực dân Pháp đã đặt máy lô cốt phát điện và khoan một số giếng khoan để cấp điện, nước cho các cơ sở làm việc và trại lính.

Đến năm 1920-1921 có một số đường ống nước kéo dài để bán nước cho dân và thương nhân quanh khu chợ Biên Hòa.



a) Nhà máy nước Biên Hòa:

Dự người Pháp thiết kế và xây dựng từ năm 1928-1930, với công suất là 1.450 m³/ngày. Hệ thống cấp nước này hoạt động chủ yếu phục vụ cho các cơ quan cai trị hành chính của Pháp và một số ít dân cư của Trung tâm thành phố Biên Hòa. Đến năm 1958 tại Biên Hòa có khoảng 295 đồng hồ nước và 16 vòi nước công cộng.

Năm 1967 cơ quan viện trợ của Chính phủ Úc tài trợ xây dựng thêm một cụm xử lý mới với công suất 15.000 m³/ngày, tổng công suất thời bấy giờ là 16.500 m³/ngày.

b) Hệ thống cấp nước Long Khánh:

Năm 1970 thành lập Ty Cấp thủy Long Khánh thuộc Tổng Nha Cấp thủy Sài Gòn phục vụ cho 1.000 hộ dân, sản lượng nước khai thác 1.400 m³/ngày gồm có 5 giếng khoan được xây dựng từ năm 1962-1969. Sau năm 1975, nhà nước tiếp quản hệ thống cấp nước thành lập Ban điện nước Long Khánh gồm 1 văn phòng làm việc và 5 trạm bơm nước giếng. Năm 1976 Ban điện nước Long Khánh trực thuộc Ty Công nghiệp Đồng Nai, năm 1977 bàn giao cho Công ty khoan cấp nước Đồng Nai quản lý.

Đến năm 1975, công suất cấp nước toàn Tỉnh đạt: 17.900 m³/ngày.

3.2. Giai đoạn từ năm 1976-1990:

a) Nhà máy nước Biên Hòa:

Sau ngày Miền Nam hoàn toàn giải phóng, để đáp ứng nhu cầu cấp nước cho dân cư sinh hoạt và sản xuất, năm 1985-1987, Công ty khoan cấp nước Đồng Nai đã mở rộng nhà máy nước Biên Hòa, nâng công suất từ 15.000 m³/ngày lên 22.000 m³/ngày.

b) Hệ thống cấp nước Long Khánh:

Năm 1977, Công ty khoan cấp nước Đồng Nai đã cải tạo nâng cấp thêm trạm bơm giếng ngầm, cấp nước phục vụ cho hơn 1.500 hộ dân với công suất tăng lên 2.740 m³/ngày.

Tháng 2/1987, thành lập Xí nghiệp khai thác nước Xuân Lộc tách khỏi Công ty khoan cấp nước Đồng Nai và trực thuộc UBND huyện Xuân Lộc. Xí nghiệp đã tiến hành xây dựng mới và nâng cấp hệ thống cấp nước gồm: Xây dựng thêm 2 trạm bơm nước, công suất 3.300m³/ngày. Số khách hàng trong giai đoạn này lên đến 4.500 hộ sử dụng nước. Đến tháng 10/1992 thực hiện Nghị định 388/1992/NĐ-CP của Chính phủ, Xí nghiệp khai thác nước Xuân Lộc được chuyển về trực thuộc Sở Xây dựng Đồng Nai đổi tên thành Xí nghiệp cấp thoát nước Long Khánh.

Năm 1990 tổng công suất cấp nước toàn tỉnh Đồng Nai là 25.300m³/ngày.

Những tháng đầu năm 1990 cũng là giai đoạn khó khăn nhất đối với Công ty khoan cấp nước Đồng Nai do ảnh hưởng của cơ chế quan liêu bao cấp. Trong điều kiện xã hội đang chuyển biến, nhưng Công ty chuyển đổi không kịp. Nội bộ Công ty hoạt động mất ổn định, tình hình cấp nước không đảm bảo yêu cầu của xã hội. UBND tỉnh Đồng Nai quyết định giải thể Công ty khoan cấp nước và thành lập mới Công ty cấp nước Đồng Nai vào tháng 4/1990.

3.3. Giai đoạn từ năm 1991-2000:

a) Nhà máy nước Biên Hòa:

Tình hình kinh tế, xã hội thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai ngày càng phát triển, sự gia tăng dân số cơ học do hình thành các khu công nghiệp ngày càng tăng cao, năm 1993 Công ty cấp nước Đồng Nai mở rộng Nhà máy nước Biên Hòa đợt II từ 22.000 m³/ngày lên 36.000 m³/ngày để tăng nguồn nước cung cấp cho các khu dân cư của thành phố Biên Hòa.



b) Nhà máy nước Long Bình:

Để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước cho các khu công nghiệp như: Khu công nghiệp (KCN) Biên Hòa 2, AMATA, Lotecco và Hồ Nai 3, trong lúc Nhà máy nước Biên Hòa đã hoạt động hết công suất, Nhà máy nước Long Bình được xây dựng, hoàn thành tháng 4/1998 với công suất giai đoạn I là 15.000 m³/ngày.

c) Nhà máy nước ngầm Nhơn Trạch:

Từ năm 1995-1996, các KCN tại huyện Nhơn Trạch được hình thành và phát triển. Tại khu vực này có 3 KCN là KCN Nhơn Trạch 1, 2, 3. Để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước cho các nhà máy tại các KCN hoạt động, Nhà máy nước ngầm Nhơn Trạch được xây dựng từ sự góp vốn giữa 3 Công ty là Công ty cấp nước Đồng Nai, Công ty xây dựng dân dụng công nghiệp số 2 và Công ty Tín Nghĩa. Thời gian thi công từ năm 1997-1998 với công suất giai đoạn I là 5.000m³/ngày, đến năm 2000 nâng công suất lên 10.000m³/ngày.

d) Xí nghiệp nước Long Khánh:

Thực hiện Chỉ thị 500/CP của Chính phủ, Quyết định số 6159/QĐ.UBT của Ủy Ban Nhân dân tỉnh Đồng Nai, ngày 27/02/1996 Xí nghiệp nước Long Khánh sáp nhập vào Công ty cấp nước Đồng Nai. Trong giai đoạn này Xí nghiệp tăng sản lượng khai thác lên 4.384 m³/ngày, phục vụ cho 5.000 hộ khách hàng, đồng thời Công ty giao cho Xí nghiệp quản lý và khai thác Nhà máy nước Gia Ray công suất 3.000 m³/ngày, được tiếp nhận từ UBND huyện Xuân Lộc bàn giao với mục tiêu cấp nước cho nhân dân thị trấn Gia Ray.

Đến năm 2000 tổng công suất cấp nước toàn tỉnh Đồng Nai: 68.500m³/ngày.

3.4. Giai đoạn từ năm 2001 đến 2006:

a) Xí nghiệp nước Long Bình:

Do nhu cầu sử dụng nước của các khu dân cư và khu công nghiệp tại thành phố Biên Hòa tăng cao, nên vào tháng 10/2001 Công ty cấp nước Đồng Nai đã đầu tư xây dựng tiếp giai đoạn II Nhà máy nước Long Bình nâng công suất từ 15.000m³/ngày lên 30.000m³/ngày, cụm xử lý mới đi vào hoạt động từ tháng 7/2002.

b) Xí nghiệp nước Vĩnh An:

Sau khi công trình Thủy điện Trị An hoàn thành, cơ quan hành chính huyện Vĩnh Cửu chuyển lên thị trấn Vĩnh An, đây là thị trấn mới thành lập, hạ tầng cơ sở chưa đầy đủ, đồng thời dân cư tập trung về đây ngày càng đông. Đến mùa khô, nhiều giếng đào của dân cạn nước, UBND tỉnh Đồng Nai đã đồng ý giao cho Công ty cấp nước Đồng Nai đầu tư hệ thống cấp nước cho thị trấn Vĩnh An, giai đoạn I công suất là 2.000m³/ngày.

Công trình đã khởi công vào tháng 01/2001 và hoàn thành đưa vào hoạt động từ cuối quý II/2002.

c) Nhà máy nước Thiện Tân, giai đoạn I với công suất 100.000m³/ngày:

Thành phố Biên Hòa là đô thị loại II, nằm trong vùng phát triển kinh tế trọng điểm phía nam của cả nước. Tốc độ phát triển kinh tế - xã hội hàng năm tăng cao. GDP tăng trưởng hàng năm từ 10-15%, đặc biệt Biên Hòa nằm gần các trục giao thông chính như Quốc lộ 1, Quốc lộ 51, gần Thành phố Hồ Chí Minh và Thành phố Vũng Tàu, cho nên đầu tư nước ngoài vào tỉnh Đồng Nai rất nhiều, có nhiều khu công nghiệp đã hình thành, vì thế việc đầu tư cho cơ sở hạ tầng như hệ thống nước máy là rất cần thiết.

Tỉnh ủy và UBND tỉnh Đồng Nai đã có chủ trương cho Công ty cấp nước Đồng Nai làm thủ tục chuẩn bị đầu tư Hệ thống cấp nước Thiện Tân giai đoạn I có công suất 100.000m³/ngày, nguồn vốn sử dụng vốn ODA của Chính phủ Hàn Quốc và vốn đối ứng của Chính phủ Việt Nam. Địa điểm xây dựng trạm bơm nước thô tại xã Thiện Tân thuộc huyện Vĩnh Cửu, Nhà máy xử lý tại đồi 60 phường Tân Biên thành phố Biên



Hòa. Đơn vị tư vấn thiết kế và giám sát thi công là liên danh Công ty Korea Consultance International (KCI), Hàn Quốc, Công ty cổ phần tư vấn cấp thoát nước và môi trường (WASE), đơn vị thi công là liên danh Công ty VIKOLG Hàn Quốc.

Ngày 05/09/2000 đã tổ chức lễ khởi công xây dựng công trình, với sự tham gia thi công của một số nhà thầu phụ Việt Nam gồm:

- Tổng Công ty Xây dựng Bạch Đằng (Bộ Xây dựng).
- Công ty cổ phần Xây dựng cấp thoát nước (WASECO).
- Tổng Công ty Xây dựng Vinaconex (Bộ Xây dựng).

Đây là công trình lớn, khi xây dựng đòi hỏi kỹ thuật và chất lượng rất cao do vậy công trình đã được Cục Giám định nhà nước (Bộ Xây dựng), về công tác xây dựng kiểm định và Công ty Vinacontrol giám định thiết bị nhập khẩu đạt chất lượng.

Vào ngày 18/5/2004, Công ty đã tổ chức lễ khánh thành đưa vào hoạt động giai đoạn I với công suất 100.000 m³/ngày.

Đến cuối năm 2009 do nhu cầu sử dụng nước ngày càng cao, Công ty đã đầu tư cải tạo nâng công suất nhà máy lên 120.000 m³/ngày để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của các khu dân cư và khu công nghiệp của Tỉnh.

d) Xí nghiệp nước Xuân Lộc:

Thực hiện văn bản số 1064/UBT ngày 18/04/2003 về việc chuyển giao Nhà máy nước Tâm-Hung - Hòa huyện Xuân Lộc cho Công ty cấp nước Đồng Nai. Công ty cấp nước Đồng Nai có Quyết định số 87/QĐ-XDCN ngày 26/05/2003 thành lập Xí nghiệp nước Xuân Lộc trực thuộc Công ty cấp nước Đồng Nai trên cơ sở tách phân xưởng nước Gia Ray thuộc Xí nghiệp nước Long Khánh và tiếp nhận nhà máy nước Tâm - Hưng - Hòa từ UBND huyện Xuân Lộc.

Xí nghiệp gồm 2 phân xưởng sản xuất nước và 1 trạm bơm trực thuộc:

- Phân xưởng nước Gia Ray với công suất 2.400 m³/ngày. Đến cuối năm 2009 nhà máy nước Gia Ray đã được cải tạo nâng công suất lên 3.200m³/ngày.
- Phân xưởng nước Tâm Hưng Hòa với công suất 3.000 m³/ngày.
- Trạm bơm Sông Ray có công suất 300 m³/ngày.

Xí nghiệp hoạt động theo phương pháp báo số và hạch toán phụ thuộc.

