

PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM - TNHH MTV (IDICO)

(Kèm theo Tờ trình số 134/TTr-TCT ngày 13/3/2017 của Tổng công ty IDICO)

Tháng 3 năm 2017

MỤC LỤC

Thuật ngữ và viết tắt	6
PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỔ PHẦN HÓA	7
1. Cơ sở pháp lý của việc cổ phần hóa	7
2. Ban chỉ đạo cổ phần hóa	8
3. Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa	9
4. Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính	10
5. Đơn vị xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa	10
6. Đơn vị tư vấn cổ phần hóa	10
PHẦN II. THỰC TRẠNG CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP	10
1. Thông tin cơ bản về IDICO	10
2. Cơ sở pháp lý của việc thành lập	11
3. Ngành nghề kinh doanh	13
4. Cơ cấu tổ chức của IDICO trước cổ phần hóa	14
5. Danh sách công ty con, công ty liên kết	21
6. Tình hình sử dụng lao động của doanh nghiệp	22
7. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ba năm trước cổ phần hóa	24
8. Tình hình tài chính Công ty mẹ - IDICO ba năm trước cổ phần hóa	37
9. Vị thế của IDICO trong ngành	48
PHẦN III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẦN TIẾP TỤC XỬ LÝ	56
1. Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp	56
2. Những vấn đề cần lưu ý và tiếp tục xử lý	57
PHẦN IV. HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA, VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ, GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH CỔ PHẦN LẦN ĐẦU	58
1. Mục tiêu cổ phần hóa	58
2. Yêu cầu cổ phần hóa	59
3. Hình thức cổ phần hóa	59
4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	59
5. Phương thức phát hành cổ phiếu	62

6. Xử lý cổ phần không bán hết	66
7. Dự kiến số tiền thu được từ đợt bán cổ phần lần đầu	67
8. Chi phí cổ phần hóa	68
PHẦN V. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN	70
PHẦN VI. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG	70
1. Kế hoạch sắp xếp lại lao động	70
2. Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần	71
3. Kế hoạch giải quyết lao động mất việc làm	72
4. Kế hoạch đào tạo lại lao động	72
PHẦN VII. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT	73
1. Tình hình sử dụng đất đai – Công ty mẹ IDICO	73
2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa – Công ty mẹ IDICO	74
3. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa – Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO (IDICO-ICC)	79
4. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa – Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ)	82
PHẦN VIII. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 3 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA	92
1. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa	92
2. Phương án kinh doanh sau cổ phần hóa	96
PHẦN IX. KIẾN NGHỊ	106
PHỤ LỤC	108
Phụ lục 1: Dự thảo Điều lệ Công ty cổ phần	108
Phụ lục 2: Danh sách người lao động mua cổ phần theo quy định của pháp luật	108
Phụ lục 3: Biên bản xác định giá trị doanh nghiệp	108
Phụ lục 4: Báo cáo xác định giá khởi điểm	108
Phụ lục 5: Phương án lao động	108
Phụ lục 6: Chi phí trợ cấp thôi việc, mất việc lao động dôi dư	108
Phụ lục 7: Tài liệu có liên quan khác	108

DANH MỤC BẢNG

BẢNG 1: DANH SÁCH BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA	8
BẢNG 2: DANH SÁCH TỔ GIÚP VIỆC BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA.....	9
BẢNG 3: VỐN CHỦ SỞ HỮU GIAI ĐOẠN 2011 - 2015.....	13
BẢNG 4: DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ HẠCH TOÁN PHỤ THUỘC	21
BẢNG 5: DANH MỤC CÁC CÔNG TY CON	21
BẢNG 6: DANH MỤC CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT	22
BẢNG 7: CƠ CẤU LAO ĐỘNG	22
BẢNG 8: DANH MỤC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP CỦA IDICO	25
BẢNG 9: DANH MỤC NHÀ MÁY THỦY ĐIỆN ĐỘC LẬP CỦA IDICO.....	28
BẢNG 10: DANH MỤC DỰ ÁN BOT GIAO THÔNG CỦA IDICO	28
BẢNG 11: DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VỀ NHÀ Ở ĐÔ THỊ CỦA IDICO.....	30
BẢNG 12: TỔNG HỢP MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU ĐÃ THỰC HIỆN HOÀN THÀNH.....	31
BẢNG 13: CÁC HỢP ĐỒNG LỚN TIÊU BIỂU ĐANG THỰC HIỆN	36
BẢNG 14: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH.....	37
BẢNG 15: CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG	38
BẢNG 16: CƠ CẤU CHI PHÍ	39
BẢNG 17: LỢI NHUẬN VÀ TỶ SUẤT SINH LỜI.....	39
BẢNG 18: CHI TIẾT CÁC KHOẢN NỢ VAY.....	40
BẢNG 19: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC	40
BẢNG 20: CƠ CẤU TÀI SẢN.....	41
BẢNG 21: CƠ CẤU NGUỒN VỐN	42
BẢNG 22: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU	43
BẢNG 23: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA IDICO	44
BẢNG 24: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA IDICO-URBIZ	45
BẢNG 25: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA IDICO-ICC	46
BẢNG 26: VỊ THẾ CỦA IDICO TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH KHU CÔNG NGHIỆP (*).....	49
BẢNG 27: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ XÂY DỰNG VIỆT NAM ĐẾN NĂM 2024....	54
BẢNG 28: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN TRÊN CẢ NƯỚC ĐẾN NĂM 2024	55
BẢNG 29: GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI IDICO.....	56
BẢNG 31: CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN	61

BẢNG 32: LỘ TRÌNH THỰC HIỆN BÁN ĐÁU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU.....	65
BẢNG 33: DỰ TOÁN CHI PHÍ CỔ PHẦN HÓA.....	68
BẢNG 34: KẾ HOẠCH SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG.....	70
BẢNG 35: CƠ CẤU LAO ĐỘNG TIẾP TỤC CHUYỂN SANG CÔNG TY CỔ PHẦN.....	71
BẢNG 36: KẾ HOẠCH GIẢI QUYẾT LAO ĐỘNG MẤT VIỆC LÀM.....	72
BẢNG 37: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA – CÔNG TY MẸ IDICO.....	73
BẢNG 38: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA – CÔNG TY MẸ IDICO.....	74
BẢNG 39: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA – IDICO-ICC.....	79
BẢNG 40: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA – IDICO-ICC.....	80
BẢNG 41: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA – IDICO-URBIZ.....	83
BẢNG 42: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA – IDICO-URBIZ.....	83
BẢNG 43: DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC.....	95
BẢNG 44: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON.....	95
BẢNG 45: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT.....	96
BẢNG 46: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – CÔNG TY MẸ.....	100
BẢNG 47: KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019.....	105

DANH MỤC BIỂU ĐỒ

BIỂU ĐỒ 1: VỐN CHỦ SỞ HỮU.....	13
BIỂU ĐỒ 2: CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA IDICO.....	14
BIỂU ĐỒ 3: CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG.....	38
BIỂU ĐỒ 4: CƠ CẤU TÀI SẢN.....	41
BIỂU ĐỒ 5: CƠ CẤU NGUỒN VỐN.....	43
BIỂU ĐỒ 6: VỊ THẾ CỦA IDICO TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH KHU CÔNG NGHIỆP.....	50
BIỂU ĐỒ 7: QUY MÔ CÔNG SUẤT THỦY ĐIỆN CỦA IDICO TRONG NGÀNH THỦY ĐIỆN.....	51
BIỂU ĐỒ 8: QUY MÔ CỦA IDICO SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP THUỘC BỘ XÂY DỰNG TRONG LĨNH VỰC SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP & VẬT LIỆU XÂY DỰNG.....	52
BIỂU ĐỒ 9: CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ SAU CỔ PHẦN HÓA.....	62
BIỂU ĐỒ 10: CƠ CẤU TỔ CHỨC IDICO SAU CỔ PHẦN HÓA.....	93

Thuật ngữ và viết tắt

Ban Tổng giám đốc	Ban Tổng giám đốc Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV
Ban chỉ đạo	Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO
BT	Hợp đồng xây dựng - chuyển giao
BOT	Hợp đồng xây dựng - kinh doanh - chuyển giao
BOO	Hợp đồng xây dựng - sở hữu - kinh doanh
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CPH	Cổ phần hóa
DNNN	Doanh nghiệp nhà nước
EVN	Tập đoàn Điện lực Việt Nam
EPTC	Công ty Mua bán điện
GCNQSDĐ	Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất
HĐLĐ	Hợp đồng lao động
HĐTV	Hội đồng thành viên
HĐQT	Hội đồng quản trị
IDICO	Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – TNHH MTV
IDICO-URBIZ	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO
IDICO-ICC	Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO
IDICO-SHP	Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO
IDICO-LINCO	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO
IDICO-MCI	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO
IDICO-INCO 10	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO
IDICO-INCON	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO
IDICO-UDICO	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO
IDICO-CONAC	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO
IDICO-IDI	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO
IDICO-QUEVO	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO
LAMA IDICO	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO
ĐAK MI JSC	Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi
BVEC	Công ty cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu
COSEVCO	Tổng công ty Miền Trung – Công ty cổ phần
IDICO Hà Nội	Chi nhánh Tổng công ty IDICO tại Hà Nội
IDICO-IEB	Chi nhánh Tổng công ty IDICO tại Miền Đông
BQL Đak Mi 4	Ban quản lý dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 4
KCN	Khu công nghiệp
KHCN	Khoa học công nghệ
MTV	Một thành viên
NLĐ	Người lao động
PPP	Đầu tư theo hình thức đối tác công – tư
SCIC	Tổng công ty Đầu tư và kinh doanh vốn nhà nước
TCT	Tổng công ty
Tổ giúp việc	Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn
TP. HCM	Thành phố Hồ Chí Minh
UBCK	Ủy ban Chứng khoán
UBND	Ủy ban nhân dân

PHẦN I. CĂN CỨ PHÁP LÝ CỔ PHẦN HÓA**1. Cơ sở pháp lý của việc cổ phần hóa**

Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần (Nghị định 59);

Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP của Chính phủ (Nghị định 189);

Nghị định số 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần (Nghị định 116);

Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính về việc 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 (Thông tư 127);

Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu được từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần (Thông tư 196);

Thông tư 115/2016/TT-BTC ngày 30/6/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 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 các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần;

Quyết định số 21/2012/QĐ-TTg ngày 10/5/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành Quy chế quản lý và sử dụng Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp;

Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội về việc Hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;

Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ Quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

Thông tư số 44/2015/TT-BLĐTBXH ngày 22/10/2015 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội về việc hướng dẫn thực hiện một số điều của Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;

Quyết định số 51/2014/QĐ-TTg ngày 15/9/2014 của Thủ tướng Chính phủ về một số nội dung về thoái vốn, bán cổ phần và đăng ký giao dịch, niêm yết trên thị trường chứng khoán của doanh nghiệp nhà nước;

Văn bản số 283/TTg-ĐMDN ngày 05/3/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án sắp xếp doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng;

Quyết định số 929/QĐ-TTg ngày 17/7/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án "Tái cơ cấu doanh nghiệp của nhà nước, trọng tâm là tập đoàn kinh tế, tổng công ty nhà nước giai đoạn 2011-2015";

Văn bản số 457/BXD-QLDN ngày 18/3/2014 do Bộ Xây dựng về việc thực hiện kế hoạch cổ phần hóa các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng năm 2014;

Quyết định số 551/QĐ-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam;

Quyết định số 643/QĐ-BXD ngày 10/6/2014 của Bộ Xây dựng về việc thành lập Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam;

Quyết định số 1255/QĐ-BXD ngày 17/10/2014 của Bộ Xây dựng về thực hiện cổ phần hóa và phê duyệt kế hoạch cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam - TNHH MTV;

Văn bản số 3383/BXD-QLDN ngày 23/12/2014 của Bộ Xây dựng về việc lựa chọn tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp và tư vấn xây dựng phương án cổ phần hóa IDICO;

Quyết định số 325/BXD-QLDN ngày 12/02/2015 của Bộ Xây dựng về việc phê duyệt chi phí cổ phần hóa; Văn bản số 188/BXD-KHTC ngày 24/10/2016 của Bộ Xây dựng về việc bổ sung công việc phát sinh trong hợp đồng tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp;

Quyết định số 1896/QĐ-KTNN ngày 25/12/2015 về việc kiểm toán kết quả tư vấn định giá và xử lý các vấn đề về tài chính trước khi công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa đối với Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam;

Văn bản số 200/KTNN-TH ngày 01/4/2016 của Kiểm toán Nhà nước về việc gửi báo cáo kiểm toán kết quả tư vấn định giá và xử lý các vấn đề tài chính trước khi công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam;

Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04/11/2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam;

Hợp đồng dịch vụ số 28/2015/IDICO-VCSC ngày 16/4/2015 giữa IDICO và Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt;

Nghị quyết Liên tịch số 30/NQLT-TCT-CD ngày 07/7/2016 giữa Hội đồng thành viên IDICO với Công đoàn IDICO về việc xác định người lao động là chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao theo Khoản 2, Điều 48, Nghị định 59/2011/NĐ-CP;

Nghị quyết của Hội nghị đại biểu người lao động bất thường ngày 06/12/2016 thông qua phương án cổ phần hoá IDICO;

Biên bản thẩm tra của Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa ngày 07/12/2016 thông qua phương án cổ phần hóa IDICO;

Tờ trình số 845/TTr-TCT ngày 07/12/2016 của Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO;

Biên bản thông qua Phương án cổ phần hóa để chuyển Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO thành công ty cổ phần ngày 10/3/2017 của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO.

2. Ban chỉ đạo cổ phần hóa

Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được thành lập theo Quyết định số 551/QĐ-BXD ngày 20/5/2014 của Bộ Xây dựng; thay đổi bổ sung thành viên theo Quyết định số 416/QĐ-BXD ngày 14/4/2015, Quyết định số 1149/QĐ-BXD ngày 12/10/2015.

BẢNG 1: DANH SÁCH BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

STT	Họ và tên	Chức danh
01	Ông Bùi Phạm Khánh	Thư trưởng Bộ Xây dựng – Trưởng ban;
02	Ông Đặng Văn Long	Vụ trưởng Vụ Kế hoạch Tài chính Bộ Xây dựng – Phó Trưởng ban;
03	Ông Ninh Mạnh Hồng	Chủ tịch HĐQT Tổng công ty IDICO – Phó Trưởng ban;
04	Ông Nguyễn Văn Đạt	Thành viên HĐQT Tổng công ty IDICO – Thành viên;

05	Ông Đậu Minh Thanh	Vụ trưởng Vụ QLDN Bộ Xây dựng – Thành viên;
06	Ông Hà Mạnh Hoạt	Phó Vụ trưởng Vụ TCCB Bộ Xây dựng – Thành viên;
07	Ông Lê Đông Thành	Phó Vụ trưởng Vụ KHTC Bộ Xây dựng – Thành viên;
08	Bà Dương Thị Minh	Phó trưởng phòng Nghiệp vụ 2, Cục TCDN Bộ Tài chính – Thành viên.

3. Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa

Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được thành lập theo Quyết định số 643/QĐ-BCĐ ngày 10/6/2014 của Trưởng Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO, thay thế bổ sung thành viên theo Quyết định số 1345/QĐ-BCĐ ngày 16/11/2015, gồm các thành viên sau:

BẢNG 2: DANH SÁCH TỔ GIÚP VIỆC BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

STT	Họ và tên	Chức danh
01	Ông Ninh Mạnh Hồng	Chủ tịch HĐQT IDICO, Phó Trưởng ban Ban Chỉ đạo cổ phần hóa IDICO: Tổ trưởng;
02	Ông Nguyễn Văn Đạt	Tổng giám đốc, thành viên Ban Chỉ đạo cổ phần hóa IDICO: Tổ phó;
03	Ông Phan Văn Chung	Thành viên HĐQT IDICO: Thành viên;
04	Ông Nguyễn Văn Thúc	Phó Tổng giám đốc IDICO: Thành viên;
05	Ông Phạm Minh Hiệp	Phó Tổng giám đốc IDICO: Thành viên;
06	Ông Đào Minh Tiến	Phó Tổng giám đốc IDICO: Thành viên;
07	Ông Nguyễn Hồng Hải	Kế toán trưởng IDICO: Thành viên;
08	Ông Phan Văn Chính	Chủ tịch Công đoàn IDICO: Thành viên;
09	Ông Trần Anh Tiến	Kiểm soát viên IDICO: Thành viên;
10	Ông Phạm Thái Dương	Trưởng phòng Tổ chức lao động IDICO: Thành viên;
11	Ông Nguyễn Văn Minh	Trưởng phòng Kinh tế kế hoạch IDICO: Thành viên;
12	Ông Mai Quốc Chính	Trưởng phòng Kỹ thuật chất lượng IDICO: Thành viên;
13	Ông Hoàng Văn Hiến	Phó trưởng Phòng Tài chính kế toán IDICO: Thành viên;
14	Bà Hồ Thị Hải Hà	Chuyên viên Phòng Tổ chức lao động IDICO: Thành viên;
15	Ông Nguyễn Đăng Phan	Phó trưởng phòng Tài chính kế toán IDICO: Thành viên;
16	Ông Trần Thiện Thành	Phó trưởng Phòng Kinh tế kế hoạch IDICO: Thành viên;
17	Ông Đỗ Vũ Thương	Chuyên viên Phòng Kỹ thuật chất lượng IDICO: Thành viên;
18	Ông Trịnh Hùng Lâm	Giám đốc Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO:

		Thành viên;
19	Bà Lê Thị Liễu	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO: Thành viên;
20	Ông Phạm Văn Giang	Giám đốc Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO: Thành viên;
21	Ông Nguyễn Trọng Thọ	Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO: Thành viên.

4. Đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính

Tên công ty: Công ty Hợp danh Kiểm toán Việt Nam (CPA Việt Nam).

Địa chỉ: Số 17, Lô 2C, Khu đô thị Trung Yên, Phố Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, TP. Hà Nội.

Trách nhiệm: Lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của IDICO.

5. Đơn vị xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa

Tên công ty: Công ty cổ phần Định giá và dịch vụ tài chính Việt Nam.

Địa chỉ: Số 3, Thụy Khê, quận Tây Hồ, TP. Hà Nội.

Trách nhiệm: Cung cấp các dịch vụ xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

6. Đơn vị tư vấn cổ phần hóa

Tên công ty: Công ty cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

Địa chỉ: Tầng 15, Tháp tài chính BITEXCO, Số 2 Hải Triều, Quận 1, TP. HCM.

Trách nhiệm: Cung cấp dịch vụ tư vấn xây dựng phương án cổ phần hóa.

PHẦN II. THỰC TRẠNG CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Thông tin cơ bản về IDICO

- Tên tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM- TNHH MTV;
- Tên tiếng Anh: VIETNAM URBAN AND INDUSTRIAL ZONE DEVELOPMENT INVESTMENT CORPORATION COMPANY LIMITED;
- Tên viết tắt Tiếng Anh: IDICO;
- Trụ sở chính: 151 ter Nguyễn Đình Chiểu, Phường 6, Quận 3, TP.Hồ Chí Minh;
- Điện thoại: 08 34388883;
- Fax: 08 39312705;
- Website: www.idico.com.vn

■ Logo: 

- Vốn điều lệ: 1.602.219.000.000 đồng;
- Giấy CNĐKKD số 0302177966 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TPHCM cấp lần đầu ngày 30/06/2010, thay đổi lần 1 ngày 07/01/2015.

2. Cơ sở pháp lý của việc thành lập

▪ Quá trình thành lập

- Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được thành lập theo Văn bản số 1011/CP-ĐMDN ngày 07/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng trên cơ sở tổ chức lại các Công ty: Phát triển đô thị và khu công nghiệp, Xây dựng dầu khí, Xây dựng Miền Tây trực thuộc Bộ Xây dựng, Công ty Đầu tư và phát triển nhà Đồng Tháp trực thuộc UBND tỉnh Đồng Tháp và Công ty Xây dựng Long An trực thuộc UBND tỉnh Long An.
- Ngày 21/12/2006, Tổng công ty chuyển sang tổ chức và hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1768/QĐ-BXD của Bộ Xây dựng.
- Ngày 13/11/2008, Thủ tướng Chính phủ có Văn bản số 1963/TTg-ĐMDN và Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1405/QĐ-BXD ngày 03/12/2008 về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ của đại diện chủ sở hữu Nhà nước tại Tổng công ty Miền Trung (COSEVCO) cho Hội đồng quản trị Tổng công ty IDICO.
- Ngày 01/7/2010, Tổng công ty chính thức hoạt động theo mô hình Công ty TNHH Một thành viên theo Quyết định số 615/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 0302177966, đăng ký lần đầu ngày 30 tháng 6 năm 2010.
- Tổng công ty thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (*đăng ký doanh nghiệp*) lần thứ 1 ngày 07 tháng 01 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp.

▪ Quá trình hình thành và chuyển đổi Tổng công ty

- Năm 2000: Thành lập Tổng công ty.

IDICO được thành lập tại Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 6/12/2000 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Nòng cốt để thành lập IDICO là Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp, Công ty Xây dựng dầu khí, Công ty Xây dựng miền Tây là các doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng và một số doanh nghiệp thuộc Ủy ban nhân dân các tỉnh phía Nam.

IDICO được thành lập nhằm tập trung, tích tụ các nguồn lực về tài chính, kỹ thuật, năng lực quản lý, thiết bị... để đầu tư phát triển hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp, khu kinh tế, khu dân cư tập trung; Đầu tư phát triển các dự án giao thông, thủy lợi, thủy điện, sản xuất công nghiệp và phát triển nhà... Trong đó, đặc thù chính của Tổng công ty là đầu tư phát triển các khu công nghiệp.

- Năm 2006: Chuyển mô hình hoạt động Công ty mẹ - Công ty con.

IDICO chuyển đổi hình thức hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con theo Quyết định số 1768/QĐ-BXD ngày 21/11/2006 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Việc chuyển đổi mô hình hoạt động đã góp phần nâng cao năng lực và sự chủ động trong việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị, qua đó năng lực cạnh tranh và thương hiệu IDICO ngày càng được nâng cao, đặc biệt là qua việc triển khai các dự án đầu tư khu công nghiệp, thủy điện, giao thông, nhà ở, sản xuất vật liệu xây dựng, thi công xây lắp, tư vấn thiết kế...

- Năm 2010: Chuyển đổi loại hình doanh nghiệp thành TNHH một thành viên.

Thực hiện sự chỉ đạo của Thủ tướng chính phủ và Bộ Xây dựng về công tác sắp xếp đổi mới doanh nghiệp, từ 01/7/2010 Tổng công ty IDICO chính thức chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên theo Quyết định số 615/QĐ-BXD ngày 10/6/2010 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- Năm 2012 đến nay:

Tại thời điểm thành lập, IDICO có 08 đơn vị thành viên. Đến nay, Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO có: 07 phòng, 03 ban quản lý, 02 chi nhánh, 11 công ty con (2 công ty TNHH MTV do

IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ, 09 Công ty cổ phần do IDICO nắm giữ trên 51% vốn điều lệ) và 11 công ty liên doanh, liên kết. Hệ thống doanh nghiệp thuộc IDICO hoạt động rộng khắp trên cả nước, có bề dày kinh nghiệm, năng lực tài chính, quản lý khu công nghiệp, BOT giao thông, sản xuất điện năng, tư vấn, năng lực thi công xây lắp ... Các đơn vị thành viên thuộc IDICO đều có thế mạnh riêng.

▪ **Một số nét tiêu biểu trong quá trình hình thành và phát triển**

- Từ 3 doanh nghiệp thuộc Bộ Xây dựng là Công ty Phát triển đô thị và khu công nghiệp, Công ty Xây dựng dầu khí, Công ty Xây dựng miền Tây và một số doanh nghiệp nhà nước thuộc Ủy ban nhân dân các tỉnh là Công ty Đầu tư xây dựng Long An và Công ty Đầu tư phát triển nhà và khu công nghiệp Đồng Tháp, Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được thành lập nhằm tập trung, tích tụ các nguồn lực về kỹ thuật, năng lực quản lý, thiết bị và tăng khả năng huy động vốn từ các nguồn như: đất đai, vốn của các nhà đầu tư nước ngoài, vốn trong dân cư để tập trung đầu tư các khu công nghiệp, khu đô thị mới, khu dân cư tập trung có hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ. Phát triển nhà ở cho người lao động trong các khu công nghiệp, phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp tại vùng đồng bằng sông Cửu Long.
- Mục tiêu từ lúc hình thành phát triển Tổng công ty là đầu tư phát triển khu công nghiệp nên trong suốt thời gian từ lúc thành lập đến nay, IDICO đã biến những vùng đất cằn cỗi, thưa thớt dân cư ở các địa phương thành những khu vực phát triển về công nghiệp và dịch vụ. Các khu công nghiệp được đầu tư bởi IDICO đều được xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, khép kín như hệ thống đường bộ, cây xanh, nhà máy xử lý nước thải, nhà máy nước, trạm biến áp và đặc biệt là cơ chế giải quyết các thủ tục hành chính theo cơ chế một cửa nhằm tạo mọi điều kiện tốt nhất cho nhà đầu tư nên đã thu hút rất nhiều nhà đầu tư đến thuê tại các khu công nghiệp và đạt tỷ lệ lấp đầy rất cao. Bắt đầu từ KCN Nhơn Trạch 1, tỉnh Đồng Nai (448 ha) được hình thành sớm nhất trong cả nước, đến nay IDICO đã, đang đầu tư và khai thác 13 khu công nghiệp trong nước với tổng diện tích 7.370 ha.
- Ngoài lĩnh vực cốt lõi là đầu tư phát triển khu công nghiệp, từ năm 2004, IDICO đã đầu tư sang lĩnh vực thủy điện. Với kinh nghiệm tham gia các thủy điện lớn trước đây cộng với năng lực thi công hiện có, IDICO đã làm chủ đầu tư và trực tiếp thi công 4 nhà máy thủy điện với tổng công suất 322 MW bao gồm: Thủy điện Srok Phu Miêng, tỉnh Bình Phước (51 MW), Thủy điện Đak Mi 4, tỉnh Quảng Nam (190 MW), Thủy điện Đak Mi 4C, tỉnh Quảng Nam (18 MW), Thủy điện Đak Mi 3, tỉnh Quảng Nam (63 MW). Các dự án thủy điện do IDICO làm chủ đầu tư đều đảm bảo chất lượng, tiến độ phát điện, vận hành an toàn và mang lại hiệu quả kinh tế xã hội cao. Thương hiệu thủy điện IDICO có vị thế cao trong lĩnh vực thi công thủy điện và ngành điện nói chung.
- Nhận thức được vai trò và tầm quan trọng của hệ thống hạ tầng giao thông đối với sự phát triển kinh tế - xã hội đất nước cũng như trọng trách của một Tổng công ty Nhà nước trong công cuộc công nghiệp hóa, hiện đại hóa, Tổng công ty đã mạnh dạn nghiên cứu và đề xuất đầu tư nhiều dự án giao thông theo nhiều hình thức như BOT, BT... Đến nay, IDICO đã đầu tư vào hệ thống giao thông được 5 dự án giao thông. Các dự án giao thông do IDICO đầu tư đều là các dự án quan trọng và là cửa ngõ ra vào của các thành phố lớn như Hà Nội và TP. HCM, kết nối tới những vùng kinh tế năng động ở miền Bắc, miền Đông và miền Tây Nam bộ. Dự án đầu tiên cho việc phát triển sang lĩnh vực giao thông là trạm thu phí An Sương - An Lạc và được đánh giá là trạm thu phí hàng đầu Việt Nam về tính hiệu quả của việc sử dụng nguồn vốn.

Bên cạnh mảng phát triển khu công nghiệp, thủy điện và hạ tầng giao thông thì phát triển nhà ở, đô thị cũng là mảng kinh doanh cốt lõi của IDICO. Việc đầu tư phát triển khu công nghiệp đi kèm với khu dân cư sẽ tạo điều kiện cho người lao động an tâm làm việc và góp phần làm cho nhà đầu tư cũng yên tâm đầu tư tại các khu công nghiệp trên. Tiêu biểu cho sự cộng hưởng trên là hai khối chung cư tại Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 với diện tích 5,3 ha đã đáp ứng được 1.200 chỗ ở cho người lao động; Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO tại Quận Tân Phú đang trong giai đoạn hoàn

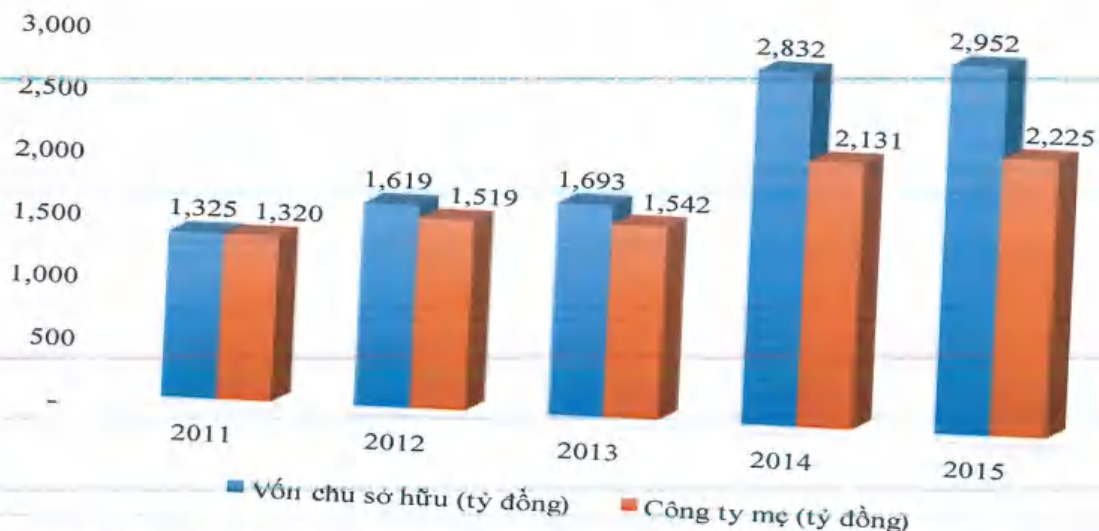
thiện sẽ đáp ứng 741 căn hộ cho người lao động. IDICO tiếp tục tập trung phát triển các dự án đô thị tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội.

- Trong suốt 15 năm qua, Tổng công ty đã từng bước xây dựng và phát triển doanh nghiệp, thực hiện thành công định hướng của Chính phủ, IDICO đã và đang không ngừng kiện toàn, sắp xếp, đổi mới và phát triển các doanh nghiệp, tích cực tham gia đầu tư phát triển các dự án, mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác trong và ngoài nước trên các tất cả lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh. Thương hiệu và uy tín của IDICO đang được khẳng định đối với khách hàng trong và ngoài nước.
- Bên cạnh hoạt động kinh doanh mang lại hiệu quả, nguồn vốn của Tổng công ty được bảo toàn và liên tục phát triển. Tại thời điểm thành lập, vốn chủ sở hữu của Tổng công ty là 66 tỷ đồng, đến thời điểm 31/12/2015, vốn chủ sở hữu đã tăng lên 2.225 tỷ đồng, tăng 34 lần. Tổng tài sản tại thời điểm thành lập là 717 tỷ đồng, đến thời điểm 31/12/2015, tổng tài sản là 13.110 tỷ đồng, tăng 18 lần. Tỷ lệ tăng trưởng hàng năm vốn chủ sở hữu của Tổng công ty giai đoạn 2011 – 2015 đạt bình quân 14%/năm.

BẢNG 3: VỐN CHỦ SỞ HỮU GIAI ĐOẠN 2011 - 2015

Chỉ tiêu	Đơn vị tính: tỷ đồng				
	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
Vốn chủ sở hữu	1.325	1.619	1.693	2.832	2.952
Trong đó: Công ty mẹ	1.320	1.519	1.542	2.131	2.225

BIỂU ĐỒ 1: VỐN CHỦ SỞ HỮU
Giai đoạn 2011 - 2015



3. Ngành nghề kinh doanh

Trên cơ sở nguồn lực liên cơ và định hướng phát triển đến năm 2020, IDICO tập trung vào 04 lĩnh vực kinh doanh chính, chiếm 70% tổng doanh thu và lợi nhuận toàn Tổ hợp, gồm:

- Đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và giao thông: là lĩnh vực mà IDICO có nhiều lợi thế và kinh nghiệm, nâng cao tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp hiện có, đồng thời tích lũy đất sạch, giá rẻ tại các địa bàn phát triển về công nghiệp. Đầu tư phát triển các tuyến đường giao thông quan trọng của các tỉnh, thành phố như: tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thành

phố Hồ Chí Minh. Các Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực này gồm: Công ty mẹ IDICO, IDICO-URBIZ, IDICO-UDICO, IDICO-CONAC, IDICO-IDI, BVEC, IDICO-QUEVO.

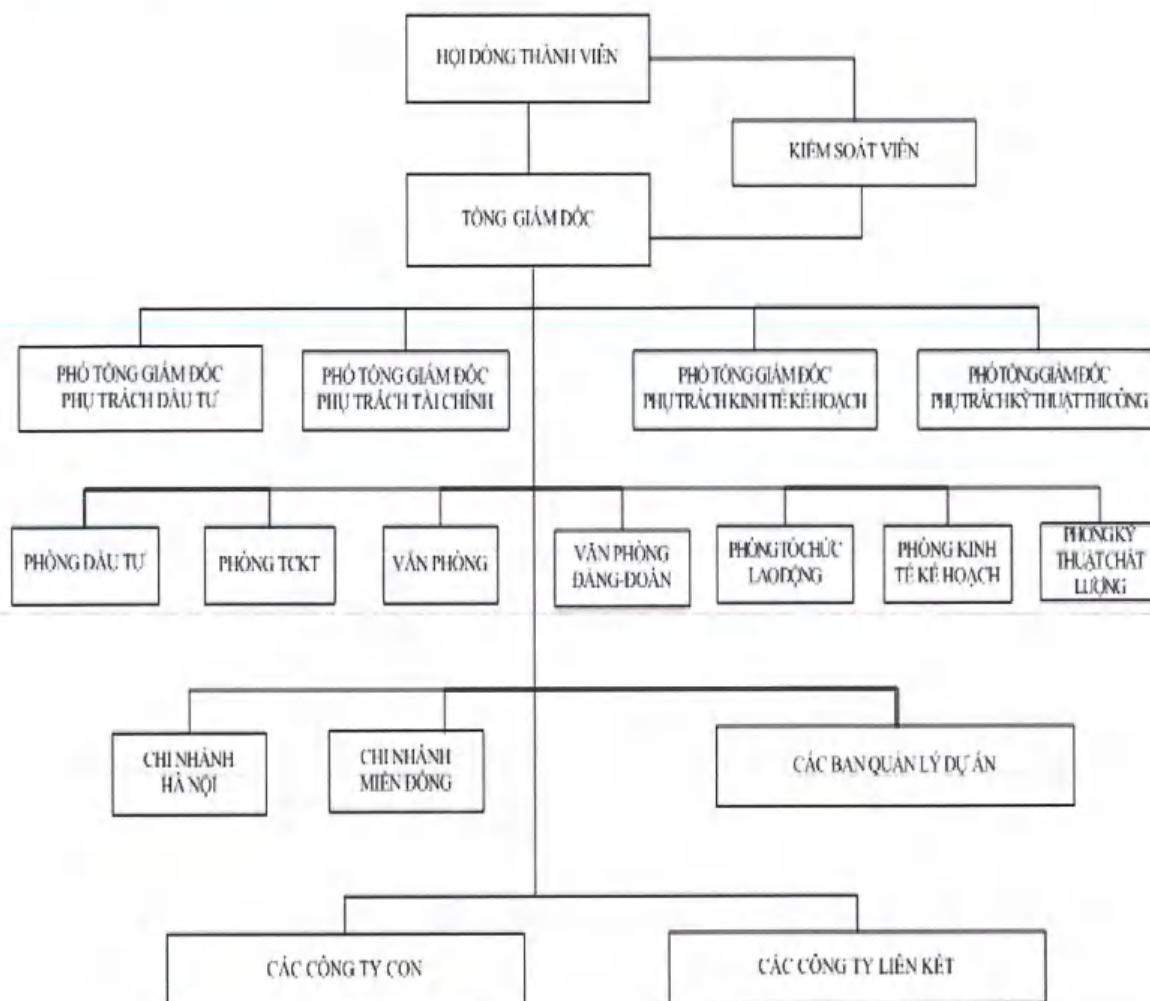
- Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà ở: tập trung phát triển và sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có; đầu tư, khai thác, vận hành các dự án về nhà ở, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội,... Các công ty hoạt động chính trong lĩnh vực này gồm: Công ty mẹ IDICO, IDICO-URBIZ, IDICO-LINCO, IDICO-UDICO, IDICO-CONAC.
- Đầu tư, sản xuất và kinh doanh điện năng: là lĩnh vực chiếm tỷ trọng đầu tư lớn của Tổng công ty, tiếp tục khai thác các nhà máy hiện có và triển khai đầu tư các dự án nguồn điện theo quy hoạch đã được phê duyệt. Các công ty hoạt động chính trong lĩnh vực này gồm: Công ty mẹ IDICO, IDICO-SHP, Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi.
- Thi công xây lắp: xây dựng lực lượng xây lắp mạnh, đảm bảo năng lực thi công các công trình quy mô lớn, phức tạp. Các Công ty hoạt động chính trong lĩnh vực này gồm: IDICO-ICC, IDICO-URBIZ, IDICO-IDI, IDICO-CONAC.

