



# BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

## VỀ VIỆC THOÁI VỐN CỔ PHẦN CỦA TỔNG CÔNG TY CẤP NƯỚC SÀI GÒN - TNHH MTV TẠI CÔNG TY CP THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ QUẢNG TRƯỜNG QUỐC TẾ THÔNG QUA ĐẦU GIÁ

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

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

### TỔNG CÔNG TY CẤP NƯỚC SÀI GÒN - TNHH MTV

Địa chỉ: Số 1 Công trường Quốc Tế, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM

Điện thoại: (028) 38291777 Fax : (028) 38241644

Website: <http://sawaco.com.vn>

### SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3821 7713 Fax: (028) 3821 7452

### TỔ CHỨC TƯ VẤN



### Phụ trách công bố thông tin:

Ông Hồ Văn Lâm – Chức vụ: Tổng Giám đốc

Điện thoại: (028) 38291777 Fax: (028) 38241644

**Tháng 9 năm 2017**

## THÔNG TIN TÓM TẮT

- Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV (SAWACO) thực hiện thoái vốn theo Nghị định số 91/2015/NĐ-CP ngày 13/10/2015 của Thủ tướng Chính phủ quy định về đầu tư vốn nhà nước vào Doanh nghiệp và quản lý, sử dụng vốn, tài sản tại Doanh nghiệp
- Nghị quyết số 57/NQ-TCT-HĐTV ngày 25/08/2017 của Hội đồng thành viên SAWACO về việc phê duyệt phương án thoái vốn của SAWACO tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế
- Nguyên tắc chuyển nhượng: Theo Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP
- Hình thức chuyển nhượng: Theo Điều 29 Nghị định số 91/2015/NĐ-CP

Tên cổ phiếu: Cổ phần Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế  
Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phần  
Tổng số lượng cổ phần dự kiến thoái vốn: 9.000.000 cổ phần  
Tổng giá trị theo mệnh giá: 90.000.000.000 đồng  
Giá khởi điểm: 23.527 đồng/cổ phần

# MỤC LỤC

<b>I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN</b>	<b>4</b>
1. Tổ chức thực hiện thoái vốn	4
2. Đại diện tổ chức tư vấn	4
<b>II. CÁC KHÁI NIỆM</b>	<b>4</b>
<b>III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOÁI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP</b>	<b>5</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	5
2. Mối quan hệ với công ty có cổ phiếu được thoái vốn	5
3. Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6
4. Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu	6
<b>IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN</b>	<b>6</b>
1. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	6
2. Cơ cấu cổ đông	7
3. Cơ cấu tổ chức công ty	7
4. Sản phẩm và dịch vụ	8
5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu	8
6. Kế hoạch kinh doanh năm 2017	10
7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của ISC	10
8. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn	10
<b>V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN</b>	<b>11</b>
1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế	11
2. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông	11
3. Mệnh giá: 10.000 đồng/cổ phiếu	11
4. Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn: 9.000.000 cổ phiếu	11
5. Giá khởi điểm đấu giá: 23.527 đồng/cổ phiếu	11
6. Phương pháp tính giá:	11
7. Phương thức thoái vốn:	11
8. Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:	11
9. Đăng ký mua cổ phiếu	11
10. Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài:	11
11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có.	12
12. Các loại thuế có liên quan: Công ty tuân thủ luật thuế hiện hành	12
13. Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM	12
<b>VI. MỤC ĐÍCH THOÁI VỐN</b>	<b>12</b>
<b>VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN ĐẤU GIÁ</b>	<b>12</b>
<b>VIII. BÁO CÁO CỦA TỔ CHỨC CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN VỀ CÁC THÔNG TIN LIÊN QUAN ĐẾN TỔ CHỨC NÀY</b>	<b>13</b>
<b>IX. PHỤ LỤC</b>	<b>13</b>