Tổng công suất cấp nước của toàn Công ty đến năm 2006 là: 210.000m³/ngày, trong đó:

- Nhà máy nước Biên Hòa - công suất 36.000 m³/ngày.
- Nhà máy nước Long Bình - công suất 30.000 m³/ngày.
- Nhà máy nước Thiện Tân - công suất 120.000 m³/ngày.
- Hệ thống cấp nước Long Khánh - công suất 7.000 m³/ngày.
- Nhà máy nước ngầm Nhơn Trạch - công suất 10.000 m³/ngày.
- Hệ thống cấp nước Xuân Lộc - công suất 6.500 m³/ngày.

3.5. Giai đoạn từ năm 2007 đến 2013:

Thực hiện chính sách đổi mới doanh nghiệp nhà nước, để thu hút nguồn vốn đầu tư và xã hội hóa từng bước của ngành cấp nước, đồng thời tăng cường thể chủ động trong hoạt động sản xuất kinh doanh, UBND tỉnh Đồng Nai đã chấp thuận cho Công ty TNHH MTV



cấp nước Đồng Nai cổ phần hóa một số xí nghiệp trực thuộc và thành lập mới một số công ty cổ phần bao gồm:

a) Công ty cổ phần cấp nước Long Khánh:

Thực hiện Quyết định số 3060/QĐ-UBND ngày 24/09/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp nước Long Khánh thành công ty cổ phần. Công ty cổ phần cấp nước Long Khánh đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua Điều lệ Công ty ngày 21/01/2008.

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai nắm giữ 51% vốn điều lệ của Công ty cổ phần cấp nước Long Khánh.

Hiện nay, hệ thống cấp nước Long Khánh đang hoạt động với công suất 11.000 m³/ngày.

b) Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng cấp nước Đồng Nai:

Thực hiện Quyết định số 3058/QĐ-UBND ngày 24/09/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp thiết kế xây dựng thành công ty cổ phần. Công ty Cổ phần Dịch vụ và Xây dựng cấp nước Đồng Nai đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua Điều lệ Công ty ngày 16/01/2008.

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai nắm giữ 51% vốn điều lệ của công ty cổ phần. Đến đại hội đồng cổ đông năm 2013 Công ty nắm giữ 36% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

Hiện nay, Công ty đang quản lý hệ thống cấp nước Hóa An, Tân Hạnh với công suất 15.000 m³/ngày.

c) Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch:

Thực hiện Quyết định số 3059/QĐ-UBND ngày 24/09/2007 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án và chuyển Xí nghiệp nước Nhơn Trạch thành công ty cổ phần. Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua Điều lệ Công ty ngày 24/01/2008.

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai nắm giữ 52,437% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

Hiện nay, hệ thống cấp nước Nhơn Trạch (nước ngầm) đang hoạt động với công suất 30.000 m³/ngày, Trạm Đại Phước - công suất 5.000 m³/ngày.

d) Công ty cổ phần cấp nước Hồ Cầu Mới:

Thực hiện theo văn bản số 10739/UBND-KT ngày 18/12/2008 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc cấp phép thành lập Công ty cổ phần cấp nước Hồ Cầu Mới. Công ty cổ phần cấp nước Hồ Cầu Mới đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua Điều lệ Công ty ngày 02/12/2009.

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai nắm giữ 36% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

Công ty cổ phần cấp nước Hồ Cầu Mới đang thực hiện đầu tư dự án hệ thống cấp nước Hồ Cầu Mới với công suất 30.000 m³/ngày.

e) Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch giai đoạn I với công suất 100.000m³/ngày:

Thực hiện chủ trương của Tỉnh ủy và UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nghiệp hóa, hiện đại hóa tỉnh nhà, nhằm đưa tỉnh Đồng Nai trở thành tỉnh có nền công nghiệp cơ bản hiện đại vào năm 2015.



Dự án Nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn I công suất 100.000 m³/ngày đã triển khai xây dựng do Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai làm chủ đầu tư, được thực hiện bằng nguồn vốn vay ODA của chính phủ Nhật Bản và vốn đối ứng của Chính phủ Việt Nam. Đơn vị thiết kế, giám sát là liên danh Công ty Tư vấn Nippon Koei và Nihon Suido (Nhật Bản) và Công ty cổ phần nước và môi trường Việt Nam (VIWASE). Địa điểm xây dựng nhà máy xử lý nước tại đồi 60 phường Tân Biên, lấy nguồn nước thô từ sông Đồng Nai, đường ống chuyên tải từ phường Tân Biên qua Quốc lộ 1 đi song song với Quốc lộ 51 xuống đến thị trấn Long Thành và huyện Nhơn Trạch. Công trình đã được khánh thành và đưa vào sử dụng tháng 3/2014.

h) Hệ thống cấp nước Tân Phú với công suất 2.500 m³/ngày:

Nhằm phục vụ nhu cầu nước sinh hoạt hợp vệ sinh cho thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú. Ngày 11/03/2002 UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 606/QĐ.CT-UBT về việc phê duyệt dự án đầu tư, ngày 13/10/2005 UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 3597/QĐ-UBND về việc điều chỉnh dự án đầu tư HTCN thị trấn Tân Phú giai đoạn 1 như sau: Chủ Đầu tư là Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai, địa điểm xây dựng tại thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú. Đơn vị lập dự án đầu tư là Công ty cổ phần tư vấn cấp thoát nước và môi trường (WASE). Nguồn nước: từ nước ngầm. Công trình đã được khánh thành đưa vào sử dụng năm 2010.

g) Hệ thống cấp nước Định Quán với công suất 4.200 m³/ngày:

Nhằm phục vụ nhu cầu nước sinh hoạt hợp vệ sinh cho thị trấn Định Quán huyện Định Quán. Ngày 10/12/2002 UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 4598/QĐ.CT-UBT về việc phê duyệt dự án đầu tư, ngày 13/10/2005 UBND tỉnh Đồng Nai có Quyết định số 3595/QĐ-UBND về việc điều chỉnh dự án đầu tư: HTCN thị trấn Định Quán giai đoạn 1 như sau: Chủ Đầu tư là Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai, địa điểm xây dựng tại thị trấn Định Quán huyện Định Quán. Nguồn nước thô được lấy từ dự án Hệ thống trạm bơm Ba Giọt. Công trình đã được khánh thành đưa vào sử dụng năm 2010.

l) Hệ thống cấp nước Trảng Bom với công suất 2.000 m³/ngày:

Dự án hệ thống cấp nước thị trấn Trảng Bom đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt tại Quyết định số 6020/QĐ-UBND ngày 29/12/2005. Dự kiến cuối năm 2014 dự án đi vào hoạt động.

4. Các thành tích đạt được

Qua quá trình xây dựng và phát triển ngành nước, Công ty đã thực hiện đúng theo chủ trương của Tỉnh ủy và UBND tỉnh Đồng Nai về việc đầu tư cơ sở hạ tầng, để phục vụ phát triển kinh tế của tỉnh tạo điều kiện để phát triển công nghiệp hóa, hiện đại hóa của đất nước. Với kết quả đạt được trong nhiều năm, Chủ tịch nước đã tặng thưởng:





- Huân chương lao động hạng III cho CBCNV Công ty xây dựng cấp nước Đồng Nai đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 1992-1996 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Huân chương lao động hạng II cho CBCNV Công ty TNHH MTV xây dựng cấp nước Đồng Nai đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2001-2005 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Ngoài ra, UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức lễ tôn vinh doanh nghiệp tiêu biểu và doanh nhân xuất sắc lần thứ nhất vào năm 2005 và Công ty đã được tặng nhiều bằng khen, giấy khen các loại của các cấp của trung ương và địa phương.

5. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là khai thác, xử lý và cung cấp nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp. Bên cạnh đó, Công ty còn thực hiện việc xây dựng công trình cấp thoát nước, trạm bơm, công trình dân dụng, công trình công nghiệp và cung cấp dịch vụ lắp đặt, sửa chữa.



Một số hình ảnh về công ty

<p>Trụ sở văn phòng</p>	<p>Bể lọc Accerlator & Greenleaf – Xí nghiệp nước Biên Hòa – công suất 36.000 m³/ngày</p>
	
<p>Xí nghiệp nước Nhơn Trạch (giai đoạn 1) - công suất 100.000 m³/ngày</p>	<p>Xí nghiệp nước Thiện Tân (giai đoạn 1) - công suất 100.000m³/ngày</p>
	

Quá trình phát triển khách hàng:

Thống kê từ cuối năm 2001 đến nay, chỉ tính riêng đối tượng khách hàng sử dụng nước là hộ gia đình thì số lượng khách tăng gấp 4 lần.

Năm	Số hộ khách hàng
12/2001	30.500
12/2004	47.699
12/2005	57.736
12/2006	65.139
12/2007	73.149
12/2008	83.236

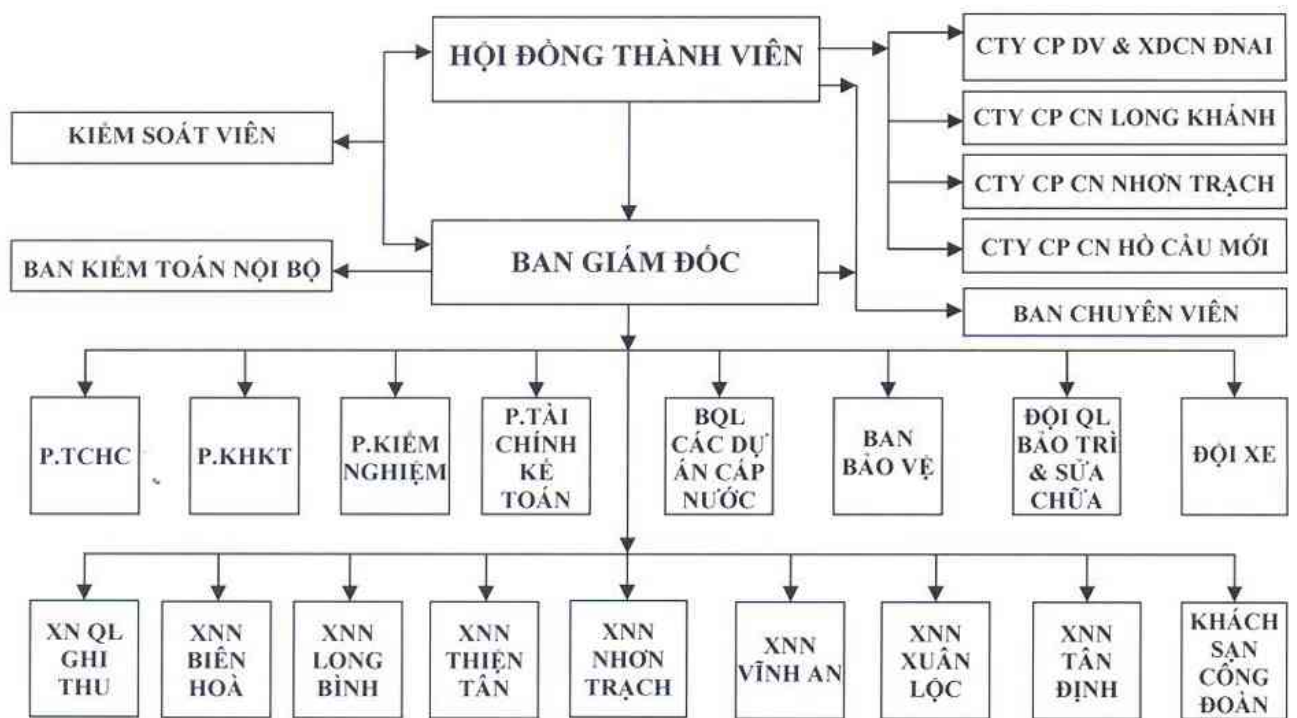


Năm	Số hộ khách hàng
12/2009	90.069
12/2013	120.850

6. Cơ cấu quản lý và tổ chức

6.1 Sơ đồ tổ chức trước khi cổ phần hóa

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai được tổ chức theo mô hình như sau.