Ngành nghề kinh doanh có liên quan: Ngoài lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính như trên, một số lĩnh vực liên quan đóng góp khoảng 30% doanh thu và lợi nhuận cho Tổng công ty như: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, tư vấn đầu tư xây dựng, dịch vụ logistic, xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, thu gom vận chuyển xử lý chất thải, dịch vụ vận tải, du lịch,...

4. Cơ cấu tổ chức của IDICO trước cổ phần hóa

Cơ cấu tổ chức hiện tại của IDICO gồm có Hội đồng thành viên, Kiểm soát viên, Tổng giám đốc, 04 Phó tổng giám đốc phụ trách phòng ban chuyên môn và 07 phòng ban chức năng, 03 ban quản lý các dự án, 02 chi nhánh, 11 công ty con (trong đó có 02 công ty TNHH MTV do IDICO nắm giữ 100% vốn điều lệ) và 6 công ty liên kết. Công ty mẹ trực tiếp tham gia sản xuất kinh doanh và quản trị điều hành các đơn vị hạch toán phụ thuộc, các đơn vị thành viên là các công ty con và các công ty liên kết.

BIỂU ĐỒ 2: CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA IDICO



Hội đồng thành viên: Là đại diện chủ sở hữu trực tiếp tại Tổng công ty. Hội đồng thành viên tổ chức thực hiện các quyền và nghĩa vụ mà chủ sở hữu giao tại Điều lệ Tổng công ty và các quy định của pháp luật; Có quyền nhân danh Tổng công ty thực hiện các quyền và nghĩa vụ của Tổng công ty; Hội đồng thành viên thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu đối với các Công ty con do Tổng công ty sở hữu toàn bộ vốn điều lệ và với phần vốn góp của Tổng công ty ở các doanh nghiệp khác; Hội đồng thành viên chịu trách nhiệm trước chủ sở hữu và trước pháp luật về mọi hoạt động của Tổng công ty. Hội đồng thành viên Tổng công ty hiện nay có 04 thành viên: 01 Chủ tịch, 01 thành viên kiêm Tổng giám đốc, 02 thành viên chuyên trách.

Kiểm soát viên: Do chủ sở hữu bổ nhiệm, có chức năng giúp chủ sở hữu giám sát hoạt động của Hội đồng thành viên và Ban Tổng giám đốc Tổng công ty nhằm giúp Tổng công ty thực hiện các hoạt động sản xuất kinh doanh đúng chức năng, nhiệm vụ theo các quy định của pháp luật hiện hành. Kiểm soát viên của Tổng công ty hiện nay có 03 thành viên: 01 Tổ trưởng kiểm soát viên chuyên trách và 02 Kiểm soát viên kiêm nhiệm.

Ban điều hành: Điều hành hoạt động hàng ngày của Tổng công ty theo mục tiêu, kế hoạch và các nghị quyết, quyết định của Hội đồng thành viên phù hợp với Điều lệ của Tổng công ty; Chịu trách nhiệm trước Hội đồng thành viên và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Ban điều hành của Tổng công ty hiện nay: Tổng giám đốc, 04 Phó Tổng giám đốc và 01 Kế toán trưởng.

Các Phòng nghiệp vụ: Văn phòng Tổng công ty, Phòng Tổ chức lao động, Phòng Kinh tế kế hoạch, Phòng Kỹ thuật chất lượng, Phòng Đầu tư, Phòng Tài chính kế toán và Văn phòng Đảng - Đoàn.

4.1 Chức năng nhiệm vụ của các bộ phận, phòng ban trực thuộc Công ty mẹ

Công ty mẹ IDICO là đơn vị tập trung tổ chức vận hành, quản lý các đơn vị thành viên đồng thời điều hành hoạt động chung của toàn Tổng công ty, sau đây là một số chức năng nhiệm vụ chính của các phòng ban tại Công ty mẹ IDICO:

4.1.1 Văn phòng Tổng công ty:

- Chức năng: Là cơ quan giúp việc Tổng giám đốc thực hiện chức năng tham mưu, tổng hợp, tổ chức phối hợp giữa các Phòng, Ban, Đơn vị thuộc Tổng công ty trong việc thực hiện các quyết định của Tổng giám đốc.
- Nhiệm vụ:
 - Là đầu mối quan hệ với các cơ quan ban ngành, các đơn vị ở Trung ương và địa phương theo sự chỉ đạo của Tổng giám đốc;
 - Thực hiện các quy định về văn thư, lưu trữ, bảo mật, các nguyên tắc quản lý công văn, giấy tờ, đi, đến, các biện pháp quản lý tài sản thuộc lĩnh vực chuyên môn;
 - Quản lý cơ sở vật chất, phương tiện đi lại, điều kiện làm việc, công tác bảo vệ, trật tự, phòng chống cháy nổ tại Tổng công ty;
 - Tổ chức và phục vụ các cuộc họp, làm việc, tiếp khách của lãnh đạo Tổng công ty;
 - Quản lý hệ thống, áp dụng hệ thống quản lý theo tiêu chuẩn ISO 9001-2015.

4.1.2 Phòng Đầu tư

- Chức năng: Tham mưu, giúp việc cho Tổng giám đốc trong lĩnh vực tìm kiếm, phát triển và quản lý các dự án đầu tư trong và ngoài nước.
- Nhiệm vụ:
 - Thực hiện các thủ tục xin chủ trương đầu tư, cấp phép đầu tư và các thủ tục cần thiết cho các dự án đầu tư mới do Tổng công ty làm chủ đầu tư;
 - Theo dõi tình hình triển khai của các dự án đầu tư của Tổng công ty và các đơn vị thành viên;
 - Tìm kiếm, thu hút các nhà đầu tư vào các khu công nghiệp do Tổng công ty và các đơn vị thành viên quản lý;
 - Quản trị hệ thống mạng nội bộ Tổng công ty;
 - Phối hợp với Ban quản lý các khu công nghiệp IDICO giám sát, quản lý toàn bộ quá trình hoạt động của các doanh nghiệp trong Khu công nghiệp và tham gia giải quyết các vấn đề liên quan đến các thủ tục, giấy tờ cho các nhà đầu tư,...

4.1.3 Phòng Tài chính Kế toán

- Chức năng: Tham mưu, giúp việc Ban Tổng giám đốc tổ chức, quản lý và giám sát công tác tài chính, kế toán toàn Tổng công ty.
- Nhiệm vụ:
 - Tổ chức hệ thống hạch toán kế toán và thông tin kinh tế trong toàn bộ Tổng công ty phục vụ yêu cầu báo cáo tài chính và thông tin kinh tế theo quy định của các cơ quan quản lý Nhà nước;

- Đề xuất các giải pháp phục vụ yêu cầu quản trị, hoạch định các chính sách về huy động, phân phối và sử dụng các nguồn lực tài chính của Tổng công ty;
- Kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động tài chính, tình hình huy động, sử dụng vốn, tình hình đầu tư vốn ra ngoài doanh nghiệp của Tổng công ty và các đơn vị thành viên;
- Kiểm tra, giám sát các khoản thu, chi tài chính, các nghĩa vụ thu, nộp, thanh toán nợ, kiểm tra việc quản lý, sử dụng tài sản và nguồn hình thành tài sản; phát hiện và ngăn ngừa các hành vi vi phạm pháp luật về tài chính, kế toán,...

4.1.4 Văn phòng Đảng - Đoàn

- Chức năng: Tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy Tổng công ty, Ban chấp hành Công đoàn xử lý công việc hàng ngày, thông tin tổng hợp, báo cáo phục vụ sự lãnh đạo, chỉ đạo của Đảng ủy, Ban Thường vụ Đảng ủy, Ban chấp hành Công đoàn Tổng công ty.
- Nhiệm vụ:
 - Triển khai thực hiện các Nghị quyết, nhiệm vụ của Đảng bộ Tổng công ty và của các cơ quan Đảng cấp trên;
 - Triển khai hoạt động thường xuyên và thực hiện chương trình công tác của Công đoàn theo chức năng nhiệm vụ, Nghị quyết, Chỉ thị của Tổng Liên đoàn Lao động Việt Nam và của Công đoàn ngành Xây dựng;
 - Chuẩn bị các nội dung, chương trình phục vụ các cuộc họp, Đại hội, Hội nghị Ban thường vụ, Ban chấp hành Đảng bộ, Ban chấp hành Công đoàn, Đoàn Thành niên của Tổng công ty;
 - Thực hiện chế độ báo cáo định kỳ, đột xuất của Đảng, Đoàn theo quy định;
 - Giải quyết các công việc hành chính, nghiệp vụ về công tác Đảng, Công đoàn, Đoàn Thanh niên thuộc trách nhiệm được giao,...

4.1.5 Phòng Tổ chức Lao động

- Chức năng: Tham mưu giúp việc lãnh đạo Tổng công ty trong công tác quản lý, điều hành về các lĩnh vực: tổ chức sản xuất, công tác cán bộ, công tác lao động, tiền lương, công tác thanh tra và an ninh quốc phòng.
- Nhiệm vụ:
 - Xây dựng đề án sắp xếp, luân chuyển, quy hoạch, đào tạo cán bộ;
 - Giải quyết các thủ tục về tuyển dụng lao động, đề bạt, bổ nhiệm, bổ nhiệm lại, điều động cán bộ, thực hiện các chế độ về tiền lương, BHXH, BHYT,....;
 - Tổ chức xây dựng, quản lý định mức lao động, đơn giá tiền lương, quỹ lương thực hiện của Tổng công ty và các đơn vị trực thuộc theo quy định Nhà nước;
 - Theo dõi, đề xuất cử người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại các doanh nghiệp;
 - Thực hiện công tác thi đua khen thưởng của Tổng công ty; công tác đổi mới, sắp xếp doanh nghiệp,...

4.1.6 Phòng Kinh tế Kế hoạch

- Chức năng: Tham mưu, giúp việc lãnh đạo Tổng công ty trong tổ chức quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh về các lĩnh vực kinh tế và kế hoạch.
- Nhiệm vụ:

- Là đầu mối tổ chức công tác xây dựng và quản lý định mức, đơn giá, thẩm tra, thẩm định, quyết toán các dự án công trình xây dựng do Tổng công ty làm chủ đầu tư;
- Quản lý giá thành trong đầu tư xây dựng và các gói thầu xây lắp;
- Đàm phán, thương thảo và dự thảo hợp đồng kinh tế;
- Nghiên cứu, phát triển thị trường, tìm kiếm việc làm;
- Xây dựng kế hoạch sản xuất kinh doanh ngắn hạn, dài hạn;
- Thống kê, báo cáo, đánh giá tình hình thực hiện nhiệm vụ kế hoạch hàng kỳ và đột xuất theo quy định,...

4.1.7 Phòng Kỹ thuật Chất lượng

- Chức năng: Tham mưu, giúp việc Tổng giám đốc, lãnh đạo Tổng công ty trong quản lý điều hành doanh nghiệp về lĩnh vực kỹ thuật, chất lượng thi công, tiến độ, an toàn lao động và quản lý môi trường các công trình xây dựng, các dự án đầu tư của Tổng công ty.
- Nhiệm vụ:
 - Quản lý chất lượng, tiến độ công trình, chất lượng sản phẩm trong thi công, xây dựng;
 - Xây dựng hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô của từng công trình xây dựng và theo đúng các quy định của Nhà nước;
 - Quản lý máy móc thiết bị của Tổng công ty;
 - Chủ trì công tác thẩm tra, thẩm định hồ sơ khảo sát;
 - Thực hiện công tác đấu thầu, thanh quyết toán các công trình của Tổng công ty; công tác bảo hộ, an toàn vệ sinh lao động, quản lý môi trường xây dựng và phòng chống thiên tai, bão lụt,...

4.1.8 Ban Quản lý dự án Nhà máy thủy điện Đak Mi 4

- Chức năng: Thay mặt Tổng công ty quản lý thực hiện dự án nhà máy Thủy điện Đak Mi 4, Đak Mi 4C, Đak Mi 3 từ khi triển khai đầu tư đến khi kết thúc xây dựng đưa vào khai thác sử dụng.
- Nhiệm vụ:
 - Thực hiện các thủ tục về giao nhận đất, xin cấp giấy phép xây dựng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho xây dựng công trình;
 - Chuẩn bị hồ sơ thiết kế, dự toán, tổng dự toán xây dựng công trình để chủ đầu tư tổ chức thẩm định, phê duyệt theo quy định;
 - Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu, chấm thầu, lựa chọn nhà thầu trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, đàm phán, ký kết hợp đồng với các nhà thầu theo ủy quyền của chủ đầu tư;
 - Nghiệm thu, thanh toán, quyết toán khối lượng xây lắp thực hiện theo hợp đồng ký kết;
 - Quản lý chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường của công trình xây dựng, tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình,...
 - Lập Báo cáo quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành trình Tổng công ty phê duyệt.

4.1.9 Ban Quản lý dự án Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO

- Chức năng: Thay mặt chủ đầu tư thực hiện các thủ tục đầu tư dự án và quản lý kỹ thuật, chất lượng, khối lượng và các thủ tục liên quan đến thanh quyết toán vốn đầu tư xây dựng dự án

Khu căn hộ cao tầng tại số 262/13-262/15 Lũy Bán Bích, Phường Hòa Thạnh, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nhiệm vụ: Thực hiện quản lý đầu tư, xây dựng và chịu trách nhiệm trước Tổng công ty, pháp luật Nhà nước về kết quả triển khai thực hiện dự án Khu căn hộ cao tầng tại số 262/13-262/15 Lũy Bán Bích từ giai đoạn chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư, kết thúc đầu tư cho đến giai đoạn khai thác dự án.

4.1.10 Ban Quản lý các dự án đầu tư khu công nghiệp IDICO

- Chức năng: Thay mặt Tổng công ty tổ chức quản lý, thực hiện quá trình đầu tư xây dựng các dự án khu công nghiệp do Tổng công ty làm chủ đầu tư từ khi triển khai đầu tư đến khi kết thúc xây dựng, đưa vào khai thác sử dụng và bàn giao cho đơn vị quản lý vận hành hoặc tổ chức quản lý khai thác theo quy định của Tổng công ty.
- Nhiệm vụ:
 - Chịu trách nhiệm trước Tổng công ty và pháp luật Nhà nước trong việc quản lý dự án, từ quá trình thực hiện đầu tư đến khi kết thúc xây dựng, đưa dự án vào khai thác sử dụng hoặc tổ chức quản lý khai thác dự án. Thường xuyên báo cáo Tổng công ty về tiến độ, khối lượng, chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật công trình, an toàn lao động theo quy định của Tổng công ty;
 - Thực hiện các thủ tục xin chủ trương đầu tư, cấp phép đầu tư và các thủ tục cần thiết cho các dự án đầu tư mới do Tổng công ty làm chủ đầu tư bao gồm xin cấp Giấy chứng nhận đầu tư, Quyết định thành lập khu công nghiệp... ;
 - Lập kế hoạch thực hiện dự án gồm lập, trình phê duyệt kế hoạch thực hiện dự án hàng năm, trong đó xác định rõ các nguồn lực sử dụng, tiến độ thực hiện, thời hạn hoàn thành, mục tiêu chất lượng và tiêu chí đánh giá kết quả thực hiện;
 - Tổ chức thực hiện công tác chuẩn bị đầu tư xây dựng gồm thực hiện các thủ tục liên quan đến quy hoạch xây dựng, sử dụng đất đai, tài nguyên, hạ tầng kỹ thuật và bảo vệ cảnh quan, môi trường, phòng chống cháy nổ có liên quan đến xây dựng công trình; tổ chức lập dự án, trình thẩm định, phê duyệt dự án theo quy định; tiếp nhận, giải ngân vốn đầu tư và thực hiện các công việc chuẩn bị dự án khác;
 - Phối hợp địa phương thực hiện công tác đền bù, tổ chức tái định canh, tái định cư cho những hộ dân ảnh hưởng bởi dự án; lập các thủ tục, hồ sơ xin thu hồi, giao nhận đất theo các quy định hiện hành của nhà nước; đối chiếu chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng các dự án với chính quyền địa phương và các cơ quan có thẩm quyền theo quy định hiện hành;
 - Xin cấp giấy phép xây dựng, chuẩn bị mặt bằng xây dựng và các công việc khác phục vụ cho xây dựng công trình;
 - Chuẩn bị hồ sơ thiết kế kỹ thuật - tổng dự toán; tổng tiến độ; thiết kế bản vẽ thi công - dự toán chi tiết của từng hạng mục công trình; đánh giá tác động môi trường; lập và điều chỉnh quy hoạch khu công nghiệp... trình Tổng công ty và cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt theo quy định hiện hành, nhằm đảm bảo công trình được khởi công, xây dựng và hoạt động đúng tiến độ đã phê duyệt;
 - Lập hồ sơ mời thầu, tổ chức đấu thầu, chấm thầu, lựa chọn nhà thầu theo phân cấp của Tổng công ty trình Tổng công ty phê duyệt;
 - Quản lý chất lượng, khối lượng, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường của công trình xây dựng;
 - Đôn đốc và phối hợp cùng các đơn vị thi công, tư vấn giám sát lập tiến độ, biện pháp kỹ thuật và tổ chức thi công từng hạng mục công trình. Đồng thời lập tiến độ thi công hàng kỳ

(tháng, quý, năm) của công trình trên cơ sở tổng tiến độ đã được phê duyệt. Đối với hạng mục đòi hỏi biện pháp thi công phức tạp, Ban Quản lý có trách nhiệm tổng hợp trình Tổng công ty phê duyệt biện pháp thi công trước khi thực hiện;

- Chủ trì cùng các đơn vị tư vấn thiết kế, tư vấn giám sát tổ chức giám sát, quản lý, kiểm tra chất lượng, khối lượng, tiến độ, chi phí xây dựng, an toàn và vệ sinh môi trường của toàn bộ công trình xây dựng cũng như do các nhà thầu thực hiện theo các quy phạm, quy chuẩn hiện hành của Việt Nam, đồng thời nghiệm thu, xác nhận khối lượng hoàn thành và lập thủ tục thanh, quyết toán cho đơn vị thi công;
- Chủ trì họp giao ban hàng ngày, tuần, tháng với các nhà thầu tham gia thi công và cung cấp các dịch vụ trên công trường, giải quyết các vướng mắc xảy ra trong quá trình thực hiện đầu tư dự án;
- Căn cứ tình hình thực hiện đầu tư, định kỳ tháng, quý, năm thống kê, tổng hợp, đánh giá, lập báo cáo và đề xuất các giải pháp cần thiết để đảm bảo thực hiện hoàn thành kế hoạch tiến độ đã đề ra;
- Quản lý đơn giá trúng thầu (hoặc giao thầu) đã được Tổng công ty phê duyệt, lập các phiếu giá, hồ sơ thanh, quyết toán từng hạng mục và toàn bộ công trình. Hàng tháng, quý, năm báo cáo công tác thanh, quyết toán về Tổng công ty theo quy định và theo dõi quản lý vốn đầu tư;
- Tổ chức tiếp nhận, vận chuyển, bảo quản, bảo dưỡng, cấp phát các loại vật tư, phụ tùng, thiết bị dùng cho công trình theo đúng quy định và tiến độ thi công. Thực hiện tốt công tác quyết toán vật tư;
- Chủ trì cùng các đơn vị thi công tổ chức tốt công tác bảo vệ tài sản, vật tư, thiết bị, công trình... trên phạm vi công trường thi công từ khi khởi công đến khi hoàn thành bàn giao cho đơn vị vận hành;
- Lập báo cáo chất lượng công trình, báo cáo thực hiện vốn đầu tư hàng năm; phối hợp với Tổng công ty và các cơ quan chức năng giám sát công tác thực hiện báo cáo đánh giá tác động môi trường các khu công nghiệp;
- Tổ chức nghiệm thu, bàn giao công trình;
- Phối hợp với Tổng công ty chuẩn bị đầy đủ hồ sơ, thủ tục miễn tiền thuê đất trong thời gian xây dựng cơ bản; lập báo cáo, quyết toán tiền thuê đất phải nộp của các khu công nghiệp và nghĩa vụ tài chính có liên quan với các cơ quan chức năng của nhà nước theo quy định và khi có yêu cầu cụ thể;
- Lập và trình Tổng công ty phê duyệt kế hoạch đào tạo, tổ chức bộ máy, biên chế nhân sự của Ban Quản lý;
- Lập báo cáo quyết toán vốn đầu tư xây dựng cơ bản trình cấp có thẩm quyền phê duyệt, phối hợp với các Phòng, Ban Tổng công ty giải trình quyết toán vốn đầu tư;
- Chịu trách nhiệm lưu trữ, bảo quản toàn bộ hồ sơ pháp lý, chứng từ kế toán để phục vụ cho công tác quyết toán vốn đầu tư dự án;
- Phối hợp với các cơ quan, Ban, Ngành của địa phương, làm tốt công tác an ninh, trật tự an toàn xã hội và các chính sách xã hội khác trên khu vực công trường;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác do Tổng công ty giao.

4.1.11 Các đơn vị hạch toán phụ thuộc

BẢNG 4: DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ HẠCH TOÁN PHỤ THUỘC

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Chức năng/linh vực
1	Chi nhánh IDICO tại Hà Nội	Tầng 13, tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Thực hiện phân cấp, ủy quyền của Tổng công ty giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do IDICO đầu tư nói chung và tại khu vực Miền Bắc nói riêng và trực tiếp tổ chức kinh doanh theo nhiệm vụ Tổng công ty giao.
2	Chi nhánh IDICO tại Miền Đông	Khu công nghiệp Nhơn Trạch I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Thực hiện phân cấp, ủy quyền của Tổng công ty thực hiện đầu tư xây dựng cơ bản, quản lý triển khai các dự án, vận hành và khai thác kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu công nghiệp do IDICO làm chủ đầu tư và trực tiếp tổ chức kinh doanh theo nhiệm vụ Tổng công ty giao.

5. Danh sách công ty con, công ty liên kết

BẢNG 5: DANH MỤC CÁC CÔNG TY CON

Tại thời điểm 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên Công ty con	Vốn điều lệ	Vốn góp của IDICO theo mệnh giá	Tỷ lệ sở hữu của IDICO
1	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	150.000.000.000	150.000.000.000	100,00%
2	Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	50.000.000.000	50.000.000.000	100,00%
3	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	35.000.000.000	33.890.000.000	96,83%
4	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	35.000.000.000	28.680.000.000	81,94%
5	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	249.492.000.000	93.559.500.000	67,50% (*)
6	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quế Võ IDICO	80.000.000.000	31.949.200.000	63,26% (*)
7	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	20.000.000.000	12.080.000.000	60,40%
8	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	50.000.000.000	25.500.000.000	51,00%
9	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	85.500.000.000	43.605.000.000	51,00%
10	Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	450.000.000.000	229.500.000.000	51,00%
11	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	80.000.000.000	40.800.000.000	51,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán

(*): Tỷ lệ sở hữu bao gồm tỷ lệ sở hữu của các công ty con của IDICO.

BẢNG 6: DANH MỤC CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT
Tại thời điểm 31/12/2015

Đơn vị tính: đồng

TT	Tên Công ty liên kết	Vốn điều lệ	Vốn góp của IDICO theo mệnh giá	Tỷ lệ sở hữu của IDICO
1	Công ty cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	307.576.000.000	56.550.000.000	49,00%
2	Công ty cổ phần - Tổng công ty Miền Trung (*)	450.000.000.000	205.426.240.000	45,65%
3	Công ty cổ phần Kiểm định xây dựng IDICO – Vinacontrol (*)	5.000.000.000	1.500.000.000	30,00%
4	Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi	1.000.000.000.000	260.000.000.000	26,00%
5	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	55.000.000.000	11.068.910.000	20,13%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán.

(*): Tại thời điểm lập Phương án cổ phần hoá, IDICO đã thoái hết vốn tại 2 đơn vị này.

6. Tình hình sử dụng lao động của doanh nghiệp

Tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp 4/11/2016, tổng số lao động của IDICO là 935 người, (Trong đó, người đại diện phần vốn của Tổng công ty, làm việc tại các Đơn vị là 19 người). Số lao động của IDICO được phân loại như sau:

BẢNG 7: CƠ CẤU LAO ĐỘNG
Tại thời điểm 4/11/2016

Phân loại lao động	Số lượng lao động (người)	Tỷ lệ
Phân loại theo thời hạn hợp đồng lao động	935	100,0%
Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	40	4,3%
Không xác định thời hạn	507	54,2%
Từ 12 tháng đến 36 tháng	219	23,4%
Mùa vụ từ 3 tháng đến 12 tháng	138	14,8%

Phân loại lao động	Số lượng lao động (người)	Tỷ lệ
Tuyển dụng trước 30/8/1990 nhưng chưa chuyển sang ký HĐLĐ	31	3,3%
Phân loại theo trình độ lao động	935	100,0%
Trên Đại học	17	1,8%
Cử nhân	298	31,9%
Cao đẳng	33	3,5%
Trung học	63	6,7%
Công nhân kỹ thuật	222	23,8%
Lao động phổ thông	302	32,3%
Phân loại theo giới tính	935	100,0%
Nam	716	76,6%
Nữ	219	23,4%
Phân loại theo độ tuổi lao động	935	100,0%
Dưới 30	206	22,1%
Từ 30 đến 40	401	42,9%
Từ 41 đến 50	204	21,8%
Từ 51 đến 55	74	7,9%
Từ 56 đến 60	46	4,9%
Trên 60 tuổi	04	0,4%
Phân loại theo địa điểm	935	100,0%
HĐTV, Ban Tổng Giám đốc, Kiểm soát viên, Kế toán trưởng	11	1,2%
Văn phòng Tổng công ty	15	1,6%
Phòng Tổ chức Lao động	04	0,4%
Văn phòng Đảng – Đoàn	03	0,3%
Phòng Tài chính Kế toán	09	1,0%
Phòng Đầu tư	06	0,6%
Phòng Kỹ thuật Chất lượng	08	0,9%
Phòng Kinh tế Kế hoạch	09	1,0%

Phân loại lao động	Số lượng lao động (người)	Tỷ lệ
Ban quản lý Dự án Khu Căn hộ Cao tầng Tân Phú IDICO	09	1,0%
Ban quản lý Dự án Nhà máy Thủy điện Đak Mi 4	40	4,3%
Chi nhánh Tổng Công ty tại Hà Nội	10	1,1%
Chi nhánh Tổng Công ty tại Miền Đông	105	11,2%
IDICO – URBIZ	354	37,8%
IDICO – ICC	333	35,6%
Đại diện vốn làm việc chuyên trách tại các doanh nghiệp khác	19	2,0%

IDICO có nguồn nhân lực có chất lượng cao và kinh nghiệm công tác trong lĩnh vực hoạt động chính. Đội ngũ lao động của IDICO có trình độ đại học và trên đại học chiếm 34% tổng số lao động, đáng kể hơn là đội ngũ cán bộ lãnh đạo, quản lý và chuyên viên tại các phòng ban chức năng chuyên môn cao hầu hết có trình độ đại học và trên đại học, cho thấy nguồn nhân lực chủ chốt của Công ty có khả năng đáp ứng nhanh với sự phát triển và hội nhập kinh tế. Nguồn nhân lực của IDICO có những điểm mạnh sau:

- ✓ Cán bộ lãnh đạo, quản lý Tổng công ty nhạy bén, sáng tạo, có trình độ đào tạo đại học trở lên, đúng chuyên ngành của lĩnh vực phụ trách; Kinh nghiệm làm việc bình quân khoảng 15 năm, kỹ năng và kiến thức chuyên sâu về lĩnh vực chuyên môn và đều đã trải qua các lớp đào tạo về quản lý doanh nghiệp;
- ✓ Cơ cấu độ tuổi đội ngũ lao động trẻ chiếm 65% nguồn nhân lực có độ tuổi < 40 và được phân bổ nguồn lực lao động phù hợp theo trình độ đào tạo tại các đơn vị phòng ban nghiệp vụ trong Tổng công ty;
- ✓ Đội ngũ cán bộ làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại các phòng ban nghiệp vụ đa phần có trình độ đại học trở lên, được tuyển dụng, bố trí công việc phù hợp với năng lực, sở trường cũng như chuyên môn được đào tạo. Riêng cán bộ làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại Cơ quan Tổng công ty đều có khả năng tư duy, chuyên môn cao, kinh nghiệm làm việc trên 05 năm, giải quyết công việc một cách khoa học, hiệu quả; Cán bộ có trình độ đại học và trên đại học chiếm tỷ lệ 98% (Chỉ có 01 người trình độ Cử nhân cao đẳng làm chuyên môn nghiệp vụ tại Cơ quan Tổng công ty);
- ✓ Đội ngũ lao động có trình độ trung cấp và công nhân kỹ thuật chiếm 31% được phân bổ phù hợp, chủ yếu làm công việc phục vụ, hỗ trợ vận hành và công nhân tại các nhà máy; Lao động phổ thông chủ yếu là lao động thuê ngoài và lao động thời vụ.
- ✓ Hầu hết cán bộ công nhân viên đều gắn bó, tâm huyết với IDICO với 62% tổng số lao động có hợp đồng không xác định thời hạn. Các cán bộ công nhân viên trong IDICO đều có ý thức chấp hành kỷ luật và lao động cao.

7. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh ba năm trước cổ phần hóa

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

▪ Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và giao thông

IDICO là nhà đầu tư tiên phong và chuyên nghiệp trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp tại Việt Nam.

Năm 1995, khi Việt Nam đang tìm hướng đi cho phát triển Khu công nghiệp thì IDICO đã bắt tay vào triển khai Khu công nghiệp Tuy Hạ A, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai. Năm 1997, trên cơ sở Khu công nghiệp Tuy Hạ A, Thủ tướng Chính phủ đã quyết định thành lập Khu công nghiệp Nhơn Trạch I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Khu công nghiệp Nhơn Trạch I là cơ sở, nền tảng và là một trong những mô hình mẫu trong phát triển khu công nghiệp của IDICO cũng như của Việt Nam. Từ mô hình Khu công nghiệp Nhơn Trạch I và kinh nghiệm tích lũy trong quá trình triển khai dự án, IDICO đã tiếp tục đầu tư và phát triển nhiều khu công nghiệp khác.

Hiện IDICO đã đầu tư và phát triển 13 dự án khu công nghiệp trên cả nước với diện tích trên 7.370 ha, tổng mức đầu tư gần 9.320 tỷ đồng. Những khu công nghiệp này đều nằm trên địa bàn các tỉnh kinh tế trọng điểm của cả nước như Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Long An, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Bình Thuận, Hà Nội, Thái Bình... Đến nay, các khu công nghiệp đã thu hút được hàng trăm nhà đầu tư trong và ngoài nước xây dựng nhà máy với tổng vốn đầu tư hàng tỷ USD, giải quyết việc làm cho hơn hàng trăm ngàn lao động.

- ✓ Các khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Mỹ Xuân B1, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng tại huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đây là các khu công nghiệp có điều kiện thuận lợi về hạ tầng cấp điện, đặc biệt là nguồn khí hóa lỏng, gần cảng quốc tế nên rất thuận lợi về giao thông đường biển phù hợp với các dự án phát triển công nghiệp nặng;
- ✓ Các khu công nghiệp Sơn Mỹ tại xã Sơn Mỹ, huyện Hàm Tân, tỉnh Bình Thuận có vị trí thuận lợi nằm ngay sát bờ biển nên rất thuận lợi về giao thông đường biển, đặc biệt nằm sát Trung tâm Nhiệt điện Sơn Mỹ nên rất thuận lợi cho việc cung cấp điện cho các nhà máy;
- ✓ Các khu công nghiệp phía Bắc như Quế Võ - tỉnh Bắc Ninh, Kim Hoa - tỉnh Vĩnh Phúc, Cầu Ngین - tỉnh Thái Bình nằm trong Tứ giác phát triển kinh tế phía Bắc, sát các trục quốc lộ nên rất thuận lợi về giao thông cũng như việc xuất nhập khẩu hàng hóa trong các khu công nghiệp;
- ✓ Đến nay, phần lớn các khu công nghiệp do IDICO đầu tư xây dựng đã hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật đáp ứng được nhu cầu thuê đất, đồng thời cung cấp đầy đủ các dịch vụ hạ tầng như cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, xử lý nước thải, diện tích cây xanh cho các nhà đầu tư là các doanh nghiệp trong nước và nước ngoài đến từ các quốc gia như Hàn Quốc, Thụy Sĩ, Đài Loan, Singapore, Nhật Bản, Pháp, Malaysia, Tây Ban Nha... Các dự án này đã góp một phần không nhỏ trong việc tạo công ăn việc làm cho hàng vạn lao động tại các địa phương, tạo nguồn thu đáng kể cho Ngân sách Nhà nước;
- ✓ Các khu công nghiệp Nhơn Trạch I, Nhơn Trạch 5 tại huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai; Nằm ở trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía nam "TP.Hồ Chí Minh - Biên Hòa - Bà Rịa Vũng Tàu", cách TP.Hồ Chí Minh 60km, TP.Biên Hòa 40km, TP.Vũng Tàu 60km; Nằm sát Quốc lộ 51, bên cạnh đó Đường cao tốc Biên Hòa-Vũng Tàu đang được đầu tư xây dựng nên rất thuận lợi về giao thông; điều kiện địa hình bằng phẳng, cường độ nền đất cao do đó giảm đáng kể chi phí xây dựng nền móng công trình; các dịch vụ hạ tầng kỹ thuật được đầu tư đồng bộ như: cấp điện, cấp nước, thoát nước mưa, xử lý nước thải, diện tích cây xanh...

