

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban chỉ đạo đấu giá bán cổ phần lần đầu Công ty TNHH MTV Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự đấu giá.

BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN BÁN ĐẤU GIÁ CỔ PHẦN LẦN ĐẦU RA CÔNG CHÚNG

DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG HẠ TẦNG
KHU CÔNG NGHIỆP CẦN THƠ**

Địa chỉ: 102 đường 30 tháng 4, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Điện thoại: (0710 3831752 Fax : 0710 3830374

TỔ CHỨC TƯ VẤN



PSI

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ

Địa chỉ trụ sở: Số 18 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội

Tp. Cần Thơ, tháng 4 năm 2015

MỤC LỤC

I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ	1
1. Doanh nghiệp cổ phần hóa	1
2. Ngành nghề kinh doanh	1
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:	2
4. Vốn điều lệ sau đợt bán đấu giá.....	2
5. Cổ phần chào bán ra công chúng và giá khởi điểm	3
6. Số lượng cổ phần tối thiểu, tối đa của mỗi tổ chức, cá nhân được đăng ký.....	3
7. Tổ chức tư vấn bán đấu giá.....	3
II. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ.....	4
III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ ĐỊNH NGHĨA CÁC TỪ VIẾT TẮT.....	5
IV. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA	6
1. Tên, địa chỉ của doanh nghiệp cổ phần hóa.....	6
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển	7
3. Ngành nghề kinh doanh.....	8
4. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu.....	9
5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần	9
6. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp.....	10
7. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	11
a) Thực trạng về tài sản cố định.....	12
b) Thực trạng về đất đai đang sử dụng.....	12
8. Danh sách những Công ty mẹ - Công ty con	13
9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa	13
9.1. Tình hình hoạt động kinh doanh	13
a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ qua các năm	13
b. Nguồn cung	14
c. Chi phí hoạt động kinh doanh.....	14
d. Hoạt động Marketing.....	15
e. Các dự án đang thực hiện:	15
9.2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa.....	16
10. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo	18

• Thuận lợi:.....	18
• Khó khăn:	18
11. Vị thế của Công ty so với các doanh nghiệp khác trong cùng ngành.....	19
12. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa	21
12.1 Một số thông tin chủ yếu về kế hoạch đầu tư và chiến lược phát triển doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa	21
12.2 Các giải pháp thực hiện	22
12.2.1 Giải pháp về triển khai các dự án:.....	22
12.2.2 Giải pháp về vốn:	22
12.2.3 Giải pháp về nâng cao năng lực về thiết bị, công nghệ, cơ sở nhà đất:.....	23
12.2.4 Giải pháp về tổ chức, quản lý, điều hành:	23
12.2.5 Giải pháp về lao động tiền lương:	24
12.2.6 Giải pháp về tìm kiếm việc làm:	25
12.2.7 Giải pháp về công tác chính trị, tư tưởng, đoàn thể:	25
12.2.8 Giải pháp tiết kiệm, phòng chống tham nhũng, lãng phí:.....	25
13. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ.....	26
13.1 Vốn điều lệ.....	26
13.2 Phương án tăng giảm vốn điều lệ sau khi chuyển thành công ty cổ phần	26
14. Các rủi ro dự kiến	26
14.1 Rủi ro về kinh tế.....	26
14.2 Rủi ro về luật pháp.....	27
14.3 Rủi ro đặc thù.....	27
14.4 Rủi ro của đợt chào bán.....	27
14.5 Rủi ro khác	27
15. Phương thức bán và thanh toán tiền mua cổ phần.....	28
15.1 Phương thức bán.....	28
15.2 Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán.....	30
16. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa	30
17. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung các thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa	31
17.1 Đại diện Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp	31
17.2 Doanh nghiệp cổ phần hóa.....	31
17.3 Đơn vị tư vấn đầu giá.....	31
V. THAY LỜI KẾT	31

I. THÔNG TIN VỀ ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

1. Doanh nghiệp cổ phần hóa

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CẦN THƠ**

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Cantho Industrial Parks Infrastructure Construction Company.

Tên công ty viết tắt: CIPCO

Địa chỉ: 102 đường 30 tháng 4, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ

Điện thoại : (0710) 3831752

Fax : 0710 3830374

Mã số thuế : 1800 617 139

Website :

2. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5706000047 cấp ngày 17/02/2006, đăng ký cấp lại và thay đổi lần thứ 1 ngày 13/8/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân; Cho thuê lại đất, kho tàng nhà xưởng, bến bãi)	6810 (chính)
2	Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng)	4312
3	Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng trong khu công nghiệp, khu dân cư và nhà ở công nhân.	
4	Cung ứng dịch vụ: Tư vấn đầu tư, xây dựng	
5	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng (Cung ứng vật tư nguyên liệu cho sản xuất và xây dựng)	4663
6	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
7	Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực cung cấp các dịch vụ tiện ích: cung cấp điện, nước, dịch vụ bưu chính viễn thông, xử lý nước thải và chất thải, vệ sinh môi trường)	
8	Xây dựng nhà các loại	4100
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
10	Bốc xếp hàng hóa	5224
11	Dịch vụ ăn uống khác (căn tin)	5629

12	Kinh doanh: bãi giữ xe, siêu thị trong khu công nghiệp; chợ, nhà trẻ, khu vui chơi giải trí trong khu tái định cư;	
----	--	--

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu:

Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cho thuê lại đất; đầu tư khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân; kho tàng nhà xưởng, bến bãi.

Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng trong khu công nghiệp, khu dân cư và nhà ở công nhân ...

4. Vốn điều lệ sau đợt bán đấu giá

- Vốn điều lệ : 100 tỷ đồng (*Một trăm tỷ đồng*)
- Số lượng cổ phần : 10.000.000 cổ phần
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần
- Bảng dự kiến cơ cấu cổ đông của Công ty sau khi cổ phần hóa:

TT	Cổ đông	Vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng			
		Số lượng Cổ phần	Số tiền (ng.đồng)	Tỷ lệ nắm giữ	Hình thức mua cổ phần
1	Cổ phần Nhà nước	5.100.000	51.000.000	51%	
2	Cổ phần chào bán	4.900.000	49.000.000	49%	
2.1	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động trong doanh nghiệp	50.500	505.000	0,51%	Mua ưu đãi tại Công ty
a	<i>Ưu đãi theo số năm làm việc thực tế tại khu vực nhà nước</i>	50.500	505.000	0,51%	Bằng 60% so với giá đấu thành công thấp nhất
b	<i>Ưu đãi theo cam kết làm việc lâu dài tại công ty cổ phần (ít nhất là 03 năm)</i>	0	0	0	Bằng với giá đấu thành công thấp nhất
c	Người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn cam kết làm việc tiếp cho doanh nghiệp sau CPH	0	0	0	Bằng với giá đấu thành công thấp nhất

TT	Cổ đông	Vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng			
		Số lượng Cổ phần	Số tiền (ng.đồng)	Tỷ lệ năm giữ	Hình thức mua cổ phần
2.2	Cổ phần bán đấu giá công khai cho các nhà đầu tư thông thường khác	4.849.500	48.495.000	48,49%	Đấu giá công khai
	Tổng Cộng	10.000.000	100.000.000	100%	

5. Cổ phần chào bán ra công chúng và giá khởi điểm

- Số lượng cổ phần chào bán : 4.849.500 cổ phần.
- Loại cổ phần : cổ phần phổ thông.
- Mệnh giá cổ phần : 10.000 đồng/cổ phần.
- Giá khởi điểm : 10.000 đồng/cổ phần.
- Bước giá : 100 đồng.
- Số mức giá : 1 mức giá.
- Bước khối lượng : 100 cổ phần.

6. Số lượng cổ phần tối thiểu, tối đa của mỗi tổ chức, cá nhân được đăng ký

- Số lượng cổ phần đặt mua tối thiểu: 100 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đặt mua tối đa với cá nhân và tổ chức trong nước: 4.849.500 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đặt mua tối đa với cá nhân và tổ chức nước ngoài: 4.849.500 cổ phần.
- Số lượng cổ phần đặt mua phải bằng hoặc thấp hơn số lượng cổ phần đăng ký.

7. Tổ chức tư vấn bán đấu giá

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ

▪ **Trụ sở chính:** Tầng 2 tòa nhà Hanoitourist, số 18 Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3934 3888 Fax: (84-4) 3934 3999

▪ **Phòng giao dịch số 2:** Tầng 1 tòa nhà Petro Việt Nam, số 18 Láng Hạ, Quận Ba Đình, Tp. Hà Nội.

Điện thoại: (84-4) 3772 7308/09/10 Fax: (84-4) 3772 7312

▪ **Chi nhánh Hồ Chí Minh:** Số 24-26 Hồ Tùng Mậu, Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh.
Điện thoại: (84-8) 3914 6789 Fax: (84-8) 3914 6969

- **Chi nhánh Vũng Tàu:** Tầng 5, tòa nhà Silver Sea, số 47 Ba Cu, Tp. Vũng Tàu.
Điện thoại: (84-64) 625 4520/22/23/24/26 Fax: (84-64) 625 4521
- **Chi nhánh Đà Nẵng:** Tầng 3, tòa nhà số 53 Lê Hồng Phong, Quận Hải Châu,
Tp. Đà Nẵng.
Điện thoại: (84-511) 389 9338 Fax: (84-511) 389 9339

II. NHỮNG CĂN CỨ PHÁP LÝ CỦA ĐỢT BÁN ĐẤU GIÁ

- Luật Doanh nghiệp số 60/2005/QH11 được Quốc hội Nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI thông qua ngày 29 tháng 11 năm 2005;
- Luật Chứng khoán số 70/2006/QH11 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XI thông qua ngày 29 tháng 06 năm 2006;
- Luật sửa đổi bổ sung một số Điều của Luật Chứng khoán số 62/2010/QH12 được Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam khóa XII thông qua ngày 24 tháng 11 năm 2010;
- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Căn cứ Nghị định 189/2013-NĐ-CP ngày 20/11/2013 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;
- 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 từ cổ phần hóa của các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thực hiện chuyển đổi thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính Phủ;
- Căn cứ Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 127/2014/TT-BTC ngày 05 tháng 9 năm 2014 của Bộ Tài chính 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 số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Công văn số 70/UBND-KT ngày 08/01/2013 của UBND thành phố Cần Thơ, về phương án sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc thành phố Cần Thơ quản lý giai đoạn 2011 – 2015;
- Quyết định số 1656/QĐ-UBND ngày 24/06/2013 của UBND thành phố Cần Thơ, về việc Thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ thực hiện kế hoạch, lộ trình triển khai công tác cổ phần hóa;