Nguồn: DOWACO

6.2 Ban lãnh đạo

- Hội đồng thành viên:

- ✓ Ông Vũ Văn Học - Chủ tịch HĐQT
- ✓ Ông Phan Hùng - Thành viên HĐQT
- ✓ Ông Lê Duy Diệp - Thành viên HĐQT
- ✓ Bà Ngô Thanh Thụy - Thành viên HĐQT
- ✓ Ông Nguyễn Văn Bính - Thành viên HĐQT



- **Ban Giám đốc:**
 - ✓ Ông Phan Hùng - Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc
 - ✓ Ông Lê Duy Diệp - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
 - ✓ Ông Nguyễn Xuân Thịnh - Phó Giám đốc
 - ✓ Ông Nguyễn Văn Bình - Thành viên HĐQT kiêm Phó Giám đốc
 - ✓ Bà Mai Ngọc Thu - Phó Giám đốc
- **Kế toán trưởng:**
 - ✓ Bà Nguyễn Thu Oanh

6.3 Người lao động

Tính đến thời điểm cổ phần hóa, tổng số lao động tại DOWACO là 835 người, được phân loại như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng
Theo trình độ lao động	835	100%
Trình độ đại học và trên đại học	325	39%
Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	142	17%
Công nhân kỹ thuật và lao động phổ thông	368	44%
Theo loại hợp đồng lao động	828	99%
Hợp đồng không thời hạn	663	79%
Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	165	20%
Hợp đồng thời vụ	-	-
Theo giới tính	835	100%
Nam	563	67%
Nữ	272	33%

Nguồn: Phương án cổ phần hóa DOWACO

7. Giá trị doanh nghiệp tại thời điểm cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 1946/QĐ-UBND ngày 30/6/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai, giá trị Công ty như sau:



- Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2013 của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai là 2.684.389.363.077 đồng.

Trong đó:

- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai tại thời điểm 31/12/2013 để cổ phần hóa là 727.872.424.845 đồng.

Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp:

Đvt: Đồng

STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỐ SÁCH	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
A	TÀI SẢN ĐANG DÙNG	2.440.603.905.210	2.684.389.363.077	+243.785.457.867
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	2.113.312.854.017	2.342.989.623.013	+229.676.768.996
1	TSCĐ	1.357.654.258.775	1.545.156.955.015	+187.502.696.240
1.1	TSCĐ hữu hình	1.357.426.758.775	1.544.929.455.015	+187.502.696.240
1.1.1	Nhà cửa, vật kiến trúc	160.679.697.317	284.409.689.200	+123.729.991.883
1.1.2	Máy móc thiết bị	397.158.139.090	427.087.744.887	+29.929.605.797
1.1.3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	785.562.182.351	818.381.666.930	+32.819.484.579
1.1.4	Thiết bị dụng cụ quản lý	13.614.958.108	14.168.146.611	+553.188.503
1.1.5	Tài sản cố định khác	411.781.909	882.207.387	+470.425.478
1.2	TSCĐ thuê tài chính	-	-	-
1.3	Tài sản cố định vô hình	227.500.000	227.500.000	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	48.457.332.268	90.313.789.261	+ 41.856.456.993
2.1	Đầu tư vào công ty con	39.493.053.500	78.527.020.000	+39.033.966.500
2.2	Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	7.014.178.768	9.677.046.771	+ 2.662.868.003
2.3	Đầu tư dài hạn khác	1.950.100.000	2.109.722.490	+ 159.622.490
2.4	Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3	Chi phí XDCBDD	705.708.483.257	705.708.483.257	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-



STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỐ SÁCH	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
5	Chi phí trả trước dài hạn	1.492.779.717	1.810.395.480	+ 317.615.763
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	317.220.007.993	317.839.681.841	+ 619.673.848
1	Tiền	66.191.892.843	66.191.893.605	+ 762
1.1	Tiền mặt tồn quỹ	921.460.238	921.461.000	+ 762
1.2	Tiền gửi ngân hàng	65.149.089.004	65.149.089.004	-
1.3	Tiền đang chuyển	121.343.601	121.343.601	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3	Các khoản phải thu ngắn hạn	196.993.706.943	196.993.706.943	-
4	Vật tư hàng tồn kho	32.878.038.353	32.878.038.353	-
5	Tài sản lưu động khác	21.156.369.854	21.776.042.940	+ 619.673.086
6	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	-
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	10.071.043.200	23.560.058.223	+13.489.015.023
B	TÀI SẢN KHÔNG CẢN DÙNG	-	-	-
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
1	Tài sản cố định	-	-	-
	<i>Trong đó : Tài sản đầu tư = Quỹ khen thưởng + Quỹ phúc lợi</i>	-	-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3	Chi phí XDCBDD	-	-	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-



STT	CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
	1	2	3	4=3-2
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
1	Công nợ không có khả năng thu hồi	-	-	-
2	Hàng hóa tồn kho ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
C	TSCĐ CHỜ THANH LÝ	-	-	-
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D	TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG, PHÚC LỢI	765.560.915	765.560.915	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	2.441.369.466.125	2.685.154.923.992	+243.785.457.867
	Trong đó:			
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (Mục A)	2.440.603.905.210	2.684.389.363.077	+243.785.457.867
E1.	NỢ THỰC TẾ PHẢI TRẢ	1.955.693.402.219	1.955.693.402.219	-
	<i>Trong đó giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp ngân sách nhà nước</i>	-	-	-
E2.	NGUỒN KINH PHÍ SỰ NGHIỆP	823.536.013	823.536.013	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẢN VỐN CHỦ SỞ HỮU [A - (E1+E2)]	484.086.966.978	727.872.424.845	+243.785.457.867

Nguồn: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp của DOWACO tại ngày 31/12/2013



8. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

8.1 Thực trạng về tài sản cố định

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán và đánh giá lại tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (ngày 31/12/2013) như sau:

Đvt: triệu đồng

ST T	Tên tài sản	Giá trị sổ sách (*)		Giá trị đánh giá lại		Chênh lệch	
		Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại	Nguyên giá	Giá trị còn lại
A	TSCĐ đang dùng	2.890.286	2.073.433	3.062.651	2.274.425	172.365	200.992
I	TSCĐ hữu hình	2.172.846	1.357.426	2.331.722	1.544.929	158.876	187.503
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	298.538	160.680	456.585	284.410	158.046	123.730
2	Máy móc thiết bị	612.269	397.158	612.269	427.088		29.930
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	1.240.512	785.562	1.241.342	818.382	829	32.820
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	18.717	13.615	18.717	14.168		553
5	TSCĐ Khác	2.810	411	2.810	882		471
II	TSCĐ thuê tài chính						
III	TSCĐ vô hình	11.732	10.299	25.221	23.788	13.489	13.489
IV	Chi phí XDCBDD	705.708	705.708	705.708	705.708		
B	TSCĐ chờ thanh lý						
C	TSCĐ hình thành từ quỹ KT, quỹ PL	766					
D	TSCĐ bàn giao						
Tổng cộng		2.891.052	2.073.433	3.062.651	2.274.425	172.365	200.992

Nguồn: Bản tổng hợp TSCĐ tại ngày 31/12/2013 của hồ sơ xác định giá trị DOWACO () : Giá trị sổ sách TSCĐ tại ngày 31/12/2013 sau khi đã xử lý tài chính.*

8.2 Tổng số diện tích đất đai doanh nghiệp đang sử dụng

Diện tích đất Công ty hiện đang quản lý, sử dụng là: 1.148.569,2 m², trong đó: Diện tích thuê đất trả tiền hàng năm: 1.144.817,5 m², không tính vào giá trị doanh nghiệp, diện tích đất do Công ty chuyển nhượng quyền sử dụng đất: 3.751,7 m² được tính vào giá trị doanh nghiệp. Chi tiết diện tích đất đai và nhà xưởng:



TT	Tên nhà, xưởng, đất đai	Địa chỉ	Tổng diện tích đất đai (m ²)	Tổng diện tích nhà xưởng (m ²)
1	Văn phòng Công ty	48-CMT8, P.Quyết Thắng Tp Biên Hòa, Đồng Nai	2.251,0	3.743,0
2	Ban Quản lý các dự án nước ĐN	Bùi Hữu Nghĩa, Ấp Đồng Nai, Hóa An, Tp Biên Hòa, Đồng Nai	5.000,0	1.650,3
3	Xí nghiệp nước Biên Hòa	48-CMT8, P.Quyết Thắng, Tp Biên Hòa, Đồng Nai	20.040,3	1.026,6
4	Xí nghiệp nước Long Bình	Khu phố 9, P.Tân Biên, Tp Biên Hòa, Đồng Nai	28.840,0	1.254,4
5	Xí nghiệp nước Thiện Tân	Khu phố 8A, P. Tân Biên Tp Biên Hòa, Đồng Nai	385.259,0	10.125,4
6	Xí nghiệp nước Vĩnh An	TT Vĩnh An, Vĩnh Cửu, Đồng Nai	39.391,5	368,9
7	Xí nghiệp nước Nhơn Trạch	Khu phố 8A, Phường Tân Biên Tp Biên Hòa, Đồng Nai	636.104,0	5.595,9
8	Xí nghiệp nước Xuân Lộc	Khu phố 7, TT Gia Ray, Xuân Lộc, ĐồngNai	12.539,6	481,3
9	Xí nghiệp nước Tân Định	Huyện Tân Phú, Định Quán, Đồng Nai	16.223,3	216,5
10	Khách sạn công đoàn	Hẻm128, Phường 2, Tp Vũng Tàu, Bà Rịa Vũng Tàu	1.172,2	1.845,0
11	Xây dựng đài nước làng nghề gốm sứ	Tân Hạnh	611,9	
12	Trạm bơm cấp nước Chinfong	Hố Nai 3	1.136,4	
	Tổng cộng		1.148.569,2	26.307,4

Nguồn: Phương án cổ phần hóa DOWACO



9. Danh sách Công ty mẹ, Công ty con và Công ty liên kết của tổ chức phát hành

9.1 Công ty mẹ của tổ chức phát hành:

Tổng Công ty phát triển Khu công nghiệp

Địa chỉ: Số 1, Đường 1, KCN Biên Hòa 1, P.An Bình, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai.

Ngành nghề kinh doanh chính: Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, xây dựng, tư vấn, kinh doanh bất động sản, vận tải, dịch vụ.

Vốn điều lệ: 2.300 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu DOWACO của Công ty mẹ: 100% vốn điều lệ.

9.2 Danh sách Công ty con của tổ chức phát hành

- Công ty cổ phần cấp nước Long Khánh

Địa chỉ: Đường CMT8, Phường Xuân Bình, Thị xã Long Khánh, Đồng Nai.

Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất và phân phối nước sạch.

Vốn điều lệ: 25 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của DOWACO: 51% vốn điều lệ.

- Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch

Địa chỉ: Đường Trần Phú, KCN Nhơn Trạch, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai.

Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất và phân phối nước sạch.

Vốn điều lệ: 50 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của DOWACO: 52,4% vốn điều lệ.

9.3 Danh sách Công ty liên kết của tổ chức phát hành

- Công ty cổ phần dịch vụ & xây dựng cấp nước Đồng Nai

Địa chỉ: Số 52- Đường CMT8, phường Quyết Thắng, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai.

Ngành nghề kinh doanh chính: Lắp đặt hệ thống cấp nước, sản xuất và kinh doanh nước máy.

Vốn điều lệ: 16,75 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của DOWACO: 36% vốn điều lệ.



- Công ty cổ phần cấp nước Hồ Cầu Mới

Địa chỉ: Số 48- Đường CMT8, phường Quyết Thắng, Tp. Biên Hòa, Đồng Nai.

Ngành nghề kinh doanh chính: Sản xuất và phân phối nước sạch.

Vốn điều lệ: 40 tỷ đồng.

Tỷ lệ sở hữu của DOWACO: 36% vốn điều lệ.

10. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong 3 năm trước khi cổ phần hóa, giai đoạn 2011 - 2013

10.1 Tình hình hoạt động kinh doanh

a. Sản lượng sản phẩm/giá trị dịch vụ và doanh thu qua các năm

DOWACO hiện đang quản lý vận hành các hệ thống cấp nước và nhà máy nước với tổng công suất gần 300.000 m³/ngày gồm:

STT	Hệ thống cấp nước	Công suất
1	Hệ thống cấp nước Thiện Tân (giai đoạn 1)	100.000 m ³ /ngày
2	Hệ thống cấp nước Nhơn Trạch (giai đoạn 1)	100.000 m ³ /ngày
3	Nhà máy nước Long Bình	30.000 m ³ /ngày
4	Nhà máy nước Biên Hòa	36.000 m ³ /ngày
5	Hệ thống cấp nước Trảng Bom	2.000 m ³ /ngày
6	Hệ thống cấp nước Vĩnh An	2.000 m ³ /ngày
7	Hệ thống cấp nước Tân Phú	2.500 m ³ /ngày
8	Hệ thống cấp nước Định Quán	4.200 m ³ /ngày
9	Hệ thống cấp nước Tâm Hưng Hòa	3.000 m ³ /ngày
10	Hệ thống cấp nước Gia Ray	4.800 m ³ /ngày

Ngoài ra, Công ty còn đang quản lý và khai thác các nhà máy nước và trạm cấp nước do Công ty cổ phần cấp nước Nhơn Trạch (là Công ty con của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai), công suất 35.000 m³/ngày; Các nhà máy nước và trạm cấp nước do Công ty cổ phần cấp nước Long Khánh (là Công ty con của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai), công suất 11.000 m³/ngày và Nhà máy nước Hóa An do Công ty cổ phần dịch vụ và xây dựng cấp nước Đồng Nai (là Công ty liên kết của Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai), công suất 15.000 m³/ngày.