BẢNG 8: DANH MỤC DỰ ÁN KHU CÔNG NGHIỆP CỦA IDICO

TT	Tên khu công nghiệp	Địa điểm	Quy mô (ha)	Năm đầu tư	Năm khai thác	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Tỷ lệ lắp đầy (%)	Hệ thống hạ tầng
1	KCN Nhơn Trạch I	Đồng Nai	392	1998	1998	458	92	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, cây xanh, chiếu sáng, Trung tâm dịch vụ...Khoảng cách đến cảng: Phước An (10 km), Gò Dầu (15 km), Phú Mỹ (22 km)
2	KCN Nhơn Trạch V	Đồng Nai	309	2004	2004	328	100	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, cây xanh, chiếu sáng...Khoảng cách đến cảng: Phước An (12 km), Gò Dầu (13 km), Phú Mỹ (20 km)
3	KCN Mỹ Xuân B1	Bà Rịa Vũng Tàu	227	2002	2002	543	57	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN đã được đầu tư cơ bản, đồng bộ gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, cây xanh, hệ thống chiếu sáng...Khoảng cách đến cảng: Thị Vải (10 km), PTSC Phú Mỹ (05 km), Phú Mỹ (07 km), Vũng Tàu (35 km).
4	KCN Mỹ Xuân A	Bà Rịa Vũng Tàu	304	1997	2000	342	85	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, cây xanh, chiếu sáng...Khoảng cách đến cảng: Mỹ Xuân (0 km), Gò Dầu (02 km), Phú Mỹ (10 km)
5	KCN Mỹ II Phú	Bà Rịa Vũng Tàu	620	2006	2006	1.600	55	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, cây xanh, hệ thống chiếu sáng...Khoảng cách đến cảng: Thị Vải (01 km), PTSC Phú Mỹ (02 km), Phú Mỹ (02 km), Vũng Tàu (35 km)
6	KCN Mỹ II mở rộng Phú	Bà Rịa Vũng Tàu	403	2010	2016	1.141	-	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của KCN đã được đầu tư cơ bản, đồng bộ gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, cây xanh, hệ thống chiếu sáng...Khoảng cách đến cảng: Thị Vải (01 km), PTSC Phú Mỹ (02 km), Phú Mỹ (02 km), Vũng Tàu (35 km)
7	KCN Mỹ 1 Sơn	Bình Thuận	2.696	2010	-	1.256	-	Đang triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng, chưa đầu tư hạ tầng.
8	KCN Mỹ 2 Sơn	Bình Thuận	1.240	-	-	-	-	Chưa hoàn thành thủ tục đầu tư.
9	KCN Thạnh Hựu	Long An	524	2015	-	2.463	-	Đang triển khai công tác đền bù giải phóng mặt bằng, chưa đầu tư hạ tầng

10	KCN Thế Kỷ	Thế	Long An	150	2015	-	-	-	Chưa hoàn thành thủ tục đầu tư
11	KCN Võ II (giai đoạn 1)	Quế	Bắc Ninh	269	2008	2010	1.480	16	Đang triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo phương án cuốn chiếu. Khoảng cách đến cảng: Cái Lân, Quảng Ninh (90 km), Hải Phòng (90 km)
12	KCN Kim Hoa (giai đoạn 1)	Kim	Vĩnh Phúc	50	2003	2006	252	100	Hệ thống hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, hoàn chỉnh gồm: đường giao thông và hệ thống thoát nước, nhà máy xử lý nước thải, cây xanh, chiếu sáng. Khoảng cách đến cảng: Cái Lân, Quảng Ninh (130 km), Hải Phòng (120 km),
13	KCN Nghìn	Cầu	Thái Bình	184	2010	2012	706	4	Đang triển khai đầu tư hệ thống hạ tầng kỹ thuật theo phương án cuốn chiếu. Khoảng cách đến cảng Hải Phòng (40 km),
Tổng cộng				7.370			9.318		

▪ Lĩnh vực đầu tư, sản xuất và kinh doanh điện năng

Từ các dự án đầu tư phát triển Khu công nghiệp đã tạo nguồn lực về tài chính, nhân lực, kinh nghiệm, đặc biệt là đội ngũ cán bộ quản lý dự án để Tổng công ty IDICO mở rộng sang lĩnh vực đầu tư phát triển các dự án thủy điện, giao thông và đã xác định được thương hiệu doanh nghiệp trên các lĩnh vực này. Phát triển điện năng hiện nay là lĩnh vực mũi nhọn đầu tư thứ 2 của IDICO sau lĩnh vực khu công nghiệp. Hiện nay, IDICO đã và đang đầu tư xây dựng, quản lý vận hành các dự án thủy điện và giao thông trên phạm vi cả nước như:

- 04 dự án thủy điện với tổng công suất 322 MW, tổng mức đầu tư 7.640 tỷ đồng, bao gồm:

+ Dự án Thủy điện Srok Phu Miêng công suất 51 MW đã phát điện thương mại năm 2006 với sản lượng bình quân hàng năm từ 228 - 276 triệu kWh;

+ Dự án Thủy điện Đak Mi 4, tỉnh Quảng Nam có công suất 190 MW, đã phát điện thương mại tổ máy đầu tiên vào ngày 17/01/2012, tổ máy cuối cùng vào ngày 10/4/2012 và bàn giao công trình đưa vào vận hành, khai thác ngày 02/7/2012 với sản lượng bình quân hàng năm khoảng 750 triệu kWh;

+ Dự án Thủy điện Đak Mi 4C, tỉnh Quảng Nam có công suất 18 MW, đã phát điện thương mại tổ máy đầu tiên vào ngày 20/10/2012, tổ máy cuối cùng vào ngày 31/12/2012 và bàn giao công trình đưa vào vận hành, khai thác ngày 14/3/2013 với sản lượng bình quân hàng năm khoảng 57 triệu kWh;

+ Dự án Thủy điện Đak Mi 3 tỉnh Quảng Nam có công suất 63 MW, dự kiến phát điện thương mại vào Quý 1/2017.

- ✓ Các dự án thủy điện do IDICO làm chủ đầu tư, ngoài việc cung cấp thêm điện năng góp phần đảm bảo an ninh năng lượng cho đất nước, còn đảm bảo nguồn nước phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân địa phương, tạo điều kiện cho ngành thủy sản, du lịch, giao thông phát triển, nhân dân lao động có thêm việc làm, tăng nguồn thu cho ngân sách và cải thiện đời sống của nhân dân trong vùng, góp phần thực hiện thành công mục tiêu của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế - xã hội tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn;

- ✓ Trong định hướng phát triển của mình, IDICO sẽ tiếp tục phát huy năng lực và kinh nghiệm trong lĩnh vực đầu tư phát triển điện năng để đầu tư xây dựng và phát triển nhiều dự án điện năng mới cho đất nước...

BẢNG 9: DANH MỤC NHÀ MÁY THỦY ĐIỆN ĐỘC LẬP CỦA IDICO

Tên Nhà máy	Địa điểm	Công suất	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Năm xây dựng	Năm phát điện
Nhà máy thủy điện Srok Phu Miêng	Bình Phước	51 MW	1.048	2003	2006
Nhà máy thủy điện Đak Mi 4A, B (*)	Quảng Nam	190 MW	4.547	2007	2012
Nhà máy thủy điện Đak Mi 4C (*)	Quảng Nam	18 MW	419	2008	2012
Nhà máy thủy điện Đak Mi 3	Quảng Nam	63 MW	1.626	2013	2017
Tổng cộng		322 MW	7.640		

(*): Đã thực hiện chuyển nhượng cho Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mi

▪ Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh giao thông

Trong giai đoạn từ năm 2011 - 2015, IDICO đã thực hiện đầu tư xây dựng và hoàn thành 04 dự án giao thông với tổng giá trị đã đầu tư là 8.802 tỷ đồng, góp phần quan trọng nâng cao hạ tầng giao thông tại các địa phương.

- ✓ Dự án BOT Quốc lộ 2, đoạn Nội Bài – Vĩnh Yên: Đã hoàn thành đầu tư và đưa vào khai thác, đáp ứng nhu cầu lưu thông ngày càng tăng trên tuyến;
- ✓ Dự án BOT cải tạo và mở rộng Quốc lộ 51 (Biên Hòa - Vũng Tàu): Đã hoàn thành đầu tư và đưa vào khai thác từ tháng 8/2012, đáp ứng nhu cầu lưu thông ngày càng tăng trên tuyến;
- ✓ Dự án BOT đầu tư xây dựng các hạng mục bổ sung thuộc dự án cải tạo nâng cấp quốc lộ 1A đoạn An Suông - An Lạc: Đã hoàn thành đầu tư và thông xe cầu vượt tại giao lộ Quốc lộ 1A - Tỉnh lộ 10 vào ngày 30/8/2013;
- ✓ Dự án BOT Đầu tư xây dựng bổ sung nút giao thông khác mức tại giao lộ Quốc lộ 1 - Hương lộ 2: Triển khai thi công đầu tư trong năm 2014 và hoàn thành trong năm 2015.

BẢNG 10: DANH MỤC DỰ ÁN BOT GIAO THÔNG CỦA IDICO

Tên dự án	Quy mô	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Địa điểm
Dự án BOT Quốc lộ 2, đoạn Nội Bài – Vĩnh Yên	22 Km với 4 làn xe cơ giới	755	Hà Nội – Vĩnh Phúc

Dự án BOT Đầu tư cải tạo và mở rộng Quốc lộ 51	72 Km	3.971	Đồng Nai – Vũng Tàu
Dự án BOT Xây dựng, cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 1A, đoạn An Suông, An Lạc	Công trình cấp III, vận tốc thiết kế 60km/h	812	Tp. Hồ Chí Minh
Dự án BOT Đầu tư xây dựng bổ sung nút giao thông khác mức tại giao lộ Quốc lộ 1 - Hương lộ 2	Công trình cấp III, vận tốc thiết kế 60km/h	740	Tp. Hồ Chí Minh
Dự án BOT Xây dựng nút giao thông Gò Mây (Quốc lộ 1 - Lê Trọng Tấn - Nguyễn Thị Tú)	Công trình cấp III, vận tốc thiết kế 80km/h	535	Tp. Hồ Chí Minh
Dự án BOT Dự án cải tạo mở rộng Quốc lộ 1, đoạn từ nút giao thông An Lạc đến giáp ranh tỉnh Long An (Tp. Hồ Chí Minh)	Công trình cấp III, vận tốc thiết kế 80km/h	1.989	Tp. Hồ Chí Minh
Tổng cộng		8.802	

▪ Lĩnh vực đầu tư, kinh doanh phát triển nhà ở

Hiện nay, IDICO và các đơn vị thành viên đã và đang triển khai đầu tư nhiều dự án nhà ở và đô thị trên khắp đất nước, đặc biệt là tại khu vực phía Nam.

Các dự án nhà ở và đô thị do IDICO đầu tư được quy hoạch, thiết kế đồng bộ, hiện đại, hoàn chỉnh, khép kín với các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, công viên cây xanh, dịch vụ công cộng, thương mại và các công trình nhà ở theo tiêu chuẩn của các khu đô thị mới kiểu mẫu, thu hút người dân đến định cư, hình thành phong cách và tạo lập nếp sống văn minh đô thị hiện đại.

Trong tương lai, IDICO sẽ tiếp tục tập trung phát triển lĩnh vực đầu tư nhà ở và đô thị như là một trong những lĩnh vực hoạt động chính. Bởi lĩnh vực này không chỉ góp phần phát triển doanh nghiệp mà còn tạo công ăn việc làm và phát triển các lĩnh vực phụ trợ như xây lắp, sản xuất công nghiệp, vật liệu xây dựng...

Với mục tiêu trở thành một trong những doanh nghiệp hàng đầu hoạt động trong lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản tại Việt Nam, IDICO sẽ không ngừng củng cố và phát triển các đơn vị thành viên hoạt động trong lĩnh vực này, hình thành các đơn vị chuyên kinh doanh bất động sản và đa dạng hóa các loại hình đầu tư và kinh doanh bất động sản.

Một số dự án IDICO đang triển khai thực hiện:

- ✓ Dự án Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO tọa lạc tại đường Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, TP. Hồ Chí Minh: diện tích 9.386,4 m²; 3 block, tầng cao 19 - 21 tầng; tổng số căn hộ 741 căn. Tổng mức đầu tư 699 tỷ đồng.
- ✓ Dự án Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Nhơn Trạch: diện tích 100.284 m²; 27 Block chung cư với khoảng 3.520 căn hộ có diện tích từ 30 – 65 m². Tổng mức đầu tư 819 tỷ đồng.
- ✓ Dự án Khu dân cư An Hòa - Long Thành - Đồng Nai: diện tích 39.116,8 m²; 82 căn nhà liên kế, 19 căn nhà biệt thự, 02 Block chung cư 12 tầng. Tổng mức đầu tư 272 tỷ đồng.
- ✓ Dự án Khu chung cư Hiệp Phước - Nhơn Trạch - Đồng Nai: Nằm trong khu dân cư Hiệp Phước - diện tích 5,3 ha; bao gồm 02 tòa nhà chung cư với kiểu căn hộ thiết kế khép kín cùng cảnh quan

thoáng đảng, an ninh được kiểm soát chặt chẽ phục vụ công nhân lao động và chuyên gia làm việc tại các khu công nghiệp Nhơn Trạch.

- ✓ Khu nhà ở chung cư cao tầng Quốc lộ 1K - Biên Hòa - Đồng Nai: diện tích 7,03 ha, bao gồm 04 Block chung cư 5 tầng số 1 (296 căn), 05 Block chung cư 5 tầng số 2 (160 căn), 02 Block chung cư 12 tầng (176 căn), 02 khu nhà vườn (24 căn), Nhà liên kế số 1 (88 căn), Nhà liên kế số 2 (28 căn).
- ✓ Khu dân cư Trung tâm mở rộng phường 6, Thành phố Tân An, tỉnh Long An: diện tích 30,5 ha; Trong đó diện tích đất kinh doanh là 15,6 ha bao gồm 02 lô chung cư 12 tầng (500 căn); lô nền nhà liên kế: 505 căn; lô nền nhà tái định cư (dạng liên kế): 325 căn.

BẢNG 11: DANH MỤC DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN VỀ NHÀ Ở ĐÔ THỊ CỦA IDICO

Tên dự án	Quy mô	Tổng mức đầu tư (tỷ đồng)	Địa điểm	Thời gian đưa vào sử dụng	Số lượng căn hộ/nhà ở/đất nền
Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO	9.386,4 m ²	699	TP. HCM	2016	741
Khu nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch	10,2 ha	819	Đồng Nai	2013	3.520
Khu nhà ở quốc lộ 1K	7,03 ha	216	Đồng Nai	2020	772
Khu nhà ở quốc lộ 1K mở rộng	8,4 ha	148	Đồng Nai	2010	235
Khu nhà ở xã An Hòa	3,9 ha	272	Đồng Nai	2010	101
Khu dân cư Trung tâm phường 6, TP. Tân An	30,5 ha	810	Long An	2013	1.330

▪ Lĩnh vực thi công xây lắp

Hiện nay lĩnh vực thi công xây lắp đang được thực hiện bởi các công ty con có kinh nghiệm chuyên sâu trong lĩnh vực thi công xây lắp của IDICO như sau:

- IDICO-ICC: Vốn điều lệ 50 tỷ đồng (IDICO sở hữu 100%), là đơn vị chủ lực của IDICO trong lĩnh vực thi công xây dựng, có năng lực và kinh nghiệm thi công các công trình quy mô lớn, phức tạp như Thủy điện Srok Phu Miêng, Thủy điện Đak Mi 4; Hệ thống kênh dẫn nước Phước Hòa tuyến từ Tây Ninh - TP. Hồ Chí Minh - Long An...
- IDICO-CONAC: Vốn điều lệ 50 tỷ đồng (IDICO chiếm 51,0%), hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây lắp dân dụng và công nghiệp, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp... ; Công ty hiện quản lý, khai thác Khu công nghiệp Mỹ Xuân B1 tại Bà Rịa - Vũng Tàu với tổng diện tích 226 ha;
- IDICO-LINCO: Vốn điều lệ 85,5 tỷ đồng (IDICO chiếm 51%), hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực đầu tư, xây lắp và kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, khu đô thị...; Là đơn vị đóng tại miền Tây Nam Bộ, đã thi công nhiều công trình trọng điểm trọng địa bản tỉnh Long An, hiện đơn vị đã và đang triển khai thực hiện dự án khu dân cư trung tâm phường 6 mở rộng tại TP. Tân An, tỉnh Long An với quy mô 30,7 ha;
- IDICO-UDICO: Vốn điều lệ 80 tỷ đồng (IDICO chiếm 51%), hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực phát triển nhà, xây lắp và kinh doanh hạ tầng và dịch vụ khu công nghiệp. Là đơn vị đầu mối cung

cấp điện, nước sạch cho các khu công nghiệp tại địa bàn tỉnh Đồng Nai, hiện nay đơn vị đang đầu tư khai thác KCN Sơn Mỹ II tại Bình Thuận với diện tích 1.290 ha, tổng mức đầu tư 2.250 tỷ đồng;

- IDICO-IDI: Vốn điều lệ 249,492 tỷ đồng (IDICO chiếm 67,5%), hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực giao thông, hạ tầng kỹ thuật đô thị và xây lắp. Là đơn vị đóng tại địa bàn TP. HCM, hiện đang khai thác dự án BOT QL1 đoạn An Sương - An Lạc và các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị tại địa bàn TP. HCM.

Về nhân lực: Hiện nay, IDICO đang quản lý và sử dụng một đội ngũ cán bộ, kỹ sư có nhiều năm kinh nghiệm trong xây dựng cơ bản và quản lý xây lắp. Số còn lại là các cán bộ kỹ thuật và công nhân lành nghề trong xây dựng và thi công cơ giới.

Về máy móc thiết bị: IDICO sở hữu một lượng xe, máy móc hùng hậu, đảm bảo thi công tốt các công trình: hạ tầng kỹ thuật, công trình giao thông, công trình xây dựng công nghiệp và dân dụng, công trình điện năng (nhiệt điện, thủy điện), công trình thủy lợi.

Về kinh nghiệm thi công: IDICO đã có bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, xây lắp điện - nước. Trong những năm qua, các công ty thành viên của IDICO đã đảm nhận thi công nhiều công trình có giá trị lớn, điều kiện thi công phức tạp.

Hướng phát triển trong lĩnh vực xây lắp: IDICO đang từng bước hoàn thiện đội ngũ cán bộ nhân viên lành nghề có tính chuyên nghiệp cao, có khả năng thực hiện thuần thục, chính xác nhiều loại hình xây dựng, đáp ứng tính đa dạng, phức tạp và yêu cầu thẩm mỹ cao của công tác xây dựng trong lương lai. Xây dựng lực lượng xe máy thiết bị đồng bộ, linh hoạt, hùng hậu đủ sức đáp ứng các nhu cầu xây dựng công nghiệp, hạ tầng đô thị, nhà cao tầng và các nhu cầu khác. Mục tiêu chính của IDICO trong lĩnh vực xây lắp là phấn đấu trở thành Tổng công ty mạnh về năng lực nhân sự, tài chính, xe máy thiết bị, tổ chức sản xuất để trở thành nhà thầu chính, tổng thầu các công trình nhóm A có quy mô lớn, kỹ thuật phức tạp với sức cạnh tranh cao. Phấn đấu mức tăng trưởng giá trị xây lắp mỗi năm không nhỏ hơn 15%.

Hiện tại, IDICO có thể thực hiện xây lắp các công trình theo các hình thức sau: Nhà thầu xây lắp, Tổng thầu EPC (Engineering - Procurement - Construction) và Tổng thầu chìa khóa trao tay.

BẢNG 12: TỔNG HỢP MỘT SỐ CÔNG TRÌNH TIÊU BIỂU ĐÃ THỰC HIỆN HOÀN THÀNH

Tên công trình	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)
Các công trình thủy điện	
Thủy điện Srok Phu Miêng	472
Thủy điện Đak Mi 4, 4C	1.893
Thủy điện Đak Mi 3	441
Các công trình giao thông	
Dự án BOT mở rộng Quốc lộ 51 (Biên Hòa - Vũng Tàu)	663
Đầu tư xây dựng bổ sung nút giao thông khác mức tại giao lộ Quốc lộ 1 - Hương lộ 2	740

Tên công trình	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)
Kênh và công trình trên kênh N3	69
Cầu vượt bằng thép ngã 6 đường 3/2-Lý Thái Tổ, TP.HCM	120
Xây dựng cầu vượt Quốc lộ 1A, tỉnh lộ 10B, TP. Hồ Chí Minh	60
Gói thầu xây dựng số 5, 6 - Dự án xây dựng QL1, đoạn tránh TP. Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	90
Cầu vượt bằng thép Ngã 6 Nguyễn Tri Phương - 3/2-Lý Thái Tổ-TP. Hồ Chí Minh	96
Nâng cấp mở rộng Hương lộ 60, huyện Hóc Môn	62
Nâng cấp mở rộng Quốc lộ 1 đoạn qua thành phố Tân An, tỉnh Long An	75
Nâng cấp, cải tạo đường Nguyễn Huệ, quận 1, TP. Hồ Chí Minh	106
Các dự án về nhà ở	
Khu nhà ở chung cư cao tầng Hóa An - Biên Hòa	216
Khu dân cư trung tâm phường 6 TP. Tân An	810
Khu dân cư xã An Hòa - Biên Hòa	272
Khu nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch	864
Khu chung cư cao tầng Tân Phú IDICO	635
Công trình dân dụng	
Trường THPT Tăng Bạt Hổ A, quận 4, TP. Hồ Chí Minh	21
Bệnh viện Cần Đước - Long An	41
Ký túc xá Trường Cao đẳng Kinh tế Kỹ thuật Quảng Nam	39
Nhà thiếu nhi tỉnh Long An	29
Nhà văn phòng, ký túc xá chuyên gia, đường nội bộ và hệ thống thoát nước, hệ thống điện và phòng cháy chữa cháy, nhà xe và công viên	160
Các công trình công nghiệp	
Xây dựng các hạng mục còn lại Trạm nghiên xi măng Hà Tiên 2 - Long An	77
Thi công xây dựng các công trình của dây chuyền sản xuất clinker - Nhà máy xi măng Bình Phước	265
Xây dựng các hạng mục dây chuyền sản xuất clinker - Nhà máy xi măng Hà Tiên	136
Nhà máy sợi DSCM - Việt Nam - KCN Nhơn Trạch I	168
Nhà máy luyện phôi thép - Công ty cổ phần thép Pomina	43

Tên công trình	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)
Xây dựng Nhà máy da Đặng Tư Kỳ	186
Xây dựng Nhà máy tôn Hoa Sen	102
Nhà xưởng Công ty Global Vietnam Aluminium	64
Các công trình hạ tầng	
San nền cát thuộc công trình KCN Nhà máy điện tại huyện Kiên Lương, tỉnh Kiên Giang	68
Thi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Long Đức	178
San lấp mặt bằng và thi công xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp Long Đức	112
Thi công đường giao thông, san nền khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	171
Thi công đường giao thông, san nền khu công nghiệp Mỹ Xuân A	77
Thi công đường giao thông, san nền khu công nghiệp Phú Mỹ II	337
Thi công đường giao thông, san nền khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	238
Công trình đường dây và TBA cấp điện	
Di dời tuyến trung hạ thế và các trạm biến áp Quốc lộ 1A đoạn tránh TP. Biên Hòa	14
Trạm biến áp 1600+2500kVA cấp điện cho Công ty Center Power Tech	13
Trạm biến áp 2x2000kVA cấp điện cho Công ty TNHH YKK Việt Nam	10
Hệ thống điện hạ thế Công ty Long Thái Từ	40

7.2 Nguồn nguyên liệu

Là một Tổng công ty lớn hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư, vận hành các dự án thủy điện và đầu tư, khai thác các dự án BOT giao thông hơn 10 năm qua, IDICO đã thiết lập được mối quan hệ mật thiết với các nhà cung cấp nguyên liệu lớn nhờ vào ưu thế về doanh số và uy tín tạo dựng được từ việc thanh toán đúng hạn. Từ đó nguồn cung cấp vật liệu xây dựng chính như: xi măng, thép, vật liệu hoàn thiện đầu vào, bê tông, sản phẩm cấu kiện bê tông đúc sẵn đầu vào cho các công trình của IDICO đều được đảm bảo ổn định góp phần hoàn thành đúng tiến độ công trình, dự án.

Bên cạnh đó, IDICO thiết lập quy trình vận hành hiệu quả khi luôn chủ động phối hợp các phòng ban chức năng trong việc thực thi kế hoạch sản xuất kinh doanh nhằm đạt được thỏa thuận chính sách giá tốt nhất từ các nhà cung cấp so với giá trên thị trường. Do đó, IDICO khai thác lợi ích từ nhà phân phối chính thức để đạt được giá trị cạnh tranh từ nguồn cung cấp này cho các công trình của IDICO với chính sách giá ổn định nhất.

Do đó, IDICO luôn đảm bảo tính ổn định nguồn cung cấp nguyên vật liệu chính cho tất cả các công trình do IDICO thực hiện. Sự biến động về giá nguyên vật liệu trên thị trường không ảnh hưởng nhiều đến doanh thu và lợi nhuận chung của IDICO.

7.3 Trình độ công nghệ, nghiên cứu, ứng dụng và phát triển sản phẩm mới

Khoa học và công nghệ là một trong những động lực chủ yếu để phát triển kinh tế - xã hội. Đảng và Nhà nước luôn khẳng định vai trò lãnh đạo nền tảng công tác KHCN trong công cuộc xây dựng đất nước theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa và từng bước xây dựng môi trường pháp lý cần thiết để phát huy tiềm năng nguồn lực KHCN trong nước cũng như tiếp nhận nhanh chóng thành quả KHCN của thế giới. Lĩnh hội đường lối chính sách của Đảng và Nhà nước, IDICO luôn chủ động tiếp thu trình độ KHCN của các nước phát triển thông qua mối quan hệ hợp tác nhận thầu thi công các công trình với các công ty xây dựng các nước Nhật Bản, Hàn Quốc, Mỹ, Trung Quốc. Đội ngũ nguồn nhân lực IDICO ngày càng được nâng cao trình độ công nghệ trong công tác thi công, xây lắp, thiết kế, kỹ thuật cũng như trình độ quản trị dự án và tác phong làm việc chuyên nghiệp từ các đối tác nước ngoài.

IDICO tập trung nghiên cứu và ứng dụng những sản phẩm vật liệu và công nghệ xây dựng mới, thân thiện với môi trường để tạo sự cạnh tranh khác biệt như sản phẩm gạch nhẹ thay thế cho gạch nung từ đất sét truyền thống, cấu kiện bê tông phục vụ dự án chống biến đổi khí hậu, v.v... Với đội ngũ nguồn lực nghiên cứu và phát triển chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm cùng với năng lực sản xuất vận hành các máy móc, trang thiết bị hiện đại, IDICO đã và đang nghiên cứu và ứng dụng những công nghệ tiên tiến trên thế giới vào các công trình của IDICO trong các lĩnh vực sau:

✓ Đối với các Công trình năng lượng:

- Ứng dụng công nghệ xây dựng về bê tông khối lớn, bê tông đầm lăn trong công tác thi công các nhà máy nhiệt điện, nhà máy thủy điện, v.v...
- Nghiên cứu công nghệ xây dựng bê tông chịu phóng xạ nhiệt ứng dụng trong công tác thi công các công trình có quy mô lớn và yêu cầu kỹ thuật phức tạp như nhà máy điện hạt nhân, công nghệ về điện gió và điện thủy triều.
- Nghiên cứu công nghệ ứng dụng trong xây dựng nhà máy điện năng lượng mặt trời, dự kiến trong vòng 5 năm tới sẽ triển khai đầu tư ít nhất 01 nhà máy điện năng lượng mặt trời với công suất lắp máy nhỏ hơn 50 MW tại tỉnh Bình Phước hoặc tỉnh Bình Thuận.
- Ứng dụng kết cấu của mặt đập tràn xả lũ có ngưỡng kiểu phím piano tại các nhà máy thủy điện Đak Mi 4B và Đak Mi 3 nhằm tăng khả năng xả tràn cửa đập, tăng cột nước hữu ích mà diện tích lòng hồ không thay đổi. Áp dụng với nhà máy Thủy điện Đak Mi 3 đã nâng cao hiệu quả của dự án do tăng điện lượng trung bình là 13,3x106 kWh/năm mà không tăng chi phí đầu tư.

✓ Đối với các Công trình hạ tầng giao thông:

- Ứng dụng thành công công nghệ xử lý nền đất yếu tiên tiến trên thế giới trong việc thi công các công trình có địa hình, địa chất phức tạp.
- Áp dụng rộng rãi và làm chủ công nghệ đúc hẫng.
- Đối với các công trình ngầm, IDICO đang nghiên cứu công nghệ thi công và xử lý các công trình ngầm đô thị dạng tuyến và dạng điểm sâu đến 30m bằng TBM (Turbine Boring Machine) của Châu Âu, công nghệ của Đức trong việc thi công công trình vệ sinh môi trường nước (hệ thống cấp, thoát nước) tại TP.HCM như hệ thống kích ống ngầm.
- Với công trình xử lý nước thải: nghiên cứu ứng dụng công nghệ tiên tiến của Châu Âu trong xử lý nước thải, xử lý bùn cặn và tiêu hủy chúng, hệ thống kiểm soát tự động và hệ thống điều khiển cho toàn bộ nhà máy xử lý nước thải được ứng dụng để quá trình xử lý liên tục, ổn định chất lượng đầu ra.

✓ Đối với các Công trình dân dụng:

- Sử dụng các loại vận thăng, cầu tháp, hệ bao che theo các tiêu chuẩn và công nghệ mới của Nhật Bản và Hàn Quốc trong công tác thi công công trình cao tầng.

- Đang nghiên cứu và từng bước đưa vào các công trình của IDICO vật liệu có tính năng cao như thép carbon, bê tông cường độ cao, kết cấu hỗn hợp, bê tông dự ứng lực, sản bê tông cốt thép BubbleDesk trong xây dựng nhà cao trên 40 tầng.
- Đã ứng dụng móng cọc ống bê tông ly tâm ứng lực trước và hạ cọc theo phương pháp khoan thả Hyper MEGA (là phương pháp thi công độc quyền của Japan Pile Corporation được Bộ Xây dựng quốc gia Nhật Bản chứng nhận). Móng cọc theo Hyper MEGA có ưu điểm nổi trội sau: Tăng khả năng chịu tải, giảm chiều dài cọc, rút ngắn tiến độ thi công và giảm chi phí đầu tư. Cọc bê tông ly tâm ứng lực trước được sản xuất, chế tạo trong dây chuyền công nghệ tại nhà máy do đó chất lượng cọc đồng đều và dễ kiểm soát chất lượng. Biện pháp thi công thích hợp trong các khu vực có mặt bằng chật hẹp trong đô thị, giảm tiếng ồn và rung động tránh ảnh hưởng đến các công trình kiến trúc lân cận. Khắc phục được những hư hỏng tiềm ẩn như xô lệch đầu cọc, vỡ đầu cọc, hạ cọc không đúng cao độ thiết kế. Với những ưu thế nêu trên tại dự án Khu căn hộ cao tầng Tân Phú, giảm 40% chi phí xây dựng của hạng mục so với biện pháp thông thường.

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

Tổng công ty IDICO quy định chặt chẽ về kiểm tra chất lượng dịch vụ cung ứng ra thị trường, kiểm tra trang thiết bị sản xuất, chất lượng thi công và an toàn lao động theo quy định hiện hành và quy định của Tổng công ty.

7.5 Hoạt động marketing

Tổng công ty đã thực hiện quảng bá rộng rãi hình ảnh, thương hiệu và năng lực IDICO trên các phương tiện thông tin đại chúng và qua đội ngũ cán bộ công nhân viên, đối tác của IDICO.

IDICO đã định vị trong nhận thức của khách hàng đây là doanh nghiệp có uy tín cao, quan hệ gần gũi và thân thiện, coi trọng chất lượng sản phẩm và dịch vụ, thực hiện nghiêm túc các cam kết, tôn trọng pháp luật và các quy định của nhà nước.

7.6 Nhân hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Nhận thức được sự đóng góp quan trọng của giá trị thương hiệu, nhân hiệu thương mại hàng hóa gắn liền với sự phát triển bền vững của IDICO, IDICO đã đăng ký mẫu nhân hiệu 'IDICO' theo hình mẫu bên dưới. Đồng thời, tại các đơn vị thành viên, các công ty đã thực hiện đăng ký bảo hộ thương hiệu, nhân hiệu thương mại cho tất cả các sản phẩm tại đơn vị quản lý, sử dụng.

IDICO Cục sở hữu trí tuệ - Bộ Khoa học và Công nghệ cấp Giấy chứng nhận đăng ký nhãn hiệu số 109367 kèm theo Quyết định số 15275 ngày 11/8/2010.

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

Với hơn 15 năm xây dựng và phát triển, IDICO đã tham gia thi công đa dạng các công trình trọng điểm quốc gia trong các lĩnh vực công nghiệp, hạ tầng giao thông, dân dụng, và các công trình khác trên phạm vi toàn quốc.

BẢNG 13: CÁC HỢP ĐỒNG LỚN TIÊU BIỂU ĐANG THỰC HIỆN

Tên công trình	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Nội dung hợp đồng	Đối tác
Xây dựng đường và các công trình trên tuyến đoạn Km860+000-Km867+743,75, dự án đầu tư xây dựng công trình mở rộng quốc lộ 1 đoạn Km848+875-Km890+200, tỉnh Thừa Thiên Huế	86/2014/HĐXD ngày 10/7/2014	173	2014 - 2016	Thi công đường giao thông	Ban quản lý dự án 4 – Bộ GTVT
Thoát nước Đường Đỗ Xuân Hợp, Quận 9, TP.HCM		118	2014 - 2016	Thi công thoát nước	Ban quản lý dự án kênh Ba Bò
Quốc lộ 56 đoạn Km0+000-Km1+437,53		83	2014 - 2016	Thi công đường giao thông	Ban QLDA đường liên cảng Cái Mép-Thị Vải
Nâng cấp mở rộng quốc lộ 1A, thành phố Tân An, tỉnh Long An		64	2014 - 2015	Thi công đường giao thông	Ban QLDA công trình giao thông Long An
Nâng cấp đường Lương Định Của, quận 2, TP. HCM		130	2015 – 2017	Thi công đường giao thông	Khu quản lý giao thông đô thị số 2
Nâng cấp, cải tạo đường Nguyễn Huệ, Quận 1, TP.HCM		106	2014 - 2015	Thi công đường giao thông	Khu quản lý giao thông đô thị số 1
Cầu Lý Thường Kiệt & đường Phạm Hữu Lầu - Đồng Tháp		38	2016	Thi công đường giao thông	UBND TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp
Công trình thi công đường, công thoát nước, đường khu vực nhà xưởng (giai đoạn 1)		129	2014 - 2016	Thi công đường, nhà xưởng, các hạng mục phụ	Công ty Giấy Lee & Man
Nhà máy USV giai đoạn 3		72	2016	Thi công nhà xưởng	United Sweethearts Garment VietNam Co., LTD
Hệ thống M&E nhà máy may mặc Unined		22	2016	Thi công hệ thống M&E	Công ty TNHH Unined Sweethearts
Nhà máy tôn Hoa Sen Nghệ An		63	2014-2016	Thi công nhà xưởng	Công ty TNHH MTV Hoa Sen Nghệ An

Tên công trình	Số hợp đồng	Giá trị hợp đồng (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Nội dung hợp đồng	Đối tác
Hệ thống đường giao thông, san nền khu công nghiệp Nhơn Trạch 5		84	2016-2018	Hạ tầng Khu công nghiệp	Các đơn vị thuộc IDICO
Hệ thống đường giao thông, san nền Khu công nghiệp Phú Mỹ II		651	2016-2020	Hạ tầng Khu công nghiệp	Các đơn vị thuộc IDICO
Hệ thống đường giao thông, san nền Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng		584	2016-2020	Hạ tầng Khu công nghiệp	Các đơn vị thuộc IDICO

8. Tình hình tài chính Công ty mẹ - IDICO ba năm trước cổ phần hóa

BẢNG 14: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH VÀ KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng giá trị tài sản	8.594.057	9.211.281	8.657.046
2	Vốn Nhà nước theo sổ sách kế toán	1.448.034	2.100.993	2.100.993
3	Nợ vay ngắn hạn	30.000	-	6.381
4	Nợ vay dài hạn	4.028.280	3.386.043	3.278.145
5	Nợ phải thu khó đòi	-	-	-
6	Tổng số lao động (người)	277	219	212
7	Quỹ lương (Công ty mẹ)	31.547	37.583	40.600
8	Thu nhập bình quân (triệu đồng/tháng)	10,5	14,6	15,9
9	Doanh thu thuần	896.703	846.170	989.485
10	Giá vốn hàng bán	421.803	787.147	927.259
12	Lợi nhuận trước thuế	61.649	95.578	97.603
13	Lợi nhuận sau thuế	59.059	84.126	94.098
14	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,87%	3,95%	4,23%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã được kiểm toán

8.1 Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động

Cơ cấu doanh thu của IDICO trong từng lĩnh vực hoạt động qua các năm có sự dịch chuyển và biến động về tỷ trọng, cụ thể:

BẢNG 15: CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG

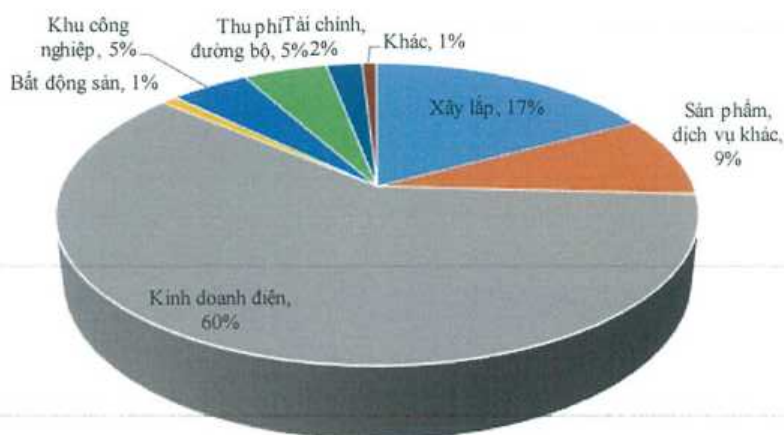
Giai đoạn 2013 - 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Doanh thu	3.850.218	97,80%	3.972.134	96,28%	4.610.105	96,93%
Xây lắp	789.447	20,05%	604.126	14,64%	812.499	17,08%
Kinh doanh điện	2.434.619	61,84%	2.472.449	59,93%	2.821.982	59,33%
Dịch vụ khu công nghiệp	52.795	1,34%	153.032	3,71%	431.700	9,08%
Kinh doanh bất động sản	9.015	0,23%	35.001	0,85%	86.687	1,82%
Thu phí đường bộ	182.072	4,62%	172.319	4,18%	301.952	6,35%
Sản phẩm, dịch vụ khác	382.270	9,71%	535.207	12,97%	155.284	3,26%
2. Doanh thu tài chính	72.019	1,83%	93.122	2,26%	111.696	2,35%
3. Doanh thu khác	14.590	0,37%	60.416	1,46%	34.313	0,72%
Tổng cộng	3.936.827	100,00%	4.125.672	100,00%	4.756.114	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán

BIỂU ĐỒ 3: CƠ CẤU DOANH THU THEO LĨNH VỰC HOẠT ĐỘNG
(Bình quân giai đoạn 2013–2015)



8.2 Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh

BẢNG 16: CƠ CẤU CHI PHÍ
Giai đoạn 2013 - 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

Chi tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Giá vốn hàng bán	3.042.155	81,73%	3.566.785	91,76%	4.115.044	92,36%
Xây lắp	732.864	19,69%	567.555	14,60%	786.661	17,66%
Kinh doanh điện	1.873.069	50,32%	2.317.442	59,62%	2.676.838	60,08%
Dịch vụ khu công nghiệp	44.634	1,20%	94.760	2,44%	238.021	5,34%
Kinh doanh bất động sản	8.570	0,23%	18.941	0,49%	50.658	1,14%
Thu phí đường bộ	101.239	2,72%	102.961	2,65%	170.381	3,82%
Sản phẩm, dịch vụ khác	281.779	7,57%	465.125	11,97%	192.485	4,32%
2. Chi phí tài chính	440.203	11,83%	121.920	3,14%	101.144	2,27%
3. Chi phí bán hàng	39.537	1,06%	33.297	0,86%	46.378	1,04%
4. Chi phí quản lý doanh nghiệp	187.046	5,03%	108.219	2,78%	176.278	3,96%
5. Chi phí khác	13.192	0,35%	56.915	1,46%	16.543	0,37%
Tổng cộng	3.722.133	100,00%	3.887.135	100,00%	4.455.387	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán

8.3 Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp

BẢNG 17: LỢI NHUẬN VÀ TỶ SUẤT SINH LỜI

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chi tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Vốn chủ sở hữu	1.526.661	2.131.045	2.225.143
2	Doanh thu thuần	896.703	846.170	989.485
3	Giá vốn hàng bán	421.803	787.147	927.259

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
4	Lợi nhuận gộp	474.900	59.022	62.225
5	Tỷ suất lợi nhuận gộp	52,96%	6,98%	6,29%
6	Lợi nhuận trước thuế	61.649	95.578	97.603
7	Lợi nhuận sau thuế	59.058	84.126	94.098
8	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	3,87%	3,95%	4,23%
9	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần	6,59%	9,94%	9,51%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán

8.4 Tình hình nợ vay

BẢNG 18: CHI TIẾT CÁC KHOẢN NỢ VAY

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
		Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1	Vay và nợ ngắn hạn	30.000	0,74%	-	-	6.381	0,19%
2	Vay và nợ dài hạn	4.028.280	99,26%	3.386.043	100,00%	3.278.145	99,81%
Tổng cộng		4.058.280	100,00%	3.386.043	100,00%	3.284.526	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán

8.5 Thuế và các khoản phải nộp cho Nhà nước

BẢNG 19: THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Thuế giá trị gia tăng	7.015	2.451	4.196
2	Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	6.649	-
3	Thuế thu nhập cá nhân	515	260	687
4	Thuế tài nguyên	8.118	12.325	12.738
5	Các loại thuế khác	11.427	46.875	46.603

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
	Tổng cộng	27.075	68.560	64.225

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán và Biên bản kiểm tra thuế đến thời điểm 31/12/2014 của cơ quan Thuế.