- Quyết định số 88/QĐ-STC ngày 13/06/2013 của Trường ban Chỉ đạo cổ phần hóa, về việc Thành lập Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ;
- Quyết định số 5500/UBND-KT ngày 12/11/2013 của UBND thành phố Cần Thơ, về việc chọn tổ chức tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp và bán cổ phần tại Công ty TNHH MTV Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ;
- Công văn số 3820/UBND-KT ngày 04 tháng 8 năm 2014 của UBND thành phố Cần Thơ, về việc điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ các doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc thành phố quản lý;
- Công văn số 4406/UBND-KT ngày 29 tháng 8 năm 2014 của UBND thành phố Cần Thơ, về việc điều chỉnh thời điểm khóa sổ, tiến hành thủ tục xác định giá trị doanh nghiệp tại Công ty TNHH một thành viên Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Cần Thơ;
- Quyết định số 4015/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND TP Cần Thơ về việc công bố giá trị xác định doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ.
- Quyết định số ngày của UBND TP Cần Thơ về việc Phê duyệt Phương án cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ thành Công ty cổ phần.

III. CÁC KHÁI NIỆM VÀ ĐỊNH NGHĨA CÁC TỪ VIẾT TẮT

Công ty	Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ
TNHH MTV	Trách nhiệm hữu hạn một thành viên
UBND	Ủy ban nhân dân
TP	Thành phố
CBCNV	Cán bộ công nhân viên
CP	Cổ phần
CPH	Cổ phần hóa
CSH	Chủ sở hữu
CTCP	Công ty cổ phần
DT	Doanh thu
DTT	Doanh thu thuần
IPO	Đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng
Nghị định 59/2011	Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần
Phương án cổ phần hóa	Là văn bản này về phương án cổ phần hóa
GTGT	Giá trị gia tăng
QLDN	Quản lý doanh nghiệp
SXKD	Sản xuất kinh doanh
TNDN	Thu nhập doanh nghiệp
TSCĐ	Tài sản cố định
TSLĐ	Tài sản lưu động
KCN	Khu công nghiệp

IV. THÔNG TIN VỀ DOANH NGHIỆP CỔ PHẦN HÓA

1. Tên, địa chỉ của doanh nghiệp cổ phần hóa

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt: **CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN XÂY DỰNG HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CẦN THƠ.**
- Loại hình doanh nghiệp: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: Cantho Industrial Parks Infrastructure Construction Company.
- Tên công ty viết tắt: CIPCO
- Địa chỉ trụ sở chính: 102 đường 30 tháng 4, phường An Phú, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ;

- Số điện thoại: 0710 3831752; Fax: 0710 3830374;
- Email: cipcocantho@gmail.com
- Mã số thuế: 1800 617 139
- Vốn điều lệ: **110.586.513.513** đồng (*Bằng chữ: Một trăm mười tỷ, năm trăm tám mươi sáu triệu, năm trăm mười ba ngàn, năm trăm mười ba đồng*).
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5706000047 cấp ngày 17/02/2006, đăng ký cấp lại và thay đổi lần thứ 1 ngày 13/8/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp.
- Người đại diện theo pháp luật: Chủ tịch kiêm giám đốc