Công ty đang cung cấp nước sạch cho hơn 120.850 hộ khách hàng và thực hiện chương trình hỗ trợ giá nước cho công nhân, sinh viên, học sinh thuê nhà trọ là 2.388 hộ khách hàng với 60.850 người.

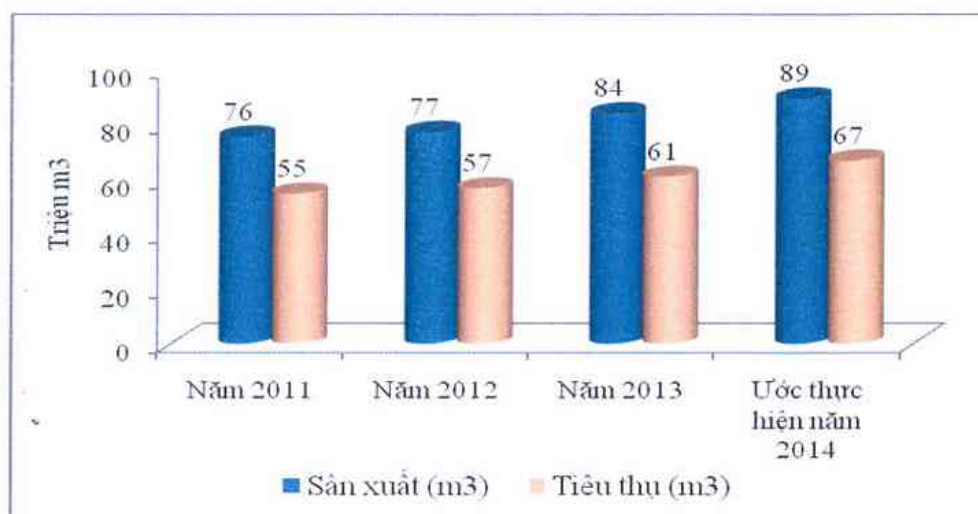


Sản lượng nước sạch sản xuất và tiêu thụ qua các năm của DOWACO

Sản lượng nước sạch	Sản xuất (m ³)	Tiêu thụ (m ³)
Năm 2011	75.536.388	54.928.102
Năm 2012	77.237.660	56.864.204
Năm 2013	83.877.500	61.141.646
Ước thực hiện năm 2014	89.333.000	67.000.000

Nguồn: Phương án CPH DOWACO

Biểu đồ Sản lượng nước sạch sản xuất và tiêu thụ qua các năm



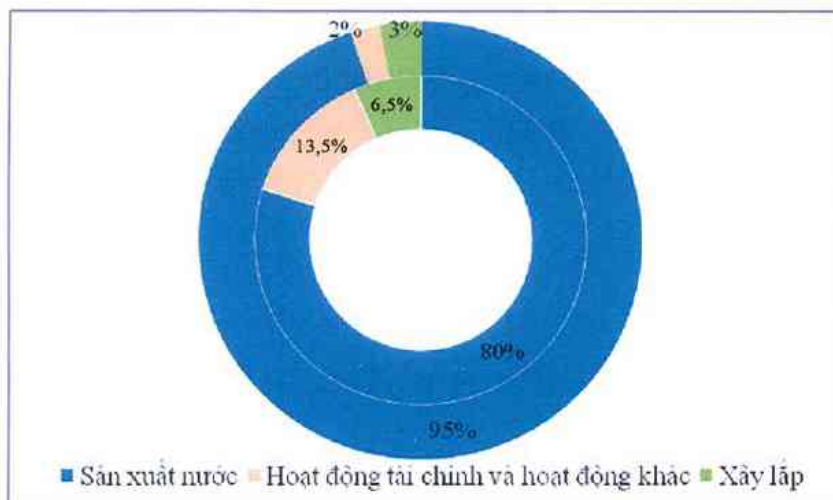
Cơ cấu doanh thu qua các năm

Đvt: Triệu đồng

Nhóm Hàng hóa/ Dịch vụ	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Ước thực hiện năm 2014	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Sản xuất nước	333.249	89,6%	390.051	91,2%	418.985	79,9%	521.125	94,8%
Hoạt động tài chính và hoạt động khác	17.795	4,8%	8.108	1,9%	70.544	13,5%	11.215	2,1%
Xây lắp	20.766	5,6%	29.507	7%	34.707	6,6%	17.280	3,1%
Tổng cộng	371.810	100%	427.666	100%	524.236	100%	549.620	100%

Nguồn: Phương án CPH DOWACO

Biểu đồ Cơ cấu Doanh thu



Ước thực hiện năm 2014: vòng ngoài

Thực hiện năm 2013: vòng trong

b. Nguyên vật liệu

• Nguồn nguyên vật liệu

Nguồn nước từ sông ngoài tự nhiên và nước ngầm là nguyên liệu đầu vào chính để sản xuất nước sạch, nguồn nước chủ yếu được khai thác từ sông Đồng Nai. Những năm gần đây, do thời tiết thay đổi khá thất thường, mùa khô kéo dài làm cho chất lượng nước thay đổi sẽ ảnh hưởng đến nguồn nước thô Công ty khai thác cung cấp cho khách hàng.

Ngoài ra, Công ty còn sử dụng các nguyên vật liệu và động lực khác như điện, phèn, vôi, clor, flour và các vật liệu phụ để xử lý nước trước khi hòa vào mạng nước sạch cung cấp cho người dân.

• Sự ổn định của các nguồn cung cấp

Nguồn nguyên liệu đầu vào chính của Công ty được khai thác từ tự nhiên nên nhìn chung tương đối ổn định. Tuy nhiên, nguồn nước đầu vào cũng còn phụ thuộc nhiều vào điều kiện tự nhiên như: nồng độ các chất có trong nước, tình hình khí hậu hàng năm (khô hạn, bão...) sẽ ảnh hưởng đến lưu lượng, chất lượng nước của sông.

• Ảnh hưởng của giá cả nguyên liệu tới doanh thu, lợi nhuận

Nguồn nước thô được lấy từ sông bị ảnh hưởng bởi hai mùa mưa nắng khác nhau, DOWACO có thể gặp các rủi ro từ điều kiện tự nhiên của nguồn nước bị thay đổi. Sự thay đổi về chất lượng và lưu lượng nước thô ảnh hưởng rất lớn đến quá trình xử lý nước.

Hoạt động sản xuất công nghiệp, nông nghiệp phát triển nhanh chóng cũng kéo theo nguy cơ ô nhiễm nguồn nước cao. Một số nhà máy sản xuất đơn lẻ chưa có hệ thống xử lý nước thải phù hợp, hoạt động sản xuất nông nghiệp sử dụng nhiều chất hóa học như: phân bón, thuốc trừ sâu, gây nguy cơ ô nhiễm nguồn nước, đặc biệt hoạt động



khai thác cát sạn trái phép trên sông, nhất là trong khu vực bảo vệ nguồn nước của Công ty đang khai thác có nguy cơ gây ô nhiễm cao.

Vì vậy Công ty phải đầu tư các thiết bị hiện đại để xử lý nước cũng như triển khai quy trình vận hành xử lý nước để đảm bảo được chất lượng nước sạch cung cấp cho khách hàng và người dân. Do đó làm tăng chi phí sản xuất, dẫn đến ảnh hưởng đến lợi nhuận của công ty.

c. Chi phí sản xuất

Tỷ trọng các loại chi phí của Công ty so với doanh thu thuần qua các năm như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Yếu tố chi phí	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013		Ước thực hiện Năm 2014	
	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT	Giá trị	% Tổng DT
Giá vốn hàng bán	227.824	61,3	259.795	60,7	389.701	74,3	410.956	74,8
Chi phí tài chính	59.953	16,1	85.502	20	32.750	6,2	35.340	6,4
Chi phí bán hàng	31.642	8,5	36.199	8,5	51.231	9,8	51.715	9,4
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.082	6,7	22.968	5,4	25.828	4,9	27.687	5,0
Chi phí khác	9.380	2,5	558	0,1	2.020	0,4	910	0,2
Tổng chi phí	353.881	95,1	405.022	94,7	501.530	95,6	526.608	95,8

Nguồn: Báo cáo kiểm toán và Phương án CPH DOWACO

Chi phí của Công ty chủ yếu gồm các loại chi phí sau: giá vốn hàng bán, chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp. Giai đoạn 2011-2014, tổng chi phí chiếm khoảng 95% so với tổng doanh thu và được Công ty kiểm soát ở mức khá ổn định, không có tăng giảm đột biến, nhờ đó Công ty duy trì được mức lợi nhuận ổn định hàng năm.

Giá vốn hàng bán là hạng mục chi phí chiếm tỷ trọng cao nhất, từ 61% đến 75% trên tổng doanh thu. Trong đó, chủ yếu là các chi phí khấu hao máy móc thiết bị, điện năng, chi phí xử lý nước, chi phí nhân công.

Chi phí tài chính: chủ yếu là chi phí lãi vay và chi phí phát sinh do chênh lệch tỷ giá. Năm 2011 và 2012 do giá trị vay nợ cao nên chi phí tài chính phát sinh cao gấp 2 – 3 lần chi phí tài chính năm 2013, vì thế tỷ lệ chi phí tài chính/tổng DT 2 năm này cũng



cao tương ứng, chiếm 16%-20% (năm 2011 và 2012) và giảm xuống còn 6,2% năm 2013. Công ty ước tỷ lệ này trong năm 2014 ở mức 6,4%.

Chi phí bán hàng: luôn duy trì ở mức ổn định, chiếm khoảng 8,5% đến dưới 10% qua các năm, chủ yếu là chi phí nhân viên.

Chi phí quản lý doanh nghiệp được Công ty kiểm soát khá chặt chẽ, giữ ở mức trên dưới 5% trên tổng doanh thu và có xu hướng giảm trong năm 2012 và năm 2013 với tỷ trọng chiếm lần lượt là 5,4%, 4,9% và năm 2014 là 5% trên tổng doanh thu.

Tuy nhiên, để cải thiện và kiểm soát các chi phí một cách chặt chẽ và hiệu quả hơn, Ban lãnh đạo Công ty đã tăng cường áp dụng các biện pháp quản lý chất lượng vào hoạt động sản xuất kinh doanh như xây dựng cơ sở dữ liệu quản lý khách hàng, đầu tư trang thiết bị nhằm giảm tỷ lệ thất thoát nước vô hình và hữu hình.

d. Trình độ công nghệ

Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai luôn chú trọng đầu tư vào máy móc công nghệ nhằm nâng cao chất lượng nước cung cấp và hiệu quả hoạt động của Công ty. Một số công nghệ Công ty đang sử dụng:

- Nhà máy nước Nhơn Trạch: Công ty đã đầu tư và khánh thành đưa vào sử dụng từ tháng 03/2014 với công nghệ tiên tiến nhất của Nhật Bản, công suất sản xuất 100.000 m³/ngày.
- Nhà máy nước Thiện Tân: đã đầu tư từ năm 2004 với công nghệ của Hàn Quốc. Công ty đang triển khai đấu thầu xây dựng và cung cấp thiết bị cho Nhà máy nước Thiện Tân (giai đoạn II) công suất 100.000 m³/ngày với công nghệ tiên tiến của Hàn Quốc.

Cùng với việc đầu tư cho công nghệ kỹ thuật, Công ty cũng chú trọng việc duy tu, bảo dưỡng định kỳ máy, thiết bị; quản lý nguồn nguyên liệu đầu vào hằng năm.

Ngoài ra, Công ty còn đầu tư các phần mềm quản lý chạy trên nền công nghệ GIS để quản lý hệ thống kỹ thuật hạ tầng, quản lý khách hàng, đầu tư và ứng dụng công nghệ thông tin trong công tác quản lý thủy lực, quản lý mạng.

e. Tình hình kiểm tra chất lượng nước và dịch vụ cung cấp nước

Với đặc điểm là các sản phẩm của Công ty sản xuất ra được cung cấp thẳng đến người tiêu dùng trực tiếp nên khâu kiểm tra chất lượng nước luôn được Công ty chú trọng.