8.6 Cơ cấu tài sản

BẢNG 20: CƠ CẤU TÀI SẢN

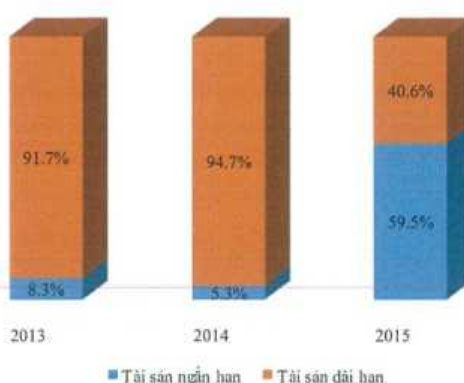
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Tài sản ngắn hạn	712.159	8,29%	485.122	5,27%	5.146.713	59,45%
Tiền và các khoản tương đương tiền	254.409	2,96%	121.112	1,31%	448.620	5,18%
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	51.454	0,60%	-	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	390.555	4,54%	356.957	3,88%	4.687.771	54,15%
Hàng tồn kho	1.275	0,01%	1.217	0,01%	1.442	0,02%
Tài sản ngắn hạn khác	14.467	0,17%	5.836	0,06%	8.879	0,10%
2. Tài sản dài hạn	7.881.898	91,71%	8.726.158	94,73%	3.510.332	40,55%
Các khoản phải thu dài hạn	-	-	32.464	0,35%	18.561	0,21%
Tài sản cố định	6.631.649	77,17%	6.732.086	73,09%	1.051.683	12,15%
Tài sản dở dang dài hạn	-	-	510.252	5,54%	1.032.933	11,93%
Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.216.638	14,16%	1.402.001	15,22%	1.383.904	15,99%
Tài sản dài hạn khác	33.610	0,39%	49.355	0,54%	23.252	0,27%
Tổng cộng	8.594.057	100,00%	9.211.281	100,00%	8.657.046	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán

BIỂU ĐỒ 4: CƠ CẤU TÀI SẢN

Giai đoạn 2013 - 2015



Tài sản ngắn hạn tăng mạnh trong năm 2015 là do Tổng công ty thực hiện việc chuyển nhượng dự án Thủy điện Đak Mi 4 và Đak Mi 4C.

8.7 Cơ cấu nguồn vốn

BẢNG 21: CƠ CẤU NGUỒN VỐN

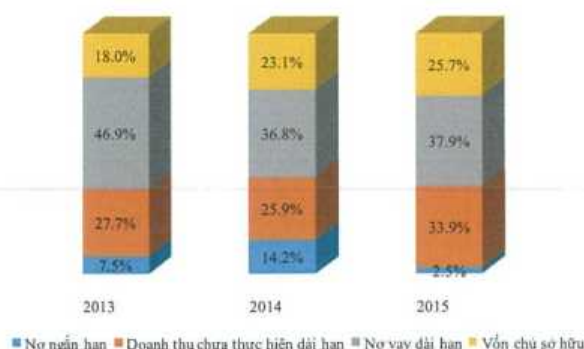
Đơn vị tính: triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2013		Năm 2014		Năm 2015	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
1. Nợ phải trả	7.051.097	82,05%	7.080.236	76,86%	6.431.903	74,30%
Nợ ngắn hạn	644.944	7,50%	1.304.175	14,16%	220.538	2,55%
Nợ dài hạn	6.406.153	74,54%	5.776.061	62,71%	6.211.364	71,75%
<i>Doanh thu chưa thực hiện dài hạn</i>	<i>2.377.873</i>	<i>37,12%</i>	<i>2.390.018</i>	<i>41,38%</i>	<i>2.933.220</i>	<i>47,22%</i>
<i>Vay và nợ thuê tài chính dài hạn</i>	<i>4.028.280</i>	<i>62,88%</i>	<i>3.386.043</i>	<i>58,62%</i>	<i>3.278.145</i>	<i>52,78%</i>
2. Vốn chủ sở hữu	1.526.661	17,76%	2.131.045	23,14%	2.225.143	25,70%
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	489.655	5,70%	489.655	5,32%	489.655	5,66%
Vốn khác của chủ sở hữu	546.352	6,36%	1.167.393	12,67%	1.167.393	13,48%
Quỹ đầu tư phát triển	412.028	4,79%	443.947	4,82%	443.947	5,13%
Quỹ dự phòng tài chính	-	-	-	-	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	68.386	0,80%	-	-	94.098	1,09%
Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	10.240	0,12%	30.050	0,33%	30.050	0,35%
3. Nguồn kinh phí và quỹ khác	16.300	0,19%	-	-	-	-
Tổng cộng	8.594.057	100,00%	9.211.281	100,00%	8.657.046	100,00%

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán

BIỂU ĐỒ 5: CƠ CẤU NGUỒN VỐN

Giai đoạn 2013 – 2015



IDICO có cơ cấu tài chính vững chắc. Tỷ trọng nợ phải trả trong tổng nguồn vốn giảm dần qua các năm. Tại thời điểm 31/12/2015, IDICO không có vay nợ ngắn hạn. Nợ dài hạn tại thời điểm 31/12/2015 là 6.211.364 triệu đồng, trong đó vay và nợ thuê tài chính dài hạn là 3.278.145 triệu đồng, doanh thu chưa thực hiện dài hạn là 2.933.220 triệu đồng (đây là khoản IDICO thu trước của khách hàng, bao gồm các khoản tiền thuê đất trả trước trong các khu công nghiệp và sẽ được hạch toán vào doanh thu dần dần theo các nguyên tắc kế toán).

Tình hình tài chính của IDICO lành mạnh khi doanh thu chưa thực hiện dài hạn xấp xỉ vay và nợ thuê tài chính dài hạn. Bên cạnh đó, IDICO cũng có lượng tiền mặt rất lớn. Tại thời điểm 31/12/2015, tiền và các khoản tương đương tiền của IDICO đạt 448.620 triệu đồng. Do đó, IDICO luôn đảm bảo khả năng thanh toán các khoản nợ khi đến hạn, rủi ro tài chính luôn được duy trì ở mức thấp và hoạt động kinh doanh luôn được duy trì ổn định.

8.8 Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu Công ty mẹ IDICO

BẢNG 22: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CHỦ YẾU

Giai đoạn 2013 - 2015

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
I	Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
	Vòng quay các khoản phải thu (lần)	3,3	6,3	4,3
	Vòng quay hàng tồn kho (lần)	330,8	646,8	643,0
	Vòng quay tài sản (lần)	0,1	0,1	0,1
II	Khả năng thanh khoản			
	Hệ số thanh toán hiện hành (lần)	1,1	0,4	23,3
	Hệ số thanh toán nhanh (lần)	1,1	0,4	23,3
III	Khả năng thanh toán nợ			

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
	Hệ số Nợ vay/Tổng tài sản (%)	47,2	36,8	37,9
	Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu (%)	263,0	158,9	147,6
	Hệ số Nợ phải trả/Tổng tài sản (%)	82,0	76,9	74,3
	Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	457,0	332,2	289,1
IV	Chỉ số về khả năng sinh lời			
	Tỷ suất Lợi nhuận gộp/Doanh thu thuần (%)	53,0	7,0	6,3
	Tỷ suất Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (%)	6,6	9,9	9,5
	ROA (%)	0,7	0,9	1,1
	ROE (%)	3,8	3,9	4,2

Nguồn: Báo cáo tài chính Công ty mẹ đã kiểm toán

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động, thanh khoản và khả năng sinh lời cho thấy tình hình tài chính vững chắc của IDICO. Hệ số nợ phải trả/tổng tài sản và nợ phải trả/vốn chủ sở hữu cao là do trong nợ phải trả bao gồm doanh thu chưa thực hiện. Doanh thu chưa thực hiện là khoản tiền IDICO thu trước của khách hàng, bao gồm các khoản tiền thuê đất trả trước trong các khu công nghiệp và sẽ được hạch toán vào doanh thu dần dần theo các nguyên tắc kế toán. Nếu không bao gồm khoản doanh thu chưa thực hiện này trong nợ phải trả thì hệ số nợ phải trả/tổng tài sản cho các năm 2013, 2014 và 2015 lần lượt là 54,4%, 50,9% và 40,4% trong khi hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu cho các năm 2013, 2014 và 2015 lần lượt là 302,9%, 220,1% và 157,2%.

8.9 Tình hình tài chính hợp nhất IDICO và các đơn vị thành viên ba năm trước khi cổ phần hóa

BẢNG 23: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH HỢP NHẤT CỦA IDICO

Giai đoạn 2013 - 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng tài sản	12.345.084	13.352.563	13.110.842
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	1.497.587	2.162.170	2.169.703
3	Nợ vay ngắn hạn	650.385	477.131	560.832
4	Nợ vay dài hạn	5.195.740	4.891.426	4.686.894
5	Doanh thu thuần	3.847.374	3.972.134	4.609.292
6	Chi phí bán hàng	39.537	33.297	46.378
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	187.046	108.219	176.278

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
8	Lợi nhuận trước thuế	211.850	247.305	299.915
9	Lợi nhuận sau thuế	189.973	223.486	269.884
10	Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	601,01	371,35	343,99
11	Hệ số Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản (%)	13,72	21,22	22,52
12	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	1,54	1,67	2,06
13	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	11,22	7,89	9,14

Nguồn: Báo cáo tài chính hợp nhất đã kiểm toán.

Nếu không bao gồm khoản doanh thu chưa thực hiện trong nợ phải trả thì hệ số nợ phải trả/vốn chủ sở hữu cho các năm 2013, 2014 và 2015 lần lượt là 419,0%, 254,9% và 207,4%.

BẢNG 24: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA IDICO-URBIZ
Giai đoạn 2013 - 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng tài sản	775.155	735.649	928.775
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	158.630	150.000	150.020
3	Nợ vay ngắn hạn	194.979	92.492	177.368
4	Nợ vay dài hạn	10.770	62.391	104.535
5	Doanh thu thuần	377.526	330.383	390.449
6	Chi phí bán hàng	-	-	-
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	15.497	13.500	7.848
8	Lợi nhuận trước thuế	17.630	32.852	40.104
9	Lợi nhuận sau thuế	14.401	27.101	32.398
10	Hệ số Nợ phải trả (*)/Vốn chủ sở hữu (%)	1,78	2,02	3,22
11	Hệ số Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản (%)	22,40%	20,39%	16,15%
12	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	1,86%	3,68%	3,49%
13	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	8,29%	18,07%	21,60%

() Chỉ tiêu Nợ phải trả để tính các chỉ số tài chính: không bao gồm Doanh thu nhận trước tiền thuê đất các khu công nghiệp.*

BẢNG 25: MỘT SỐ CHỈ TIÊU TÀI CHÍNH CỦA IDICO-ICC
Giai đoạn 2013 - 2015

Đơn vị tính: triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2013	Năm 2014	Năm 2015
1	Tổng tài sản	163.507	162.315	168.809
2	Vốn nhà nước theo sổ sách kế toán	50.711	51.128	51.128
3	Nợ vay ngắn hạn	31.865	28.525	30.922
4	Nợ vay dài hạn	14.530	14.716	14.448
5	Doanh thu thuần	110.107	261.878	200.149
6	Chi phí bán hàng	5.652	3.022	422
7	Chi phí quản lý doanh nghiệp	9.952	14.481	12.280
8	Lợi nhuận trước thuế	4.271	5.361	5.738
9	Lợi nhuận sau thuế	3.203	4.108	4.460
10	Hệ số Nợ phải trả/Vốn chủ sở hữu (%)	2,01	1,94	1,81
11	Hệ số Vốn chủ sở hữu/Tổng tài sản (%)	33,23%	34,03%	35,56%
12	Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (%)	1,96%	2,53%	2,64%
13	Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (%)	5,90%	7,44%	7,43%

8.10 Nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty trong năm báo cáo

▪ Thuận lợi

- Tình hình chính trị, kinh tế, xã hội của Việt Nam được đánh giá là ổn định. Chính phủ Việt Nam đang nỗ lực từng bước đổi mới và cải cách hành chính, xây dựng và hoàn thiện hệ thống pháp luật để tạo ra nền hành chính công minh bạch và đáp ứng với yêu cầu của quá trình mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế. Theo dự báo của Tổ chức Tiền tệ thế giới IMF, với diễn biến nói lòng tin dủng cho lĩnh vực bất động sản, các chính sách giảm lãi suất cho vay và huy động của Ngân hàng Nhà nước, các doanh nghiệp có thêm nhiều cơ hội phát triển đặc biệt là các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và sản xuất vật liệu xây dựng trong năm 2015 và những năm tiếp theo.
- Bên cạnh đó, nhu cầu và tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản và vật liệu xây dựng từ nay đến năm 2020 được đánh giá là rất lớn. Theo Quyết định số 2127/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 ban hành ngày 30/11/2011, diện tích nhà ở bình quân sẽ phải đạt 25 m² sàn/người. Theo tính toán của Bộ Xây dựng, từ nay đến năm 2020 nhu cầu xây mới nhà ở tại các đô thị mỗi năm là khoảng 50 triệu m² sàn. Điều này chứng tỏ trong dài hạn, nhu cầu về nhà ở đô thị vẫn còn rất lớn và đây là cơ hội và tiềm năng phát triển cho lĩnh vực vật liệu xây dựng và đầu tư, kinh doanh phát triển nhà ở.

- Với định hướng tập trung vào lĩnh vực chính, không đầu tư ngoài ngành hoặc lĩnh vực kinh doanh mạo hiểm, chiến lược của Tổng công ty là hoàn toàn phù hợp với định hướng phát triển ngành của Nhà nước và Chính phủ, qua đó nhận được sự hỗ trợ mạnh về cơ chế chính sách từ các cơ quan chức năng trong việc thực hiện các dự án mở rộng phát triển.
- **Khó khăn**
- 70% vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ đầu tư tại các công ty con và công ty liên kết, phần vốn còn lại không đáp ứng đủ nhu cầu vốn đối ứng cho các dự án đầu tư và hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng công ty.
- Một số cán bộ, kỹ sư có năng lực còn hạn chế, công nhân kỹ thuật lành nghề thiếu, mức độ thành thạo, tính chuyên nghiệp, kỹ năng nghề nghiệp chưa cao. Do đó, chưa đáp ứng được yêu cầu về trình độ công nghệ và tốc độ phát triển sản xuất của ngành xây dựng; địa bàn hoạt động rộng, các dự án nằm ở vùng sâu vùng xa nên việc thu hút lao động gặp khó khăn. Trình độ tay nghề, kỹ năng của công nhân đã qua đào tạo của một số lao động chưa cao nên Tổng công ty phải mất thời gian và chi phí để đào tạo và kèm cặp.
- Chính sách về đất đai của Nhà nước chưa ổn định, ảnh hưởng đến hiệu quả kinh tế của các dự án đầu tư và việc thu hút các nhà đầu tư vào các khu công nghiệp.

8.11 Công tác đổi mới, sắp xếp doanh nghiệp

Thực hiện nghị quyết TW 3 - Ban chấp hành Trung ương Đảng khoá IX về sắp xếp, đổi mới, phát triển và nâng cao hiệu quả doanh nghiệp nhà nước, Văn bản số 283/TTg-ĐMDN ngày 05/3/2012 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt phương án sắp xếp doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc Bộ Xây dựng, Tổng công ty IDICO đã xây dựng lộ trình sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp và không ngừng củng cố, tổ chức lại các doanh nghiệp thành viên để nâng cao năng lực cạnh tranh, đẩy mạnh, triển khai cổ phần hoá, đưa Tổng công ty trở thành một doanh nghiệp mạnh, có đủ năng lực về khoa học kỹ thuật, công nghệ, tài chính, con người... với khả năng cạnh tranh cao để đáp ứng xu thế hội nhập nền kinh tế khu vực, giữ vững vai trò chủ đạo của Tổng công ty Nhà nước trong nền kinh tế thị trường.

- **Về cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO:**

- Bộ trưởng Bộ Xây dựng đã có Quyết định số 551/QĐ-BXD ngày 20/5/2014 về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam và các công ty con: Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO, Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO; Quyết định số 643/QĐ-BCĐ ngày 10/6/2014 về việc thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hoá Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam và Quyết định số 1345/QĐ-BCĐ ngày 16/11/2015 về việc thay thế bổ sung thành viên của Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hoá.

- Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO đang thực hiện các bước cổ phần hoá và chuyển đổi mô hình hoạt động sang công ty cổ phần theo lộ trình của Bộ Xây dựng.

- **Về thực hiện Đề án tái cơ cấu IDICO theo Quyết định số 874/QĐ-BXD ngày 17/9/2013 của Bộ Xây dựng:**

- a. **Kết quả sắp xếp về tổ chức, bộ máy của Công ty mẹ:**

- Chuyển giao Trường Trung cấp xây dựng Miền Trung về Bộ Xây dựng quản lý theo Quyết định số 545/QĐ-BXD ngày 16/5/2014 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

- b. **Kết quả thực hiện tái cơ cấu về tài chính:**

- Tỷ lệ vốn đầu tư tại doanh nghiệp khác/vốn chủ sở hữu chiếm 62% (so với tại thời điểm xây dựng Đề án đầu năm 2013 là 103%) và không đầu tư ngoài lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh chính, không đầu tư vào lĩnh vực mạo hiểm.

- Cơ cấu lại danh mục dự án đầu tư: trong đó chấm dứt nghiên cứu 10 dự án với tổng mức đầu tư khoảng 45.606 tỷ đồng, giảm tiến độ 3 dự án với tổng mức đầu tư khoảng 8.696 tỷ đồng.
- Giảm số lượng doanh nghiệp do Công ty mẹ quản lý từ 28 đầu mỗi xuống còn 21 đầu mỗi, cụ thể như sau:
 - + Thu hồi và bảo toàn vốn đầu tư tại 08 Đơn vị với tổng số tiền: 399,033 tỷ đồng trên tổng số 23 đầu mỗi đã được phê duyệt trong Đề án, bao gồm:
 - + Thoái 100% vốn đầu tư tại Công ty con: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và du lịch IDICO với số tiền: 7,949 tỷ đồng.
 - + Thoái 100% vốn đầu tư tại Công ty cổ phần Cấp nước Châu Đức với số tiền: 1,500 tỷ đồng; Công ty cổ phần Phát triển đường cao tốc BIDV với số tiền: 3,500 tỷ đồng; Công ty cổ phần Điện lực dầu khí Nhơn Trạch 2 với số tiền: 71,496 tỷ đồng (3,84 triệu cổ phiếu), lợi nhuận thu được: 32,985 tỷ đồng; Công ty CP Kiểm định xây dựng IDICO-VINACONTROL với số tiền: 1,605 tỷ đồng (0,15 triệu cổ phiếu); Tổng công ty Miền Trung - Công ty cổ phần (COSEVCO) với số tiền: 217,772 tỷ đồng (20,542 triệu cổ phiếu), lợi nhuận thu được: 12,346 tỷ đồng.
 - + Thoái 22,37% vốn điều lệ tại Công ty con: Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO với số tiền: 122,582 tỷ đồng và thu hồi khoản nợ phải thu với số tiền: 150 tỷ đồng.
 - + Thoái 36,37% vốn điều lệ tại Công ty con: Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO (Mã chứng khoán: ICN) trên Sàn giao dịch UPCOM với số tiền: 22,733 tỷ đồng (1,8187 triệu cổ phiếu), lợi nhuận thu được: 4,546 tỷ đồng.

c. *Kết quả tái cơ cấu quản trị, công nghệ, lao động:*

- Ban hành mới, sửa đổi bổ sung các quy chế, quy định tại Công ty mẹ và các Đơn vị do Công ty mẹ nắm giữ 100% vốn điều lệ: Quy chế hoạt động của Hội đồng thành viên, Quy chế tài chính, Quy chế quản lý công nợ, Quy chế phân cấp và quản lý đầu tư, Quy chế quản lý người đại diện phần vốn tại doanh nghiệp khác, Quy chế phân cấp tổ chức cán bộ, Quy định về quản lý chất lượng, Quy định quản lý và chi trả thù lao cho Người đại diện, Điều lệ của các Công ty con do IDICO sở hữu 100% vốn điều lệ ...
- Thực hiện niêm yết cổ phiếu trên thị trường chứng khoán (HNX, HSX, UPCOM) đối với các Công ty con, Công ty liên kết là Công ty đại chúng nhằm nâng cao tính minh bạch, hiệu quả quản trị doanh nghiệp và khả năng thanh khoản của cổ phiếu.

9. Vị thế của IDICO trong ngành

9.1 Vị thế của IDICO trong ngành

Tổng công ty được thành lập theo Văn bản số 1011/CP-ĐMDN ngày 7/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ Xây dựng. Trong suốt 15 năm qua, vượt qua muôn vàn khó khăn, thách thức, sự cạnh tranh gay gắt của nền kinh tế thị trường, Tổng công ty đã không ngừng phát triển về năng lực quản lý, năng lực thi công, năng lực tài chính, đội ngũ cán bộ công nhân viên. Uy tín và thương hiệu IDICO ngày càng được xác lập trên tất cả các lĩnh vực hoạt động, đặc biệt qua 3 lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp, thủy điện và giao thông. Bên cạnh đó, Tổng công ty cũng không ngừng đẩy mạnh mở rộng sang xây lắp các công trình công nghiệp và dân dụng, giao thông thủy lợi, bến cảng, tư vấn đầu tư xây dựng, đầu tư xây dựng các nhà máy điện độc lập, tham gia thị trường kinh doanh điện. Cụ thể về các lĩnh vực như sau:

▪ Về lĩnh vực đầu tư xây dựng cơ bản:

Lĩnh vực đầu tư xây dựng luôn được xem là chiến lược phát triển và nhiệm vụ trọng tâm của toàn Tổng công ty, với phương châm đầu tư để phát triển, hình thức đầu tư linh hoạt, uyển chuyển, tìm

kiếm nguồn vốn đầu tư đa dạng, thương hiệu IDICO đã đến được với các nhà đầu tư trong và ngoài nước thông qua các dự án tốt.

Tổng số các dự án đầu tư cho giai đoạn 2011 - 2015 là 47 dự án (18 dự án nhóm A, 14 dự án nhóm B và 15 dự án nhóm C) với tổng giá trị đầu tư là 8.236 tỷ đồng. Trong đó, tập trung tại các lĩnh vực: phát triển nhà ở và khu đô thị, khu công nghiệp, sản xuất điện, phát triển hạ tầng kỹ thuật, sản xuất vật liệu xây dựng.

Hiện nay IDICO đang đầu tư và vận hành 72 dự án, tại các lĩnh vực: khu công nghiệp, điện năng, giao thông, phát triển nhà và đô thị, sản xuất công nghiệp - vật liệu xây dựng. Trong đó bao gồm 26 dự án nhóm A, 19 dự án nhóm B và 27 dự án nhóm C.

▪ **Các dự án khu công nghiệp:**

Tính đến thời điểm 30/11/2016, cả nước có 324 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên gần 91.800 ha. IDICO đang đầu tư xây dựng và vận hành 13 khu công nghiệp với tổng diện tích 7.370 ha trên địa bàn cả nước, chiếm 8,0 % tổng diện tích đất khu công nghiệp tại Việt Nam.

Một số khu công nghiệp như: Nhơn Trạch 1, Nhơn Trạch 5 (Đồng Nai); Mỹ Xuân A, Mỹ Xuân B1, Phú Mỹ II (Bà Rịa - Vũng Tàu), Kim Hoa (Vĩnh Phú);... đã cơ bản hoàn thành công tác đầu tư hệ thống kỹ thuật hạ tầng (cấp điện, cấp nước, giao thông, xử lý nước thải,...), ngoài ra còn tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư thứ cấp trong việc đầu tư cung cấp khí đốt và mạng thông tin liên lạc.

Tổng công ty tiếp tục thi công một số công trình hạ tầng kỹ thuật tại các khu công nghiệp: Mỹ Xuân B1, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Quế Võ II,... tại các khu vực đã có nhà đầu tư ký hợp đồng ghi nhớ hoặc thuê đất; chỉnh trang khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, Nhơn Trạch 5, Mỹ Xuân A; tăng cường trách nhiệm quản lý, đảm bảo an toàn vệ sinh môi trường, PCCC để nâng cao thương hiệu và mời gọi nhà đầu tư; thực hiện thủ tục chuẩn bị đầu tư cho khu công nghiệp Hựu Thạnh, Khu công nghiệp Thế Kỷ...

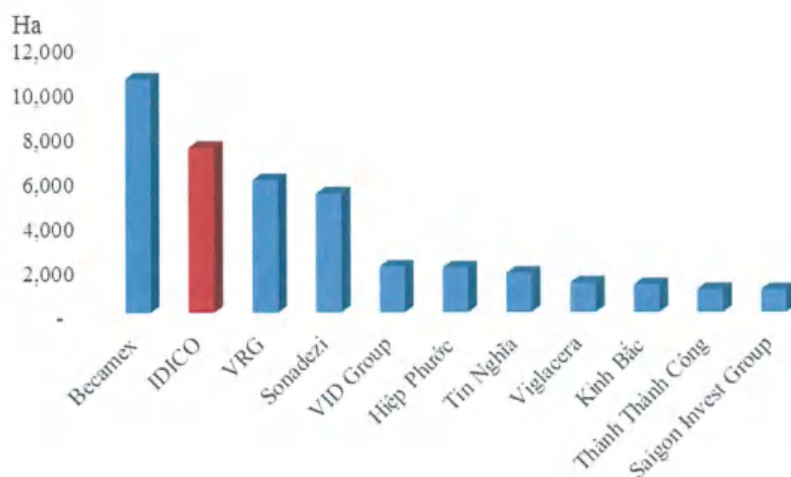
BẢNG 26: VỊ THẾ CỦA IDICO TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH KHU CÔNG NGHIỆP
(*)

Tên doanh nghiệp	Số lượng KCN	Tổng diện tích (ha)	% Tổng diện tích đất KCN tại Việt Nam
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển công nghiệp (Becamex)	14	10.456	11,4%
Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO)	13	7.370	8,0%
Tập đoàn Cao su Việt Nam (VRG)	8	5.928	6,5%
Tổng công ty Phát triển khu công nghiệp – Sonadezi (Sonadezi)	10	5.325	5,8%
Tập đoàn Phát triển đầu tư Việt Nam (VID Group)	11	2.051	2,2%
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Hiệp Phước	1	2.000	2,2%

(Hiệp Phước)			
Tổng công ty Tín Nghĩa (Tín Nghĩa)	4	1.750	1,9%
Tổng công ty Viglacera (Viglacera)	4	1.313	1,4%
Tổng công ty Phát triển đô thị Kinh Bắc (Kinh Bắc)	2	1.240	1,4%
Công ty cổ phần Khu công nghiệp Thành Thành Công (Thành Thành Công)	1	1.020	1,1%
Tập đoàn Đầu tư Sài Gòn (Saigon Invest Group)	3	1.009	1,1%
Tổng cộng	71	39.462	43,0%

Nguồn: VIPIP.com, VCSC

BIỂU ĐỒ 6: VỊ THẾ CỦA IDICO TRONG LĨNH VỰC KINH DOANH KHU CÔNG NGHIỆP



(*): Thông tin so sánh trên chỉ mang tính chất tham khảo và không có bất kỳ hàm ý gì trong việc đánh giá điểm mạnh/điểm yếu giữa IDICO và các công ty nói trên

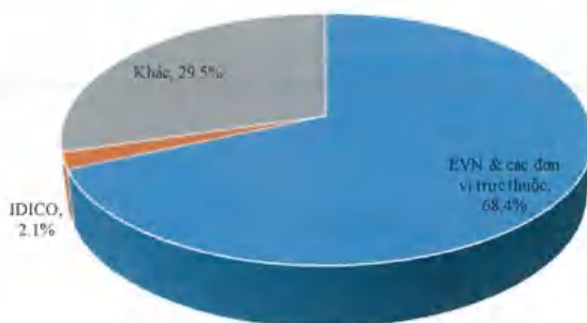
▪ Các dự án điện năng:

IDICO đã và đang thực hiện đầu tư xây dựng 04 dự án thủy điện với công suất 322 MW với tổng mức đầu tư là 7.640 tỷ đồng, gồm Thủy điện Srok Phu Miêng (công suất 51 MW), đã phát điện thương mại từ năm 2006, sản lượng điện trung bình hàng năm khoảng 200 triệu kWh/năm. Thủy điện Đak Mi 4 (công suất 190 MW) và Thủy điện Đak Mi 4C (công suất 18 MW), đã phát điện thương mại vào năm 2012, sản lượng điện trung bình hàng năm khoảng 700 triệu kWh. Đang triển khai đầu tư xây dựng dự án Thủy điện Đak Mi 3 (công suất 63 MW), dự kiến phát điện thương mại vào quý 1/2017.

Theo báo cáo thường niên ngành điện Việt Nam năm 2015 của Tập đoàn Điện lực Việt Nam (EVN), tổng công suất thủy điện cả nước đạt 15.603 MW trong đó công suất thủy điện của EVN & các đơn vị

trực thuộc đạt 10.680 MW (chiếm 68% tổng công suất điện). Các nhà máy thủy điện ngoài EVN & các đơn vị trực thuộc có tổng công suất đạt 4.923 MW (chiếm 32% tổng công suất điện).

BIỂU ĐỒ 7: QUY MÔ CÔNG SUẤT THỦY ĐIỆN CỦA IDICO TRONG NGÀNH THỦY ĐIỆN



Nguồn: Báo cáo thường niên ngành điện Việt Nam 2015 của EVN

IDICO sở hữu các nhà máy thủy điện với tổng công suất đạt 322 MW, chiếm 2,1% tổng công suất thủy điện tại Việt Nam.

Các dự án thủy điện do IDICO làm chủ đầu tư, ngoài việc cung cấp thêm điện năng góp phần đảm bảo an ninh năng lượng cho đất nước, còn đảm bảo nguồn nước phục vụ cho sản xuất và sinh hoạt của nhân dân địa phương, tạo điều kiện cho ngành thủy sản, du lịch, giao thông phát triển, nhân dân lao động có thêm việc làm, tăng nguồn thu cho ngân sách và cải thiện đời sống của nhân dân trong vùng, góp phần thực hiện thành công mục tiêu của Đảng và Nhà nước về phát triển kinh tế - xã hội tại các địa bàn vùng sâu, vùng xa, vùng đặc biệt khó khăn.

▪ Về lĩnh vực xây lắp:

Giá trị xây lắp thực hiện từ năm 2013-2015 là 5.288 tỷ đồng (trong đó: năm 2013 là 1.645 tỷ đồng, năm 2014 là 1.718 tỷ đồng, năm 2015 là 1.925 tỷ đồng).

Tại thời điểm 01/01/2015, tổng số doanh nghiệp hoạt động trong các lĩnh vực của ngành (xây dựng, sản xuất vật liệu xây dựng, tư vấn xây dựng và kinh doanh bất động sản) ước khoảng 77.750 doanh nghiệp.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, giá trị sản xuất xây dựng năm 2015 theo giá hiện hành ước tính đạt khoảng 974,4 nghìn tỷ đồng trong đó tổng giá trị sản xuất công trình nhà ở đạt 374,2 nghìn tỷ đồng, công trình nhà không ở đạt 156,7 nghìn tỷ đồng, công trình kỹ thuật dân dụng đạt 318,2 nghìn tỷ đồng và hoạt động xây dựng chuyên dụng đạt 125,3 nghìn tỷ đồng. Tổng giá trị xây lắp của Tổng công ty trong năm 2015 đạt 1.925 tỷ đồng, chiếm 0,2% tổng giá trị sản xuất xây dựng năm 2015.

Qua việc tổ chức thực hiện thi công xây lắp công trình thuộc các dự án trọng điểm của Tổng công ty và các gói thầu xây lắp lớn, Tổng công ty đã xây dựng được một đội ngũ cán bộ công nhân viên có trình độ quản lý và tay nghề cao, đủ năng lực tự tổ chức thi công tại các công trình quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật cao với sự kết hợp của nhiều nhà thầu, qua đó dần khẳng định được vị thế và uy tín của Tổng công ty. Trong những năm qua, Tổng công ty đã đảm nhận thi công nhiều công trình có giá trị lớn, điều kiện thi công phức tạp như: khu gang thép Thái Nguyên, khu công nghiệp Gò Dầu - Bắc Thái, các công trình văn hoá xã hội của thành phố Thái Nguyên, mỏ và nhà máy Apatit - Lào Cai, các nhà máy thủy điện Na Hang, Suối Cùn, Bản Hoàng, Srok Phu Miêng, Đak Mi 4, nhà máy xi măng Hà Tiên II có công suất 1,3triệu tấn/năm, nhà máy xi măng Sao Mai - Cát Lái có công suất 1,7 triệu tấn/năm, nhà máy xi măng Bình Phước, trạm nghiền xi măng Hà Tiên 2 - Long An và các dự án giao thông như đường Lê Hồng Phong, đường Trần Phú - Thành phố Vũng Tàu; Quốc lộ 1A đoạn An

Sương - An Lạc - Thành phố Hồ Chí Minh, Quốc lộ 2 đoạn Nội Bài - Vĩnh Yên. Các công trình trên đã được đưa vào sử dụng và được chủ đầu tư đánh giá đạt chất lượng cao, được Bộ Xây dựng tặng Huy chương vàng sản phẩm chất lượng.

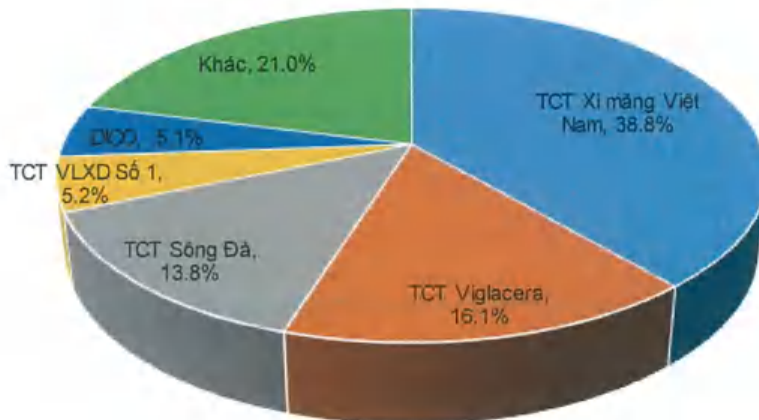
Vị thế của Tổng công ty trong lĩnh vực xây lắp ngày càng được cải thiện. Giá trị xây lắp duy trì tốc độ tăng trưởng đều qua các năm 2013, 2014 và 2015.