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển

- Công ty Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Cần Thơ, chính thức được thành lập theo Quyết định 4461/QĐ-UBND, ngày 30/12/2005 của Ủy ban Nhân dân thành phố Cần Thơ, hoạt động theo cơ chế của đơn vị sự nghiệp kinh tế có thu theo quy định tại Nghị định số 10/2002/NĐ-CP ngày 16/01/2002 của Chính phủ (nay là Nghị định 43/2006/NĐ-CP ngày 25/4/2006 của Chính phủ). Đây là tiền thân của Công ty TNHH một thành viên Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Cần Thơ.
- Theo Quyết định số 1201/QĐ-UBND ngày 21/5/2008 của UBND thành phố Cần Thơ về việc phê duyệt Phương án giải thể Công ty Phát triển khu công nghiệp Cần Thơ. Trên cơ sở đó, Công ty Xây dựng hạ tầng khu công nghiệp Cần Thơ được giao trách nhiệm kế thừa nghĩa vụ và quyền lợi trong việc phát triển hạ tầng khu công nghiệp, ký hợp đồng cho các nhà đầu tư thuê lại đất, đặt dưới sự quản lý và chỉ đạo trực tiếp của Ủy ban Nhân dân thành phố Cần Thơ, Ban Quản lý Khu chế xuất và Công nghiệp Cần Thơ;
- Đến tháng 3 năm 2009, nhằm tạo điều kiện cho Công ty phát huy tính tự chủ trong hoạt động kinh doanh, Ủy ban Nhân dân thành phố điều chỉnh một phần Quyết định số 4461/QĐ-UBND ngày 30/12/2005, theo đó tổ chức quản lý Công ty hoạt động theo cơ chế tài chính của doanh nghiệp Nhà nước. Với cơ chế này, Công ty đã mạnh dạn củng cố sắp xếp về mặt tổ chức, thành lập thêm các phòng chức năng làm tham mưu trong lĩnh vực được phân công, phát huy năng lực tự chủ tài chính;
- Chỉ tính riêng trong thời gian 4 năm hoạt động (2005 – 2009), có khoản 74/168 nhà đầu tư đã ký hợp đồng thuê lại đất tại hai Khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2, chiếm tỷ lệ diện tích đất cho thuê đạt 30% (86/288,6 ha) của toàn khu. Hàng năm nộp ngân sách nhà nước trên 10 tỷ đồng, tạo việc làm ổn định cho hơn 50 lao động (trong đó lao động thời vụ 20 người) tại Công ty với mức thu nhập bình quân khoản 5 triệu đồng/ người/ tháng;
- Trong quá trình hoạt động, với chức năng nhiệm vụ của mình Công ty đã xây dựng và đào tạo được đội ngũ cán bộ – người lao động có trình độ chuyên môn đáp ứng yêu cầu công tác. Công ty đang tập trung khai thác tiềm lực trong công tác xúc tiến đầu tư, mời gọi và có chính sách thu hút các nhà đầu tư trong và ngoài nước theo chủ trương của UBND thành phố, nhằm góp phần phát triển kinh tế khu vực nói

chung và của thành phố Cần Thơ nói riêng;

- Đến tháng 06 năm 2010, khi Luật doanh nghiệp Nhà nước hết hiệu lực, Ủy ban Nhân dân thành phố Cần Thơ ra Quyết định số 1738/QĐ-UBND ngày 30/6/2010 về việc phê duyệt phương án chuyển đổi, chuyển hình thức hoạt động của Công ty từ doanh nghiệp Nhà nước thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ.
- Hiện nay, Công ty đang làm chủ đầu tư các dự án:
 - + Khu công nghiệp Trà Nóc 1;
 - + Khu công nghiệp Trà Nóc 2;
 - + Khu tái định cư và nhà ở công nhân khu công nghiệp Trà Nóc 2;
 - + Xây dựng hệ thống thoát nước thải khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2
- Có khoản 140 nhà đầu tư thuê lại đất trong Khu công nghiệp với 173 dự án đầu tư, chiếm tỷ lệ 90%/ tổng diện tích đất công nghiệp cho thuê của hai khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2;
- Nguồn thu chủ yếu của Công ty từ doanh thu cho thuê lại đất, phí sử dụng hạ tầng, phí xử lý nước thải (kế hoạch thu phí xử lý nước thải khi nhà máy hoàn thành đi vào hoạt động trong năm 2015).

3. Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 5706000047 cấp ngày 17/02/2006, đăng ký cấp lại và thay đổi lần thứ 1 ngày 13/8/2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Cần Thơ cấp, ngành nghề kinh doanh của Công ty như sau:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (Đầu tư cơ sở hạ tầng khu công nghiệp, đầu tư khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân; Cho thuê lại đất, kho tàng nhà xưởng, bến bãi)	6810 (chính)
2	Chuẩn bị mặt bằng (san lấp mặt bằng)	4312
3	Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng trong khu công nghiệp, khu dân cư và nhà ở công nhân.	
4	Cung ứng dịch vụ: Tư vấn đầu tư, xây dựng	
5	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng (Cung ứng vật tư nguyên liệu cho sản xuất và xây dựng)	4663
6	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ	4933
7	Hợp tác đầu tư trong các lĩnh vực cung cấp các dịch vụ tiện ích: cung cấp điện, nước, dịch vụ bưu chính viễn thông, xử lý nước thải và chất thải, vệ sinh môi trường)	

8	Xây dựng nhà các loại	4100
9	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác	4290
10	Bốc xếp hàng hóa	5224
11	Dịch vụ ăn uống khác (căn tin)	5629
12	Kinh doanh: bãi giữ xe, siêu thị trong khu công nghiệp; chợ, nhà trẻ, khu vui chơi giải trí trong khu tái định cư;	

4. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

- Đầu tư cơ sở hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, cho thuê lại đất; đầu tư khu dân cư, khu tái định cư, nhà ở công nhân; kho tàng nhà xưởng, bến bãi.
- Quản lý, duy tu, bảo dưỡng các công trình hạ tầng trong khu công nghiệp, khu dân cư và nhà ở công nhân ...