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

### 1. Tổ chức thực hiện thoái vốn

#### TỔNG CÔNG TY CẤP NƯỚC SÀI GÒN - TNHH MTV

Ông **Hồ Văn Lâm**

Chức vụ: Tổng Giám đốc

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

### 2. Đại diện tổ chức tư vấn

#### CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT

Ông **Võ Hữu Tuấn**

Chức vụ: Giám đốc

*(Giấy ủy quyền số 02/2017/UQ-BVSC do Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt ký ngày 03/01/2017).*

Bản công bố thông tin này là một phần của hồ sơ đăng ký thoái vốn do Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng dịch vụ tư vấn số 28/2017/BVSC.HCM-SWC/TV-ĐG ngày 26/06/2017 được ký kết giữa Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt với Tổng công ty Cấp nước Sài Gòn – TNHH MTV về tư vấn chào bán vốn của Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV tại Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế (ISC). Chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do ISC cung cấp.

## II. CÁC KHÁI NIỆM

- Tổ chức thoái vốn/SAWACO: Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV
- Tổ chức được thoái vốn/ISC: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế
- Tổ chức tư vấn: Chi nhánh Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt
- UBND: Ủy ban nhân dân
- ĐHĐCĐ: Đại hội đồng cổ đông
- HĐQT: Hội đồng Quản trị
- BKS: Ban kiểm soát
- KCN: Khu công nghiệp
- ROA: Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản
- ROE: Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu

### III. GIỚI THIỆU VỀ TỔ CHỨC THỰC HIỆN THOẠI VỐN THEO NGHỊ ĐỊNH SỐ 91/2015/NĐ-CP

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

##### Thông tin chung

Tên giao dịch trong nước	: TÔNG CÔNG TY CẤP NƯỚC SÀI GÒN - TNHH MTV
Tên giao dịch quốc tế	: SAIGON WATER CORPORATION
Tên viết tắt	: SAWACO
Vốn điều lệ	: 5.139.426.000.000 đồng
Trụ sở	: Số 1 Công trường Quốc Tế, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM
Điện thoại	: 028 38291777
Fax	: 028 38241644
Website	: <a href="http://sawaco.com.vn">http://sawaco.com.vn</a>

##### Tóm tắt lịch sử hình thành và phát triển

Sau một thời gian xây dựng, năm 1880, người Pháp đã đưa vào hoạt động một hệ thống cung cấp và phân phối nước đầu tiên cho dân chúng ở thành phố Sài Gòn.

Sau quá trình phát triển, đến tháng 5/2015, Tổng Công ty cấp nước Sài Gòn được thành lập theo Quyết định số 85/2005/QĐ-UB ngày 24/5/2005 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thành lập Tổng công ty cấp nước Sài Gòn hoạt động theo mô hình công ty Mẹ - công ty con, lúc này, Tổng công ty có 5 đơn vị trực thuộc, 8 công ty cổ phần và 3 công ty thành viên; tổng công suất phát nước trên 1 triệu mét khối/ngày và có trên 563 ngày đồng hồ khách hàng.

Tổng công ty Cấp nước Sài Gòn hoạt động dưới hình thức Trách nhiệm hữu hạn một thành viên do nhà nước sở hữu 100% kể từ ngày 20/09/2010 theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0301129367 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp.

Với tốc độ phát triển nhanh về kinh tế - xã hội của Thành phố Hồ Chí Minh, Tổng công ty Cấp nước Sài Gòn luôn vươn lên để đáp ứng nhu cầu sử dụng nước sạch của Thành phố. Nhất là năm 2014, khi Hội đồng Nhân dân Thành phố chủ trương đẩy nhanh việc cung cấp nước sạch cho nhân dân Thành phố, đến nay Tổng công ty Cấp nước Sài Gòn đã đạt được tỷ lệ cung cấp nước sạch cho 94,85% hộ dân Thành phố, trong đó hầu hết các quận đô thị đã đạt 100%. Các huyện ngoại thành như Cần Giò, Hóc Môn, Nhà Bè...trước đây là những vùng chưa có hoặc thiếu nước sạch, thì nay đã có nước sạch từ hệ thống cấp nước Thành phố.