▪ **Về lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng:**

Giá trị thực hiện sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng của IDICO được duy trì ổn định trong giai đoạn 2013 - 2015 với tổng giá trị là 9.895 tỷ đồng (trong đó: năm 2013 là 3.197 tỷ đồng, năm 2014 là 3.346 tỷ đồng, năm 2015 là 3.352 tỷ đồng) tại các lĩnh vực sản xuất điện năng, xi măng, clinke, gạch tuynel, puzolan, cung cấp nước sạch.

Vị thế của IDICO trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng ngày càng được khẳng định. Theo Báo cáo của Bộ Xây dựng thì giá trị sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng trong năm 2015 đạt 65.691 tỷ đồng. Như vậy, trong số 16 tổng công ty do Bộ Xây dựng quản lý, giá trị thực hiện sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng của IDICO đứng thứ 5, chỉ đứng sau Tổng công ty Xi măng Việt Nam (25.487 nghìn tỷ), Tổng công ty Viglacera – CTCP (10.568 nghìn tỷ), Tổng công ty Sông Đà (9.060 nghìn tỷ) và Tổng công ty Vật liệu xây dựng số 1 (3.444 nghìn tỷ).

BIỂU ĐỒ 8: QUY MÔ CỦA IDICO SO VỚI CÁC DOANH NGHIỆP THUỘC BỘ XÂY DỰNG TRONG LĨNH VỰC SẢN XUẤT CÔNG NGHIỆP & VẬT LIỆU XÂY DỰNG



▪ **Các dự án giao thông:**

IDICO đang làm chủ đầu tư và tham gia đầu tư xây dựng 10 dự án giao thông. Trong đó đã thực hiện đầu tư thành công 03 dự án BOT giao thông là Quốc lộ 2 Nội Bài - Vĩnh Yên, Quốc lộ 1A đoạn An Suông - An Lạc và Quốc lộ 51, đang trong giai đoạn thu phí hoàn vốn đảm bảo hiệu quả của dự án.

Một số dự án đang triển khai đầu tư: Dự án đầu tư xây dựng các hạng mục bổ sung thuộc dự án cải tạo nâng cấp quốc lộ 1A đoạn An Suông - An Lạc; Dự án Đầu tư xây dựng bổ sung nút giao thông khác mức tại giao lộ Quốc lộ 1 - Hương lộ 2.

Các công ty về BOT giao thông có vốn góp của IDICO:

- IDICO-IDI (công ty con, mã chứng khoán HTI): thu phí Quốc lộ 1 (đoạn An Suông - An Lạc).
- BVEC (công ty liên kết): thu phí Quốc lộ 51 (đoạn Biên Hòa – Vũng Tàu).

- Công ty cổ phần Đầu tư phát triển Cường Thuận IDICO (công ty liên kết, mã chứng khoán CTI): thu phí Quốc lộ 1 (Đồng Nai), Quốc lộ 91 (Hậu Giang).
- Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Thuận (công ty liên kết): thu phí đường Võ Nguyên Giáp, Đồng Nai.
- Công ty cổ phần BOT Quốc Lộ 2 (công ty liên kết): thu phí Quốc lộ 2 đoạn Nội Bài – Vĩnh Yên.

▪ **Các dự án kinh doanh nhà và đô thị:**

IDICO đang quản lý và thực hiện đầu tư 12 dự án nhà ở, khu đô thị tại các tỉnh Đồng Nai; Bà Rịa - Vũng Tàu; Long An; Cần Thơ; Hà Nội; Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích 250 ha.

Tổng công ty IDICO đang tập trung triển khai thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội, đặc biệt là nhà ở cho công nhân lao động làm việc tại các khu công nghiệp nhằm mục đích góp phần phát triển lĩnh vực bất động sản trong tình hình khó khăn chung của đất nước. Đối với dự án khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Nhơn Trạch (Quy mô: 3.520 căn hộ): Đã thi công hoàn thành 03 block với tổng số là 447 căn hộ (bao gồm 250 căn hộ bán và 197 căn hộ cho thuê) với tổng diện tích sàn xây dựng là 21.667 m²; dự án Khu căn hộ cao tầng Tân Phú (03 block, 741 căn hộ). Đây là nhà ở xã hội đầu tiên có quy mô lớn, được sử dụng gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng của Chính phủ trên địa bàn tỉnh Đồng Nai. Theo tính toán căn hộ 34 m² có giá bán 155 triệu đồng, nhưng khách hàng chỉ phải thanh toán trước 20% (khoảng 30 triệu đồng). Phần còn lại thanh toán dần trong vòng 15 năm, lãi suất 5%/năm, như vậy mỗi tháng khách hàng chỉ phải trả gần 1 triệu đồng. Khu nhà ở công nhân Khu công nghiệp Nhơn Trạch đã tạo điều kiện cho người lao động có thu nhập thấp tiếp cận được nơi an cư thực sự với chi phí thấp nhất.

Qua việc thực hiện đầu tư các dự án, IDICO đã xây dựng được các Ban quản lý với đội ngũ cán bộ đủ năng lực để quản lý dự án, đảm bảo tiến độ, chất lượng công trình, tiết kiệm vốn đầu tư và thực hiện đúng quy định hiện hành của pháp luật. Hàng năm, đơn vị đều có kế hoạch rà soát lại các dự án đầu tư với phương châm không đầu tư dãn trải, nghiên cứu kỹ đặc điểm của dự án cũng như cơ chế chính sách của Nhà nước, ưu tiên nguồn vốn đầu tư các dự án có đầu ra, sớm thu hồi vốn đầu tư. Sau các đợt kiểm tra của các Bộ ngành trung ương, địa phương và các Đoàn nghiệm thu của Nhà nước, các dự án của IDICO không có sai phạm về trình tự, thủ tục đầu tư, không có hiện tượng tham ô, lãng phí trong quá trình sử dụng vốn đầu tư.

Dự án Khu đô thị Minh Quang Bắc và Minh Quang Nam tại Hà Nội với quy mô 305 ha do IDICO làm chủ đầu tư đã được UBND tỉnh Hà Tây trước đây chấp thuận tại Quyết định số 2726/QĐ-UBND và số 2727/QĐ-UBND ngày 23/7/2008. Hiện IDICO tiếp tục làm việc với các cơ quan hữu quan của TP. Hà Nội để xem xét khả năng đầu tư.

▪ **Công tác sản xuất kinh doanh khác:**

Giá trị kinh doanh khác thực hiện từ năm 2013-2015 là 9.777 tỷ đồng (trong đó: năm 2013 là 2.926 tỷ đồng, năm 2014 là 3.133 tỷ đồng, năm 2015 là 3.718 tỷ đồng), tập trung tại các dịch vụ: kinh doanh điện, nước, xử lý nước thải khu công nghiệp; thu phí giao thông; kinh doanh vật liệu xây dựng; nhà ở, hạ tầng khu công nghiệp; du lịch.

9.2 Triển vọng phát triển của ngành

Tình hình chính trị đất nước ổn định, Nhà nước thực hiện chính sách mở cửa, đặt mối quan hệ đa phương với các nước trên cơ sở đôi bên cùng có lợi, tạo tiền đề thuận lợi cho việc thu hút vốn đầu tư đặc biệt cho lĩnh vực xây dựng phát triển hạ tầng. Chính phủ đang nỗ lực từng bước đổi mới và cải cách hành chính, xây dựng và hoàn thiện hệ thống luật pháp để tạo ra nền hành chính công minh bạch và đáp ứng yêu cầu của quá trình mở cửa và hội nhập kinh tế quốc tế.

Nền kinh tế Việt Nam năm 2016 duy trì sự ổn định và tiếp nối đà phục hồi kể từ năm 2014. Tăng trưởng GDP năm 2016 đạt 6,21%. Tăng trưởng GDP năm 2016 tuy thấp hơn mức tăng 6,68% trong

năm 2015 nhưng vẫn cao hơn mức tăng 5,98% trong năm 2014. Lạm phát trong năm 2016 cũng được kiểm soát khá tốt với mức tăng 4,74% so với năm trước, hoàn thành mục tiêu mà Chính phủ đề ra là kiềm chế lạm phát dưới 5%. Qua năm 2017, Quốc hội đã đặt mục tiêu duy trì chỉ số tăng giá tiêu dùng (CPI) ở mức thấp, dưới 4%.

Ngành xây dựng Việt Nam đã hồi phục trong những năm gần đây. Theo dữ liệu thống kê từ công ty khảo sát thị trường là Business Monitor International (BMI), ngành xây dựng được kỳ vọng đạt tốc độ tăng trưởng cao tính về giá trị vào khoảng 5,5% trong năm 2016. Cùng với sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam, giá trị của ngành xây dựng Việt Nam được dự báo sẽ duy trì đà tăng trưởng vào khoảng 6%/năm trong giai đoạn 2017 – 2021.

Nhìn chung triển vọng ngành xây dựng được dự báo sẽ khả quan do:

- Những chính sách vĩ mô của Chính phủ sẽ tiếp tục tác động tích cực đến nền kinh tế trong đó việc nới lỏng chính sách tiền tệ, sửa đổi Luật đất đai và tiến trình cổ phần hoá các doanh nghiệp nhà nước trong ngành sẽ thúc đẩy đầu tư xây dựng trong những năm tới.
- Giải ngân FDI tổng cộng lên đến 15,8 tỷ USD trong năm 2016, tăng 9,0% so với năm 2015 và tăng 26,4% so với năm 2014. Việt Nam cũng đã hoàn tất thương lượng một số hiệp định thương mại tự do quan trọng, trong đó có Hiệp định thương mại tự do Việt Nam - EU, dòng vốn FDI được kỳ vọng sẽ tiếp tục được rót vào thị trường Việt Nam.
- Thị trường bất động sản tiếp tục diễn biến theo chiều hướng tích cực trong năm 2016. Tồn kho bất động sản giảm mạnh, tính đến 20/11/2016 đã giảm 75,23% so với quý 1/2013. Tín dụng trong lĩnh vực BĐS tiếp tục tăng trưởng khá, tính đến 31/10/2016 đạt dư nợ 425.521 tỷ đồng, tăng 8,33% so với cùng kỳ năm 2015. Xu hướng dịch chuyển dân cư từ nông thôn lên thành thị cùng với tăng trưởng kinh tế được kỳ vọng sẽ tiếp tục thúc đẩy sự tăng trưởng của thị trường bất động sản.
- Các dự án hạ tầng công nghiệp tiếp tục được đẩy mạnh sẽ là động lực thúc đẩy ngành xây dựng tăng trưởng.
- Tình trạng chưa đồng bộ của hệ thống giao thông quốc gia tạo ra những điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài và các nhà thầu xây dựng dễ dàng tiếp cận dự án. Cùng với quá trình đô thị hóa, nhu cầu phát triển các dự án hạ tầng giao thông quốc gia và vệ sinh môi trường sẽ tăng mạnh trong thời gian tới.
- Do sự tăng trưởng kinh tế dẫn đến nhu cầu năng lượng tăng cao kéo theo nhu cầu xây dựng các nhà máy phát điện.

BẢNG 27: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ XÂY DỰNG VIỆT NAM ĐẾN NĂM 2024

	2016f	2017f	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
Giá trị xây dựng, tỷ đồng	252.514	280.567	311.257	345.041	382.388	423.325	468.580	518.107	572.314
Giá trị xây dựng, tỷ USD	11,8	13,2	14,8	16,5	18,5	20,7	23,1	25,8	28,8
Tăng trưởng thực, % y-o-y	6,1	6,2	6,0	6,1	6,0	6,0	6,0	6,0	5,9
Giá trị xây dựng, % GDP	5,3	5,3	5,3	5,3	5,2	5,2	5,2	5,2	5,2

Nguồn: Vietnam Infrastructure Report, BMI Q4/2015

BẢNG 28: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GIÁ TRỊ ĐẦU TƯ CÁC DỰ ÁN TRÊN CẢ NƯỚC ĐẾN NĂM 2024

	2016f	2017f	2018f	2019f	2020f	2021f	2022f	2023f	2024f
Vốn đầu tư, tỷ đồng	1.279.623	1.460.449	1.654.572	1.855.370	2.074.705	2.317.755	2.586.850	2.881.726	3.210.213
Vốn đầu tư, tỷ USD	60,0	68,7	78,6	89,0	100,5	113,3	127,8	143,7	161,7
Tăng trưởng thực, % y-o-y	11,0	8,8	8,0	7,0	6,7	6,7	6,6	6,5	6,5
Vốn đầu tư, % GDP	27,1	27,7	28,1	28,3	28,4	28,6	28,7	28,9	29,0

Nguồn: Vietnam Infrastructure Report, BMI Q4/2015

9.3 Phân tích các yếu tố bên ngoài doanh nghiệp

▪ Chính trị

- Việt Nam là một quốc gia đang phát triển, có hệ thống chính trị ổn định.
- Nhà nước thực hiện chính sách mở cửa, đặt mối quan hệ đa phương với các nước trên cơ sở đôi bên cùng có lợi.
- Phát triển đô thị, cải thiện điều kiện nhà ở và xây dựng cơ sở hạ tầng đang được chính phủ chú trọng. Nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA) vào Việt Nam được sử dụng phần lớn cho việc phát triển cơ sở hạ tầng.

▪ Kinh tế

- Nền kinh tế tăng trưởng nóng nhưng đang rơi vào chu kỳ khủng hoảng, khiến đầu tư công giảm, các công trình có vốn đầu tư nhà nước càng nghiêm ngặt hơn.
- Việt Nam gia nhập WTO gây áp lực cạnh tranh lớn cho doanh nghiệp.
- Lạm phát vẫn có nguy cơ trở lại ở mức cao, giá cả xăng dầu tăng kéo theo sự tăng giá của vật liệu xây dựng.
- Chính sách tín dụng bị kiểm soát chặt chẽ khiến khả năng tiếp cận nguồn vốn vay cho đầu tư giảm.
- Lãi suất cho vay mặc dù có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao. Các ngân hàng trong nước thiếu nguồn vốn cho vay dài hạn từ 20 - 25 năm.
- Tuy nhiên, Việt Nam vẫn được đánh giá là thị trường hấp dẫn của các nhà đầu tư nước ngoài, nhu cầu về các dự án trong lĩnh vực hạ tầng (năng lượng và giao thông) vẫn còn rất lớn nhằm phục vụ cho các mục tiêu công nghiệp hóa và hiện đại hóa của quốc gia. Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng 6,7% cho năm 2016 và vẫn đang tiếp tục nỗ lực tìm kiếm các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo sự phát triển bền vững trong thời gian tới.

▪ Xã hội

Việt Nam là quốc gia có hơn 80 triệu dân với cơ cấu dân số trẻ (tập trung ở độ tuổi từ 15 – 59), tốc độ đô thị hóa tăng nên nhu cầu nhà ở tại các đô thị lớn tăng kéo theo yêu cầu tăng về cơ sở hạ tầng và nhu cầu sử dụng năng lượng.

▪ Công nghệ

- Công nghệ trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam chủ yếu đều học tập công nghệ phát triển tại nước ngoài, chưa có công nghệ phát triển trong nước.

- Các đối thủ cạnh tranh đến từ nước ngoài có ưu thế hơn về công nghệ thi công và quản lý tuy không trực tiếp triển khai áp dụng công nghệ thi công xây dựng.
- **Môi trường**
- Việt Nam nằm trong khu vực chịu ảnh hưởng nhiều của các biến đổi khí hậu nên trong thời gian gần đây, các vấn đề về môi trường đã được quan tâm nhiều hơn.
- Tình trạng ô nhiễm môi trường còn xảy ra ở nhiều nơi, nhất là ô nhiễm môi trường nước ở đô thị.
- **Pháp luật**
- Hệ thống luật pháp chưa hoàn thiện và còn nhiều bất cập gây khó khăn chung cho các doanh nghiệp.
- Thông tin trên thị trường chưa được minh bạch, thủ tục hành chính còn nhiều khe..., những yếu tố này làm tăng chi phí của doanh nghiệp, giảm khả năng cạnh tranh công bằng.

PHẦN III. KẾT QUẢ XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ CÁC VẤN ĐỀ CẢN TIẾP TỤC XỬ LÝ

1. Giá trị thực tế của doanh nghiệp và giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp

Theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 4 tháng 11 năm 2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa: **8.899.072.753.793 đồng**, trong đó giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: **2.532.883.455.334 đồng**.

BẢNG 29: GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP VÀ GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI IDICO

Thời điểm 0h00 ngày 01/01/2015

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định giá trị doanh nghiệp	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
A	Tài sản đang dùng (I + II + III + IV)	8.305.835.712.557	8.899.072.753.793	593.237.041.236
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	2.809.197.964.409	3.151.031.025.829	341.833.061.420
1	Tài sản cố định	1.039.676.173.527	1.137.783.684.093	98.107.510.566
A	Tài sản cố định hữu hình	320.949.022.889	419.056.533.455	98.107.510.566
b	Tài sản cố định vô hình	718.727.150.638	718.727.150.638	-
c	Tài sản cố định thuê tài chính	-	-	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	1.434.254.250.733	1.678.568.974.782	244.314.724.049
3	Chi phí XDCB dở dang	334.406.938.643	334.406.938.643	-
4	Các khoản ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-	-
5	Chi phí trả trước dài hạn	860.601.506	271.428.311	(589.173.195)
6	Tài sản dài hạn khác	-	-	-

STT	Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu xác định giá trị doanh nghiệp	Chênh lệch
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)=(4)-(3)
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	5.496.122.328.948	5.684.432.959.849	188.310.630.901
1	Tiền và các khoản tương đương tiền	121.111.864.401	121.187.329.255	75.464.854
a	Tiền mặt tồn quỹ	970.260.195	970.260.195	-
b	Tiền gửi ngân hàng	85.141.604.207	85.217.069.060	75.464.853
c	Các khoản tương đương tiền	35.000.000.000	35.000.000.000	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	37.504.717.713	37.504.717.713	-
3	Các khoản phải thu	5.153.377.692.294	5.340.636.806.663	187.259.114.369
4	Vật tư, hàng hoá tồn kho	177.062.073.363	177.062.073.363	-
5	Tài sản lưu động khác	7.065.981.177	8.042.032.855	976.051.678
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	63.093.348.915	63.093.348.915
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	515.419.200	515.419.200	-
B	Tài sản không cần dùng	-	-	-
C	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
D	Tài sản hình thành từ Quỹ Khen thưởng phúc lợi	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A+B+C+D)		8.305.835.712.557	8.899.072.753.793	593.237.041.236
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (MỤC A)		8.305.835.712.557	8.899.072.753.793	593.237.041.236
<i>E1.</i>	Nợ thực tế phải trả	6.159.648.420.317	6.366.189.298.459	206.540.878.142
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN CHỦ SỞ HỮU TẠI DOANH NGHIỆP (A-E1-E2)		2.146.187.292.240	2.532.883.455.334	386.696.163.094

2. Những vấn đề cần lưu ý và tiếp tục xử lý

- Ngày 11/11/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 116/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và có hiệu lực từ 11/11/2015; trong đó sửa đổi, bổ sung nội dung Điểm d Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 như sau: “trường hợp giá trị vốn đầu tư dài hạn của doanh nghiệp cổ phần hóa tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ kế toán thì xác định theo giá trị thực tế xác định lại”. Tuy nhiên do Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 chưa quy định cụ thể dẫn tới một số khoản đầu tư chưa niêm yết trên sàn chứng khoán khi xác định lại theo phương pháp vốn chủ sở hữu bị mất vốn, thậm chí có khoản đầu tư được xác định bằng 0 đồng. Do vậy, Tổng công ty kính đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét, chấp thuận phương pháp xác định lại các khoản đầu tư dài hạn chưa niêm yết được tính bằng giá trị sổ sách trừ đi khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.
- Tổng Công ty kính đề nghị Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét và phê duyệt những kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước tại Báo cáo thẩm định kết quả tư vấn định giá kèm theo Văn bản số 200/KTNN-TH ngày 01/4/2016 (Điểm 2, Phần kiến nghị đối với Bộ Xây

dụng), cụ thể là: “Không thực hiện đánh giá lại đối với tài sản là hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ gồm: Khu trung tâm dịch vụ, thể dục thể thao của Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, tỉnh Đồng Nai; các Hợp đồng cho thuê lại đất hết thời gian dự án hoặc thời gian còn lại dưới 10 năm, đơn giá cho thuê hạ tầng cố định, không thay đổi”.

- Một số nội dung khác:

- Đến thời điểm ký biên bản xác định giá trị doanh nghiệp, IDICO chưa nhận được ý kiến chính thức bằng văn bản của UBND tỉnh Bình Thuận về phương án sử dụng đất (đất thuê của khu công nghiệp Sơn Mỹ 1). Trường hợp đến thời điểm Tổng công ty chính thức chuyển sang công ty cổ phần mà UBND tỉnh có quyết định chính thức phương án sử dụng đất của Tổng công ty thì Tổng công ty sẽ thực hiện điều chỉnh, quyết toán phần vốn nhà nước theo đúng quy định.
- Đối với lô đất xây dựng khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO tại số 262/13-262/15 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 704847 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hồ Chí Minh thay mặt UBND thành phố Hồ Chí Minh cấp cho IDICO: Diện tích sử dụng: 9.386,4 m²; Mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị, đất cơ sở sản xuất kinh doanh (chung cư cao tầng và công trình thương mại, dịch vụ); Thời gian sử dụng đất: lâu dài đối với diện tích sử dụng làm nhà ở và 50 năm đối với đất sử dụng làm thương mại dịch vụ; nguồn gốc sử dụng đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 704847 không phân định cụ thể phần diện tích đất ở tại đô thị và phần diện tích đất thương mại dịch vụ là bao nhiêu m² trong tổng thể diện tích sử dụng 9.386,4 m², trong khi mỗi mục đích khác nhau có đơn giá đất khác nhau. Việc chưa xác định rõ diện tích sử dụng của mỗi mục đích trong diện tích tổng thể có thể ảnh hưởng đến giá trị vốn Nhà nước tại doanh nghiệp. Trường hợp đến thời điểm chính thức chuyển sang công ty cổ phần, cơ quan có thẩm quyền có ý kiến chính thức về diện tích theo từng mục đích sử dụng cụ thể và giá của từng loại đất, thì giá trị quyền sử dụng đất tính vào giá trị doanh nghiệp tại IDICO có thể thay đổi.

- Giá trị doanh nghiệp chưa bao gồm giá trị lợi thế của 02 dự án: Mỏ đá Bình Lợi và Mỏ đá Đồi Chùa 3 thuộc tỉnh Đồng Nai, cụ thể:

- Dự án Mỏ đá Bình Lợi: Địa điểm tại Xã Bình Lợi, huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai; quy mô 70 ha gồm hai khu (Khu 1: 40 ha, Khu 2: 30 ha); trữ lượng khoảng 16,2 triệu m³; công suất thiết kế 1,5 triệu m³/năm; Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000330 ngày 22/12/2011 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.
- Dự án Mỏ đá Đồi Chùa 3: Địa điểm tại Xã Thiện Tân, huyện Vĩnh Cửu và xã Hồ Nai 3, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; quy mô 79,8 ha gồm hai khu (Khu 1: 33,8 ha, Khu 2: 46,03 ha); trữ lượng khoảng 53,8 triệu m³; công suất thiết kế 2,0 triệu m³/năm; Giấy chứng nhận đầu tư lần đầu số 47121000363 ngày 28/12/2011 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.

Hiện tại, Tổng công ty IDICO đã có Văn bản gửi UBND tỉnh Đồng Nai lấy ý kiến về phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa, đồng thời phối hợp với Đơn vị tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp để làm rõ tính pháp lý, xác định giá trị tài sản, xử lý tại thời điểm chính thức chuyển thành công ty cổ phần.

PHẦN IV. HÌNH THỨC CỔ PHẦN HÓA, VỐN ĐIỀU LỆ, CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ, GIÁ KHỞI ĐIỂM VÀ PHƯƠNG THỨC PHÁT HÀNH CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

1. Mục tiêu cổ phần hóa

- Đa dạng hóa sở hữu, thu hút vốn đầu tư trong và ngoài nước nhằm gia tăng quy mô vốn hỗ trợ cho chiến lược mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, đầu tư của IDICO.

- Thông qua việc thu hút nguồn vốn đầu tư từ nhà đầu tư chiến lược, IDICO tiếp thu trình độ khoa học công nghệ mới, đổi mới phương thức quản lý hiện đại; tổ chức chuyên môn hóa trong lĩnh vực kinh doanh chính nhằm đạt mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận.
- Nâng cao hiệu quả và sức cạnh tranh của IDICO trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.
- Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn Nhà nước tại IDICO.

2. Yêu cầu cổ phần hóa

- Đảm bảo sự phát triển ổn định của IDICO sau cổ phần hóa.
- Đảm bảo ổn định, không gây ra biến động lớn trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Đảm bảo hài hòa lợi ích Nhà nước, doanh nghiệp, cổ đông và người lao động.
- Thực hiện công khai minh bạch theo nguyên tắc thị trường.

3. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ giá trị doanh nghiệp được Bộ Xây dựng phê duyệt, định hướng phát triển của IDICO và quy định tại Khoản 2, Điều 4, Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18 tháng 7 năm 2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần, IDICO đề xuất hình thức cổ phần hóa là *bán bớt một phần vốn nhà nước và phát hành thêm cổ phần để tăng vốn điều lệ*.

4. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

4.1 Căn cứ xác định vốn điều lệ

- Theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04/11/2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp Tổng công ty đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam (IDICO), giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 0h ngày 01/01/2015 là 8.899.072.753.793 đồng (trong đó giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại IDICO: 2.532.883.455.334 đồng).
- Vốn điều lệ của Tổng công ty sau khi chuyển thành công ty cổ phần được xây dựng dựa trên tổng nhu cầu vốn kinh doanh và đầu tư cho giai đoạn 2017- 2019. Nhu cầu vốn này được Tổng công ty cân đối bằng các khoản vay từ các tổ chức tín dụng, vốn nhà nước hiện có tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp, khoản tiền nhận được từ việc thoái vốn khỏi các công ty con, liên kết và các khoản đầu tư tài chính dài hạn... . Vốn còn thiếu sẽ được huy động thêm thông qua phát hành cổ phiếu và tăng vốn điều lệ của Tổng công ty.
- Nhu cầu vốn điều lệ cần thiết để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và kế hoạch đầu tư dự án giai đoạn 2017 - 2019 của IDICO khoảng 7.674 tỷ đồng; trong đó: (1) Vốn cho các dự án đầu tư là 6.986 tỷ đồng; (2) Vốn lưu động là 119 tỷ đồng và (3) đầu tư tài chính là 569 tỷ đồng.
- Căn cứ thực tế tình hình thị trường vốn còn khó khăn như hiện nay, khả năng sinh lời từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong những năm tới, nhằm đảm bảo tính khả thi trong phương án huy động vốn, chi trả cổ tức, các chỉ số tài chính như tỷ lệ lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu, tỷ lệ lợi nhuận trên doanh thu... sau cổ phần hoá.
- Vốn điều lệ đề xuất: **3.000.000.000.000 đồng** (Bằng chữ: **Ba ngàn tỷ đồng**).

4.2 Cổ phần phát hành lần đầu

a. Định hướng và mục tiêu

- Tổng công ty IDICO được thành lập theo Văn bản số 1011/CP-ĐMDN ngày 7/11/2000 của Thủ tướng Chính phủ và Quyết định số 26/2000/QĐ-BXD ngày 06/12/2000 của Bộ Xây dựng. Trong suốt 15 năm qua, Tổng công ty IDICO đã phát huy được khối đoàn kết thống nhất từ Tổng công ty đến các đơn vị thành viên, tất cả cùng đồng lòng, đồng sức vì sự phát triển chung của doanh

nghiệp. Đội ngũ lãnh đạo IDICO luôn năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm, đã đưa ra các mục tiêu chiến lược, những định hướng đúng đắn để lãnh đạo Tổng công ty phát triển theo các giai đoạn, thời kỳ, phù hợp tình hình doanh nghiệp, của ngành xây dựng và đặc biệt là quá trình hội nhập kinh tế quốc tế của đất nước. Đội ngũ CBCNV IDICO đã không ngừng nỗ lực, phấn đấu trên tất cả các lĩnh vực sản xuất kinh doanh.

- Vượt qua muôn vàn khó khăn, thách thức, sự cạnh tranh gay gắt của nền kinh tế thị trường, suốt 15 năm qua, Tổng công ty IDICO đã không ngừng phát triển về năng lực quản lý, năng lực thi công, năng lực tài chính, đội ngũ cán bộ công nhân viên, Uy tín và thương hiệu IDICO ngày càng được xác lập trên tất cả các lĩnh vực hoạt động, đặc biệt qua 3 lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp, thủy điện và giao thông.
- Tại thời điểm thành lập, Tổng công ty IDICO có 07 doanh nghiệp thành viên hạch toán độc lập, hiện nay bộ máy tổ chức gồm Công ty mẹ - Tổng công ty, 2 Ban quản lý, 2 Chi nhánh, 11 công ty con trong đó 2 Công ty TNHH một thành viên Tổng công ty sở hữu 100% vốn điều lệ và 9 Công ty cổ phần Tổng công ty giữ nắm giữ cổ phần chi phối, 5 công ty liên kết. Đội ngũ CBCNV từ 1.000 người, đến nay IDICO đã phát triển trên 5.000 người, trong đó trình độ đại học và trên đại học trên 2.000 người.
- Vốn Nhà nước của Tổng công ty IDICO không ngừng được bảo toàn và phát triển. Tại thời điểm thành lập năm 2001, vốn chủ sở hữu của Tổng công ty là 66 tỷ đồng, đến thời điểm 31/12/2015, vốn chủ sở hữu đã tăng lên 2.225 tỷ đồng, tăng là 34 lần. Tổng tài sản của Tổng công ty năm 2001 là 717 tỷ đồng, năm 2015 tăng lên 13.110 tỷ đồng, tăng 18 lần. Tổng giá trị sản lượng năm 2001 đạt 504 tỷ đồng, đến năm 2015 đạt 8.911 tỷ đồng, tăng 17,68 lần. Tổng vốn đầu tư phát triển 15 năm đạt trên 20.000 tỷ đồng, tổng nộp ngân sách đạt trên 4.000 tỷ đồng.
- Các dự án của Tổng công ty đã được lựa chọn đầu tư đúng hướng, có tính khả thi cao, đã mang lại hiệu quả kinh tế cho doanh nghiệp ngay từ giai đoạn đầu triển khai. Đặc biệt các dự án Khu công nghiệp đã tạo nền tảng phát triển bền vững, ổn định, tạo nguồn vốn tái đầu tư các dự án mới của Tổng công ty, nâng cao thương hiệu của Tổng công ty IDICO trong nước và nước ngoài. Các dự án đầu tư do IDICO triển khai xây dựng đã góp phần vào công cuộc xây dựng và phát triển kinh tế - xã hội của các địa phương, sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.
- Là một nhà đầu tư hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư phát triển khu công nghiệp. Hiện nay, IDICO đã và đang đầu tư xây dựng, quản lý và vận hành 13 dự án khu công nghiệp, tổng diện tích trên 8.000 ha với tổng mức đầu tư trên 20.000 tỷ đồng gồm các khu công nghiệp Nhơn Trạch I, Nhơn Trạch 5, Mỹ Xuân A, Mỹ Xuân B1, Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng, Kim Hoa, Quế Võ ... Các khu công nghiệp do IDICO làm chủ đầu tư đều được xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, nhanh chóng lấp đầy diện tích cho thuê lại. Các khu công nghiệp đã thu hút được trên 200 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng vốn đầu tư trên 6,5 tỷ USD, giải quyết việc làm cho hơn 100.000 lao động..
- Bên cạnh đó, Tổng công ty IDICO đang đầu tư xây dựng và quản lý vận hành 04 dự án thủy điện với tổng công suất 322MW, tổng mức đầu tư trên 8.000 tỷ đồng, 04 dự án giao thông theo hình thức BOT với tổng mức đầu tư trên 8.000 tỷ đồng và các dự án khu đô thị, nhà ở, sản xuất vật liệu xây dựng, cung cấp điện, nước... trên phạm vi cả nước. Đặc biệt, trong thời gian qua, Tổng công ty IDICO đã tích cực tham gia phát triển các dự án nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và thu được kết quả đáng khích lệ.
- Song song với việc phát triển sản xuất kinh doanh, trong suốt 15 năm qua, IDICO luôn chăm lo đời sống vật chất, tinh thần cho CBCNV, thường xuyên tạo đủ việc làm để ổn định và nâng cao đời sống CBCNV. Quan tâm chăm sóc sức khỏe và tổ chức tốt môi trường làm việc cho CBCNV theo yêu cầu công tác. Thu nhập bình quân người lao động tăng trưởng cao, năm 2001 đạt 964.000 đồng, đến năm 2015 đạt 8 triệu đồng/người/tháng, tăng 8,3 lần.

- Với thành tích đạt được, trong 15 năm qua, IDICO đã được Đảng, Nhà nước và Bộ Xây dựng tặng thưởng các danh hiệu cao quý cho các tập thể và cá nhân gồm 01 Huân chương Độc lập hạng II, 04 Huân chương lao động hạng I, 08 Huân chương lao động hạng II, 09 Huân chương lao động hạng III, 18 Cờ thi đua Chính phủ, 29 Cờ thi đua Bộ Xây dựng, 13 Chiến sĩ thi đua toàn quốc và nhiều danh hiệu thi đua khác. .. Đó không chỉ là sự ghi nhận, tuyên dương, mà còn là niềm động viên, khích lệ của Đảng, Nhà nước đối với đội ngũ cán bộ nhân viên Tổng công ty IDICO hăng hái vươn lên, làm việc hết mình, cống hiến cho ngành và cho sự nghiệp xây dựng và phát triển kinh tế xã hội các địa phương.

b. Đề xuất

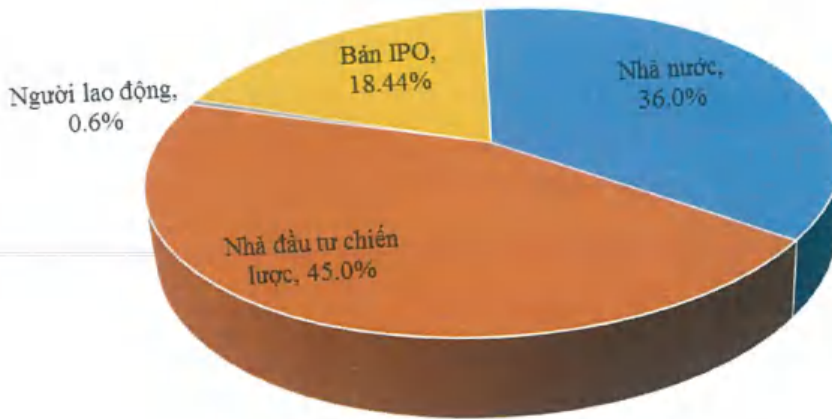
Theo Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg ngày 28/12/2016 của Thủ tướng Chính phủ về tiêu chí phân loại doanh nghiệp nhà nước, doanh nghiệp có vốn nhà nước và danh mục doanh nghiệp nhà nước thực hiện sắp xếp giai đoạn 2016 - 2020; trong đó xác định rõ Tổng công ty IDICO là doanh nghiệp nhà nước nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ. Do vậy, để đảm bảo phù hợp với Quyết định số 58/2016/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, Tổng công ty đề xuất cơ cấu vốn điều lệ của Công ty cổ phần như sau:

BẢNG 30: CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ so với vốn điều lệ
1	Nhà nước	108.000.000	1.080.000.000.000	36,00%
2	Người lao động mua ưu đãi	1.694.500	16.945.000.000	0,56%
2.1	Lao động được mua theo giá ưu đãi (theo mức 100 cổ phần/năm)	600.800	6.008.000.000	0,20%
2.2	Lao động đủ điều kiện cam kết mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 200 cổ phần/năm)	374.200	3.742.000.000	0,12%
2.3	Lao động là chuyên gia giỏi mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 500 cổ phần/năm)	719.500	7.195.000.000	0,24%
3	Công đoàn	-	-	-
4	Nhà đầu tư chiến lược	135.000.000	1.350.000.000.000	45,00%
5	Bán IPO	55.305.500	553.055.000.000	18,44%
	Tổng cộng	300.000.000	3.000.000.000.000	100,00%

Tổng giá trị chào bán là **1.920.000.000.000 đồng (Một nghìn chín trăm hai mươi tỷ đồng)**, tương đương với **192.000.000 cổ phần (Một trăm chín mươi hai triệu cổ phần)** chiếm 64,0% (Sáu mươi tư phẩy không phần trăm) vốn điều lệ, với mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

BIỂU ĐỒ 9: CƠ CẤU VỐN ĐIỀU LỆ SAU CỔ PHẦN HÓA



5. Phương thức phát hành cổ phiếu

5.1 Chào bán cho Nhà đầu tư chiến lược

a. Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần IDICO chào bán ra cho Nhà đầu tư chiến lược là **135.000.000** cổ phần, tương ứng với **45%** vốn điều lệ của IDICO. Mỗi Nhà đầu tư chiến lược phải mua không thấp hơn (tối thiểu): 10% Vốn điều lệ, tương ứng 30.000.000 cổ phần.

b. Mục tiêu chào bán

- Hỗ trợ IDICO thực thi chiến lược tầm nhìn trở thành một Tổng công ty hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư, vận hành các dự án thủy điện và đầu tư, khai thác các dự án BOT giao thông.
- Hỗ trợ IDICO vận hành công nghệ mới để nâng cao trình độ chuyên môn kỹ thuật nhằm gia tăng vị thế cạnh tranh của IDICO trên thị trường.
- Kết hợp khai thác lợi thế địa phương của IDICO và mạng lưới kinh doanh của Nhà đầu tư chiến lược tại thị trường mục tiêu nước ngoài nhằm nâng cao uy tín thương hiệu IDICO và mở rộng thị trường mục tiêu ngoài lãnh thổ Việt Nam.
- Nâng cao hiệu quả quản lý doanh nghiệp và tăng cường sức cạnh tranh của IDICO trong điều kiện hội nhập kinh tế quốc tế.
- Giúp IDICO tăng cường năng lực tài chính thông qua việc cho IDICO vay hoặc hỗ trợ IDICO tiếp cận những nguồn vốn vay hoặc góp thêm vốn vào IDICO.

c. Tiêu chí lựa chọn

Ban chỉ đạo cổ phần hóa sẽ lựa chọn tối đa 03 nhà đầu tư trong và ngoài nước đáp ứng được các tiêu chí như sau:

- Tiêu chí chung:

- Có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc đồng hành, gắn bó lợi ích lâu dài và hỗ trợ IDICO sau cổ phần hóa về các lĩnh vực: chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính, quản trị doanh nghiệp, điều hành và mở rộng, phát triển thị trường trong nước và nước ngoài, đặc biệt phát triển các ngành, nghề sản xuất kinh doanh chính

của IDICO (gồm: đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, hạ tầng giao thông; đầu tư, kinh doanh phát triển nhà và đô thị; sản xuất và kinh doanh điện năng; thi công xây lắp) để sau khi cổ phần hóa tiếp tục đạt hiệu quả, mục tiêu chiến lược như mong đợi và phát triển bền vững.