5. Tổng số lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần

Tại thời điểm ngày 31/12/2014 công bố giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa, tổng số cán bộ nhân viên – người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của Công ty là 33 người (chưa bao gồm 01 nhân sự chuyển công tác sang doanh nghiệp khác theo Quyết định điều chuyển của cơ quan quản lý) trong đó cơ cấu như sau:

T T	Nội dung	Tổng số
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	33
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	2
2	Lao động làm việc theo hợp đồng lao động	31
	<i>a) Lao động làm việc theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn</i>	31
	<i>b) Lao động làm việc theo hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 03 tháng đến 36 tháng</i>	/
	<i>c) Lao động làm việc theo mùa vụ hoặc một công việc nhất định dưới 03 tháng</i>	/
3	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của Công ty	/
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp	01
III	Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại công ty cổ phần	32
1	Lao động không thuộc diện ký hợp đồng lao động	2
2	Số lao động mà hợp đồng lao động còn thời hạn	30

T	Nội dung	Tổng số
3	Số lao động nghỉ hưởng chế độ bảo hiểm xã hội	
	a) Ốm đau	
	b) Thai sản	
	c) Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp	
4	Số lao động đang tạm hoãn hợp đồng lao động	0

Nguồn: Công ty TNHH MTV Xây dựng Hạ tầng Khu Công nghiệp Cần Thơ

6. Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp

Căn cứ Quyết định số 4015/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND TP Cần Thơ về việc công bố giá trị xác định doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ, hồ sơ xác định giá trị thực tế doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2013 để cổ phần hóa thể hiện ở bảng sau:

BẢNG TỔNG HỢP XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu sổ sách kế toán sau điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
1	2	3	4	5 = 4 - 3
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	546.825.216.898	333.217.583.110	353.397.173.618	20.179.590.508
I. TSCĐ và đầu tư dài hạn	288.739.629.756	224.028.439.453	244.068.374.645	20.039.935.192
1. Tài sản cố định	261.839.470.694	185.731.828.276	205.679.727.516	19.947.899.240
a. TSCĐ hữu hình	219.872.418.374	43.407.309.224	63.355.208.464	19.947.899.240
b. TSCĐ vô hình		142.324.519.052	142.324.519.052	-
2. Chi phí XDCB dở dang	41.967.052.320	37.109.640.224	37.109.640.224	-
3. Chi phí trả trước dài hạn	26.900.159.062	1.186.970.953	1.279.006.905	92.035.952
II. TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	258.085.587.142	109.189.143.657	109.189.143.657	-
1. Tiền:	7.423.766.756	7.423.766.756	7.423.766.756	-
+ Tiền mặt tồn quỹ	9.629.000	9.629.000	9.629.000	-
+ Tiền gửi ngân hàng	7.414.137.756	7.414.137.756	7.414.137.756	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	79.900.000.000	79.900.000.000	79.900.000.000	-
3. Các khoản phải thu	168.599.102.396	19.702.658.911	19.702.658.911	-
4. Vật tư hàng hoá tồn kho	-	-	-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	2.162.717.990	2.162.717.990	2.162.717.990	-

Chỉ tiêu	Số liệu sổ sách kế toán	Số liệu sổ sách kế toán sau điều chỉnh	Số liệu xác định lại	Chênh lệch
III. Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	-	-	139.655.316	139.655.316
IV. Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-	-
C. Tài sản chờ thanh lý	-	-	-	-
D. Tài sản hình thành từ quỹ phúc lợi, khen thưởng	-	-	-	-
E. Tài sản chờ bàn giao	-	64.185.093.200	64.185.093.200	-
1. Tài sản cố định	-	10.114.631.681	10.114.631.681	-
2. Chi phí XDCB dở dang	-	4.775.298.827	4.775.298.827	-
3. Chi phí trả trước dài hạn (CCDC)	-	25.713.188.109	25.713.188.109	-
4. Tài sản cố định vô hình	-	23.581.974.583	23.581.974.583	-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	546.825.216.898	397.402.676.310	417.582.266.818	20.179.590.508
Trong đó:				
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP (Mục A)	546.825.216.898	333.217.583.110	353.397.173.618	20.179.590.508
F. Nợ thực tế phải trả	389.474.568.228	253.487.667.404	253.487.667.404	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A - (E1+E2)]	157.350.648.670	79.729.915.706	99.909.506.214	20.179.590.508

a) Tổng giá trị thực tế doanh nghiệp

- Giá trị sổ sách: 333.217.583.110 đồng
- Giá trị đánh giá lại: 353.397.173.618 đồng
- Chênh lệch: 20.179.590.508 đồng

b) Tổng giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp

- Giá trị sổ sách: 79.729.915.706 đồng
- Giá trị đánh giá lại: 99.905.506.214 đồng
- Chênh lệch: 20.179.590.508 đồng

7. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

a) Thực trạng về tài sản cố định

Tài sản cố định đang dùng của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp (31/12/2013) được thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
Tài sản cố định hữu hình	73.441.185.554	30.033.876.330	43.407.309.224
- Nhà cửa, vật kiến trúc	70.695.497.568	28.382.612.733	42.312.884.835
- Máy móc thiết bị	232.267.290	178.947.590	53.319.700
- Phương tiện vận tải	2.313.520.091	1.345.312.788	968.207.303
- Tài sản cố định khác	199.900.605	127.003.219	72.897.386
Tài sản cố định vô hình	201.630.560.976	59.306.041.924	142.324.519.052
- Phần mềm	93.213.500	45.829.793	47.383.707
- Quyền sử dụng đất	201.537.347.476	59.260.212.131	142.277.135.345
Chi phí XDCB dở dang	37.109.640.224		37.109.640.224