Trong năm 2016, Công ty đã đầu tư nâng công suất cấp nước sạch lên 2,42 triệu m<sup>3</sup>/ngày (từ mức mức 1,8 triệu m<sup>3</sup>/ngày) để cung cấp đủ nguồn nước sinh hoạt của người dân thành phố.

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

Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV là cổ đông pháp nhân của Công ty cổ

phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế.

3. **Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành**  
Tỷ lệ sở hữu cổ phiếu thoái vốn/ tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành là 30%.
4. **Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu**  
Tỷ lệ cổ phiếu thoái vốn/cổ phiếu đang sở hữu là 100%.

#### IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA CÔNG TY CÓ CỔ PHIẾU ĐƯỢC THOÁI VỐN

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

###### 1.1. Lịch sử hình thành và phát triển

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế được thành lập với mục đích phát triển khu đất có diện tích hơn 8.200 m<sup>2</sup> tại 01 Công trường quốc tế, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM.

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế chính thức đi vào hoạt động từ ngày 008/06/2009 theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0308976796 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

###### 1.2. Một số thông tin cơ bản về Công ty

- Tên Công ty: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế
- Tên giao dịch: International Square Trading Service Joint Stock Company
- Tên viết tắt: INTER SQUARE JSC
- Vốn điều lệ: 300.000.000.000 đồng
- Trụ sở chính: 01 Công trường Quốc tế, Phường 6, Quận 3, Tp.HCM
- Điện thoại: (028) 38 299 111 Fax: (028) 38 279 077
- Giấy CNĐKKD: Số 0308976796 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 08 tháng 6 năm 2009, thay đổi gần nhất vào ngày 20 tháng 09 năm 2017.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty: Bán lẻ hàng hóa khác mới trong các cửa hàng chuyên doanh + Bán lẻ dầu hỏa, than nhiên liệu dùng cho gia đình + Bán lẻ hàng lưu niệm, hàng đan lát, hàng thủ công mỹ nghệ + Bán lẻ đồng hồ, kính mắt + Bán lẻ hoa, cây cảnh + Bán lẻ máy ảnh, phim ảnh và vật liệu ảnh + Bán lẻ thiết bị, dụng cụ thể dục, thể thao + Bán lẻ bạc, đá quý và đá bán quý, đồ trang sức + Mua bán vàng trang sức + Bán lẻ tranh, ảnh và các tác phẩm nghệ thuật khác (trừ đồ cổ) + Bán lẻ xe đạp và phụ tùng, và một số ngành nghề khác.

## 2. Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông của ISC tại ngày 30/06/2017:

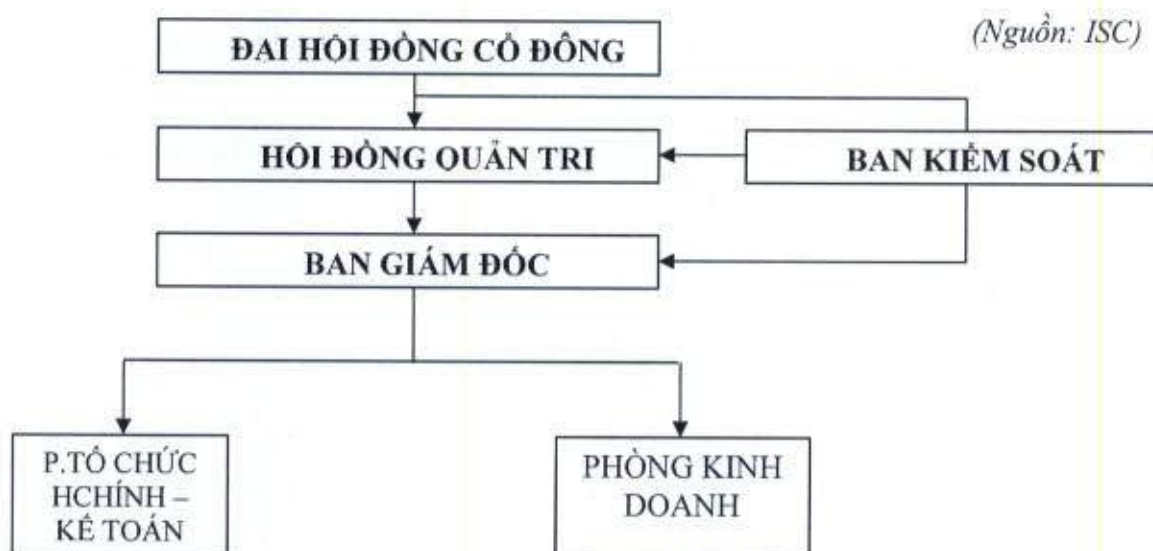
Stt	Cổ đông	Số lượng cổ phiếu sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	<b>Cổ đông trong nước</b>	<b>30.000.000</b>	<b>100</b>
	- Pháp nhân	30.000.000	100
	- Cá nhân	0	0
2	<b>Cổ đông nước ngoài</b>	0	0
	- Pháp nhân	0	0
	- Cá nhân	0	0
	<b>Tổng cộng</b>	<b>30.000.000</b>	<b>100</b>