- Có cam kết bằng văn bản không chuyển nhượng số cổ phần đã mua trong thời hạn tối thiểu 05 (năm) năm, kể từ ngày công ty cổ phần được cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp. Trường hợp đặc biệt cần chuyển nhượng số cổ phần này trước thời hạn trên thì phải được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.
- Có bề dày kinh nghiệm và sản xuất kinh doanh có hiệu quả đối với một trong những lĩnh vực hỗ trợ cho IDICO như kinh nghiệm đầu tư hạ tầng khu công nghiệp và đô thị, xây dựng, khai thác, thủy điện và thi công xây dựng.
- Không có xung đột lợi ích đối với chiến lược phát triển của IDICO.
- Chứng minh có đủ nguồn vốn mua cổ phần tối thiểu bằng số vốn góp theo đăng ký tham gia cổ đông chiến lược.

- Tiêu chí cụ thể:

Là các nhà đầu tư cam kết mua cổ phần và đáp ứng các tiêu chí như sau:

- a. Đối với nhà đầu tư cá nhân: là các cá nhân trong và ngoài nước, có đủ năng lực hành vi theo quy định của Bộ luật Dân sự, có đầy đủ năng lực về tài chính để mua tối thiểu 5% vốn điều lệ của IDICO (tính theo giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt).
- b. Đối với nhà đầu tư pháp nhân trong nước và nhà đầu tư nước ngoài, gồm:
 - Có năng lực về: khai thác thị trường, trình độ công nghệ cao, uy tín, thương hiệu, kinh nghiệm quản trị và điều hành sản xuất kinh doanh trong các lĩnh vực: đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, hạ tầng giao thông; đầu tư, kinh doanh phát triển nhà và đô thị; sản xuất và kinh doanh điện năng; thi công xây lắp và một số ngành nghề khác phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng công ty IDICO để hỗ trợ IDICO sau cổ phần hóa (không ưu tiên các tổ chức tín dụng, ngân hàng, đầu tư tài chính, công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước nắm giữ 100% vốn điều lệ, công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên và công ty cổ phần do nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ).
 - Thời gian hoạt động liên tục tối thiểu đến năm 2016 là: 05 năm.
 - Năng lực tài chính thể hiện qua các tiêu chí sau nhằm mục đích đảm bảo đủ khả năng tài chính để mua tối thiểu 15% vốn điều lệ của Tổng công ty cổ phần (tính theo giá khởi điểm được cấp có thẩm quyền phê duyệt).
 - + Tổng tài sản tối thiểu 2.000 tỷ đồng (hoặc 91,0 triệu USD đối với Nhà đầu tư nước ngoài) vào niên độ tài chính 2016;
 - + Vốn chủ sở hữu tối thiểu 1.500 tỷ đồng (hoặc 70,0 triệu USD đối với Nhà đầu tư nước ngoài) vào niên độ tài chính năm 2016;
 - + Lợi nhuận sau thuế dương trong 3 năm gần nhất trước thời điểm đăng ký làm Nhà đầu tư chiến lược;
 - + Tình hình tài chính lành mạnh, tại thời điểm nộp hồ sơ không có nợ quá hạn và lỗ lũy kế, không nợ xấu, doanh nghiệp không vi phạm pháp luật.
 - + Chứng minh có đủ vốn lớn hơn số vốn cổ phần đăng ký mua (không tính nguồn vốn đã đi đầu tư).
 - Không thực hiện các giao dịch nào với công ty khác mà các giao dịch này dẫn đến xung đột lợi ích với IDICO.

Và một số tiêu chí cụ thể khác khi Bộ Xây dựng quyết định phê duyệt tiêu chí, trình tự lựa chọn và phương thức bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.

d. Phương thức và giá chào bán

Các nhà đầu tư muốn làm nhà đầu tư chiến lược của IDICO phải gửi thư quan tâm đến Bộ Xây dựng, IDICO và tuân thủ các thủ tục theo quy định để đăng ký làm nhà đầu tư chiến lược của IDICO.

IDICO kiến nghị lộ trình chào bán cho nhà đầu tư chiến lược sau khi đấu giá công khai. Theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 quy định về giá bán cho nhà đầu tư chiến lược đăng ký mua cổ phần sau khi thực hiện đấu giá công khai, Ban chỉ đạo cổ phần hóa sẽ thỏa thuận trực tiếp với các nhà đầu tư chiến lược đảm bảo nguyên tắc không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

Nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc ngay **10% (mười phần trăm) giá trị cổ phần đăng ký mua** theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư không được nhận lại tiền đặt cọc.

5.2 Bán đấu giá công khai

a. Quy mô chào bán

Số lượng cổ phần IDICO chào bán ra công chúng thông qua hình thức đấu giá công khai là **55.305.500** cổ phần, tương ứng với **18,44%** vốn điều lệ của IDICO.

b. Phương pháp chào bán và cơ quan thực hiện chào bán cổ phần

- Quá trình thực hiện đấu giá cổ phần phải được tuân thủ chặt chẽ các quy chế và yêu cầu do Tổ chức thực hiện bán đấu giá ban hành. Việc chào bán cổ phần ra công chúng sẽ được tiến hành theo hình thức đấu giá công khai thông qua Sở Giao dịch Chứng khoán.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá cổ phần: Sở Giao dịch Chứng khoán Tp. HCM.
- Tổ chức tư vấn bán đấu giá cổ phần: Công ty Cổ phần Chứng khoán Bản Việt.

c. Xác định giá khởi điểm

Giá khởi điểm được xác định tại thời điểm chào bán cổ phần ra công chúng trên cơ sở:

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp IDICO được phê duyệt tại Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04/11/2016 của Bộ Xây dựng về giá trị doanh nghiệp Công ty mẹ - Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam để cổ phần hóa.
- Tiềm năng của IDICO trong tương lai.
- Đánh giá tình hình thị trường chứng khoán.

Tại thời điểm xây dựng phương án cổ phần hóa, giá khởi điểm đề xuất là **11.000 đồng/cổ phần**. Sau khi Thủ tướng Chính phủ phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty mẹ - Tổng công ty IDICO; trên cơ sở định giá của đơn vị tư vấn có uy tín, Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa, Hội đồng thành viên Tổng công ty IDICO, Ban Chỉ đạo cổ phần hóa và thẩm định của các Vụ chức năng, Bộ Xây dựng sẽ quyết định phê duyệt giá khởi điểm chính thức để bán cổ phần lần đầu theo quy định.

Căn cứ xác định giá khởi điểm theo phụ lục 4 đính kèm.

d. Lộ trình thực hiện

BẢNG 31: LỘ TRÌNH THỰC HIỆN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU

STT	Nội dung công việc	Thời gian dự kiến
1	Ngày Phương án cổ phần hóa được phê duyệt	T
2	IDICO mở tài khoản phong tỏa tại ngân hàng thương mại	T + 5
3	Nhà đầu tư chiến lược đặt cọc	T + 5
4	Ban chỉ đạo cổ phần hóa phê duyệt Hồ sơ bán đấu giá cổ phần	T + 17
5	Ký kết hợp đồng bán đấu giá với Tổ chức thực hiện đấu giá	T + 18
6	Thông báo đăng ký làm đại lý của Tổ chức thực hiện đấu giá	T + 20
7	Đăng báo và công bố thông tin về bán đấu giá và Bản công bố thông tin	T + 21
8	Tổ chức thuyết trình, giới thiệu cơ hội đầu tư (nếu có)	Từ T + 25 đến T+47
9	Phối hợp với Tổ chức thực hiện đấu giá, Tổ chức tư vấn tổ chức buổi bán đấu giá	T + 48
10	Nhà đầu tư chiến lược ký hợp đồng và thanh toán toàn bộ tiền mua cổ phần	T + 49 đến T + 53
11	Nhận tiền thu từ bán cổ phần từ Tổ chức thực hiện đấu giá	T + 53
12	Thu tiền mua cổ phần của Người lao động, Công đoàn	Từ T + 50 đến T + 68
13	Ban chỉ đạo cổ phần hóa xác định số tiền được để lại doanh nghiệp và khoản phải nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp và phát triển doanh nghiệp khi cổ phần hóa (nếu có)	T + 68
14	Chuyển tiền từ tài khoản phong tỏa về tài khoản của doanh nghiệp	T + 76

5.3 Chào bán cho Người lao động

a. Mục tiêu chào bán

Mục tiêu của việc chào bán cổ phần cho người lao động được thực hiện theo chính sách của Nhà nước nhằm gắn kết người lao động với sự phát triển của IDICO, đồng thời nhìn nhận những đóng góp của người lao động với giá trị của IDICO và tạo động lực cho người lao động gắn bó với IDICO trong tương lai.

b. Quy mô chào bán

Tổng số lượng cổ phần IDICO dự kiến chào bán ưu đãi cho người lao động theo chính sách ưu đãi trong doanh nghiệp cổ phần hóa là **1.694.500** cổ phần, tương ứng **0,6%** vốn điều lệ.

- Người lao động có tên trong danh sách thường xuyên (có hưởng lương, có đóng bảo hiểm xã hội) tại thời điểm phê duyệt giá trị doanh nghiệp (mua tối đa 100 cổ phần cho mỗi năm thực tế làm việc tại khu vực nhà nước sau khi đã trừ đi thời gian thực tế làm việc đã được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi tại doanh nghiệp cổ phần hóa trước đó, thời gian thực tế làm việc đã được tính hưởng chế độ hưu trí hoặc tính hưởng trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần. Giá bán bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất) là 600.800 cổ phần.
- Chào bán thêm cho người lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng, có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm kể từ ngày doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng

ký doanh nghiệp lần đầu (được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc, tối đa 2.000 cổ phần/người lao động, giá bán bằng giá đấu thành công thấp nhất) là đối tượng người lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 374.200 cổ phần. Thời gian cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp tối đa là 10 năm.

- Chào bán người lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao làm việc tại doanh nghiệp (được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc, tối đa 5.000 cổ phần/người lao động, giá bán bằng giá đấu thành công thấp nhất) là 719.500 cổ phần. Thời gian cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp tối đa là 10 năm. Chào bán cho người lao động là các đối tượng sau:
 - ✓ Cán bộ giữ chức danh từ Phó phòng hoặc tương đương trở lên của Cơ quan và các Đơn vị trực thuộc: Công ty mẹ IDICO, Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ), Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO (IDICO-ICC).
 - ✓ Người lao động có trình độ đại học trở lên, làm công tác chuyên môn nghiệp vụ tại Công ty mẹ IDICO, IDICO-URBIZ, IDICO-ICC và có kinh nghiệm làm việc từ đủ 03 năm trở lên (Căn cứ theo thời gian tham gia BHXH).
 - ✓ Danh sách người lao động và số lượng cổ phần bán cổ phần ưu đãi cho người lao động chi tiết theo Phụ lục số 2 đã được thông qua tại Nghị quyết ngày 06/12/2016 của Hội nghị đại biểu người lao động bất thường lấy ý kiến đóng góp về phương án Cổ phần hoá IDICO và đã công khai cho người lao động.

6. Xử lý cổ phần không bán hết

Số lượng cổ phần không bán hết bao gồm:

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư trúng thầu trong cuộc đấu giá công khai nhưng từ chối mua.
- Số lượng cổ phần không được nhà đầu tư đăng ký mua theo phương án bán đấu giá công khai đã được duyệt.
- Số lượng cổ phần người lao động và công đoàn trong doanh nghiệp từ chối mua theo phương án đã được duyệt bao gồm số cổ phần chào bán ưu đãi cho người lao động và số cổ phần chào bán thêm cho người lao động.

Căn cứ Điều 41 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011, Ban chỉ đạo cổ phần hóa được quyền chào bán công khai tiếp số lượng cổ phần không bán hết cho các nhà đầu tư đã tham dự đấu giá theo phương thức thỏa thuận trực tiếp. Các nhà đầu tư từ chối mua cổ phần sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc khi tham dự đấu giá.

IDICO đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng xem xét và phê duyệt việc nếu nhà đầu tư chiến lược có yêu cầu thì sẽ cho phép nhà đầu tư chiến lược được mua số cổ phần không bán hết sau khi bán đấu giá cổ phần ra công chúng và bán thỏa thuận cho nhà đầu tư tham gia mua đấu giá theo quy định và số cổ phần mà người lao động và công đoàn trong doanh nghiệp từ chối mua. Trong trường hợp sau khi phương án cổ phần hóa đã được phê duyệt mà nhà đầu tư chiến lược đã được lựa chọn không thực hiện mua cổ phần theo cam kết, IDICO đề nghị Chính phủ và Bộ Xây dựng cho phép Ban chỉ đạo cổ phần hóa lựa chọn các nhà đầu tư chiến lược khác (nếu đáp ứng đầy đủ tiêu chí lựa chọn) hoặc tổ chức bán đấu giá công khai toàn bộ số cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược theo phương án đã được phê duyệt.

Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì Ban chỉ đạo cổ phần hóa báo cáo cơ quan có thẩm quyền quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ để chuyển 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần trước khi tổ chức Đại hội đồng cổ đông lần đầu.

7. Dự kiến số tiền thu được từ đợt bán cổ phần lần đầu

Dự kiến số tiền thu được từ đợt chào bán cổ phần và chuyển về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp như sau:

TT	Khoản mục chi phí	Giá trị
1	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	3.000.000.000.000
2	Vốn nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	2.532.883.455.334
3	Giá khởi điểm dự kiến bán (đồng/cổ phần)	11.000
4	Tiền thu từ cổ phần hóa	2.109.356.480.000
4.1	Thu từ bán cổ phần ưu đãi cho Lao động được mua theo giá ưu đãi (theo mức 100 cổ phần/năm - phần thu 60%)	3.965.280.000
4.2	Thu từ bán cổ phần cho Lao động đủ điều kiện cam kết mua thêm cổ phần ưu đãi (theo mức 200 cổ phần/năm)	4.116.200.000
4.3	Thu từ bán cổ phần cho Lao động là chuyên gia giỏi mua theo giá ưu đãi (theo mức 500 cổ phần/năm)	7.914.500.000
4.4	Thu từ bán cho cổ đông chiến lược	1.485.000.000.000
4.5	Thu từ bán cổ phần ra bên ngoài thông qua đấu giá	608.360.500.000
5	Giá trị cổ phần bán cho CBCNV, cổ đông chiến lược, bán đấu giá ra bên ngoài (tính theo mệnh giá)	1.920.000.000.000
6	Vốn nhà nước tham gia theo phương án cổ phần hoá (tính theo mệnh giá)	1.080.000.000.000
7	Giá trị cổ phần Nhà nước bán bớt theo mệnh giá	1.452.883.455.334
8	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm (8) = (1) - (2)	467.116.544.666
9	Chi phí cổ phần hóa đơn vị thực hiện	4.292.555.000
10	Chi phí giải quyết chính sách đối với lao động dôi dư	347.162.000
11	Giá trị cổ phần bán cho CBCNV, nhà đầu tư chiến lược và bán đấu giá tính theo mệnh giá	1.920.000.000.000
12	Thặng dư vốn (12)=(4)-(11)	189.356.480.000
13	Thặng dư vốn sau khi thanh toán chi phí cổ phần hóa và giải quyết chính sách người lao động dôi dư (13) = (12) - (9) - (10)	184.716.763.000
14	Phần thặng dư để lại doanh nghiệp tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm/vốn điều lệ (13) = { (4) - (5) - (9) - (10)} x {(8)/(1)}	28.761.418.691
15	Tổng số hoàn vốn ngân sách (15) = (4)-(8)-(9)-(10)	1.608.838.799.643

Ghi chú:

Tính toán trên dựa trên các giả định là:

- Các đối tượng được chào mua cổ phần mua hết số lượng cổ phần được chào mua.
- Giá chào bán thành công cho nhà đầu tư chiến lược là 11.000 đồng/cổ phần.
- Giá đấu thành công thấp nhất tạm thời tính bằng giá khởi điểm dự kiến là 11.000 đồng/cổ phần.

Giải thích cách tính toán:

- Mục 2.1, Thu từ bán cổ phần cho CBCNV gồm:
 - CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước tính bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá đấu thành công thấp nhất x 60% (600.800 x 11.000 x 60%).
 - CBCNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần tính bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá đấu thành công thấp nhất (1.093.700 x 11.000).

- Mục 2.3, Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá chào bán cho nhà đầu tư chiến lược (135.000.000 x 11.000).
- Mục 2.4, Thu từ bán đấu giá cổ phần ra bên ngoài bằng (=) số lượng cổ phiếu nhân với (x) giá bán đấu giá cổ phần ra bên ngoài (55.305.500 x 11.000)

Theo Khoản 5, Điều 43, Nghị định 59, trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày hoàn tất việc bán cổ phần, Ban chỉ đạo cổ phần hóa có trách nhiệm xác định số tiền được để lại doanh nghiệp và khoản phải nộp về Quỹ để chi đạo IDICO (sau khi trừ đi các khoản được phép chi dự toán kinh phí đã được duyệt) chuyển tiền từ tài khoản phong tỏa về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp.

Theo Khoản 1 và 2, Điều 11, Thông tư 196, Cơ quan quản lý Quỹ có trách nhiệm thông báo cho doanh nghiệp cổ phần hóa và ngân hàng thương mại nơi IDICO mở tài khoản phong tỏa xác nhận số tiền đã chuyển trong thời hạn tối đa 05 ngày làm việc. IDICO chuyển số tiền được để lại doanh nghiệp từ tài khoản phong tỏa về tài khoản của doanh nghiệp trong thời hạn 5 ngày làm việc kể từ ngày có thông báo xác nhận của cơ quan quản lý Quỹ để quản lý, sử dụng theo quy định.

8. Chi phí cổ phần hóa

Chi phí cổ phần hóa được lập theo đúng quy định hiện hành của nhà nước. Tổng chi phí cổ phần hóa dự kiến 4.292.555.000 đồng (Tờ trình số 978/TTr-TCT ngày 31/12/2014 của IDICO, Văn bản số 188/BXD-KHTC ngày 24/10/2016 của Bộ Xây dựng).

BẢNG 32: DỰ TOÁN CHI PHÍ CỔ PHẦN HÓA

		Đơn vị tính: đồng.
Nội dung chi phí		Số tiền
I	Các khoản chi trực tiếp tại doanh nghiệp	865.500.000
	Chi phí tập huấn	83.000.000
	Chi phí kiểm kê, xác định giá trị tài sản	220.000.000
	Chi tổ chức Đại hội công nhân viên chức	312.500.000
	Chi hoạt động tuyên truyền, công bố thông tin về doanh nghiệp	50.000.000
	Chi tổ chức bán cổ phần	50.000.000
	Chi tổ chức đại hội cổ đông lần đầu	150.000.000
II	Chi phí thuê kiểm toán, tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	1.945.455.000
	Thuê tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp	1.645.455.000
	Thuê tư vấn lập phương án và bán cổ phần	150.000.000
	Tư vấn bán cổ phần lần đầu	150.000.000
III	Chi phí tổ chức đấu giá	300.000.000

Chi phí tổ chức đấu giá	300.000.000
IV Thù lao	881.600.000
Thành viên Ban chỉ đạo	338.000.000
Thành viên Tổ giúp việc	543.600.000
V Các chi phí khác	300.000.000
Cộng chi phí cổ phần hoá	4.292.555.000

PHẦN V. DỰ THẢO ĐIỀU LỆ TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN

Dự thảo Điều lệ theo Phụ lục 1 đính kèm.

PHẦN VI. PHƯƠNG ÁN SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG

1. Kế hoạch sắp xếp lại lao động

Tổng số lao động có tên trong danh sách người lao động thường xuyên của IDICO và người đại diện vốn của IDICO tại các doanh nghiệp khác tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp là 935 người.

Tổng số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp 04 người.

Tổng số lao động được giữ lại để tiếp tục sử dụng sau cổ phần hóa là 931 người.

(chi tiết theo Phụ lục 5 đính kèm).

BẢNG 33: KẾ HOẠCH SẮP XẾP LẠI LAO ĐỘNG

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng (người)	Ghi chú
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	935	Mẫu số 1 TT 33
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	40	
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động	895	
	Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	538	
	Làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	219	
	Làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 12 tháng	138	
3	Lao động đang nghỉ việc không hưởng lương nhưng có tên trong danh sách lao động của công ty	0	
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	04	Mẫu số 4 TT 33
1	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	-	
	Hết hạn hợp đồng lao động	-	
	Tự nguyện chấm dứt hợp đồng lao động	-	
	Chấm dứt hợp đồng lao động với lý do khác theo quy định của pháp luật	-	

2	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	04	
	Số lao động dôi dư thực hiện theo Nghị định số 63/2015/NĐ-CP	04	
	Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm	-	
III	Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	931	Mẫu số 5 TT33
	Số lao động còn hạn HĐLĐ sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	931	
	Số lao động nghỉ theo ba chế độ bảo hiểm xã hội, chia ra:	-	
	Ôm đau	-	
	Thai sản	09	
	Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	-	
	Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động, chia ra:	-	
	Nghĩa vụ quân sự	-	
	Nghĩa vụ công dân khác	-	
	Bị tạm giam, tạm giữ	-	
	Do Công ty và người lao động thỏa thuận (không quá 3 tháng)	-	

2. Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Công ty mẹ IDICO, IDICO-URBIZ, IDICO-ICC có 931 lao động sẽ tiếp tục làm việc và chuyển sang công ty cổ phần, kế hoạch cụ thể như sau:

BẢNG 34: CƠ CẤU LAO ĐỘNG TIẾP TỤC CHUYỂN SANG CÔNG TY CỔ PHẦN

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng (người)
1	Tổng số lao động	931
2	Phân theo trình độ lao động	931
	Trên đại học	16
	Cử nhân	298
	Cao đẳng	33
	Trung học	62

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng (người)
	Công nhân kỹ thuật	222
	Phổ thông	300
3	Phân theo hợp đồng lao động	931
	Không thuộc đối tượng ký HĐLĐ	40
	HĐLĐ không thời hạn	534
	HĐLĐ từ 1 đến 3 năm	219
	HĐLĐ dưới 1 năm	138
4	Lao động đang tạm nghỉ việc không hưởng lương	-

3. Kế hoạch giải quyết lao động mất việc làm

IDICO trợ cấp chi phí cho 04 người lao động thôi việc, mất việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa theo Nghị định số 63/2015/NĐ-CP ngày 22/7/2015 và Luật lao động là: **347.162.000 đồng**. Dự toán chi tiết theo Phụ lục 6 đính kèm. Sau khi có quyết định phê duyệt phương án cổ phần hóa, Tổng công ty sẽ trình cơ quan có thẩm quyền phê duyệt phương án sử dụng lao động và giải quyết lao động dôi dư theo đúng các quy định của pháp luật.

BẢNG 35: KẾ HOẠCH GIẢI QUYẾT LAO ĐỘNG MẤT VIỆC LÀM

STT	Đối tượng người lao động	Số lượng (người)
1	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	-
2	Số lao động đủ điều kiện nghỉ hưu theo chế độ hiện hành	-
3	Số lao động sẽ chấm dứt HĐLĐ, chia ra:	04
	Hết hạn hợp đồng lao động	-
	Tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	-
	Không bố trí được việc làm	04
	Viên chức quản lý thôi việc	-

4. Kế hoạch đào tạo lại lao động

Để đáp ứng được yêu cầu phát triển của Tổng công ty, công tác tuyển dụng, đào tạo, bồi dưỡng CBCNV được Tổng công ty đặc biệt quan tâm. Tổng công ty coi việc đào tạo và phát triển nguồn nhân lực có ý nghĩa quyết định đến sự tồn tại và phát triển của Tổng công ty. Thường xuyên cử CBCNV tham gia các khóa đào tạo, bồi dưỡng nâng cao nghiệp vụ trong công tác. Hiện tại Tổng công ty không có kế hoạch đào tạo lại lao động khi cổ phần hóa.

PHẦN VII. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT ĐÃ ĐƯỢC CẤP CÓ THẨM QUYỀN PHÊ DUYỆT**1. Tình hình sử dụng đất đai – Công ty mẹ IDICO**

IDICO sử dụng đất đúng mục đích và khai thác kinh doanh có hiệu quả, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, việc quản lý đất đai đảm bảo theo đúng các quy định của Luật Đất đai và các quy định khác của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa, IDICO đang quản lý, sử dụng 19.326.579,93 m² đất, trong đó có 9.744,33 m² đất tại TPHCM, 2.191.083 m² đất tại tỉnh Quảng Nam, 449.900 m² đất tại tỉnh Bình Thuận, 3.093.930,8 m² đất tại Đồng Nai và 13.581.921,8 m² đất tại tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, với mục đích sử dụng như sau:

a. Tình trạng pháp lý:

- 9.386,4 m² đất đã có GCNQSDĐ, hình thức giao đất lâu năm, có thu tiền sử dụng đất (Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO).
- 357,93 m² đất chưa có GCNQSDĐ, hình thức giao đất (151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, TPHCM). Theo công văn số 6462/UBND-TM ngày 22/10/2015 của UBND TPHCM, UBND TPHCM cho phép IDICO tiếp tục sử dụng cơ sở nhà đất tại số 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 theo quy hoạch của TPHCM. Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, IDICO có trách nhiệm thực hiện thuê đất với Nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.
- 17.502.405,6 m² đất đã có GCNQSDĐ, đất thuê trả tiền hàng năm.
- 1.814.430 m² đất chưa ký Hợp đồng thuê đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

b. Mục đích sử dụng: Tổng số 19.326.579,93 m², trong đó:

- Đất ở tại đô thị, đất cơ sở sản xuất kinh doanh: 543.994,83 m².
- Xây dựng nhà máy thủy điện: 2.191.083 m².
- Đất khu công nghiệp: 16,591.502,10 m².

c. Theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 sửa Chi tiết văn bản pháp lý liên quan đến tình hình sử dụng đất của IDICO sau cổ phần hóa được trình bày theo sau:**BẢNG 36: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA – CÔNG TY MẸ IDICO**

Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
Đất được Nhà nước giao	9.744,33	0,05%
Đất được giao sử dụng lâu dài	9.386,40	0,05%
Đất được giao sử dụng có thời hạn	357,93	0,00%
Đất trả tiền thuê hàng năm	19.316.835,60	99,95%
Tổng cộng	19.326.579,93	100,00%

2. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa – Công ty mẹ IDICO**BẢNG 37: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA – CÔNG TY MẸ IDICO**

STT	Địa chỉ	Diện tích được giao				Diện tích được thuê	Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
		Diện tích (m ²)	Lâu dài	Có thời hạn	Trả tiền hàng năm				
I.	Đất đai tại Thành phố Hồ Chí Minh	9.744,33	9.744,33						
1	Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO 262/13-262/15 Lũy Bán Bích, phường Hòa Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh	9.386,4	9.386,4			Đất ở tại đô thị, đất cơ sở sản xuất kinh doanh (chung cư cao tầng và công trình thương mại, dịch vụ)	Không thay đổi so với hiện trạng	+ GCNQSDĐ số BK704847. Lâu dài đối với diện tích sử dụng làm nhà ở; 50 năm đối với đất sử dụng làm thương mại và dịch vụ. + Công văn số 951/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi UBND TP.HCM vv Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.	
2	Khu đất tại số 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, Tp. Hồ Chí Minh (*)	357,93			357,93	Đất ở tại đô thị, đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Công văn số 6462/UBND-TM ngày 22/10/2015 của UBND TPHCM, UBND TPHCM cho phép IDICO tiếp tục sử dụng cơ sở nhà đất tại số 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 theo quy hoạch của TPHCM. + Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, IDICO có trách nhiệm thực hiện thuê đất với Nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.	
II.	Đất đai tại Quảng Nam	2.191.083							
								2.191.083	

STT	Địa chỉ	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau có phần hoá	Hồ sơ pháp lý
		Diện tích (m ²)	Lâu dài	Có thời hạn	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
1	Dự án Nhà máy thủy điện Đak Mít 3 huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam	376.653			376.653		Xây dựng Nhà máy thủy điện Đak Mít 3	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Hợp đồng thuê đất số 409/HĐTD ngày 22/11/2010 với UBND tỉnh Quảng Nam. + GCNQSDĐ số BD821958 cấp bởi UBND tỉnh Quảng Nam. + GCNQSDĐ số BD821965 cấp bởi UBND tỉnh Quảng Nam. + Công văn số 954/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi UBND tỉnh Quảng Nam và Phương án sử dụng đất sau có phần hoá.
2	Diện tích chưa ký Hợp đồng thuê đất, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất	1.814.430			1.814.430		Xây dựng Nhà máy thủy điện		
III.	Đất đai tại Bình Thuận	449.900			449.900				
1	Khu Công nghiệp Sơn Mỹ 1 Bình Thuận	449.900			449.900		Đất khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Hợp đồng thuê đất số 34/HĐTD ngày 26/7/2013 với UBND tỉnh Bình Thuận, cho phép sử dụng đến năm 2060. + Công văn số 953/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Thuận và Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để có phần hoá.
IV.	Đất đai tại Đồng Nai	3.093.930,8			3.093.930,8				

STT	Địa chỉ	Diện tích được giao				Diện tích được thuê		Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
		Diện tích (m ²)	Lâu dài	Có thời hạn	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm	Mục đích sử dụng đất hiện tại		
1	Khu Công nghiệp Nhơn Trạch 5 xã Hiệp Phước, Long Tân và Phú Hội, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	3.093.930,8				3.093.930,8	Đất khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> + Hợp đồng thuê đất số 12/HĐTD ngày 19/5/2006 và phụ lục số 12/PLHĐTD ngày 28/8/2009. + Hợp đồng thuê đất số 96/HĐTD ngày 10/12/2008 và phụ lục số 96/PLHĐTD ngày 10/6/2011. + Công văn số 950/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai vv Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. + Đã được cấp GCNQSDĐ (bảng kê chi tiết kèm theo)
V.	Đất đai tại Bà Rịa - Vũng Tàu	13.581.921,8				13.581.921,8			<ul style="list-style-type: none"> + Hợp đồng thuê đất số 03/HĐ-TĐ ngày 26/12/1996 và phụ lục hợp đồng ngày 15/9/2005 + Hợp đồng thuê đất số 50/HĐTD ngày 24/9/2009 + Hợp đồng thuê đất số 35/HĐTD ngày 16/7/2009 + GCNQSDĐ số CT00020 ngày 10/3/2010 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu + GCNQSDĐ số CT00183 ngày 25/5/2010 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
1	Khu Công nghiệp Mỹ Xuân A xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	3.048.500,8				3.048.500,8	Đất khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	

STT	Địa chỉ	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
		Diện tích (m ²)	Lâu dài	Có thời hạn	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
2	Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2 xã Tân Phước và Phước Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	6.197.000				6.197.000	Đất khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> + GCNQSDĐ số T01249 ngày 1/6/2005 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu + Công văn số 952/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi Ủy ban nhân dân và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vv Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa. + Hợp đồng thuê đất số 51/HĐTĐ ngày 24/9/2009 + Hợp đồng thuê đất số 52/HĐTĐ ngày 24/9/2009 + GCNQSDĐ số CT00420 ngày 5/10/2010 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu + GCNQSDĐ số CT00419 ngày 30/9/2010 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu + Công văn số 952/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi Ủy ban nhân dân và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vv Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa..
3	Khu Công nghiệp Phú Mỹ 2 mở rộng xã Tân Phước và Phước Hòa, huyện	3.802.170,5				3.802.170,5	Đất khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> + Hợp đồng thuê đất số 45/HĐTĐ ngày 7/11/2011 + GCNQSDĐ số CT04205 ngày 19/2/2013 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa

STT	Địa chỉ	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
		Diện tích (m ²)	Lâu dài	Có thời hạn	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
	Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu							- Vũng Tàu + GCNQSDĐ số CT04206 ngày 19/2/2013 cấp bởi UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu + Công văn số 952/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi Ủy ban nhân dân và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vv Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.	
4	Cảng Mỹ Xuân xã Mỹ Xuân, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	534.250,5				534.250,5	Đất cơ sở sản xuất kinh doanh	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Hợp đồng thuê đất số 36/HĐTD ngày 16/7/2009 + GCNQSDĐ số CT01350 ngày 23/3/2011 của UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu + Công văn số 952/TCT-TCKT ngày 26/12/2014 của IDICO gửi Ủy ban nhân dân và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu vv Phương án sử dụng đất khi xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa.

(*): Theo công văn số 6462/UBND-TM ngày 22/10/2015 của UBND TPHCM, UBND TPHCM đã thông nhất cho IDICO tiếp tục sử dụng cơ sở nhà đất tại số 151 Ter Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3 theo quy hoạch của TPHCM. Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, IDICO có trách nhiệm thực hiện thuê đất với Nhà nước theo quy định hiện hành của pháp luật.

(**): Đến thời điểm lập Phương án cổ phần hoá, toàn bộ diện tích đất của dự án Thủy điện Dak Mi 4, Dak Mi 4C đã chuyển giao cho Công ty cổ phần Thủy điện Dak Mi (Công ty cổ phần Thủy điện Dak Mi đã hoàn tất thủ tục ký Hợp đồng thuê đất và GCNQSDĐ với UBND tỉnh Quảng Nam).

Nhận xét chung: IDICO tiếp tục quản lý, sử dụng và hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý cơ sở nhà đất theo mục đích sử dụng hiện tại và đang hoàn tất thủ tục, hồ sơ theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.

3. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa – Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO (IDICO-ICC)

Trong thời gian qua, IDICO-ICC đã sử dụng đất đúng mục đích và khai thác kinh doanh có hiệu quả, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, việc quản lý đất đã đảm bảo theo đúng các quy định của Luật đất đai năm 2003 cũng như các quy định khác của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa, IDICO-ICC đang quản lý, sử dụng 99.968 m² đất, trong đó có 5.737 m² đất tại Đồng Nai và 94.231 m² tại Quảng Ngãi với mục đích sử dụng như sau:

- Đất ở tại đô thị, đất cơ sở sản xuất kinh doanh: 5.737 m².
- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 20.227 m².
- Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp: 59.617 m².
- Đất khu công nghiệp: 14.387 m².

Theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 sửa Chi tiết văn bản pháp lý liên quan đến tình hình sử dụng đất của IDICO-ICC sau cổ phần hóa được trình bày theo sau:

BẢNG 38: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA – IDICO-ICC

Phân loại đất		Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
Đất được Nhà nước giao	-	-	-
Đất được giao sử dụng lâu dài	-	-	-
Đất được giao sử dụng có thời hạn	-	-	-
Đất trả tiền thuê hàng năm		99.968	100,00%
Tổng cộng		99.968	100,00%

BẢNG 39: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA – IDICO-ICC

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao		Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
I.	Đất đai tại Đồng Nai	5.737				5.737			
1	Khu đất tại số 48, xã An Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai	5.737				5.737	Đang được sử dụng làm văn phòng làm việc phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Quyết định số 1524/QĐ-UBND ngày 27/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai chấp thuận cho Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO thuê toàn bộ diện tích đất + GCNQSDĐ BV 182659 số vào sổ GCN : CT 21912 ngày 9/9/2014 cho 4.818 m ² . 919 m ² còn lại là đất lộ giới giao thông + Hợp đồng thuê đất số 73/HĐTD ngày 9/9/2014 ký với UBND tỉnh Đồng Nai
II.	Đất đai tại Quảng Ngãi	94.231				94.231			
1	Trụ sở chi nhánh tại khu công nghiệp Tịnh Phong Xã Tịnh Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi	14.387				14.387	Đất khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Quyết định số 1634/QĐ-UBND ngày 25/7/2007 của UBND tỉnh Quảng Ngãi cho phép Tổng công ty thuê đất để xây dựng cơ sở sản xuất kinh doanh + GCNQSDĐ số BR047735 ngày 9/1/2015 + Hợp đồng thuê đất số 66/HĐTD ngày 10/12/2007 ký giữa Tổng công ty với UBND tỉnh Quảng Ngãi + Hợp đồng thuê đất số 79/HĐTD ngày 10/10/2013 ký giữa Tổng công ty với UBND tỉnh Quảng Ngãi + Hợp đồng thuê đất số 49/HĐTD ngày 9/5/2014 ký giữa chi nhánh IDICO-ICC Quảng Ngãi với UBND tỉnh Quảng Ngãi

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao		Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
2	Nhà máy bê tông Thiên Sơn Km 1045, xã Phong, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi	20.227			20.227		Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> + Hợp đồng thuê đất số 01/HĐHTĐ ngày 12/1/2015 ký giữa chi nhánh IDICO-ICC Quảng Ngãi với UBND tỉnh Quảng Ngãi + Quyết định số 1981/QĐ-UB ngày 27/7/1996 và Quyết định số 353/QĐ-UB ngày 15/2/1997 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho Công ty Xây dựng dầu khí – Bộ Xây dựng thuê đất để xây dựng nhà máy bê tông Thiên Sơn + Hợp đồng thuê đất số 42/HĐHTĐ ngày 2/10/2000 ký giữa Sở Địa chính tỉnh Quảng Ngãi với nhà máy bê tông Thiên Sơn – Công ty Xây dựng dầu khí + GCNQSDĐ số BR047719 ngày 24/12/2014 + Hợp đồng thuê đất số 149/HĐHTĐ ngày 26/12/2014 ký giữa UBND tỉnh Quảng Ngãi và chi nhánh IDICO-ICC Quảng Ngãi
3	Khu đất tại xã Tịnh Khê, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi	59.617			59.617		Khai thác gia Puzolan	Không thay đổi so với hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> + Quyết định số 1996/QĐ-UBND ngày 12/9/2007 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho phép Công ty Sản xuất vật liệu puzolan IDICO khai thác phụ gia puzolan tại núi Dầu Voi, xã Tịnh Long, huyện Sơn Tịnh, tỉnh Quảng Ngãi + Quyết định số 86/QĐ-UBND và 87/QĐ-UBND ngày 15/1/2008 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của UBND 2 xã Tịnh Long, Tịnh Khê, huyện Sơn Tịnh đang quản lý cho Công ty Sản xuất vật liệu puzolan IDICO thuê đất khai thác phụ gia Puzolan tại núi Dầu Voi + Quyết định số 1304/QĐ-UBND ngày 4/10/2010 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc cho phép Công ty Sản xuất vật liệu puzolan IDICO thuê đất khai thác phụ gia Puzolan tại núi Dầu Voi + Quyết định số 201/QĐ-UBND ngày 12/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi một phần diện tích đất của UBND xã Tịnh Khê, huyện Sơn Tịnh đang quản lý cho chi nhánh Tổng công ty Dầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao		Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			

Việt Nam tại Quảng Ngãi thuê khai thác phụ gia puzolan tại núi Đầu Voi

- + Quyết định số 211/QĐ-UBND ngày 24/10/2011 của UBND tỉnh Quảng Ngãi về việc thu hồi đất của chi nhánh Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam tại Quảng Ngãi không còn sử dụng, giao cho UBND các xã Tịnh Khê, Tịnh Long huyện Sơn Tịnh quản lý sử dụng.
- + Hợp đồng thuê đất số 60/HĐTĐ ngày 6/12/2011 được ký giữa UBND tỉnh Quảng Ngãi với chi nhánh Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam tại Quảng Ngãi
- + Phụ lục số 05/PLHĐ ngày 15/4/2014 được ký giữa UBND tỉnh Quảng Ngãi với chi nhánh Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO tại Quảng Ngãi về việc điều chỉnh hợp đồng thuê đất số 60/HĐTĐ ngày 6/12/2011

Nhận xét chung: Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO tiếp tục quản lý, sử dụng và hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý cơ sở nhà đất theo mục đích sử dụng hiện tại và đang hoàn tất thủ tục, hồ sơ theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.

4. Phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa – Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO (IDICO-URBIZ)

Trong thời gian qua, IDICO-URBIZ đã sử dụng đất đúng mục đích và khai thác kinh doanh có hiệu quả, thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ tài chính đối với Nhà nước, việc quản lý đất đã đảm bảo theo đúng các quy định của Luật đất đai năm 2003 cũng như các quy định khác của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa, IDICO-URBIZ đang quản lý, sử dụng 5.630.421,75m² đất, trong đó có 4.675.938,35m² đất tại Đồng Nai, 512.457 m² tại Vĩnh Phúc, 440.769,60 m² tại Thái Bình, 1.030 m² tại Hà Nội và 226,8 m² tại TP. HCM với mục đích sử dụng như sau:

- Đất ở tại đô thị, đất xây dựng công trình dịch vụ và công trình công cộng sử dụng chung: 133.097,15 m²

- Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp: 191.655 m²
- Đất khu công nghiệp: 5.305.669,60 m²

Theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và Nghị định số 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 sửa Chi tiết văn bản pháp lý liên quan đến tình hình sử dụng đất của IDICO-ICC sau cổ phần hóa được trình bày theo sau:

BẢNG 40: TÌNH HÌNH SỬ DỤNG ĐẤT ĐAI TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA – IDICO-URBIZ

Phân loại đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ
Đất được Nhà nước giao	173.877,15	3,09%
Đất được giao sử dụng lâu dài	71.229,35	1,27%
Đất được giao sử dụng có thời hạn	10.419	0,19%
Đất được giao không thu tiền	92.228,8	1,64%
Đất trả tiền thuê hàng năm	5.456.544,6	96,91%
Tổng cộng	5.630.421,75	100,00%

BẢNG 41: PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG ĐẤT SAU CỔ PHẦN HÓA – IDICO-URBIZ

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm		
I.	Đất đai tại Đồng Nai	4.492.770,35	66.002,55	10.419	51.448,80		4.364.900		

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau có phân hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
1	Lô đất xây dựng Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	4.364.900					Đất xây dựng khu công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	<ul style="list-style-type: none"> + Quyết định số 02/TTg ngày 03/01/1994 của Thủ tướng Chính phủ v/v giao đất cho Công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp thuộc Bộ Xây dựng để triển khai thực hiện dự án Khu công nghiệp A Tuy Hạ - Đồng Nai + Quyết định số 715/TTg ngày 30/8/1997 của Thủ tướng Chính phủ v/v thành lập và phê duyệt Dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, tỉnh Đồng Nai + Quyết định số 60/QĐ-TTg ngày 22/01/1998 của Thủ tướng Chính phủ v/v cho Công ty phát triển đô thị và Khu công nghiệp thuộc Bộ Xây dựng thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1 tại tỉnh Đồng Nai + Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai (lần 3) + Hợp đồng thuê đất số 320/HĐTD.trm ngày 23/12/2000 + Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 320/PLHĐ.TD/trm ngày 23/01/2003 + Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 320- 	

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau khi phân hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền hàng năm	Trả tiền một lần			
									586-92/PLHĐTD ngày 03/12/2013; + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 950039 ngày 28/12/2010 + Hợp đồng thuê đất số 586 HD/TĐ.trn ngày 23/01/2003 + Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 320-586-92/PLHĐTD ngày 03/12/2013 + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 525931 ngày 09/12/2003 + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 525932 ngày 09/10/2003 + Hợp đồng thuê đất số 92 HD/TĐ.trn ngày 27/07/2004 + Phụ lục Hợp đồng thuê đất số 320-586-92/PLHĐTD ngày 03/12/2013 + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ số AA 061675 đến số AA 061677 ngày 17/08/2014 + Hợp đồng thuê đất số 43/HĐTD ngày 24/06/2010 + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 853608, BA 853610, BA 853612 ngày 25/06/2010	
2	Lô đất Dự án xây dựng Khu nhà ở công nhân Khu công	98.012,19	54.418,19	7.502	36.092		Đất được nhà nước giao xây dựng ký túc xá,	Bàn giao lại 36.092 m ² đất công viên cây xanh và đất hạ tầng kỹ thuật	+ Quyết định số 1503/BXD-QLN ngày 13/8/2010 của Bộ Xây dựng v/v chấp nhận chủ trương điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất KCN Nhơn Trạch 1 để đầu tư khu nhà ở công nhân tại KCN Nhơn	

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
	ngành Nhon Trạch						<p>công trình công cộng và hạ tầng kỹ thuật sử dụng chung</p> <p>cho địa phương quản lý và sử dụng. Diện tích còn lại sẽ tiếp tục sử dụng và thực hiện dự án</p>	<p>Trạch 1;</p> <p>+ Quyết định số 3448/QĐ-UBND ngày 25/10/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu công nghiệp Nhon Trạch 1, huyện Nhon Trạch, tỉnh Đồng Nai (lần 3);</p> <p>+ Quyết định số 816/QĐ-UBND ngày 20/03/2013 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dịch vụ lưu trú công nhân tại KCN Nhon Trạch 1;</p> <p>+ Quyết định số 875/QĐ-UBND ngày 01/04/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v cho IDICO-URBIZ chuyên mục đích sử dụng đất để xây dựng khu nhà ở công nhân KCN Nhon Trạch 1;</p> <p>+ Giấy phép xây dựng số 71/GPXD-SXD ngày 07/05/2014 của Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai;</p> <p>+ Quyết định số 1414/QĐ-UBND ngày 20/5/2014 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v điều chỉnh cơ cấu sử dụng đất tại điều 1 Quyết định 875</p>	Hồ sơ pháp lý	
3	Lô đất Dự án xây dựng Khu nhà ở An Hòa, xã An Hòa, huyện Hòa, tỉnh Đồng Nai	29.858,16	11.584,36	2.917	15.356,80		<p>Đất xây dựng nhà chung cư, nhà liền kề, nhà biệt thự</p>	<p>Bàn giao lại 15.356,80 m2 đất công trình giao thông, cây xanh, mặt</p>	<p>+ Quyết định số 1141/QĐ,CT,UBT ngày 21/3/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai v/v giao quyền sử dụng đất cho Công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp để sử dụng vào mục đích</p>	

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			

	huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai							thực, đất xây dựng công trình dịch vụ và công trình công cộng sử dụng chung	nước cho địa phương quản lý và sử dụng. Diện tích còn lại sẽ tiếp tục sử dụng và thực hiện dự án	đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở An Hòa tại xã Hòa Hưng, huyện Long Thành; + Quyết định số 1682/QĐ-UBND ngày 17/6/2009 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu nhà ở xã An Hòa, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai; + Quyết định số 2691/QĐ-UBND ngày 12/10/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai v/v điều chỉnh Điều 1 của Quyết định số 1141/QĐ-CT.UBT ngày 21/3/2005 của Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai
--	---------------------------------	--	--	--	--	--	--	---	--	---

II.	Đất đai tại Vĩnh Phúc	512.457		40.780		471.677				+ Quyết định số 798/QĐ-UB ngày 27/03/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v phê duyệt thu hồi và giao đất cho Công ty phát triển đô thị và khu công nghiệp thuê đất để xây dựng Nhà máy nước tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh; + Hợp đồng thuê đất số 1321/HĐTD ngày 16/07/2008 + Văn bản số 1737/UBND-NC1 ngày 02/4/2015 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận phương án sử dụng đất khi chuyển sang công ty cổ phần
1	Lô đất xây dựng Nhà máy nước Quang Minh, tại xã Quang Minh, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc	12.457				12.457	Đất xây dựng Nhà máy nước	Không thay đổi so với hiện trạng		
2	Lô đất xây	500.000		40.780		459.220	Đất khu	Không thay		

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
	Khu dựng công nghiệp Kim Hoa, huyện Mê Linh, tỉnh Vĩnh Phúc						công nghiệp	đổi so với hiện trạng	31/3/2003 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v phê duyệt và giao đất cho Tổng công ty thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng khu công nghiệp Kim Hoa, huyện Mê Linh; + Hợp đồng thuê đất số 1805/HDTĐ ngày 15/7/2011; + Quyết định số 505/QĐ-UBND ngày 24/02/2011 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v điều chỉnh mốc giới và giao đất cho Tổng công ty; + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 426439 và BE 426430 ngày 29/06/2012 + Văn bản số 1737/UBND-NC1 ngày 02/4/2015 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc về việc chấp thuận phương án sử dụng đất khi chuyển sang công ty cổ phần	
III.	Đất đai tại Thái Bình	440.769,60							440.769,60	
1	Lô đất xây dựng Khu công nghiệp Cầu Ngần, huyện Quỳnh Phụ, tỉnh Thái Bình	440.769,60					Đất công nghiệp	Không thay đổi so với hiện trạng	+ Quyết định số 1987/QĐ-UBND ngày 07/10/2011 của UBND tỉnh Thái Bình v/v phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết xây dựng KCN Cầu Ngần, huyện Quỳnh Phụ + Quyết định số 1199/QĐ-UBND ngày 29/5/2012 của UBND tỉnh Thái Bình v/v cho IDICO-URBIZ thuê đất để đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật KCN Cầu	

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			

										<p>Nghìn, huyện Quỳnh Phụ;</p> <p>+ Hợp đồng thuê đất số 85/HĐTD ngày 31/7/2012;</p> <p>+ Quyết định số 268/QĐ-UBND ngày 30/01/2013 của UBND tỉnh Thái Bình v/v thành lập Khu công nghiệp Cầu Nghìn, tỉnh Thái Bình;</p> <p>+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ BG 356582 đến số BG 356589</p> <p>+ Văn bản số 799/UBND-NNTNMT ngày 25/3/2015 của UBND tỉnh Thái Bình về việc chấp thuận phương án sử dụng đất khi chuyển sang công ty cổ phần</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

IV.	Đất đai tại Hà Nội	1.030								1.030
1	Lô đất Trạm cấp nước Hà Phong, KĐT Hà Phong, xã Tiên phong, Huyện Mê Linh, Hà Nội	1.030						Đất xây dựng Nhà máy nước	Không thay đổi so với hiện trạng	<p>+ Quyết định số 2359/QĐ-UBND ngày 11/7/2008 của UBND tỉnh Vĩnh Phúc v/v thu hồi 1.030,0 m² (một phần diện tích) đất đã giao cho Công ty Cổ phần Hà Phong để giao cho IDICO-URBIZ để xây dựng trạm cấp nước cho dự án khu nhà ở để bán và cho thuê Hà Phong tại xã Tiên Phong - huyện Mê Linh</p>
V.	Đất bán giao lại cho địa phương quản lý và sử dụng	183.394,8	5.226,8							178.168

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao			Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền một lần	Trả tiền hàng năm			
1	Khu đất tại Khu xóm gốc, ấp 1, xã Long An, Huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai	5.000	5.000				Đất xây dựng nhà ở cho cán bộ công nhân viên	Không có nhu cầu sử dụng	+ Quyết định số 99/QĐUBH ngày 08/01/1990 của Ủy ban nhân dân huyện Long Thành về việc giao đất cho Công ty xây dựng lọc hóa dầu Tuy Hạ được quyền sử dụng số diện tích là 5.000 m2 đất.	
2	Khu đất tại Mỏ vật liệu san lấp Tăng Xi, xã Hưng Lộc và xã Bầu Hẻm 2, huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai	178.168				178.168	Khai thác vật liệu san lấp	Không có nhu cầu sử dụng	+ Quyết định số 2127/QĐ-UBND ngày 17/8/2010 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc Công ty TNHH Một thành viên Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp IDICO thuê đất để đầu tư khai thác mỏ vật liệu san lấp Tăng Xi tại xã Hưng Lộc và Bầu Hẻm 2, huyện Thống Nhất + Giấy chứng nhận đầu tư 47121000198 ngày 30/3/2009 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai. + Hợp đồng thuê đất số 78/HĐTD ngày 16/11/2010 + Quyết định số 2368/QĐ-UBND ngày 04/8/2014 v/v thu hồi Giấy chứng nhận đầu tư số 47121000198 chứng nhận lần đầu ngày 30/3/2009 do UBND tỉnh Đồng Nai cấp.	
3	Khu đất tại Cư xã Văn Thành Bắc, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.	226,8		226,8			Đất xây dựng nhà ở cho cán bộ CNV	Không có nhu cầu sử dụng	+ Hợp đồng số 92/HĐKT/KH-90 về việc đầu tư mặt bằng xây dựng nhà liên kế 3 Văn Thành giữa Công ty xây dựng Lọc Hóa Dầu và xi nghiệp xây dựng quận Bình Thạnh + Quyết định số 68/LHD-VP ngày	

STT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)	Diện tích được giao		Diện tích được thuê		Mục đích sử dụng đất hiện tại	Phương án sử dụng đất sau cổ phần hoá	Hồ sơ pháp lý
			Có thu tiền (Lâu dài)	Có thu tiền (Có thời hạn)	Không thu tiền	Trả tiền hàng năm			
	Hồ Chí Minh								09/7/1991 của Công ty Xây dựng Lạc Hóa Dầu về việc phân phối nhà ở cho CBCNV Hà Thiệu Phổ. + Quyết định số 69/LHD-VP ngày 09/7/1991 của Công ty Xây dựng Lạc Hóa Dầu về việc phân phối nhà ở cho CBCNV Lê Văn Luận + Quyết định số 71/LHD-VP ngày 09/7/1991 của Công ty Xây dựng Lạc Hóa Dầu về việc phân phối nhà ở cho CBCNV Lê Duy Tắc. + Quyết định số 72/LHD-VP ngày 09/7/1991 của Công ty Xây dựng Lạc Hóa Dầu về việc phân phối nhà ở cho CBCNV Lê Ngọc Sinh. + Quyết định số 73/LHD-VP ngày 09/7/1991 của Công ty Xây dựng Lạc Hóa Dầu về việc phân phối nhà ở cho CBCNV Nguyễn Thị Ánh Hương. + Quyết định số 74/LHD-VP ngày 09/7/1991 của Công ty Xây dựng Lạc Hóa Dầu về việc phân phối nhà ở cho CBCNV Dương Ngọc Mạnh.

Nhận xét chung: Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO tiếp tục quản lý, sử dụng và hoàn chỉnh hồ sơ pháp lý cơ sở nhà đất theo mục đích sử dụng hiện tại và đang hoàn tất thủ tục, hồ sơ theo phương án sử dụng đất đã được phê duyệt.

Trường hợp Tổng công ty IDICO chuyển mục đích sử dụng đất thì thực hiện bán đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của Điều 118, Luật Đất đai năm 2013.

PHẦN VIII. PHƯƠNG ÁN HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 3 NĂM SAU CỔ PHẦN HÓA

1. Thông tin doanh nghiệp sau cổ phần hóa

1.1 Thông tin doanh nghiệp

- Tên tiếng Việt: Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – CTCP.
- Tên gọi tiếng Anh: Vietnam Urban and Industrial Zone Development Investment – JSC.
- Tên viết tắt tiếng Anh: IDICO.
- Trụ sở: 151 ter Nguyễn Đình Chiểu, phường 6, quận 3, TP.Hồ Chí Minh.
- Điện thoại: 08 34388883.
- Fax: 08 39312705.
- Website: www.idico.com.vn
- Logo: **IDICO**

1.2 Hình thức pháp lý

IDICO có tư cách pháp nhân theo pháp luật Việt Nam kể từ ngày được cấp giấy chứng nhận doanh nghiệp, thực hiện chế độ hạch toán kinh tế độc lập, có con dấu riêng, được mở tài khoản tại ngân hàng theo quy định của pháp luật, tổ chức và hoạt động theo Điều lệ của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam – Công ty cổ phần; Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp lý khác liên quan, được đăng ký doanh nghiệp theo quy định của pháp luật.

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Trên cơ sở nguồn lực hiện có và định hướng phát triển đến năm 2020, IDICO tập trung vào 04 lĩnh vực kinh doanh chính gồm:

- Đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp và giao thông: là lĩnh vực mà IDICO có nhiều lợi thế và kinh nghiệm, nâng cao tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp hiện có, đồng thời tích lũy đất sạch, giá rẻ tại các địa bàn phát triển về công nghiệp. Đầu tư phát triển các tuyến đường giao thông quan trọng của các tỉnh, thành phố như: tỉnh Đồng Nai, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, thành phố Hồ Chí Minh.
- Đầu tư, kinh doanh phát triển nhà ở: tập trung phát triển và sử dụng hiệu quả quỹ đất hiện có; đầu tư, khai thác, vận hành các dự án về nhà ở, nhà ở công nhân khu công nghiệp, nhà ở xã hội,...
- Đầu tư, sản xuất và kinh doanh điện năng: là lĩnh vực chiếm tỷ trọng đầu tư lớn của Tổng công ty, tiếp tục khai thác các Nhà máy hiện có và triển khai đầu tư các dự án nguồn điện theo quy hoạch đã được phê duyệt.

- Thi công xây lắp: xây dựng lực lượng xây lắp mạnh, đảm bảo năng lực thi công các công trình quy mô lớn, phức tạp.

Ngành nghề kinh doanh có liên quan: Ngoài lĩnh vực sản xuất kinh doanh chính như trên, một số lĩnh vực liên quan đóng góp khoảng 30% doanh thu và lợi nhuận cho Tổng công ty như: sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, tư vấn đầu tư xây dựng, dịch vụ logistic, xuất nhập khẩu vật tư, thiết bị, thu gom vận chuyển xử lý chất thải, dịch vụ vận tải, du lịch,... Ngành nghề kinh doanh chi tiết theo Điều lệ.

1.4 Mô hình tổ chức sau cổ phần hóa

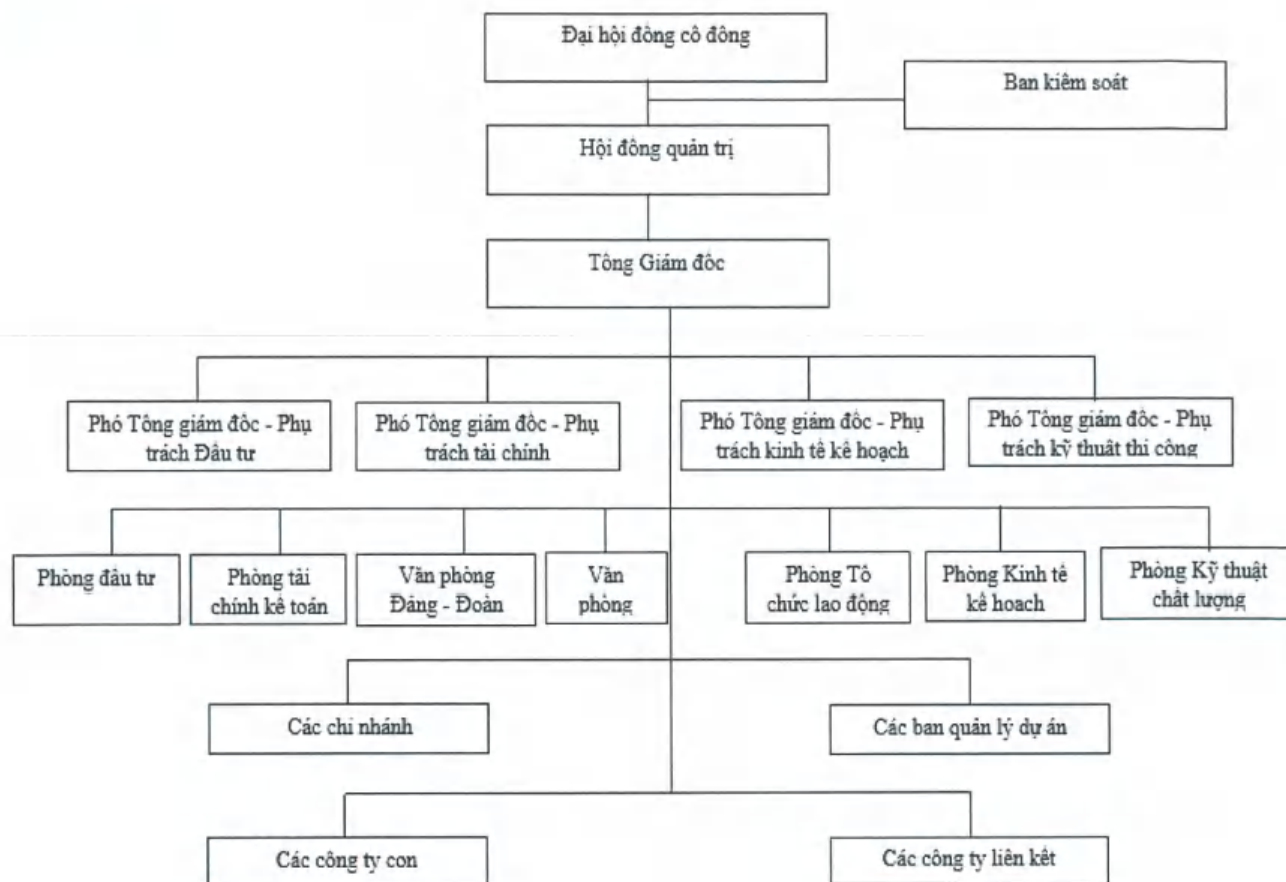
1.4.1 Cơ cấu tổ chức

Mô hình tổ chức Tổng công ty sau cổ phần hóa được hoàn thiện trên cơ sở kiện toàn, tổ chức lại các đơn vị thành viên trong hệ thống Công ty mẹ IDICO hiện nay và sắp xếp lại phòng ban chức năng theo định hướng sau:

- Áp dụng mô hình quản trị công ty theo hình thức công ty cổ phần đại chúng quy mô lớn, có cơ cấu phù hợp với chiến lược phát triển của Tổng công ty.
- Cơ cấu tổ chức phải gắn với mục tiêu hoạt động của IDICO là hoạt động kinh doanh hiệu quả, tăng cường công tác kiểm soát và quản trị rủi ro, đồng thời gia tăng giá trị cộng hưởng giữa các đơn vị thành viên với IDICO – Công ty cổ phần. Sự phân bổ hợp lý nguồn lực nhằm đạt mục tiêu hoạt động theo phương thức cách tăng cường tính độc lập và chủ động cho các Phòng, Ban, Đơn vị trực thuộc Tổng công ty trực tiếp kinh doanh (Front office) đồng thời bố trí hợp lý Phòng/ban hỗ trợ (Back office).
- Cơ cấu tổ chức có phân quyền điều hành theo chức năng chuyên môn và phân công trách nhiệm rõ ràng cụ thể đối với từng phòng ban chức năng. Quy mô tổ chức tập trung làm nền tảng cho sự vận hành kinh doanh đạt hiệu quả và giảm tối đa chi phí hoạt động. Các phòng ban chức năng chủ động phối hợp và cùng giải quyết nhiệm vụ phân công nhằm hướng đến hiệu quả chung của tổng thể IDICO – Công ty cổ phần.
- Đảm bảo cân đối giữa quyền hành và trách nhiệm giữa các đơn vị trong cơ cấu tổ chức của IDICO – Công ty cổ phần.
- Đảm bảo cơ cấu tổ chức linh hoạt, đối phó với sự thay đổi yếu tố môi trường kinh doanh bên ngoài. Quy trình vận hành nội bộ mang tính hệ thống nhằm nhanh chóng đưa ra các quyết sách theo tình huống phát sinh và đáp ứng kịp thời với yếu tố thay đổi của tổ chức.
- Bố trí, sắp xếp lại các đơn vị thành viên là công ty con, công ty liên kết nhằm phát huy năng lực chuyên môn và hạn chế cạnh tranh nội bộ.

Trên cơ sở cơ cấu tổ chức hiện tại của IDICO, nhằm đồng thời thực hiện kế hoạch tái cấu trúc là một trong số mục tiêu thuộc phương án cổ phần hóa và nhằm ổn định hoạt động kinh doanh phù hợp với phương án lao động của IDICO, IDICO trình bày đặc điểm thay đổi trong cơ cấu tổ chức của Công ty cổ phần sau khi cổ phần hóa như trên. Cơ cấu tổ chức IDICO sau cổ phần hóa thể hiện qua sơ đồ sau:

BIỂU ĐỒ 10: CƠ CẤU TỔ CHỨC IDICO SAU CỔ PHẦN HÓA



Cơ cấu tổ chức IDICO sau cổ phần hóa gồm có:

- Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông là cơ quan quyền lực cao nhất của công ty cổ phần.
- Hội đồng quản trị: Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của công ty không thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.
- Ban kiểm soát: Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra, là tổ chức thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh, quản trị và điều hành của công ty.
- Tổng giám đốc: Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Tổng công ty, chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền và nhiệm vụ được giao. Có các Phó Tổng giám đốc phụ trách chuyên môn cao nhất, chịu trách nhiệm trước Tổng giám đốc và trước pháp luật.
- Các Ban chức năng chuyên môn: thành lập có 10 Phòng, Ban chức năng chuyên môn thực hiện đúng chức năng hoạt động, kinh doanh theo nhiệm vụ được phân công trên cơ sở kế thừa các Phòng nghiệp vụ tại sơ đồ tổ chức hiện nay.
- Các Đơn vị thành viên là Chi nhánh, Công ty con, Công ty liên kết: tập trung quản lý thành 5 nhóm công ty chuyên ngành.

Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát gồm mối quan hệ phân cấp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Tổng giám đốc điều hành được điều chỉnh theo điều lệ công ty cổ phần, theo đó một số nội dung chính như sau:

- Số lượng thành viên Hội đồng quản trị ít nhất là 05 người, nhiều nhất là 11 người. Số lượng cụ thể từng nhiệm kỳ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Nhiệm kỳ đầu đề xuất là 07 người.
- Số lượng thành viên Ban Kiểm soát từ 03 đến 05 người. Số lượng cụ thể từng nhiệm kỳ do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Nhiệm kỳ đầu đề xuất là 03 người.
- Người đại diện theo ủy quyền phần vốn nhà nước tại IDICO - CTCP sau cổ phần hóa do Bộ Xây dựng xem xét, quyết định.

1.4.2 Cơ cấu sở hữu

a. Đơn vị trực thuộc IDICO – Công ty cổ phần:

BẢNG 42: DANH SÁCH CÁC ĐƠN VỊ TRỰC THUỘC

STT	Tên đơn vị	Địa chỉ	Chức năng/linh vực
1	Chi nhánh IDICO tại Hà Nội	Tầng 13, Tòa nhà SUDICO, đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội	Thực hiện phân cấp, ủy quyền của Tổng công ty để giải quyết các thủ tục pháp lý liên quan đến việc triển khai các dự án do IDICO đầu tư nói chung và tại khu vực miền Bắc nói riêng và trực tiếp tổ chức kinh doanh theo nhiệm vụ Tổng công ty giao.
2	Chi nhánh IDICO tại Miền Đông	Khu công nghiệp Nhơn Trạch I, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai	Thực hiện phân cấp, ủy quyền của Tổng công ty vận hành và khai thác kinh doanh hạ tầng kỹ thuật các khu công nghiệp do IDICO làm chủ đầu tư và trực tiếp tổ chức kinh doanh theo nhiệm vụ IDICO giao.

b. Các công ty có sở hữu của IDICO – Công ty cổ phần

IDICO nhất quán trong định hướng tái cấu trúc trở thành tập đoàn đầu tư và xây dựng hàng đầu Việt Nam, trong đó tái cấu trúc sở hữu đóng góp quan trọng trong chiến lược phát triển của Tổng công ty, IDICO nắm giữ/tăng đầu tư vào các công ty con hiện tại đang hoạt động hiệu quả và là các công ty có chuyên ngành tập trung vào ngành nghề kinh doanh cốt lõi của IDICO.

BẢNG 43: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY CON

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu của IDICO
1	Công ty TNHH MTV Phát triển đô thị và khu công nghiệp IDICO	150.000.000.000	100,00%
2	Công ty TNHH MTV Xây dựng IDICO	50.000.000.000	100,00%
3	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển hạ tầng IDICO	249.492.000.000	67,50%
4	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Quê Võ IDICO	80.000.000.000	63,26%
5	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng dầu khí IDICO	50.000.000.000	51,00%
6	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng Long An IDICO	85.500.000.000	51,00%

7	Công ty cổ phần Thủy điện Srok Phu Miêng IDICO	450.000.000.000	51,00%
8	Công ty cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị IDICO	80.000.000.000	51,00%

BẢNG 44: DANH SÁCH CÁC CÔNG TY LIÊN KẾT

TT	Tên công ty	Vốn điều lệ (VNĐ)	Tỷ lệ sở hữu của IDICO
1	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng số 10 IDICO	35.000.000.000	96,83%
2	Công ty cổ phần Phát triển đường cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	307.576.000.000	49,00%
3	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng và phát triển vật liệu IDICO	35.000.000.000	36,00%
4	Công ty cổ phần Tư vấn đầu tư IDICO	20.000.000.000	36,00%
5	Công ty cổ phần Thủy điện Đak Mí	1.000.000.000.000	26,00%
6	Công ty cổ phần Đầu tư xây dựng lắp máy IDICO	55.000.000.000	20,13%

2. Phương án kinh doanh sau cổ phần hóa

Trên cơ sở phân tích nội tại của IDICO cùng với yếu tố môi trường kinh doanh tác động, IDICO xác lập phương án kinh doanh sau cổ phần hóa.

▪ Điểm mạnh

- Là thương hiệu hàng đầu Việt Nam về đầu tư phát triển hạ tầng khu công nghiệp, điện năng, giao thông, thi công xây lắp...
- IDICO có truyền thống và kinh nghiệm 15 năm trong lĩnh vực xây dựng với bề dày năng lực thi công nhất là trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng giao thông và năng lượng.
- IDICO đã xây dựng, củng cố thương hiệu và uy tín trên thị trường, được các chủ đầu tư và các nhà thầu trong và ngoài nước tín nhiệm.
- Có kinh nghiệm trong việc đầu tư các dự án hạ tầng theo hình thức BT, BOT, BOO.
- Có kinh nghiệm làm việc với các đối tác nước ngoài.
- Có chuỗi cung ứng trong hoạt động xây dựng và đầu tư.
- Đội ngũ lãnh đạo nhiệt huyết, có năng lực trong quản lý điều hành.
- Đội ngũ cán bộ hùng hậu có trình độ chuyên môn cao và nhiều kinh nghiệm, được đào tạo bài bản trong và ngoài nước.
- Tiềm lực tài chính vững chắc.

▪ Điểm yếu

- Một số công ty thành viên còn hoạt động trùng lắp ngành nghề với nhau.
- Số lượng công ty con nhiều nhưng quy mô vốn thấp, một số công ty con hoạt động hiệu quả không cao.