- **Nhà cửa, vật kiến trúc:** công trình phục vụ cho hoạt động của khu công nghiệp Trà Nóc, gồm: Cổng chào khu công nghiệp Trà Nóc 1; nhà bảo vệ, tường rào, cầu vượt qua mương thoát nước;
- **Máy móc thiết bị:** gồm 02 trạm biến áp điện 3 pha 22KVA và 37,5 KVA.
- **Phương tiện vận tải:** xe ô tô con làm phương tiện di chuyển phục vụ công tác, xe bồn chứa nước tưới cây trong khu công nghiệp; tuyến cấp nước trụ cứu hỏa.
- **Tài sản cố định khác:** là thiết bị quản lý, chủ yếu phục vụ cho công tác văn phòng như: máy photocopy, máy vi tính; máy kinh vĩ điện tử phục vụ cho công tác đo đạc.
- **Tài sản cố định vô hình:** là chi phí Bồi thường giải phóng và san lấp mặt bằng gắn liền với giá trị quyền sử dụng đất của Công ty tại Khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2.
- **Chi phí xây dựng cơ bản dở dang:** chủ yếu là các khoản chi phí phát sinh trong quá trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Trà Nóc 2 và chi phí xây dựng Nhà máy nước thải Khu công nghiệp Trà Nóc.

b) Thực trạng về đất đai đang sử dụng

T	Đất đang quản lý, sử dụng	Diện tích (m ²)	Địa điểm	Tình trạng pháp lý - thời hạn sử dụng	Tình trạng sử dụng
1	Khu công nghiệp Trà Nóc	1.308.350	Phường Trà Nóc, quận Bình Thủy,	Quyết định số 631/QĐ-TTg ngày 06/9/1996 của Thủ	Hợp đồng thuê đất số 68/HĐTD-2013 ngày 16/7/2013 với Sở Tài

T T	Đất đang quản lý, sử dụng	Diện tích (m ²)	Địa điểm	Tình trạng pháp lý - thời hạn sử dụng	Tình trạng sử dụng
	1		thành phố Cần Thơ	tướng Chính phủ, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 06/9/1996 đến 06/9/2046	nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, trong đó xác định diện tích đất phải nộp tiền thuê đất là 1.246.784 m ²
2	Khu công nghiệp Trà Nóc 2	1.577.560	Phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ	Quyết định số 381/QĐ-TTg ngày 05/5/1998 của Thủ tướng Chính phủ, thời hạn thuê đất là 50 năm, kể từ ngày 05/5/1998 đến 05/5/2048	Hợp đồng thuê đất số 69/HĐTĐ-2013 ngày 16/7/2013 với Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, trong đó xác định diện tích đất phải nộp tiền thuê đất là 1.532.561 m ²

Đến thời điểm 31/12/2013, diện tích đất khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2 đã khai thác sử dụng theo các mục đích như sau:

TT	Mục đích sử dụng	Diện tích
1	Đất cho nhà đầu tư ký hợp đồng thuê	2.207.333 m ²
2	Đất công viên, giao thông, hành lang kỹ thuật	339.040 m ²
3	Đất không thu tiền thuê lại đất	192.210 m ²
4	Đất giao cho Vườn ươm công nghệ Hàn Quốc	45.000 m ²
5	Khu xử lý nước thải	40.000 m ²
6	Đất công nghiệp còn lại	62.327 m ²

8. Danh sách những Công ty mẹ - Công ty con

- ❖ Công ty mẹ: không có
- ❖ Công ty con: không có

9. Tình hình hoạt động kinh doanh và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa

9.1. Tình hình hoạt động kinh doanh

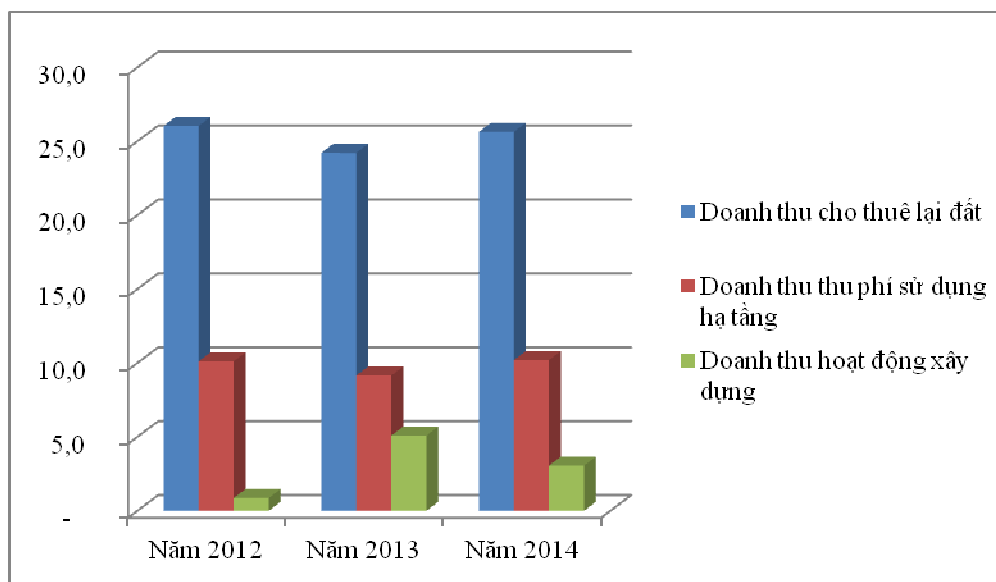
a. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ qua các năm