Tất cả các nhà máy cấp nước đều có bộ phận kiểm nghiệm gồm các kỹ sư hóa phân tích và các cán bộ kỹ thuật có chuyên môn.



Bộ phận kiểm tra chất lượng của Công ty với đội ngũ 10 người có trình độ kỹ sư chuyên ngành môi trường, hóa chất, kiểm nghiệm nước luôn theo sát quá trình vận hành của các nhà máy nước và kiểm tra chất lượng nước nhằm đảm bảo nước cung cấp cho khách hàng đúng tiêu chuẩn.

f. Hoạt động Marketing

Công ty hiện đang quản lý mạng lưới cấp nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, là địa bàn hoạt động Công ty không có sự cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành nghề.

Công ty chủ yếu sử dụng website của Công ty và thông qua Hội cấp thoát nước Việt Nam, Chi Hội cấp nước Miền Nam để quảng bá về Công ty và các dịch vụ cung cấp nước của Công ty.

Công tác chăm sóc khách hàng: Sau khi Công ty ký hợp đồng cung cấp nước cho khách hàng, Công ty luôn kèm dịch vụ sửa chữa và bảo hành trong suốt quá trình cấp nước. Đối với các trường hợp nước yếu do ống lâu năm bị nghẹt, đồng hồ cần thay đổi di dời, khách hàng làm thủ tục đăng ký sửa chữa đính kèm hóa đơn tiền nước, sau khi tiếp nhận bộ phận khảo sát sẽ kiểm tra, khảo sát và sửa chữa.

Ngoài ra Công ty còn có các dịch vụ khác để hỗ trợ khách hàng nhằm tạo điều kiện thuận lợi nhất cho khách hàng khi sử dụng dịch vụ cung cấp nước của Công ty, như trường hợp khách hàng đi vắng, nhân viên không thể lấy thông tin về chỉ số nước trực tiếp tại nhà/văn phòng của khách hàng, khách hàng có thể báo chỉ số nước qua điện thoại.

g. Nhân hiệu thương mại

Công ty đang sử dụng Logo:





h. Các hợp đồng lớn đang thực hiện hoặc đã ký kết:

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Thời gian thực hiện	Giá trị
1	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Bàu Xéo	CTCP Thống Nhất	2005 đến nay	13.800
2	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Loteco	Công ty TNHH Phát triển KCN Long Bình	2013 đến nay	36.300
3	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Long Thành	CTCP Sonadezi Long Thành	2011 đến nay	60.000
4	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho Bệnh viện	Bệnh viện Tâm thần	1997 đến nay	1.728
5	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho Bệnh viện	Bệnh viện Nhi Đồng Nai	2012 đến nay	2.112
6	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho Bệnh viện	Bệnh viện đa khoa Đồng Nai	2013 đến nay	1.200
7	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Tín Nghĩa	CT CP Phát triển KCN Tín Nghĩa	2002 đến nay	12.000
8	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Biên Hòa 2	CTCP Sonadezi Long Bình	1997 đến nay	66.000
9	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Amata	CTCP Amata (VN)	2002 đến nay	49.200
10	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho KCN Hồ Nai	CTCP KCN Hồ Nai	2003 đến nay	14.400
11	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho Cty ChangSinVN - TNHH tại KCN Thạnh Phú	Công ty ChangSinVNTNHH	2007 đến nay	5.280
12	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho SXKD của Tổng công ty 28	Công ty TNHH MTV Tổng Cty 28	1997 đến nay	2.208
13	HĐ cung cấp và sử dụng nước thô cho SXKD của CTCP Vietbo	CT CP Vietbo	1997 đến nay	1.584
14	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho HTX	HTX DV-NN-TH An Hòa	2005 đến nay	3.372



STT	Tên hợp đồng	Đối tác	Thời gian thực hiện	Giá trị
15	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho HTX	HTX TM-DV Long Biên	2007 đến nay	7.614
16	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho SXKD của CTCP Thép Biên Hòa (Vicasa)	CTCP Thép Biên Hòa (Vicasa)	2005 đến nay	3.216
17	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho SXKD của Công ty CP Đường Biên Hòa	CTCP Đường Biên Hòa	2005 đến nay	1.980
18	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho SXKD của CTCP Sữa VN-NM Sữa Dielac	CN CTCP Sữa VN-NM Sữa Dielac	2006 đến nay	2.688
19	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho SXKD của CTCP Vina café Biên Hòa	CTCP Vina café Biên Hòa	2005 đến nay	1.100
20	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho SXKD của Công ty TNHH ULHWA VN	Công ty TNHH ULHWA VN	2005 đến nay	3.840
21	HĐ cung cấp và sử dụng nước máy cho Bệnh viện	Bệnh viện đa khoa Thống Nhất	2003 đến nay	1.272

Nguồn: DOWACO

10.2 Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa

- Một số chỉ tiêu tổng hợp giai đoạn 2011 – 2013 và ước đạt 2014:

Đvt: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Ước 2014
Sản lượng nước sản xuất (m³)					
a)	Nước sạch sản xuất	75.536.388	77.237.660	83.877.500	89.333.000
b)	Nước sạch tiêu thụ	54.928.102	56.864.204	61.141.646	67.000.000
1	Tổng giá trị tài sản	1.762.723	2.336.530	2.440.583	2.690.000
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	183.871	311.981	484.087	770.059



Stt	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Ước 2014
3	Nợ vay ngắn hạn	130.893	170.053	236.523	232.371
	<i>Trong đó: nợ quá hạn</i>	-	-	-	-
4	Nợ vay dài hạn	1.447.364	1.853.786	1.719.171	1.690.410
	<i>Trong đó: nợ quá hạn</i>	-	-	-	-
5	Nợ phải thu khó đòi	-	150	-	-
6	Tổng số lao động	665	689	723	858
7	Tổng quỹ lương	65.151	73.503	79.942	95.753
8	Thu nhập bình quân 1 người/tháng	8,1	8,8	9,2	9,3
9	Tổng doanh thu (*)	371.810	427.666	524.236	549.620
10	Tổng chi phí (**)	353.881	405.022	501.530	526.608
11	Lợi nhuận thực hiện	17.929	22.644	22.706	23.012
12	Lợi nhuận sau thuế	12.555	17.770	19.364	19.523
13	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn nhà nước	6,8	5,7	4,0	2,5

Nguồn: Phương án CPH DOWACO, BCTC kiểm toán 2011–2013 và BCTC soát xét 6T/2014

(): bao gồm Doanh thu thuần, Doanh thu hoạt động tài chính và Doanh thu khác.*

*(**): bao gồm Giá vốn hàng bán, Chi phí bán hàng, Chi phí quản lý doanh nghiệp, Chi phí tài chính và Chi phí khác.*

Ngành nghề kinh doanh của DOWACO có đặc thù là ngành ít có cạnh tranh, nước sạch lại là sản phẩm thiết yếu đối với người dân và phục vụ cho các doanh nghiệp. Trong 3 năm trước cổ phần hóa, hoạt động kinh doanh của DOWACO ổn định và tăng trưởng. Doanh thu và lợi nhuận lần lượt tăng năm sau cao hơn năm trước.

10.3 Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất của Công ty

Trong năm vừa qua, một số yếu tố sau đã ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của DOWACO:

a. Thuận lợi

- DOWACO nhận được sự quan tâm, hỗ trợ của Tỉnh ủy, HĐND, UBND tỉnh Đồng Nai, các Sở, ban, ngành của tỉnh, Tổng Công ty Phát triển khu công nghiệp và chính quyền các cấp từ địa phương đến Trung ương, đã tạo điều kiện thuận lợi cho Công ty thực hiện và hoàn thành tốt nhiệm vụ sản xuất kinh doanh đã được cấp trên giao hàng năm cho Công ty.



- Ban lãnh đạo Công ty có kinh nghiệm nhiều năm trong ngành, tâm huyết và có trách nhiệm với công việc. Đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ, nhiều kinh nghiệm, tinh thần đoàn kết và tự giác cao.
- DOWACO đã tích lũy được nhiều kinh nghiệm trong hoạt động cấp nước như: xây dựng hệ thống cấp nước và phát triển mạng cấp nước, quản lý tốt các hệ thống cấp nước có trang bị thiết bị tiên tiến của thế giới, giảm tỷ lệ thất thoát nước, quan hệ với các khách hàng lớn, gia tăng áp lực nước. Đội ngũ cán bộ quản lý, cán bộ chuyên môn kỹ thuật có kinh nghiệm trong việc quản lý các dự án vay vốn ODA từ khâu đàm phán, lựa chọn các nhà thầu nước ngoài tham gia thực hiện nhiệm vụ tư vấn, cung cấp vật tư thiết bị và thi công xây dựng công trình.
- Các dự án đầu tư có nguồn vốn lớn như đầu tư mở rộng các nhà máy nước, hệ thống cấp nước, nhà xưởng, máy móc thiết bị,... của Công ty được vay từ nguồn vốn ODA và vay nguồn vốn đối ứng từ các tổ chức tín dụng trong nước để đầu tư.
- Hàng năm Công ty được ngân sách nhà nước cấp vốn để đầu tư hệ thống đường ống cấp nước tại các khu dân cư tập trung, để nhằm phục vụ cung cấp nước sạch cho các hộ nhân dân trên địa bàn tỉnh, để giảm áp lực về vốn cho Công ty.

b. Khó khăn

- Giá bán nước sạch của Công ty do UBND tỉnh Đồng Nai quyết định, trong khi đó các nguyên, nhiên, vật liệu,... đầu vào của Công ty liên tục tăng, nên yếu tố ảnh hưởng tới giá thành nước tăng sẽ mất nhiều thời gian từ khi cần điều chỉnh giá bán nước sạch do các giai đoạn lập, trình các cấp có thẩm quyền thẩm định và phê duyệt, làm giảm tính linh hoạt trong cơ chế giá bán nước sạch của Công ty, ảnh hưởng đến hiệu quả sản xuất kinh doanh Công ty.
- Một số đường ống cấp nước của Công ty đang sử dụng đã được lắp đặt từ lâu khoảng 30 năm đến 70 năm, đường ống được chế tạo từ chất liệu sắt tráng kẽm, gang cũ và ống PVC. Đây là các chất liệu dễ gây ra tỷ lệ thất thoát nước cao. Tỷ lệ thất thoát nước của Công ty hiện nay là 25,3%. Công ty đang có kế hoạch để đầu tư thay thế dần các tuyến ống này, tuy nhiên việc đầu tư này đòi hỏi nguồn vốn lớn, trong khi đó nguồn vốn của Công ty hiện có giới hạn.
- Địa bàn các khu dân cư của tỉnh Đồng Nai nằm trên phạm vi rộng lớn, thiếu tập trung, do đó nhu cầu sử dụng nước sạch của các khu dân cư ngày càng tăng, nguồn vốn đầu tư, xây dựng các công trình xử lý và phân phối nước là rất lớn, trong khi Công ty đang gặp khó khăn về nguồn vốn đầu tư, do vậy để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước của dân cư cần có sự hỗ trợ vốn từ ngân sách Nhà nước cho các thành phố, thị xã và các huyện để phát triển hệ thống cấp nước.
- Đa số CBCNV Công ty có trình độ chưa đồng đều, cán bộ kỹ thuật được đào tạo từ nhiều nguồn khác nhau còn thiếu thực tiễn, trình độ quản lý còn yếu, chưa đáp ứng được yêu cầu trong công tác quản lý sản xuất kinh doanh của Công ty.



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

11.1 Vị thế của DOWACO trong ngành

Công ty hiện đang quản lý hệ thống cấp nước trên địa bàn tỉnh Đồng Nai, là địa bàn hoạt động Công ty không có sự cạnh tranh của các doanh nghiệp cùng ngành nghề. Hiện nay, Công ty đang đứng thứ 3 toàn quốc (sau Tp.HCM và Hà Nội) về công suất cấp nước, đồng thời cũng là đơn vị cấp tỉnh có nhiều dự án sử dụng vốn vay ODA của nước ngoài.

Một số thành tựu Công ty đã đạt được góp phần khẳng định vị thế của Công ty như:

- Huân chương lao động hạng III cho CB.CNV Công ty cấp nước Đồng Nai đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 1992-1996 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và bảo vệ tổ quốc.
- Huân chương lao động hạng II cho CB.CNV Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai đã có thành tích xuất sắc trong công tác từ năm 2001-2005 góp phần vào sự nghiệp xây dựng Chủ nghĩa Xã hội và bảo vệ tổ quốc.