Hiện có 3 tổ chức là cổ đông công ty, bao gồm: Liên hiệp Hợp tác xã Thương mại Tp.HCM, Tổng Công ty cấp nước Sài Gòn và Công ty TNHH Bất động sản Thiên Thanh.

## 3. Cơ cấu tổ chức công ty

Bộ máy quản lý, điều hành bao gồm Ban lãnh đạo Công ty và các phòng ban chức năng như sau:

### Sơ đồ cơ cấu bộ máy tổ chức ISC



**Đại hội đồng cổ đông:** ĐHĐCĐ 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 uỷ quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua sửa đổi, bổ sung Điều lệ;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Quyết định số lượng thành viên của Hội đồng quản trị;
- Bầu, bãi nhiệm, miễn nhiệm thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát;

Các quyền khác được quy định tại Điều lệ.

**Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản lý, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Công ty trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền giải quyết của Đại Hội Đồng Cổ Đông. Số thành viên của HĐQT gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm.

**Ban Kiểm soát:** là cơ quan trực thuộc Đại Hội Đồng Cổ Đông, do Đại Hội Đồng Cổ Đông bầu ra gồm 03 thành viên với nhiệm kỳ 05 năm. Ban Kiểm soát bao gồm những người thay mặt Cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động quản trị và điều hành sản xuất, kinh doanh của Công ty.

**Ban điều hành đứng đầu là Tổng Giám đốc:** là bộ máy quản lý sẽ chịu trách nhiệm điều hành dưới sự lãnh đạo của Hội đồng quản trị, nhằm thực hiện các nghị quyết, các kế hoạch kinh doanh và đầu tư của Hội đồng quản trị và Đại hội đồng cổ đông thông qua.

#### 4. Sản phẩm và dịch vụ

Hiện tại, ISC đang cung cấp dịch vụ cho thuê mặt bằng.

#### 5. Báo cáo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 2 năm gần nhất và các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Đơn vị tính: đồng

Khoản mục	Năm 2015	Năm 2016	% +/- so với 2015
Tổng tài sản	336.098.972.236	340.838.255.042	1,4%
Doanh thu thuần	7.354.545.460	6.979.237.540	-5,1%
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	5.780.978.199	4.652.922.530	-19,5%
Lợi nhuận khác	1.283.285.600	933.195.341	-27,3%
Lợi nhuận trước thuế	7.064.263.799	5.586.117.871	-20,9%
Lợi nhuận sau thuế	5.595.544.210	4.335.683.936	-22,5%
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	0,0%	0,0%	0%

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán 2015 và 2016 của ISC)

#### **Nội dung lưu ý trong Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2016:**

Trong báo cáo tài chính được kiểm toán năm 2016, Công ty TNHH Kiểm Toán và Tư vấn A&C đã nêu ý kiến ngoại trừ có liên quan đến số tiền thuê đất và số tiền thuế từ thu nhập của giao dịch liên kết các bên có liên quan của ISC, cụ thể như sau:

#### **“Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo quyết định số 1468/QĐ-UBND ngày 4/4/2015 của Ủy ban nhân dân Tp.HCM về việc cho Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế thuê đất tại số 1, Công trường Quốc tế, Phường 6, Quận 3 với diện tích 8.287,60 m<sup>2</sup>, thời gian thuê 50 năm kể từ ngày 21/01/2015, trả tiền thuê một lần cho cả thời gian thuê. Tuy nhiên, hiện tại Công ty vẫn



chưa thống nhất được với cơ quan chức năng về số tiền thuê đất.

Ngoài ra, Theo khoản 3, điều 3 của Quyết định này, Ủy ban nhân dân Tp.HCM có yêu cầu Cục thuế Tp.HCM rà soát và thu tiền thuê đất của Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế từ ngày 30/7/2009 đến ngày 21/1/2015. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa nhận được Quyết định về số tiền truy thu nêu trên.

Theo thông tư 66/2010/TT-BTC ngày 22/4/2010 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn thực hiện việc xác định giá thị trường trong giao dịch kinh doanh giữa các bên có quan hệ liên kết, Cơ quan thuế có quyền ấn định mức giá được sử dụng để kê khai tính thuế, ấn định thu nhập chịu thuế hoặc số thuế phải nộp đối với khoản tiền cho mượn các cổ đông của Công ty với giá trị là 280.000.000.000 VND theo lãi suất hiện hành của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là 6,5%. Số thuế ước tính theo thu nhập tính thuế của giao dịch liên kết này giá trị là 3.640.000.000. Tuy nhiên hiện tại đơn vị chưa kê khai, tính thuế đối với phần thu nhập từ giao dịch liên kết này.”

⚡ Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu:

TT	Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2015	Năm 2016
<b>1</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng thanh toán</b>			
-	Hệ số thanh toán ngắn hạn	lần	141,95	119,12
-	Hệ số thanh toán nhanh	lần	141,95	119,12
<b>2</b>	<b>Chỉ tiêu về cơ cấu vốn</b>			
-	Hệ số nợ / Tổng tài sản	lần	0,01	0,01
-	Hệ số nợ / Vốn chủ sở hữu	lần	0,01	0,01
<b>3</b>	<b>Chỉ tiêu về năng lực hoạt động</b>			
-	Vòng quay hàng tồn kho (*)	vòng	N/A	N/A
-	Doanh thu thuần/Tổng tài sản	vòng	0,03	0,02
<b>4</b>	<b>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</b>			
-	Hệ số LN sau thuế / DT thuần	%	76,1%	62,1%
-	Hệ số LN sau thuế / Vốn chủ sở hữu	%	1,7%	1,3%
-	Hệ số LN sau thuế / Tổng tài sản	%	1,7%	1,3%
-	Hệ số LN từ hoạt động SXKD / DT thuần	%	78,6%	66,7%
<b>5</b>	<b>Chỉ tiêu liên quan đến cổ phần</b>			
-	Thu nhập trên mỗi cổ phần	đồng/cổ phần	187	145
-	Giá trị sổ sách của cổ phần	đồng/cổ phần	11.131	11.275

(Nguồn: ISC)

Ghi chú: (\*) do hoạt động của ISC là cho thuê mặt bằng nên không phát sinh hàng tồn kho trong năm 2015 và 2016

**6. Kế hoạch kinh doanh năm 2017**

Stt	Chỉ tiêu	Đvt	Năm 2016	Năm 2017	
				Kế hoạch	% tăng giảm so với năm 2016
1	Vốn Điều lệ	đồng	300.000.000.000	300.000.000.000	0,0%
2	Doanh thu thuần (DTT)	đồng	6.979.237.540	2.764.838.810	-60,4%
3	Lợi nhuận sau thuế	đồng	4.335.683.936	(4.458.402.929)	-202,8%
4	Lợi nhuận sau thuế/DTT	%	62%	-161%	-359,6%
5	Lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	%	1,4%	-1,5%	-202,8%
6	Cổ tức	đồng/cp	0	0	0