Nguồn thu chủ yếu của Công ty từ doanh thu cho thuê lại đất, phí sử dụng hạ tầng và doanh thu từ hoạt động xây dựng.

Doanh thu bán hàng & cung cấp	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
-------------------------------	----------	----------	----------

dịch vụ			
Doanh thu cho thuê lại đất	26.041.404.577	24.219.337.400	25.639.514.578
Doanh thu thu phí sử dụng hạ tầng	10.116.843.355	9.157.031.299	10.201.061.458
Doanh thu hoạt động xây dựng	868.181.818	5.089.898.182	3.056.809.091
Tổng cộng	37.026.429.750	38.466.266.881	38.897.385.127

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, 2014 của CIPCO)



b. Nguồn cung

Do đặc thù của lĩnh vực sản xuất kinh doanh nên các yếu tố đầu vào chính của CIPCO là quỹ đất nằm trong dự án được quy hoạch, các cơ sở hạ tầng kỹ thuật và công trình xây dựng trên đất. Chi phí của nguồn đầu vào này chủ yếu là chi phí đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng, giá trị các hợp đồng ký kết với nhà thầu...

Các khoản tiền đền bù, hỗ trợ giải phóng mặt bằng được xác định dựa trên khung giá đất theo quy định của Ủy ban Nhân dân địa phương nơi có dự án. Tùy theo từng khu vực của mỗi dự án đầu tư mà chi phí đền bù khác nhau.

Chi phí xây dựng chịu nhiều ảnh hưởng bởi sự biến động của giá cả vật liệu xây dựng như sắt, thép, xi măng... Những diễn biến của thị trường vật liệu xây dựng nhanh chóng tác động đến giá cả các yếu tố đầu vào của công ty, đẩy chi phí xây dựng lên cao. Điều này có thể ảnh hưởng không tốt đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

c. Chi phí hoạt động kinh doanh

Tỷ trọng các khoản mục chi phí của Công ty so với tổng doanh thu qua các năm 2012 - 2014 như sau:

Đơn vị tính: triệu đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2012		Năm 2013		Năm 2014	
		Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT	Giá trị	%/DT
I.	Tổng Doanh thu	46.447	100,00%	46.805	100,00%	49.380	100,00%
1	DT BH & CCDV	37.026	79,72%	38.466	82,18%	38.897	78,77%
2	DT HĐTC	9.350	20,13%	8.319	17,77%	10.204	20,67%
3	DT khác	71	0,15%	20	0,04%	279	0,56%
II.	Tổng chi phí	39.218	84,44%	40.245	85,98%	42.601	86,27%
1	Giá vốn hàng bán	21.851	47,05%	26.513	56,65%	22.195	44,95%
2	Chi phí bán hàng	-	0,00%		0,00%		0,00%
3	Chi phí QLDN	17.094	36,80%	12.965	27,70%	19.428	39,34%
4	Chi phí tài chính	266	0,57%	706	1,51%	978	1,98%
5	Chi phí khác	7	0,02%	61	0,13%	-	0,00%

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2012, 2013, 2014 của CIPCO)

d. Hoạt động Marketing

Công ty hiện đang quảng bá hình ảnh qua sự hợp tác với các cơ quan truyền thông, báo chí, các tổ chức xã hội phạm vi trong nước.

e. Các dự án đang thực hiện:**Dự án đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải KCN Trà Nóc 1 và 2 :**

- Công suất thiết kế: 12.000 m³/ngày đêm;
- Giai đoạn 1: 6.000 m³/ngày đêm, diện tích 2,0 ha, đã thi công từ quý III/2013, dự kiến hoàn thành cuối quý IV/2014; đơn vị thi công: Công ty cổ phần kỹ thuật SEEN
- Tổng mức đầu tư giai đoạn 1 là: 141.960.573.000 đ, trong đó cơ cấu nguồn vốn đầu tư như sau:
 - + Vốn hỗ trợ từ ngân sách: 42.588.171.900 đ (30,00%)
 - + Vốn vay từ Quỹ Môi trường: 13.997.312.498 đ (9,86%)
 - + Vốn vay từ Quỹ ĐT và PT: 42.786.916.702 đ (30,14%)
 - + Vốn tự có của doanh nghiệp: 42.588.171.900 đ (30,00%)