- Công tác quản lý và quản trị tuy đáp ứng nhu cầu quản lý hiện tại, nhưng vẫn chưa được hoàn chỉnh và chuẩn hóa.
- Kiểm soát nội bộ việc tuân thủ các quy trình, quy định chưa được triệt để.
- **Cơ hội**
- Phát triển đô thị, cải thiện điều kiện nhà ở và xây dựng cơ sở hạ tầng đang được chính phủ chú trọng. Nguồn vốn hỗ trợ phát triển (ODA) vào Việt Nam được sử dụng phần lớn cho việc phát triển cơ sở hạ tầng.
- Chính phủ đang chú trọng thu hút vốn đầu tư cho các dự án hạ tầng giao thông và năng lượng theo các hình thức BT, BOT, BOO.
- Nhu cầu về các dự án trong lĩnh vực hạ tầng (năng lượng và giao thông) vẫn còn rất lớn nhằm phục vụ cho các mục tiêu công nghiệp hóa và hiện đại hóa của quốc gia.
- Nhu cầu sử dụng năng lượng điện của xã hội ngày càng tăng. Tình hình hạn hán trong thời gian qua đã làm tăng nhu cầu về nguồn phát điện ngoài thủy điện như nhiệt điện và năng lượng gió.
- **Thách thức**
- Nợ công cao khiến đầu tư công giảm.
- Lạm phát và sự điều chỉnh chính sách giá của Chính phủ về điện năng, xăng dầu, vật liệu xây dựng... làm gia tăng các chi phí của doanh nghiệp.
- Tình trạng nợ xấu tăng cao trong hệ thống ngân hàng khiến khả năng tiếp cận nguồn vốn vay cho đầu tư giảm.
- Lãi suất cho vay mặc dù có giảm nhưng vẫn còn ở mức cao. Các ngân hàng trong nước thiếu nguồn vốn cho vay dài hạn từ 20 - 25 năm.
- Việt Nam gia nhập WTO dẫn đến cơ hội thâm nhập thị trường của các công ty đa quốc gia sẽ tăng lên, gây áp lực cạnh tranh lớn cho IDICO.
- Công nghệ trong lĩnh vực xây dựng tại Việt Nam chủ yếu đều học tập công nghệ phát triển tại nước ngoài, chưa có công nghệ phát triển trong nước.
- Chính sách về đất đai của Nhà nước đối với các khu công nghiệp luôn tiềm ẩn nhiều sự thay đổi khó lường trước được và tạo ra rủi ro cho các doanh nghiệp kinh doanh khu công nghiệp.
- Phần lớn các nhà đầu tư nước ngoài thuê đất ở các khu công nghiệp để đầu tư có mục đích là khai thác chi phí lao động, năng lượng, tài nguyên giá rẻ của Việt Nam. Việt Nam chưa thu hút được nhiều nhà đầu tư có công nghệ nguồn, nhà sản xuất công nghiệp lớn trên thế giới.

2.1 Mục tiêu và định hướng phát triển

2.1.1 Mục tiêu

- Xây dựng IDICO là một doanh nghiệp mạnh, cơ cấu hợp lý, tập trung vào ngành nghề sản xuất kinh doanh chính như: đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, đô thị, giao thông, đầu tư, kinh doanh phát triển nhà ở, đầu tư, sản xuất và kinh doanh điện năng, thi công xây lắp.
- Nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, năng lực cạnh tranh, trình độ công nghệ hiện đại, quản lý tiến tiến và chuyên môn hóa cao đảm bảo mục tiêu phát triển bền vững của IDICO.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động kinh doanh của Tổng công ty, tập trung các nguồn lực của Tổng công ty với mục tiêu đưa thương hiệu IDICO trở thành một thương hiệu hàng đầu trong lĩnh vực kinh doanh khu công nghiệp, xây lắp và thủy điện.

- Doanh nghiệp có nguồn lực mạnh về tài chính, nhân lực, công nghệ đáp ứng yêu cầu phát triển sản xuất kinh doanh trong nền kinh tế thời kỳ hội nhập quốc tế.
- Nhà đầu tư khu công nghiệp, hạ tầng giao thông, đô thị, sản xuất kinh doanh các sản phẩm công nghiệp và xây lắp lớn trong nước.

2.1.2 Định hướng phát triển

Định hướng phát triển của Tổng công ty dựa trên nguồn lực con người là khâu then chốt, quản trị là khâu trọng yếu và phát huy văn hóa của doanh nghiệp là nhiệm vụ thường xuyên. Thực hiện kiện toàn, sắp xếp lại bộ máy quản lý, điều hành từ cơ quan Tổng công ty đến các đơn vị trực thuộc, các Công ty con, cụ thể như sau:

- Công ty mẹ - Tổng công ty sẽ thực hiện chức năng chủ yếu là ký kết các hợp đồng lớn, quản lý và triển khai các dự án có quy mô lớn, cần huy động nguồn lực của nhiều đơn vị thành viên; xây dựng thương hiệu IDICO; định hướng hoạt động đầu tư các lĩnh vực chính; kiểm tra, giám sát việc sử dụng vốn của Tổng công ty tại các đơn vị theo Đề án tái cơ cấu đã được Bộ Xây dựng phê duyệt.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con, đẩy mạnh công tác quản lý, điều hành và đảm bảo sự phối hợp chặt chẽ giữa các đơn vị trong cùng Tổng công ty. Tiếp tục xây dựng, sửa đổi, bổ sung, ban hành mới các quy chế quản lý, xác lập mối quan hệ theo chiều dọc, điều hành thống nhất từ trên xuống dưới (giữa Công ty mẹ và các Công ty con) và mối quan hệ theo chiều ngang (giữa các Công ty con với nhau).
- Thực hiện định hướng đầu tư phát triển đối với các Công ty con của Tổng công ty trên cơ sở ổn định cơ cấu tổ chức, ngành nghề kinh doanh, sắp xếp đầu tư phát triển nguồn vốn, nguồn nhân lực, nâng cao năng lực máy móc thiết bị, đầu tư dự án trọng điểm và phát triển thị trường theo hướng chuyên ngành để tăng hiệu quả hoạt động, đồng thời hạn chế sự chông chéo cạnh tranh lẫn nhau không cần thiết.
- Cử người có trình độ, kinh nghiệm, có trách nhiệm làm đại diện phần vốn góp của Tổng công ty tại các Công ty con, đồng thời nghiên cứu bổ sung các quy chế quản lý phần vốn góp của Tổng công ty tại doanh nghiệp khác, quy định cụ thể về quyền và nghĩa vụ của người đại diện phần vốn góp của Tổng công ty nhằm đảm bảo hoạt động của các Công ty con đi theo đúng định hướng của Tổng công ty, nâng cao trách nhiệm của người được cử làm đại diện và quản lý chặt chẽ phần vốn góp của Tổng công ty.
- Củng cố và tăng cường mối liên kết chặt chẽ giữa Công ty mẹ và Công ty con trên các mặt hành chính, quan hệ kinh tế và phân chia lợi ích.
- Thực hiện rà soát, cơ cấu lại một số đơn vị trực thuộc để đảm bảo tập trung sức mạnh và nguồn lực, phát triển theo hướng chuyên ngành.

2.2 Chiến lược phát triển

2.3 Mục tiêu

2.3.1 Mục tiêu về ngành nghề kinh doanh

- Tập trung hoạt động trong những ngành kinh doanh cốt lõi mà doanh nghiệp có uy tín và thế mạnh.
- Nhận thầu thi công các dự án trọng điểm quốc gia có nguồn vốn từ nguồn IMF, ADB, ODA và từ nguồn đầu tư của Chính phủ trong các lĩnh vực hạ tầng năng lượng, hạ tầng giao thông và môi trường đô thị có yêu cầu kỹ thuật cao, phù hợp với năng lực và kinh nghiệm của đội ngũ kỹ sư và công nhân kỹ thuật lành nghề của IDICO.

- Tập trung mạnh hơn vào hoạt động đầu tư các dự án hạ tầng (cầu, đường, nhà máy điện, nhà máy xử lý nước...) theo các hình thức BT, BOT, BOO để gia tăng lợi nhuận và chủ động tạo nguồn công việc ổn định.
- Mở rộng hoạt động mà IDICO có doanh thu cao từ lĩnh vực sản xuất công nghiệp, đặc biệt là điện năng.
- Mở rộng thị trường xây lắp ra nước ngoài.
- Xây dựng được đội ngũ kỹ sư và công nhân kỹ thuật có kỹ năng làm việc quốc tế.
- Cải thiện công nghệ quản lý và hệ thống thông tin nhằm kiểm soát công việc từ xa.
- Nâng cao khả năng thu thập thông tin để nghiên cứu, đánh giá và phân tích cơ hội thị trường xây dựng tại nước ngoài.
- Chủ động kiểm soát nguồn nguyên vật liệu cung cấp cho các công trình xây dựng tại các quốc gia mà IDICO có hợp đồng xây lắp.

2.3.2 Mục tiêu về cấu trúc tổ chức của doanh nghiệp

- Giảm cạnh tranh nội bộ để nâng cao năng lực cạnh tranh và phát huy lợi thế cộng hưởng của chuỗi giá trị IDICO.
- Tăng tỷ lệ nắm giữ của IDICO tại các doanh nghiệp hoạt động hiệu quả, đóng góp lớn vào kết quả hoạt động của IDICO.
- Củng cố và tăng cường hiệu quả hoạt động của các Ban chức năng (Division) tại Công ty mẹ.
- Giảm dần hoạt động sản xuất kinh doanh trực tiếp tại Công ty mẹ để tập trung vào công tác xây dựng định hướng chiến lược chung, đầu tư và quản lý vốn.

2.3.3 Mục tiêu về quản trị doanh nghiệp

- Nâng cao quản trị doanh nghiệp.
- Tăng cường công tác kiểm toán nội bộ, giám sát tài chính và đánh giá hiệu quả vốn góp.
- Tăng cường công tác quản trị rủi ro.
- Tăng cường công tác theo dõi và đánh giá hoạt động doanh nghiệp.
- Tăng cường minh bạch thông tin.

2.3.4 Mục tiêu về nhân sự

Tạo dựng IDICO thành một doanh nghiệp có môi trường làm việc hiệu quả và chuyên nghiệp.

2.3.5 Mục tiêu về ứng dụng công nghệ thông tin

Nâng cao quản lý doanh nghiệp thông qua việc ứng dụng công nghệ thông tin.

2.3.6 Mục tiêu tài chính

- Phần đầu đạt tốc độ tăng trưởng doanh thu cho giai đoạn 2017 – 2019 là 10% - 15%.
- Ổn định và nâng cao tỷ suất biên lợi nhuận sau thuế qua mỗi năm cho giai đoạn 2017 – 2019. IDICO đặt mục tiêu biên lợi nhuận sau thuế tăng trưởng bình quân 6%/năm.
- Thực hiện kiểm soát chặt chẽ tổng chi phí, chi phí quản lý và chi phí bán hàng.

2.4 Kế hoạch sản xuất kinh doanh và giải pháp thực hiện

2.4.1 Kế hoạch sản xuất kinh doanh

Kế hoạch sản xuất kinh doanh giai đoạn 2017 - 2019, xác định đầu tư kinh doanh khai thác khu công nghiệp, điện năng, đầu tư thu phí hạ tầng giao thông, phát triển kinh doanh nhà, xây lắp là lĩnh vực chủ đạo để Tổng Công ty ổn định và phát triển, cụ thể như sau:

BẢNG 45: KẾ HOẠCH SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA CỦA TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP VIỆT NAM – CÔNG TY MẸ

Đơn vị tính: tỷ đồng

Chỉ tiêu	ĐVT	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
Vốn điều lệ	tỷ đồng	3.000	3.000	3.000
Tổng doanh thu hợp nhất	tỷ đồng	5.020	5.081	5.469
Tổng doanh thu Công ty mẹ	tỷ đồng	932	1.130	1.438
+ Doanh thu kinh doanh hạ tầng KCN	tỷ đồng	285	325	371
+ Doanh thu kinh doanh điện	tỷ đồng	83	207	207
+ Doanh thu kinh doanh nhà ở và bất động sản	tỷ đồng	273	192	288
+ Doanh thu xây lắp	tỷ đồng	200	300	450
+ Doanh thu tài chính	tỷ đồng	92	105	121
+ Doanh thu hoạt động khác	tỷ đồng	-	-	-
Tổng chi phí	tỷ đồng	741	911	1.179
+ Giá vốn hàng bán	tỷ đồng	678	725	987
+ Chi phí tài chính	tỷ đồng	14	124	113
+ Chi phí quản lý doanh nghiệp	tỷ đồng	42	51	66
+ Chi phí khác	tỷ đồng			
Lợi nhuận trước thuế	tỷ đồng	191	219	259
Lợi nhuận sau thuế	tỷ đồng	152	175	207
Phân bổ quỹ đầu tư phát triển	tỷ đồng	15	18	21
Phân bổ quỹ khen thưởng phúc lợi	tỷ đồng	5	6	7
Thù lao hội đồng quản trị, ban kiểm soát không chuyên trách	triệu đồng	624	624	624
Cổ tức được chia	tỷ đồng	131	151	178
Tỷ lệ chi trả cổ tức trên vốn điều lệ		4%	5%	6%
Thu nhập trên 01 cổ phần (EPS)	đồng/cổ phần	508	585	690

Số cổ phần	cổ phần	300.000.000	300.000.000	300.000.000
Tổng quỹ lương	triệu đồng	56.500	58.500	62.000
Tổng số lao động	Người	265	270	285
TNBQ của người lao động	Triệu đồng/tháng	18.500	19.200	19.500

Để thực hiện thành công kế hoạch kinh doanh nêu trên, Tổng công ty sẽ triển khai quyết liệt các công việc sau:

- Tập trung nguồn lực hoàn thành các dự án, nhất là các dự án thủy điện, giao thông, các dự án khu công nghiệp, trong đó đặc biệt dự án, công trình sẽ hoàn thành trong năm 2017 và năm 2018 (khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO, Thủy điện Đak Mi 3, đền bù khu công nghiệp Hựu Thạnh).
- Tìm kiếm, nghiên cứu các dự án mới có tính khả thi cao phù hợp với năng lực và ngành nghề chính của Tổng công ty. Tích cực tổ chức tham gia đấu thầu có trọng tâm, trọng điểm, nhất là các dự án lớn phù hợp với năng lực, nguồn vốn và bảo đảm hiệu quả.

2.4.2 Giải pháp về thị trường

- Đối với lĩnh vực xây lắp:
 - ✓ Tập trung mọi nguồn lực tham gia đấu thầu có trọng tâm, trọng điểm, nhất là các dự án lớn, yêu cầu kỹ thuật cao; phân tích giá thầu một cách khoa học, hợp lý đảm bảo nguyên tắc giá cạnh tranh và có lãi.
 - ✓ Có ứng xử một cách khoa học, linh hoạt trong từng trường hợp, từng dự án cụ thể để đảm bảo hài hòa lợi ích của Tổng công ty.
 - ✓ Lấy mục tiêu đảm bảo tiến độ, chất lượng, kỹ thuật, mỹ thuật công trình và thực hiện đúng các cam kết với Chủ đầu tư để giữ vững và phát triển thương hiệu của Tổng công ty trên thị trường.
 - ✓ Phát triển thị trường trong tất cả các lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Tổng công ty, mở rộng công tác tiếp thị ở các thị trường tiềm năng mới, các địa bàn khác trên phạm vi cả nước.
 - ✓ Công ty mẹ và các công ty thành viên thường xuyên phối hợp trong công tác đấu thầu; tập trung nắm bắt, xử lý thông tin đối với các dự án đã chào giá, đấu thầu để ký hợp đồng thực hiện.
 - ✓ Đa dạng hoá hình thức nhận thầu, các hình thức hợp đồng để nâng cao doanh thu và lợi nhuận. Mở rộng liên danh, liên kết với các đối tác nước ngoài, các nhà thầu EPC. Chú trọng tiếp thị, đấu thầu các dự án có quy mô lớn, yêu cầu kỹ thuật phức tạp; các hợp đồng EPC, chia khóa trao tay, các hợp đồng BT, BOT.
- Đối với lĩnh vực sản xuất công nghiệp và vật liệu xây dựng:
 - ✓ Chú trọng thị trường tiêu thụ nội bộ trong Tổng công ty. Ưu tiên sử dụng các sản phẩm công nghiệp và vật liệu xây dựng đối với các dự án đầu tư xây dựng của Tổng công ty và các dự án/công trình Tổng công ty trúng thầu.
 - ✓ Tập trung tiếp thị và quảng bá sản phẩm, mở rộng thị trường tiêu thụ các sản phẩm vật liệu xây dựng; ứng dụng thành tựu khoa học công nghệ, nâng cao chất lượng, tiết giảm chi phí để hạ giá thành sản phẩm, cải tiến công tác kinh doanh, tăng khả năng cạnh tranh của sản phẩm trên thị trường.
- Đối với lĩnh vực kinh doanh bất động sản:

- ✓ Tập trung vào phân khúc thị trường có tính thanh khoản cao như các căn hộ có diện tích nhỏ và trung bình phù hợp với khả năng thanh toán của khách hàng.
- ✓ Phát triển các dự án nhà ở xã hội, phù hợp với chủ trương của Đảng và Chính phủ đồng thời phát huy được lợi thế về vật liệu xây dựng của Tổng công ty.
- ✓ Đẩy mạnh áp dụng công nghệ thi công tiên tiến, vật liệu xây dựng mới vào các dự án đầu tư để cạnh tranh giá thành sản phẩm.
- ✓ Tổ chức dịch vụ chăm sóc khách hàng sau bán hàng tốt để tạo thêm giá trị gia tăng cho sản phẩm và sự hài lòng, hấp dẫn đối với khách hàng.
- Sản phẩm đá xây dựng và phụ gia Puzolan:
 - ✓ Đảm bảo năng lực về máy móc thiết bị, các nguồn lực khác để khai thác có hiệu quả nhất đối với các mỏ hiện có.
 - ✓ Đảm bảo sản lượng, chất lượng, hiệu quả sản xuất kinh doanh và tốc độ tăng trưởng.
- Sản phẩm gạch ngói đất sét nung:
 - ✓ Triển khai công tác đầu tư chiều sâu, cơ giới hóa, tự động hóa để giảm chi phí sản xuất, giảm lao động nặng nhọc, giảm thiểu ô nhiễm môi trường.
 - ✓ Chuyển đổi sản phẩm đang sản xuất các sản phẩm mỏng, độ rộng lớn, tiêu tốn ít nguyên liệu, có giá trị kinh tế cao (ngói lợp các loại, gạch lát cotto,...) để giảm sản lượng gạch xây, nhằm bảo vệ tài nguyên đất và nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Thu hút đầu tư vào khu công nghiệp:
 - ✓ Chuẩn bị quỹ đất sạch để thu hút các nhà đầu tư vào thuê lại đất.
 - ✓ Tổ chức và hỗ trợ các thủ tục pháp lý khi nhà đầu tư vào tiếp cận thuê đất tại các khu công nghiệp.

2.4.3 Giải pháp về quản lý, điều hành các dự án xây lắp

- Tại các dự án lớn, trọng điểm do Tổng công ty là nhà thầu chính, để đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng công trình, uy tín với khách hàng, Tổng công ty duy trì, củng cố các Ban điều hành đủ mạnh cùng với các thầu phụ, các đơn vị tham gia thi công thực hiện đảm bảo yêu cầu của chủ đầu tư.
- Huy động đầy đủ nhân lực, thiết bị thi công theo cam kết tại hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng với chủ đầu tư, bảo đảm thi công đạt yêu cầu về chất lượng, tiến độ và an toàn lao động.
- Lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô công trình xây dựng, quy định rõ trách nhiệm của từng cá nhân, đơn vị thi công về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Thực hiện nghiêm túc công tác nghiệm thu nội bộ về chất lượng xây dựng, tuân thủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường.
- Duy trì giao ban tháng trên các công trình trọng điểm nhằm tháo gỡ những khó khăn vướng mắc ngay tại công trường, đột phá các mũi, khâu trọng yếu, phát huy tối đa phương tiện thiết bị và nhân lực thi công nhằm đáp ứng tiến độ.
- Áp dụng công nghệ thi công mới nhằm tăng năng suất lao động, giảm chi phí, nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.
- Chú trọng công tác nghiệm thu thanh toán, thu hồi công nợ đảm bảo vòng quay vốn để chủ động trong điều hành sản xuất.

2.4.4 Giải pháp về đầu tư

- Tổng công ty tái cấu trúc danh mục đầu tư phù hợp với quy mô, năng lực tài chính, cân nhắc kỹ để lựa chọn những dự án đầu tư hiệu quả. Huy động tối đa nguồn lực hoàn thiện các dự án dở dang nhằm sớm thu hồi vốn đã đầu tư và lợi nhuận.
- Tập trung và huy động các nguồn lực, đẩy nhanh tiến độ đầu tư các dự án đang thực hiện.
- Từng bước nâng cao chất lượng thiết kế nhà ở, tổ chức không gian kiến trúc, cơ cấu căn hộ, chất lượng thi công xây dựng và sử dụng vật liệu xây dựng phù hợp với môi trường và điều kiện khí hậu khu vực.
- Áp dụng các tiến bộ khoa học công nghệ trong lĩnh vực xây dựng nhà ở, vận dụng các giải pháp tiết kiệm năng lượng, thân thiện môi trường, đảm bảo yêu cầu phát triển bền vững của các dự án nhà ở.
- Tiếp tục nghiên cứu đầu tư dự án nhà ở xã hội trên địa bàn có các khu công nghiệp do IDICO làm chủ đầu tư.
- Nghiên cứu đầu tư sản xuất các loại vật liệu xây dựng với công nghệ tiên tiến, hiện đại, sản xuất các sản phẩm chất lượng cao, tiêu tốn ít nguyên nhiên liệu, các sản phẩm cách âm, cách nhiệt, thân thiện với môi trường, vật liệu không nung để phục vụ xây dựng nhà cao tầng.
- Đầu tư máy móc thiết bị nâng cao năng lực sản xuất, đặc biệt là các công nghệ thi công cầu đường, công trình nhà cao tầng và công trình công nghiệp nặng.
- Nghiên cứu đầu tư các dự án cơ sở hạ tầng giao thông có hiệu quả theo hình thức hợp đồng BOT, BT, PPP.
- Tiếp tục có chính sách để đầu tư vào các công ty thành viên sản xuất kinh doanh có hiệu quả, có tiềm năng lợi thế lớn.

2.4.5 Giải pháp về tài chính:

- Xây dựng kế hoạch tài chính hàng năm phù hợp với kế hoạch sản xuất kinh doanh, chủ động tài chính đảm bảo nguồn vốn phục vụ sản xuất kinh doanh và đầu tư.
- Cơ cấu lại nguồn vốn, cân đối đủ nguồn vốn cho sản xuất kinh doanh và đầu tư. Sử dụng vốn đúng mục đích, quản lý chặt chẽ tài sản, vật tư tiền vốn; thực hiện tiết giảm chi phí, bảo toàn và phát triển vốn.
- Theo dõi chặt chẽ các khoản phải thu, tập trung công tác thanh quyết toán và thu hồi vốn dự án xây lắp.
- Thực hiện công tác kiểm tra, giám sát để nắm bắt tình hình tài chính của Công ty mẹ và các công ty thành viên phục vụ công tác quản trị doanh nghiệp.
- Tăng cường công tác quản lý vốn ở Tổng công ty và vốn góp tại các công ty cổ phần; phát huy vai trò, trách nhiệm của người đại diện phần vốn của Tổng công ty tại các công ty con, công ty liên kết.
- Thực hiện công tác tái cơ cấu tài chính theo đề án do Bộ Xây dựng phê duyệt: Thoái vốn đầu tư theo lộ trình tại các đơn vị sản xuất kinh doanh không hiệu quả, góp vốn tại những dự án hợp tác có hiệu quả cao.
- Khai thác vốn từ các tổ chức tín dụng, các cổ đông chiến lược, đối tác chiến lược, khách hàng, các nhà cung cấp. Kết hợp huy động từ những nguồn nhân rồi hợp pháp khác bảo đảm cân đối kịp thời, đủ vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư phát triển từng thời kỳ.

2.4.6 Giải pháp về phát triển nguồn nhân lực

- Chú trọng đào tạo để có đội ngũ chuyên gia phù hợp với ngành nghề, quy mô sản xuất kinh doanh của Tổng công ty. Lựa chọn trong đội ngũ kỹ sư, chuyên viên kinh tế, kỹ thuật gửi đi đào tạo chuyên sâu tại các trường, các khoá đào tạo ở trong nước và nước ngoài.
- Định kỳ tổ chức các lớp bồi dưỡng, nâng cao trình độ ngoại ngữ và tiếp thu công nghệ mới, trong đó chú trọng đến công tác học tập, nâng cao trình độ cho cán bộ, kỹ sư và công nhân kỹ thuật.
- Rà soát lại toàn bộ bộ máy nhân sự, kiện toàn tổ chức, tái cấu trúc lại bộ máy quản lý, điều hành phù hợp với mô hình mới theo hướng tinh gọn.
- Nâng cao hiệu quả công tác quy hoạch cán bộ, công tác lập kế hoạch đào tạo, bồi dưỡng cán bộ để đáp ứng yêu cầu của chiến lược phát triển Tổng công ty.
- Tổng Công ty luôn đặc biệt quan tâm đến nguồn nhân lực hiện có và kịp thời khen thưởng xứng đáng các đề xuất có tính sáng tạo, đồng thời luôn chăm lo đến đời sống tinh thần cho bản thân và gia đình người lao động.
- Hoàn thiện cơ chế chính sách ưu đãi đối với người lao động; thực hiện chính sách ưu tiên bổ nhiệm, sử dụng, đãi ngộ cán bộ giỏi, có năng lực để duy trì và phát triển được nguồn nhân lực hiện có và thu hút nhân lực từ bên ngoài.
- Xây dựng chế độ tiền lương, tiền thưởng đảm bảo công bằng, công khai, gắn với hiệu quả và chất lượng làm việc nhằm tạo động lực cho người lao động phát huy khả năng trong công việc.

2.4.7 Giải pháp về quản trị doanh nghiệp

- Hoàn thiện tổ chức và nâng cao hiệu quả bộ máy của Tổng công ty - Công ty cổ phần; tiếp tục bổ sung, sửa đổi hệ thống quy chế quản lý nội bộ cho phù hợp với mô hình tổ chức của Công ty cổ phần; phù hợp với mục tiêu phát triển của Tổng công ty, chủ trương chính sách, pháp luật của Đảng và Nhà nước.
- Tăng cường thực hiện vai trò Tổng công ty - Công ty cổ phần trong việc thực hiện quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu. Đẩy mạnh thực hiện chức năng nghiên cứu chiến lược phát triển, đổi mới tổ chức, quản lý, công nghệ, thiết bị, đấu thầu tìm việc làm, phát triển thị trường, đào tạo.
- Kiện toàn bộ máy quản lý, tăng cường công tác đào tạo, bồi dưỡng nâng cao trình độ cho đội ngũ cán bộ quản lý, kỹ thuật để đáp ứng yêu cầu quản trị doanh nghiệp. Bố trí đội ngũ lãnh đạo, quản lý và đại diện phần vốn nhà nước tại đơn vị đủ phẩm chất, năng lực để đảm nhiệm được vai trò, nhiệm vụ.
- Hoàn thiện cơ chế liên kết giữa các doanh nghiệp thành viên trong Tổng công ty thông qua hợp đồng kinh tế, các nội quy, quy chế quản lý, hợp tác giữa Tổng công ty - Công ty cổ phần với các công ty con và công ty liên kết; giữa các công ty con và công ty liên kết với nhau, nhằm nâng cao khả năng cạnh tranh, đáp ứng yêu cầu của các dự án lớn, đòi hỏi cao về trình độ kỹ thuật, công nghệ và tính chuyên nghiệp cao, hoạt động hiệu quả.
- Tăng cường quản lý, kiểm tra, giám sát hoạt động của các đơn vị thành viên theo quy định của pháp luật, kịp thời chấn chỉnh sai phạm, có giải pháp nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp. Chú trọng kiểm soát rủi ro tài chính để kịp thời có biện pháp phòng ngừa, hạn chế rủi ro và điều chỉnh hoạt động của đơn vị kịp thời, phù hợp. Nắm bắt đầy đủ thông tin về hoạt động của các công ty cổ phần để tham gia vào các quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.

2.4.8 Kế hoạch đầu tư

Giai đoạn 2017 - 2019, Tổng công ty tiếp tục đầu tư phát triển vào các lĩnh vực: điện năng, khu công nghiệp, khu dân cư đô thị, giao thông với tổng giá trị đầu tư là 6.986 tỷ đồng, trong đó:

- Các dự án khu công nghiệp: Tập trung đầu tư các khu công nghiệp: Hựu Thạnh, Thố Kỳ (tỉnh Long An); tiếp tục đầu tư vào các khu công nghiệp: Phú Mỹ II, Phú Mỹ II mở rộng (tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu); Cầu Nghìn (tỉnh Thái Bình), Quế Võ II (tỉnh Bắc Ninh). Dự kiến thu hút nhà đầu tư thuê đất trong các khu công nghiệp của IDICO tối thiểu là 60 ha/năm.
- Các dự án sản xuất và cung cấp điện: Hoàn thành đầu tư dự án thủy điện Đak Mi 3 trong tháng 3/2017 và Trạm biến áp 110/22kV-KCN Nhơn Trạch 5.
- Các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải): Triển khai đầu tư xây dựng Cảng khu công nghiệp Mỹ Xuân A, Đường song hành Hà Huy Giáp, xây dựng bổ sung cầu vượt tại giao lộ Quốc lộ 1A – Hương lộ 2, Cải tạo mở rộng quốc lộ 1 đoạn từ nút giao An Lạc đến giáp ranh tỉnh Long An, Xây dựng nút giao thông Gò Mây (Quốc lộ 1 – Lê Trọng Tấn – Nguyễn Thị Tú), Nhà máy nước Quang Minh, Nhà máy nước ngầm Tuy Hạ.
- Các dự án sản xuất vật liệu xây dựng: Triển khai đầu tư xây dựng dây chuyền nghiền xi măng (giai đoạn 2), Mở rộng mỏ puzolan, Nhà máy sản xuất kính nổi siêu trắng tại khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng.
- Các dự án phát triển nhà và khu đô thị: Khu nhà ở cao tầng Tân Phú IDICO, Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Nhơn Trạch. Nghiên cứu, tìm kiếm thực hiện đầu tư các dự án nhà ở xã hội, các dự án chung cư có giá trung bình và xây dựng phát triển nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp tại TP. HCM, khu vực miền Đông và Tây Nam Bộ.

BẢNG 46: KẾ HOẠCH ĐẦU TƯ DỰ ÁN GIAI ĐOẠN 2017 - 2019

DVT: tỷ đồng

TT	Danh mục dự án	Kế hoạch năm 2017	Kế hoạch năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Tổng vốn đầu tư năm 2017-2019	Nguồn vốn	
						Vốn vay	Vốn tự có
TỔNG CỘNG		2.203	2.276	2.497	6.986	4.170	2.816
I	Công ty mẹ	2.042	1.946	2.087	6.075	3.690	2.385
1	Đầu tư các dự án phát triển nhà và khu đô thị	315	157	140	612	299	313
1.1	Khu căn hộ cao tầng Tân Phú IDICO	190	-	-	190	67	124
1.2	Khu tái định cư khu công nghiệp Hựu Thạnh	60	30	-	90	-	90
1.3	Khu nhà ở công nhân khu công nghiệp Hựu Thạnh	65	127	140	332	232	100
2	Đầu tư các dự án hạ tầng khu công nghiệp	1.260	1.239	1.139	3.638	2.065	1.573
2.1	Khu công nghiệp Nhơn Trạch 5	60	-	-	60	-	60
2.2	Khu công nghiệp Mỹ Xuân A	10	-	-	10	-	10

TT	Danh mục dự án	Kế hoạch năm 2017	Kế hoạch năm 2018	Kế hoạch năm 2019	Tổng vốn đầu tư năm 2017-2019	Nguồn vốn	
						Vốn vay	Vốn tự có
2.3	Khu công nghiệp Phú Mỹ II	80	70	45	195	117	78
2.4	Khu công nghiệp Phú Mỹ II mở rộng	220	250	270	740	444	296
2.5	Khu công nghiệp Thế Kỷ	100	200	124	424	227	197
2.6	Khu công nghiệp Hựu Thạnh	790	719	700	2.209	1.277	932
3	Đầu tư các dự án sản xuất điện	417	-	-	417	375	42
3.1	Thủy điện Đak Mi 3	417	-	-	417	375	42
4	Đầu tư các dự án phát triển hạ tầng kỹ thuật (giao thông, thủy lợi, cấp nước, thoát nước, xử lý nước thải...)	50	550	808	1.408	951	457
4.1	Cảng khu công nghiệp Mỹ Xuân A	50	550	808	1.408	951	457
II	Các Công ty con do Tổng công ty nắm giữ 100% vốn điều lệ	171	330	410	911	480	431
1	Đầu tư các dự án phát triển nhà và khu đô thị	111	220	300	631	420	211
1.1	Trụ sở Văn phòng IDICO-ICC	21	-	-	21	-	21
1.2	Khu nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch	80	150	250	480	336	144
1.3	Khu nhà ở công nhân KCN Nhơn Trạch mở rộng	10	70	50	130	84	46
2	Đầu tư các dự án khu công nghiệp tập trung	60	110	110	280	60	220
2.1	Khu công nghiệp Nhơn Trạch 1	10	10	10	30	-	30
2.2	Khu công nghiệp Cầu Nghìn	50	100	100	250	60	190

2.4.9 Lộ trình niêm yết

Sau khi Tổng Công ty chính thức chuyển thành công ty cổ phần, Tổng Công ty sẽ thực hiện các thủ tục đăng ký công ty đại chúng, đăng ký cổ phiếu để lưu ký tập trung tại Trung tâm lưu ký chứng khoán và đăng ký niêm yết theo quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

PHẦN IX. KIẾN NGHỊ

Tổng công ty IDICO báo cáo Bộ Xây dựng xem xét trình Thủ tướng Chính phủ chấp thuận:

1. Phê duyệt Phương án cổ phần hoá Công ty mẹ Tổng công ty IDICO: Thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng công ty là 31/12/2014. Đến nay, đã quá hạn 18 tháng nhưng chưa thể thực hiện việc tổ chức bán cổ phần do Tổng công ty IDICO là doanh nghiệp có quy mô lớn với nhiều dự án, nhà máy, tài sản ở nhiều địa phương, do vậy khối lượng công việc xác định giá trị doanh

ngành lớn, cần lấy ý kiến của các Bộ, Ngành và địa phương. Để kết quả xác định giá trị doanh nghiệp của Tổng công ty Đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam được đảm bảo chính xác, khách quan, tuân thủ các quy định của pháp luật. Bộ Xây dựng đã đề nghị Kiểm toán Nhà nước thực hiện kiểm toán kết quả xác định giá trị doanh nghiệp tại Tổng công ty (báo cáo kết quả kiểm toán tại văn bản số 200/KTNN-TH ngày 01/4/2016).

Do đó, Tổng Công ty kính đề nghị Bộ Xây dựng báo cáo Chính phủ cho phép sử dụng kết quả xác định giá trị doanh nghiệp theo Quyết định số 1144/QĐ-BXD ngày 04/11/2016 của Bộ Xây dựng tại thời điểm 0h ngày 01/01/2015, với giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa: 8.899.072.753.793 đồng (trong đó giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là: 2.532.883.455.334 đồng) để thực hiện bán cổ phần lần đầu và gia hạn cho Tổng công ty thực hiện việc tổ chức bán cổ phần lần đầu trong quý 3 năm 2017. Sau khi được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Phương án cổ phần hóa, việc tăng giảm giá trị doanh nghiệp và vốn nhà nước tại doanh nghiệp sẽ được điều chỉnh vào thời điểm bàn giao Công ty mẹ - Tổng công ty đầu tư phát triển đô thị và khu công nghiệp Việt Nam từ doanh nghiệp nhà nước sang công ty cổ phần.

2. Tổng Công ty kính đề nghị Bộ Xây dựng báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét và phê duyệt những kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước tại Báo cáo thẩm định kết quả tư vấn định giá kèm theo Văn bản số 200/KTNN-TH ngày 01/4/2016 (Điểm 2, Phần kiến nghị đối với Bộ Xây dựng), cụ thể là: “Không thực hiện đánh giá lại đối với tài sản là hạ tầng kỹ thuật, dịch vụ gồm: Khu trung tâm dịch vụ, thể dục thể thao của Khu công nghiệp Nhơn Trạch I, tỉnh Đồng Nai; các Hợp đồng cho thuê lại đất hết thời gian dự án hoặc thời gian còn lại dưới 10 năm, đơn giá cho thuê hạ tầng cố định, không thay đổi”.
3. Ngày 11/11/2015, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 116/2015/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và có hiệu lực từ 11/11/2015; trong đó sửa đổi, bổ sung nội dung Điểm d Khoản 1 Điều 33 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 như sau: “*trường hợp giá trị vốn đầu tư dài hạn của doanh nghiệp cổ phần hóa tại doanh nghiệp khác khi đánh giá, xác định lại có giá trị thực tế thấp hơn giá trị ghi trên sổ kế toán thì xác định theo giá trị thực tế xác định lại*”. Tuy nhiên do Nghị định 116/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 chưa quy định cụ thể dẫn tới một số khoản đầu tư chưa niêm yết trên sàn chứng khoán khi xác định lại theo phương pháp vốn chủ sở hữu bị mất vốn, thậm chí có khoản đầu tư được xác định bằng 0 (không). Do vậy, Tổng công ty kính đề nghị Bộ Xây dựng trình Chính phủ xem xét, chấp thuận phương pháp xác định lại các khoản đầu tư dài hạn chưa niêm yết được tính bằng giá trị sổ sách trừ đi khoản trích lập dự phòng giảm giá đầu tư tài chính.

ĐẠI DIỆN DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA
CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG THÀNH VIÊN-
TỔ TRƯỞNG TỔ GIÚP VIỆC BAN CHỈ ĐẠO



Ninh Mạnh Hồng