Ngoài ra, UBND tỉnh Đồng Nai đã tổ chức lễ tôn vinh doanh nghiệp tiêu biểu và doanh nhân xuất sắc lần thứ nhất vào năm 2005 và Công ty đã được tặng nhiều bằng khen, giấy khen các loại của các cấp của Trung ương và địa phương.

11.2 Triển vọng phát triển của ngành

- Đồng Nai nằm trong vùng kinh tế trọng điểm của các tỉnh phía Nam, do đó việc xây dựng cơ sở hạ tầng, trong đó có hệ thống cấp nước là cấp thiết và phải được đặt lên hàng đầu.
- Nước sạch là mặt hàng thiết yếu cho sinh hoạt và sản xuất, để phát triển kinh tế thì cần phải phát triển: mạng lưới cấp nước sạch, khách hàng đạt về số lượng và chất lượng.
- Với lợi thế của tỉnh Đồng Nai là có nhiều khu công nghiệp tập trung, dân cư từ các địa phương khác tập trung về đông, kéo theo nhu cầu sử dụng nước sạch cũng gia tăng tương ứng, đòi hỏi sản lượng cung cấp nước ngày càng cao.

Do đó, ngành nghề kinh doanh: sản xuất và cung cấp nước sạch của Công ty rất có triển vọng vì nhu cầu thị trường đối với dịch vụ Công ty cung cấp ngày một tăng.

11.3 Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của Công ty với định hướng của



PHẦN III: THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Giới thiệu về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

1.1. Thông tin chung về doanh nghiệp sau cổ phần hóa

- Tên tiếng Việt: CÔNG TY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
- Tên tiếng Anh: DONG NAI WATER JOINT STOCK COMPANY
- Tên viết tắt: DOWACO
- Logo:



- Trụ sở chính: 48, Cách mạng tháng 8, P.Quyết Thắng, Tp.Biên Hòa, Đồng Nai
- Điện thoại: (061) 3843316, Fax: (061) 3847149
- Website: www.dowaco.vn
- Email: capnuocdongnai@dowaco.vn

1.2. Hình thức pháp lý

Sau khi cổ phần hóa DOWACO sẽ hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, hoạt động theo Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được thông qua ngày 29/11/2005.

1.3. Ngành nghề kinh doanh dự kiến sau cổ phần hóa

Vẫn giữ nguyên các ngành nghề kinh doanh của DOWACO trước cổ phần hóa, với những ngành chính sau:

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước: Khai thác, lọc nước phục vụ sinh hoạt đô thị và công nghiệp, phân phối nước sạch.
- Xây dựng: Công trình cấp thoát nước, trạm bơm, công trình dân dụng, công trình công nghiệp.
- Dịch vụ lắp đặt, sửa chữa: Hệ thống cấp nước dân cư và khu công nghiệp.
- Tư vấn: Thiết kế kết cấu công trình dân dụng, công nghiệp; thiết kế công trình cấp nước; thiết kế hệ thống cấp nước cho công trình; dịch vụ hỗ trợ xây dựng; dịch vụ tư vấn thiết kế khác.
- Sản xuất các sản phẩm cơ khí chuyên ngành nước.
- Đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng đô thị và khu công nghiệp.
- Và các hoạt động kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.



1.4. Cơ cấu tổ chức điều hành doanh nghiệp

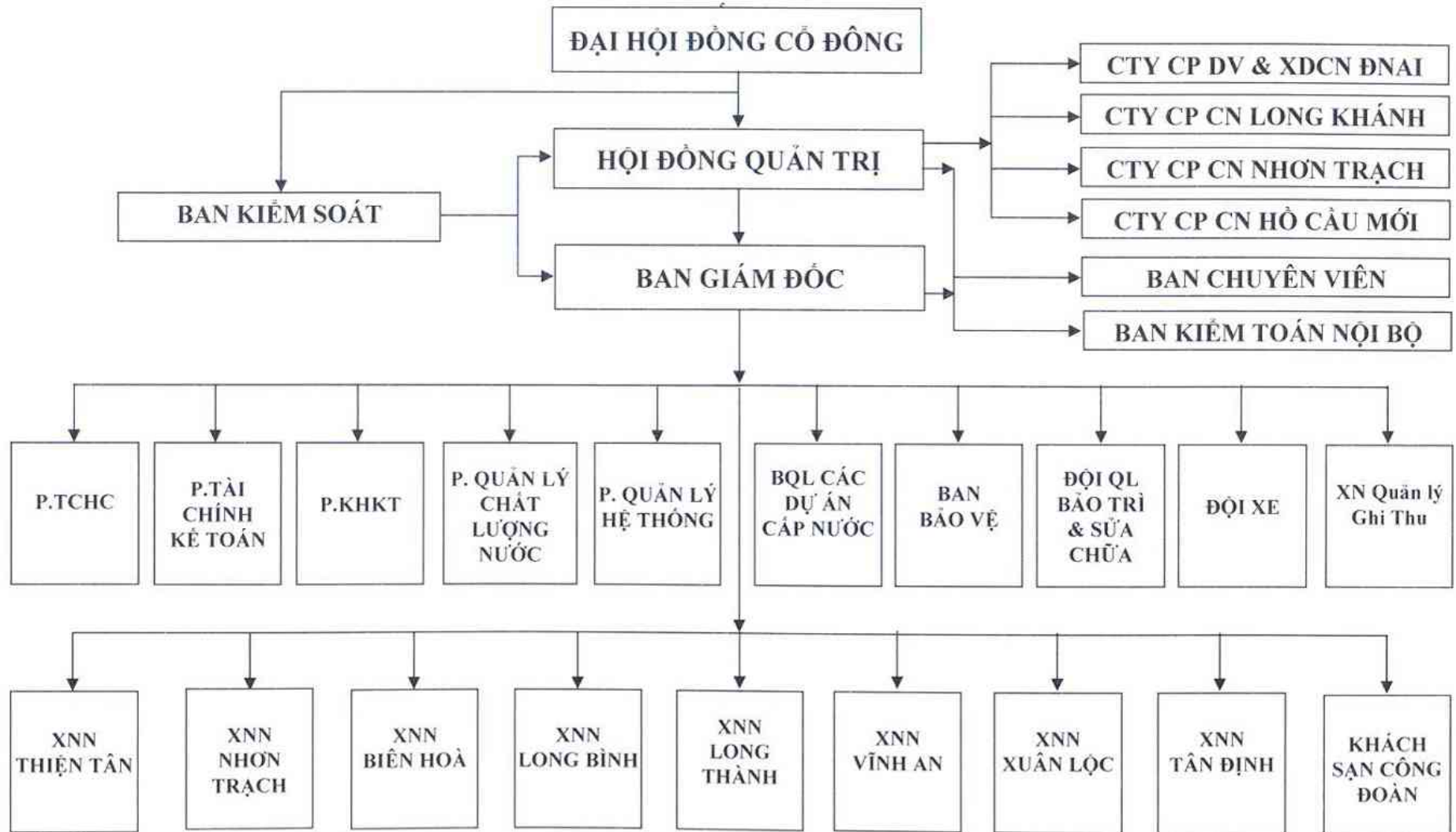
Công ty cổ phần cấp nước Đồng Nai hoạt động theo Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty do Đại hội đồng cổ đông thông qua, căn cứ theo các quy định của Luật doanh nghiệp, dưới sự quản trị, giám sát và điều hành của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Giám đốc.

- **Đại Hội đồng cổ đông:** đây là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền.
- **Hội đồng quản trị:** Số lượng Hội đồng quản trị 07 người, nhiệm kỳ 05 năm.
- **Ban kiểm soát:** Số lượng Ban kiểm soát 03 người, nhiệm kỳ 05 năm.
- **Ban Giám đốc:** 01 Giám đốc và 04 Phó Giám Đốc.
- **Kế toán trưởng:** 01 người
- **Các Phòng, Ban nghiệp vụ chuyên môn, gồm:**
 - Phòng Tài chính - Kế toán (01 thủ quỹ): 09 người
 - Phòng Tổ chức - Hành chính: 15 người
 - Phòng Kế hoạch - Kỹ thuật: 20 người
 - Phòng Quản lý chất lượng nước: 12 người
 - Phòng Quản lý hệ thống: 05 người
 - Ban chuyên viên: 06 người
 - Ban Kiểm toán nội bộ: 03 người
 - Ban Quản lý các dự án cấp nước Đồng Nai: 28 người
 - Ban Bảo vệ: 53 người
 - Đội xe: 18 người
 - Đội Quản lý Bảo trì & Sửa chữa: 21 người
 - Khách sạn công đoàn: 08 người
 - Các Xí nghiệp trực thuộc: 630 người

1.5. Cơ cấu tổ chức Công ty sau cổ phần

Bộ máy điều hành: Nguyên tắc tổ chức cơ cấu bộ máy điều hành là gọn, nhẹ, chất lượng và hiệu quả đảm bảo hoàn thành tốt nhiệm vụ điều hành sản xuất kinh doanh trong toàn doanh nghiệp.

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI





2. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của công ty sau khi cổ phần hoá

2.1. Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hoá

a. Các dự án Công ty đang và sẽ thực hiện đầu tư

Để đáp ứng do nhu cầu phát triển kinh tế, xã hội địa phương, theo quy hoạch cấp nước tỉnh Đồng Nai, nhu cầu sử dụng nước toàn tỉnh đến năm 2020 cần đến 1 triệu m³/ngày, do đó cần thiết phải đầu tư kịp thời các dự án cấp nước:

- Dự án hệ thống cấp nước Thiện Tân giai đoạn II với công suất 100.000 m³/ngày: do Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai làm chủ đầu tư, nguồn vốn vay ODA của Chính phủ Hàn Quốc và vốn đối ứng của Chính phủ Việt Nam, công suất 100.000 m³/ngày, dự kiến sẽ khởi công công trình vào đầu năm 2015.
- Dự án Nhà máy nước Nhơn Trạch giai đoạn II với công suất 100.000m³/ngày: đang được Cơ quan hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) xem xét tài trợ vốn.
- Dự kiến thành lập Công ty cổ phần cấp nước Gia Tân: Thực hiện theo văn bản số 705/UBND-KT ngày 28/08/2009 về việc xử lý cơ cấu vốn nhà nước của Công ty cổ phần cấp nước Gia Tân. Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai đang kêu gọi các nhà đầu tư tham gia là cổ đông sáng lập để triển khai thành lập Công ty cổ phần cấp nước Gia Tân trong thời gian tới.
- Ngoài ra, Công ty đang triển khai các dự án đầu tư mở rộng mạng lưới cấp nước cho khách hàng gồm:
 - + Dự án hệ thống cấp nước phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa.
 - + Dự án cấp nước phường Bửu Hòa, TP.Biên Hòa.
 - + Dự án hệ thống cấp nước phường Long Bình Tân, TP.Biên Hòa.
 - + Dự án hệ thống cấp nước phường Tân Phong, TP.Biên Hòa.
 - + Dự án mở rộng nhà máy nước Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu.
 - + Dự án hệ thống cấp nước thị trấn Vĩnh An, huyện Vĩnh Cửu.
 - + Dự án hệ thống cấp nước Trảng Bom, huyện Trảng Bom.
 - + Dự án mở rộng hệ thống cấp nước thị trấn Gia Ray, huyện Xuân Lộc.
 - + Dự án mở rộng hệ thống cấp nước xã Long Hưng, TP.Biên Hòa – giai đoạn 1.
 - + Dự án hệ thống cấp nước thị trấn Tân Phú, huyện Tân Phú.
 - + Dự án hệ thống cấp nước Hóa An - Tân Hạnh.
 - + Dự án hệ thống cấp nước xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu.