**Căn cứ đặt kế hoạch kinh doanh năm 2017:**

Doanh thu thuần ISC trong năm 2017 chủ yếu từ hoạt động cho thuê. Công ty dự kiến ngừng hoạt động cho thuê trong nửa cuối năm 2017 để phục vụ cho việc phát triển dự án bất động sản. Dự kiến doanh thu thực hiện năm 2017 ước đạt khoảng hơn 1,1 tỷ đồng (doanh thu trong 6 tháng đầu năm 2017). Kế hoạch chi phí năm 2017 chủ yếu bao gồm các khoản chi phí nhân viên, thuê tư vấn và các khoản chi phí thuê ngoài khác.

**7. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của ISC**

Không có.

**8. Các thông tin tranh chấp kiện tụng liên quan tới Công ty có thể ảnh hưởng đến giá cổ phiếu thoái vốn**

Không có.

## V. PHƯƠNG ÁN THOÁI VỐN

1. **Tên cổ phiếu:** Cổ phiếu Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế
2. **Loại cổ phiếu:** Cổ phiếu phổ thông
3. **Mệnh giá:** 10.000 đồng/cổ phiếu
4. **Tổng số cổ phiếu dự kiến thoái vốn:** 9.000.000 cổ phiếu.
5. **Giá khởi điểm đấu giá:** 23.527 đồng/cổ phiếu

6. **Phương pháp tính giá:**

Căn cứ trên cơ sở đề xuất của Công ty cổ phần Tư vấn và Thẩm định giá Đông Nam (SACC) tại chứng thư số 1186/17/CT.SACC ngày 22/08/2017 về giá cổ phần của ISC để đấu giá phần vốn của SAWACO tại ISC, Hội đồng thành viên của SAWACO đã quyết định giá khởi điểm đấu giá là 23.527 đồng/cổ phiếu.

7. **Phương thức thoái vốn:**

Thoái vốn cổ phần của SAWACO tại ISC bằng hình thức đấu giá cạnh tranh công khai thông qua Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh.

8. **Tổ chức thực hiện đấu giá cổ phần:**

Theo quy chế đấu giá do Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh ban hành, dự kiến thời gian thực hiện thoái vốn trong Quý IV năm 2017.

9. **Đăng ký mua cổ phiếu**

Thời hạn, số lượng, phương thức thanh toán, chuyển giao cổ phiếu, số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu, thời hạn và cách thức trả lại tiền đặt mua cổ phiếu,... được thực hiện theo Quy chế bán đấu giá cổ phần của SAWACO tại ISC do Sở giao dịch Chứng khoán Tp.Hồ Chí Minh ban hành.

10. **Giới hạn về tỷ lệ nắm giữ đối với nhà đầu tư nước ngoài:**

Giới hạn tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài tuân thủ theo quy định tại Nghị định 60/2015/NĐ-CP ngày 26/06/2015 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 58/ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán; Thông tư 123/2015/TT-BTC ngày 19/8/2015 của Bộ Tài chính về hướng dẫn hoạt động đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam. Theo đó, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại ISC là không hạn chế (tối đa 100%).

Hiện tại tỷ lệ nắm giữ của nhà đầu tư nước ngoài là 0% vốn cổ phần của ISC.

Số lượng cổ phần chào bán thông qua đấu giá là 9.000.000 cổ phần, chiếm 30% vốn cổ phần của Công ty. Khối lượng cổ phần nhà đầu tư nước ngoài được mua tối đa là 9.000.000 cổ phần, chiếm 30% vốn cổ phần của Công ty.

11. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng: Không có.
12. Các loại thuế có liên quan: Công ty tuân thủ luật thuế hiện hành.
13. Tổ chức thực hiện đấu giá: Sở giao dịch Chứng khoán Tp.HCM

## VI. MỤC ĐÍCH THOẠI VỐN

Thực hiện theo Nghị quyết số 57/NQ-TCT-HĐTV ngày 25/08/2017 của Hội đồng thành viên SAWACO về việc phê duyệt phương án thoái vốn của SAWACO tại Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế.

## VII. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT CHÀO BÁN ĐẤU GIÁ

1. Tổ chức bảo lãnh phát hành: Không.
2. Tổ chức tư vấn phương án thoái vốn

### **CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**

Trụ sở chính: Số 72 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.  
Điện thoại: (024) 3928 8080 Fax: (024) 3928 9888  
Chi nhánh: Số 233 Đồng Khởi, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (028) 3914 6888 Fax: (028) 3914 7999  
Website : <http://www.bvsc.com.vn>

### **Ý kiến của tổ chức tư vấn về đợt thoái vốn:**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn cho đợt thoái vốn cổ phiếu Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế thuộc sở hữu của Tổng Công ty Cấp nước Sài Gòn - TNHH MTV, Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt nhận thấy rằng khả năng thành công của đợt thoái vốn này ở mức độ tương đối, dựa trên mức giá khởi điểm đấu giá là 23.527 đồng/cổ phiếu, tương ứng với hệ số P/E (Thị giá/Thu nhập trên mỗi cổ phần) là 162 lần và hệ số P/B (Thị giá/Giá trị sổ sách) là 2,09 lần, bằng 11 lần so với P/E và gần tương đương P/B của các công ty niêm yết trên Sở giao dịch chứng khoán Tp.HCM và cổ phiếu ISC có tính thanh khoản thấp hơn so với các cổ phiếu đã niêm yết.

3. Tổ chức kiểm toán

### **CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN A&C**

Địa chỉ: Số 02 Trường Sơn, P.2, Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh  
Điện thoại: 028.3547 2972 Fax: 028.35472 970  
Email: [kttv@a-c.com.vn](mailto:kttv@a-c.com.vn)

**4. Tổ chức thực hiện đấu giá**

**SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HỒ CHÍ MINH**

Địa chỉ: Số 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, Tp.Hồ Chí Minh

Điện thoại: (028) 3821 7713 Fax: (028) 3821 7452

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

Bản công bố thông tin này đã được Chi nhánh Công ty cổ phần Chứng khoán Bảo Việt xây dựng một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty cổ phần Thương mại Dịch vụ Quảng trường Quốc tế cung cấp.

ISC chịu hoàn toàn trách nhiệm về việc đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là hoàn toàn trung thực - phù hợp với thực tế - đầy đủ và cần thiết để người đầu tư có thể đánh giá về tài sản - hoạt động - tình hình tài chính - kết quả và triển vọng của Công ty.

Báo cáo tài chính của ISC đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán Và Tư vấn A&C. Các nhà đầu tư nên tham khảo Bản công bố thông tin và Quy chế đấu giá trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá. Các nhà đầu tư tham dự đấu giá có trách nhiệm tìm hiểu - đánh giá các thông tin về doanh nghiệp và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

SAWACO được miễn trách nhiệm trong trường hợp ISC cung cấp thông tin không chính xác và không trung thực.

**IX. PHỤ LỤC**

- Báo cáo thoái vốn;
  - Báo cáo kiểm toán năm 2016;
  - Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và Điều lệ tổ chức và hoạt động của ISC;
- Giấy chứng nhận sở hữu cổ phần và văn bản xác nhận số cổ phần được phép chuyển nhượng.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 9 năm 2017

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC TƯ VẤN**  
**CHI NHÁNH CÔNG TY CỔ PHẦN**  
**CHỨNG KHOÁN BẢO VIỆT**  
**GIÁM ĐỐC**



*[Signature]*  
**VÕ HỮU TUẤN**

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC THOẢI VỐN**  
**TỔNG CÔNG TY CẤP NƯỚC SÀI**  
**GÒN - TNHH MTV**



*[Signature]*  
**HỒ VĂN LÂM**