- + Dự án hệ thống cấp nước 4 phường (TP.Biên Hòa): An Bình, Tân Mai, Tam Hiệp, Tân Hiệp.
- + Dự án hệ thống cấp nước xã Long Hưng, TP.Biên Hòa – giai đoạn 2.
- + Dự án tuyến ống cấp nước từ Quốc lộ 51 đến trường sỹ quan Lục quân 2.
- + Dự án hệ thống cấp nước thị trấn Long Giao, huyện Cẩm Mỹ.
- + Hệ thống cấp nước xã Thiện Tân.
- + Dự án tuyến ống cấp nước khu vực ấp Ông Hoàng, Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu.
- + Dự án hệ thống cấp nước 3 xã Bình Hòa, Tân Bình và Bình Lợi, huyện Vĩnh Cửu.
- + Hệ thống cấp nước huyện Vĩnh Cửu (công suất 15.000 m³/ngày).
- + Hệ thống cấp nước xã Trị An, xã Vĩnh Tân, huyện Vĩnh Cửu.
- + Hệ thống cấp nước xã Tam Phước, thành phố Biên Hòa.
- + Dự án Nhà máy xử lý nước Bửu Hòa.
- + Dự án hệ thống cấp nước Hồ Cầu Mới.

b. DOWACO sẽ tập trung phát triển tốt hơn nữa hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa với các mục tiêu cụ thể

- Đầu tư phát triển các hệ thống cấp nước theo quy hoạch được duyệt từ các nguồn vốn vay ODA, vốn tự có, vốn vay thương mại, vốn vay ưu đãi, vốn huy động của khách hàng và vốn của các chủ đầu tư khác.
- Thực hiện triển khai các dự án đầu tư hệ thống cấp nước để cung cấp cho các khu vực thị xã, thị trấn, khu vực dân cư tập trung, khu vực dân cư hưởng chính sách ưu đãi, từ nguồn vốn ngân sách hàng năm cấp cho các huyện, thị trấn, thị xã của Tỉnh để mở rộng phạm vi cung cấp nước và tăng đối tượng sử dụng nước sạch.
- Đầu tư nâng công suất các nhà máy nước bằng các hình thức mở rộng, cải tạo, áp dụng tiến bộ khoa học kỹ thuật mới.
- Đầu tư mở rộng, cải tạo hệ thống cấp nước, giảm tỷ lệ thất thoát nước xuống 20% vào năm 2020, nâng tỷ lệ dân cư đô thị được cấp nước sạch, hợp vệ sinh đạt 99% vào năm 2020.
- Thực hiện nâng cao trình độ quản lý hệ thống cấp nước, áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý nhà máy nước, hệ thống phân phối, hệ thống quản lý khách hàng, áp dụng hình thức quản lý hệ thống chạy trên nền công nghệ Hệ thống thông tin địa lý (GIS).
- Quản lý tốt chất lượng vật tư, thiết bị, nguyên liệu, tài chính, nhân lực, áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý để tăng cường chất lượng dịch vụ đối với khách hàng,



đơn giản hóa thủ tục hành chính.

- Thành lập mới Xí nghiệp nước Long Thành để quản lý và mở rộng phát triển khách hàng tại khu vực này.
- Thành lập mới phòng Quản lý hệ thống để thực hiện quản lý hệ thống đất đai (hơn 100 ha), quản lý hệ thống chống thất thoát, quản lý hệ thống mạng lưới phân phối bằng phương pháp áp dụng công nghệ thông tin (quản lý theo công nghệ GIS).
- Tăng cường chức năng, nhiệm vụ cho một số phòng, đội để thực hiện tốt các nhiệm vụ trong sản xuất kinh doanh như: Phòng Kiểm nghiệm thành Phòng Quản lý chất lượng nước; Đội Quản lý Bảo trì & Sửa chữa (tăng cường chức năng bảo trì, sửa chữa thiết bị trên mạng lưới khi áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý).
- Hỗ trợ các Công ty cổ phần có vốn góp của Công ty về mặt kỹ thuật, nguồn vốn, nhân lực để các Công ty cổ phần đảm đương tốt nhiệm vụ phát triển và cung cấp nước đảm bảo nhu cầu sử dụng nước của dân cư và khu công nghiệp trên địa bàn Tỉnh.

2.2. Hệ thống chỉ tiêu kinh tế chủ yếu của kế hoạch sản xuất kinh doanh trong 3 năm liền kể sau khi cổ phần hoá

a. Kế hoạch đầu tư

Đvt: triệu đồng

TT	CHỈ TIÊU	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
A	Giá trị đầu tư cho các dự án	422.632	441.344	388.617
1	HTCN Thiện Tân (giai đoạn 2) - CS 100.000 m ³ /ngày	379.632	398.344	366.617
2	HTCN huyện Vĩnh Cửu - CS 15.000 m ³ /ngày	43.000	43.000	22.000
B	Nguồn đầu tư	422.632	441.344	388.617
1	HTCN Thiện Tân (giai đoạn 2) - CS 100.000 m ³ /ngày	379.632	398.344	366.617
	- Nguồn vốn ODA	342.432	342.432	158.688
	- Vay tín dụng	37.200	55.912	207.929
2	HTCN huyện Vĩnh Cửu - CS 15.000 m ³ /ngày	43.000	43.000	22.000
	- Tiền thu từ bán cổ phần	43.000	43.000	22.000

Nguồn: Phương án cổ phần hoá DOWACO

- Dự án Hệ thống cấp nước Thiện Tân (giai đoạn 2) - công suất 100.000 m³/ngày: Đây là dự án được đầu tư từ nguồn vốn vay ODA của Chính phủ Hàn Quốc (41 triệu USD) và vốn đối ứng (20 triệu USD). Thời gian thực hiện đầu tư 03 năm 2015, 2016



và 2017. Dự kiến năm 2018 đưa vào hoạt động để cung cấp nước cho các khu vực dân cư và khu công nghiệp thuộc TP.Biên Hòa và huyện Trảng Bom. Thời gian hoàn vốn: 12 năm kể từ khi nhà máy đi vào hoạt động.

- Dự án Hệ thống cấp nước huyện Vĩnh Cửu - công suất 15.000 m³/ngày: Dự án được đầu tư từ nguồn vốn phát hành thêm cổ phiếu là 102.128.000.000 đồng (Một trăm lẻ hai tỷ một trăm hai mươi tám triệu đồng). Thời gian thực hiện đầu tư 03 năm 2015, 2016 và 2017. Dự kiến năm 2018 đưa vào hoạt động cấp nước cho dân cư và khu công nghiệp thuộc huyện Vĩnh Cửu. Thời gian hoàn vốn 12 năm kể từ khi nhà máy đi vào hoạt động.

b. Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh trong giai đoạn 5 năm 2008-2013 và các năm trước cũng như tình hình kinh tế trong nước và thế giới hiện nay, định hướng phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Đồng Nai giai đoạn 2010-2020, chiến lược phát triển Công ty sau cổ phần hóa nêu trên, Công ty xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2015 - 2017 với các chỉ tiêu như sau:

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017
1. Vốn điều lệ	Tr.đ	1.000.000	1.000.000	1.000.000
2. Tổng số lao động	Người	883	925	969
3. Tổng quỹ lương	Tr.đ	100.232	110.296	121.312
4. Thu nhập bình quân 1 người/tháng	Tr.đ	9,4	9,9	10,4
5. Tổng doanh thu	Tr.đ	653.450	722.350	794.200
6. Tổng chi phí	Tr.đ	569.450	618.350	672.200
7. Lợi nhuận thực hiện	Tr.đ	84.000	104.000	122.000
8. Tỷ lệ cổ tức	%	5	6	7

Nguồn: Phương án CPH DOWACO

3. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

3.1. Vốn điều lệ

Vốn điều lệ: 1.000.000.000.000 đồng.

Mệnh giá : 10.000 đồng/cổ phần. Cơ cấu như sau :



Stt	Cổ đông	Số lượng (cổ phần)	Giá trị cổ phần (tr.đ)	Tỷ lệ %
I	Nhà Nước	64.000.000	640.000	64,00%
II	Cổ phần bán ra ngoài	36.000.000	360.000	36,00%
1	Cổ phần bán ưu đãi cho cán bộ công nhân viên	2.846.400	28.464	2,85%
2	Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược	15.000.000	150.000	15,00%
3	Cổ phần bán đấu giá công khai trên Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh	18.153.600	181.536	18,15%
Tổng		100.000.000	1.000.000	100%

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

Tỷ lệ cổ phần DOWACO do người nước ngoài nắm giữ được thực hiện theo quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/04/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường Chứng khoán Việt Nam. Theo đó, các tổ chức, cá nhân nước ngoài mua bán cổ phiếu trên thị trường Chứng khoán Việt Nam được nắm giữ tối đa 49% tổng số cổ phiếu của Công ty cổ phần đại chúng.

Số lượng cổ phần bán đấu giá qua Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh là 18.153.600 cổ phần. Trong trường hợp toàn bộ 18.153.600 cổ phần được nhà đầu tư nước ngoài đấu giá thành công và mua hết thì tổng số cổ phần do cổ đông là nhà đầu tư nước ngoài sở hữu là 18.153.600 cổ phiếu. Tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại Công ty khi đó là 18,15% vốn điều lệ. Tỷ lệ này vẫn đảm bảo quy định của Nhà nước về tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là không quá 49%.

3.2. Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần

Trong 3 năm sau cổ phần hoá (2015-2017) Công ty có kế hoạch duy trì mức vốn điều lệ là 1.000 tỷ đồng, bằng mức vốn điều lệ khi Công ty cổ phần hoá.

4. Rủi ro dự kiến

4.1. Rủi ro kinh tế

Sự ổn định và vững mạnh của nền kinh tế trong nước cũng như thế giới là điều kiện hết sức quan trọng và cần thiết cho hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai nói riêng.

Trong những năm vừa qua do khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế đã tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam bị giảm sút so với giai đoạn trước năm 2008, cụ thể tăng trưởng năm



2011: 5,9%, năm 2012: 5,0% và năm 2013: 5,4% đưa tốc độ tăng trưởng bình quân 3 năm 2011-2013 đạt 5,4%. Kinh tế thế giới bị ảnh hưởng, các nhà đầu tư nước ngoài đến tỉnh Đồng Nai chưa cao, điều này ảnh hưởng đến tình hình sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp trong các khu công nghiệp là đối tượng khách hàng của Công ty.

Tuy nhiên, hoạt động kinh doanh của DOWACO là cấp nước sạch mà nước sạch là sản phẩm thiết yếu của người dân và các khu công nghiệp. Do vậy, dù tình hình kinh tế vĩ mô không thuận lợi nhưng mức độ tác động đến hoạt động kinh doanh của Công ty không cao.

4.2. Rủi ro về luật pháp

Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty cũng chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như: Luật doanh nghiệp, Luật bảo vệ môi trường, Luật tài nguyên nước, các Luật về thuế...

Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về chính sách có thể xảy ra và khi xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty, đặc biệt nhất là các chính sách đầu tư, chính sách về lao động là người nước ngoài làm việc tại Việt Nam như: Các chuyên gia nước ngoài đang thi công các công trình cấp nước tại Đồng Nai.

Tuy nhiên, nếu các chính sách, hệ thống pháp luật của nhà nước được ban hành một cách đồng bộ, chặt chẽ, khoa học, phù hợp với tình hình thực tiễn của Việt Nam và thông lệ quốc tế, sẽ tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam, nhằm tạo điều kiện cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước nói chung và của Công ty nói riêng được thuận lợi hơn.

4.3. Rủi ro đặc thù ngành:

a. Rủi ro khai thác từ nguồn nước tự nhiên

Nguồn nước thô là nguyên liệu đầu vào để sản xuất nước sạch, được khai thác từ sông Đồng Nai, nguồn nước sông bị ảnh hưởng bởi hai mùa mưa nắng khác nhau, DOWACO có thể gặp các rủi ro từ điều kiện tự nhiên của nguồn nước bị thay đổi. Sự thay đổi về chất lượng và lưu lượng nước thô ảnh hưởng rất lớn đến quá trình xử lý nước.

Hoạt động sản xuất công nghiệp, nông nghiệp phát triển nhanh chóng cũng kéo theo nguy cơ ô nhiễm nguồn nước cao. Một số nhà máy sản xuất đơn lẻ chưa có hệ thống xử lý nước thải phù hợp, hoạt động sản xuất nông nghiệp sử dụng nhiều chất hóa học như: phân bón, thuốc trừ sâu, gây nguy cơ ô nhiễm nguồn nước, đặc biệt hoạt động khai thác cát sạn trái phép trên sông, nhất là trong khu vực bảo vệ nguồn nước của Công ty đang khai thác có nguy cơ gây ô nhiễm cao.



Những năm gần đây, do thời tiết thay đổi khá thất thường, mùa khô kéo dài, nguồn nước sông bị nhiễm mặn, do đó có thể ảnh hưởng đến nguồn nước thô do Công ty khai thác để sản xuất nước sạch cung cấp cho khách hàng.

Để ngăn ngừa các rủi ro trên, Công ty đã đầu tư các thiết bị hiện đại để xử lý nước cũng như triển khai quy trình vận hành xử lý nước để đảm bảo được chất lượng nước sạch cung cấp cho khách hàng và người dân, nên ảnh hưởng đến chi phí sản xuất và hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

b. Rủi ro thất thoát nước sạch

Tỷ lệ thất thoát của hệ thống cấp nước hiện tại là 25,3%. Nước rò rỉ được phân theo 02 loại: loại dễ thấy (nước tràn lên mặt đất) và loại khó thấy (nước chảy ngầm dưới lòng đất, chảy vào hệ thống cống thoát nước, đường ống nước có đoạn đi qua cầu, qua suối...) nên việc kiểm soát thất thoát rất khó khăn.

Việc sửa chữa các điểm rò rỉ loại dễ thấy được thực hiện nhanh chóng, còn đối với các điểm rò rỉ ngầm dưới lòng đất khó thấy, cần phải có kế hoạch dò tìm và sửa chữa. Các điểm rò rỉ loại này sẽ tồn tại trong một thời gian dài và chiếm một tỷ lệ lớn trong tổng số lượng nước thất thoát. Hơn nữa, nếu Công ty không dò tìm và sửa chữa các điểm rò rỉ loại này một cách có hệ thống, chúng sẽ gây ra các sự cố lớn hơn và lượng nước thất thoát càng tăng lên, ảnh hưởng đến khối lượng nước sạch cung cấp cho khách hàng.

Việc phát triển hạ tầng kỹ thuật, giao thông, đô thị cũng ảnh hưởng không nhỏ tới việc thất thoát nước, trong quá trình thi công cải tạo, xây dựng mới các tuyến đường làm bề các hệ thống đường ống hiện hữu gây thất thoát nước.

Một số người dân có ý thức chưa cao đã xâm phạm vào các công trình cấp nước như: đục, phá, ăn cắp nước. Một số thiết bị, phụ tùng trên mạng lưới còn chưa đồng bộ, chất lượng chưa cao nên cũng ảnh hưởng tới việc thất thoát nước.

Việc quản lý hệ thống phân phối nước và quản lý khách hàng còn ở mức giản đơn, chưa áp dụng công nghệ thông tin trong quản lý khách hàng, do đó càng ảnh hưởng đến tỷ lệ thất thoát nước.

Công ty đã tăng cường công tác quản lý hệ thống, quản lý khách hàng, tăng cường tuyên truyền cho người dân về ý thức tiết kiệm nước và bảo vệ nguồn nước, phối hợp chặt chẽ với các đơn vị thi công hạ tầng kỹ thuật, giao thông, đô thị hạn chế thấp nhất thất thoát nước khi thi công nhằm làm giảm tỷ lệ thất thoát nước.

4.4. Rủi ro của đợt chào bán

Thị trường chứng khoán Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2014 đã ghi nhận một đợt tăng điểm tương đối mạnh, trong hơn 9 tháng đầu năm 2014, VNIndex tăng 24,9% từ



504,6 điểm (31/12/2013) lên 630,3 điểm (15/09/2014). Nguyên nhân chính bắt nguồn từ việc nền kinh tế vĩ mô trong nước tuy chưa hoàn toàn thoát hẳn khó khăn nhưng đã dần trở nên ổn định, lạm phát dần được kiểm soát, mặt bằng lãi suất liên tục được điều chỉnh theo hướng giảm... là những yếu tố thu hút nhà đầu tư quay trở lại thị trường chứng khoán.

Đợt bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng của DOWACO sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán niêm yết tại thời điểm đấu giá, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như tính hấp dẫn cổ phần của Công ty. Vì vậy, có thể có rủi ro không bán hết số cổ phần dự định chào bán.

4.5. Rủi ro tỷ giá

Đối với các dự án đầu tư có nguồn vốn vay ODA, những năm gần đây tỷ giá biến động làm phát sinh chênh lệch tỷ giá ngoại tệ theo chiều hướng bất lợi cho Công ty, đây là yếu tố rủi ro ngoài sự kiểm soát của Công ty.

4.6. Rủi ro khác

Hoạt động kinh doanh của Công ty có thể chịu ảnh hưởng bởi những rủi ro khác như rủi ro do sự ảnh hưởng những biến động chính trị, xã hội trên thế giới, chiến tranh, bệnh dịch,... làm cho thị trường bị giảm sút và các thị trường tiềm năng mất ổn định. Những rủi ro này có thể sẽ tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động kinh doanh của Công ty.



PHẦN IV: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

1. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần

Theo phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt, đối tượng chào bán và phương thức bán được tóm tắt như bảng sau:

ST T	Đối tượng chào bán	Giá bán	Số lượng bán	%/VĐL mới (*)
1	Người lao động		2.846.400	2,85%
1.1	Theo tiêu chuẩn thâm niên	bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai	806.900	0,81%
1.2	Theo đăng ký cam kết làm việc	bằng giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai	2.039.500	2,04%
2	Nhà đầu tư chiến lược	Theo quy định về mức giá bán cho NĐT chiến lược	15.000.000	15,0%
3	Nhà đầu tư tham dự đấu giá	Giá khởi điểm đấu giá: 10.100	18.153.600	18,15%
	Tổng cộng		36.000.000	36,0%

(*): VĐL mới sau khi cổ phần hóa của Công ty là 1.000 tỷ đồng.

Cụ thể:

1.1. Đối với người lao động:

a. Số lượng và giá bán:

- Cổ phần CB.CNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là “Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa được mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước với giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)”. Cụ thể:

- Tổng số CBCNV có tên trong danh sách lao động Công ty ngày 30/6/2014 (thời điểm UBND Tỉnh Đồng Nai công bố giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai để cổ phần hóa) là: 837 người;



- Tổng số CB.CNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 704 người;
- Tổng số năm công tác toàn bộ số CB.CNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: 8.069 năm.
- Số lượng cổ phiếu bán cho CB.CNV theo hình thức này là **806.900 cổ phần**, chiếm **0,81%** vốn điều lệ Công ty cổ phần.
- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CB.CNV sẽ thực hiện sau khi tổ chức bán đấu giá công khai ra công chúng.

Giá bán: bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai vì Công ty bán đấu giá công khai trước khi bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.

- Cổ phần CB.CNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần

Theo quy định tại Khoản 2c Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là "*Giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động mua thêm quy định tại điểm b khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ, được xác định là giá đấu thành công thấp nhất (trường hợp đấu giá công khai trước) hoặc bằng giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)*".

- DOWACO có 800 CB.CNV đăng ký mua theo quy định của hình thức này. Tổng số lượng cổ phiếu bán cho CBCNV theo hình thức này là **2.039.500 cổ phần**, chiếm **2,04%** vốn điều lệ Công ty cổ phần.
- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CB.CNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CB.CNV sẽ thực hiện sau khi tổ chức bán đấu giá công khai ra công chúng.

Giá bán: bằng giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai vì Công ty bán đấu giá công khai trước khi bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.

b. Phương thức thanh toán:

- Người lao động đăng ký mua tại DOWACO và nộp tiền tại phòng Tài chính - Kế toán của DOWACO hoặc nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong tỏa của DOWACO.
- Thời điểm đăng ký mua dự kiến: Trong tháng 10/2014, tháng 11/2014



- Thông tin tài khoản phong tỏa:

Tên tài khoản: CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI

Số tài khoản: 10201-000204404-6

Tại: Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Nai

- Thời hạn thanh toán: trong vòng 15 ngày kể từ ngày đăng ký mua.

1.2. Đối với nhà đầu tư chiến lược:

a. Số lượng và giá bán:

Tổng số cổ phần dự kiến bán cho nhà đầu tư chiến lược là **15.000.000 cổ phần**, chiếm **15%** vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

Việc bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn theo phương thức:

- Trường hợp có tối đa 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần, nếu số cổ phần các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua tối đa bằng số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa tiến hành thỏa thuận về số cổ phần bán ra, giá bán cổ phần, báo cáo UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt hoặc quyết định theo ủy quyền của UBND tỉnh Đồng Nai.
- Trường hợp có tối đa 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần, nếu số cổ phần các nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua lớn hơn số cổ phần bán ra cho nhà đầu tư chiến lược hoặc trường hợp có trên 03 nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần thì phải tổ chức đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược.

Giá bán: Nhà đầu tư chiến lược được lựa chọn khi có giá đặt mua từ cao xuống thấp cho đủ số lượng cổ phần bán ra và giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá không thấp hơn giá khởi điểm đã được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt (trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước khi bán đấu giá công khai) hoặc không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai (trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược sau khi bán đấu giá công khai).

- b. Phương thức thanh toán:** Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được UBND tỉnh phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

1.3. Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá:

a. Số lượng và giá bán:

- Số lượng bán cho nhà đầu tư tham gia đấu giá là **18.153.600 cổ phiếu**, chiếm tỷ lệ **18,15%** vốn điều lệ.



- **Giá bán khởi điểm: 10.100 đồng.**
- Căn cứ xác định giá khởi điểm:
 - + Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp DOWACO do Công ty cổ phần thẩm định giá Đồng Nai lập.
 - + Xem xét báo cáo xác định giá khởi điểm của đơn vị tư vấn BVSC.
 - + Tình hình thị trường chứng khoán Việt Nam và thế giới cũng như các yếu tố ảnh hưởng khác tại thời điểm trước khi tổ chức bán đấu giá cổ phần công khai.
 - + Đối tượng: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật (*Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ*).
- b. Phương thức thanh toán:** Theo quy định tại Quy chế bán đấu giá cổ phần lần đầu do Sở Giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh ban hành.

2. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, Doanh nghiệp chọn hình thức cổ phần hóa theo khoản 2, Điều 4, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần là “*Bán bớt một phần vốn nhà nước và phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ*”.

Tổng số tiền bán cổ phần dự kiến thu được: 360 tỷ đồng. Trong đó:

- Nộp về cho công ty mẹ (do bán bớt phần vốn nhà nước): 88 tỷ đồng.
- Số tiền DOWACO dự kiến được để lại: 272 tỷ đồng.

Căn cứ theo Quyết định số 2744/QĐ-UBND ngày 05/09/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Công ty TNHH MTV cấp nước Đồng Nai thành công ty cổ phần, theo đó, giá trị thực tế vốn nhà nước tại thời điểm 31/12/2013 là 727,87 tỷ đồng và vốn điều lệ mới của công ty sau khi cổ phần hóa là 1.000 tỷ đồng. Như vậy, **Số tiền của cổ phiếu phát hành thêm lần đầu ra công chúng DOWACO được sử dụng là 272,13 tỷ đồng.** Số tiền này được sử dụng để hoàn trả tiền ứng trước vốn ngân sách (Trung ương và địa phương) khi thực hiện các dự án đã đầu tư: 170 tỷ đồng. Nguồn tiền còn lại phục vụ cho đầu tư phát triển của Công ty sau cổ phần hóa là: 102,13 tỷ đồng.



Tóm tắt kế hoạch sử dụng tiền như sau:

Đvt: tỷ đồng

Vốn điều lệ sau khi cổ phần hóa.	1.000
Trong đó:	
<i>Vốn nhà nước</i>	727,87
<i>Giá trị phát hành thêm</i>	272,13
Tiền thu được từ cổ phần hóa.	272,13
Sử dụng cho:	
<i>Hoàn trả tiền ứng trước vốn ngân sách</i>	170
<i>Bổ sung vốn đầu tư vào hệ thống cấp nước huyện Vĩnh Cửu (*)</i>	102,13

Nguồn: Phương án cổ phần hóa DOWACO

(*): Số tiền từ nguồn phát hành thêm này dự kiến dùng cho dự án đầu tư hệ thống cấp nước huyện Vĩnh Cửu - công suất 15.000 m³/ngày. Thời gian thực hiện đầu tư 03 năm 2015, 2016 và 2017. Dự kiến năm 2018 đưa vào hoạt động cấp nước cho dân cư và khu công nghiệp thuộc huyện Vĩnh Cửu.

3. Kết Luận

Bản công bố thông tin được cung cấp nhằm mục đích giúp nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của DOWACO trước khi đăng ký mua cổ phần.

Bản công bố thông tin được lập trên cơ sở các thông tin và số liệu đã được kiểm toán (hoặc soát xét) do DOWACO cung cấp và được Tổng Công ty Sonadezi thông qua, đảm bảo tính công khai, minh bạch và bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của nhà đầu tư.

Chúng tôi khuyến cáo các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham gia đấu giá mua cổ phần DOWACO.

Trân trọng./.



Đồng Nai, ngày ...09... tháng ...10... năm 2014

**TM. BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HOÁ CÔNG TY TNHH MTV CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
TRƯỞNG BAN**


ĐỖ THỊ THU HẰNG

**CÔNG TY TNHH MTV CẤP NƯỚC ĐỒNG NAI
GIÁM ĐỐC**


PHAN HÙNG