Dự án xây dựng Khu tái định cư, nhà ở công nhân KCN Trà Nóc 2:

- Địa chỉ khu đất: phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ;
- Diện tích khu đất: 112.175 m², trong đó:

- + Diện tích đất thực hiện quy hoạch 90.726 m², (đã bồi hoàn 86.275 m² và đất sông rạch 4.451 m²), trong đó: đất dùng để ở 33.554 m², đất làm trường học mẫu giáo 2.937 m², đất dịch vụ khu công nghiệp 9.459 m², trạm trung chuyển rác 283 m², đất trồng cây xanh – mặt nước 14.417 m², đất giao thông, vỉa hè, hẻm kỹ thuật và công trình khác 30.076 m²;
- + Diện tích đất quy hoạch cải tạo chỉnh trang tại chỗ: 21.449 m²
- Hiện trạng: đã phân 209 lô nền trên diện tích đất dùng để ở 26.086 m² quy hoạch dành riêng cho bố trí tái định cư đợt 5a, 5b và 6a, 6b với nhiều loại nền có diện tích khác nhau phù hợp với yêu cầu và quyết định của Hội đồng xét tái định cư; diện tích đất ở còn lại 7.468 m² dùng để xây dựng cư xá công nhân;
- Tình trạng pháp lý, nguồn gốc sử dụng đất: Quyết định 22/QĐ.BQL-ĐT ngày 02/3/2010 của Trưởng Ban quản lý các Khu chế xuất và Công nghiệp Cần Thơ, về việc phê duyệt dự án đầu tư Khu tái định cư và nhà ở công nhân khu công nghiệp Trà Nóc 2;
- Mục đích sử dụng: đất đầu tư khu tái định cư và nhà ở công nhân phục vụ cho khu công nghiệp Trà Nóc;

Khu tái định cư Chùm Hôi

- Địa chỉ khu đất: phường Phước Thới, quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ;
- Diện tích khu đất: 75.693,54 m², bao gồm: diện tích đất thổ cư phân lô nền tái định cư 40.541,2 m²; phần còn lại là diện tích đất công trình hạ tầng giao thông 16.250,97 m²; đất thủy lợi 2.447,6 m²; đất sông rạch và rạch nhánh 16.453,77 m²;
- Hiện trạng: đã phân lô nền tái định cư cho các hộ dân trên diện tích 40.541,2 m²; đã giao cho các hộ dân 32.741 m², phần còn lại 7.800,2 m² tiếp tục giao khi có quyết định của Hội đồng xét tái định cư quận Ô Môn.
- Tình trạng pháp lý, nguồn gốc sử dụng đất: Quyết định số 384/QĐ.TTg ngày 05/5/1998 của Thủ tướng Chính phủ, về việc giao đất cho Công ty Phát triển khu công nghiệp Cần Thơ để xây dựng khu tái định cư; Quyết định số 877/QĐ-CT.UB ngày 13/4/2001 của Chủ tịch UBND tỉnh Cần Thơ, về việc phê duyệt quyết toán kinh phí đền bù, hỗ trợ thiệt hại các hộ dân nằm trong công trình xây dựng khu tái định cư Chùm Hôi – khu công nghiệp Trà Nóc Cần Thơ.

9.2. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 3 năm trước khi cổ phần hóa

Đơn vị tính: Ngàn đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
1	Vốn chủ sở hữu (không bao gồm số dư quỹ khen thưởng, quỹ phúc lợi)	138.486.429	157.350.649	119.576.466

TT	Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Năm 2014
	- Vốn đầu tư chủ sở hữu	123.543.817	125.490.526	55.020.759
	- Quỹ đầu tư phát triển	10.279.029	11.676.383	13.520.116
	- Quỹ dự phòng tài chính	4.663.583	5.183.740	/
	- Nguồn vốn đầu tư XDCB	/	15.000.000	30.856.000
	- Chênh lệch đánh giá lại tài sản			20.179.591
2	Nợ phải trả	323.131.626	389.474.568	270.577.172
2.1	Nợ ngắn hạn	122.302.363	162.495.900	22.288.620
	Trong đó: Nợ quá hạn	/	/	/
2.2	Nợ dài hạn	200.829.262	226.978.669	248.288.552
	Vay dài hạn	/	13.097.000	13.151.929
	Trong đó: Nợ quá hạn	/	/	/
	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	/	/	/
	Doanh thu chưa phân bổ	200.829.262	213.881.669	234.772.623
3	Nợ phải thu	116.257.226	168.599.102	20.160.961
4	Tổng số lao động (người)	33	34	33
5	Tổng quỹ lương	3.010.000	3.014.000	3.112.000
6	Thu nhập bình quân của người lao động/ tháng	7.601	7.387	7.859
7	Doanh thu thuần	46.447.242	46.805.737	49.380.431
	- Doanh thu hoạt động KD	37.026.430	38.466.267	38.897.385
	- Doanh thu hoạt động TC	9.349.895	8.319.300	10.204.471
	- Doanh thu khác	70.917	20.170	278.575
8	Tổng chi phí	39.218.234	40.245.700	42.601.274
9	Tổng tài sản	461.618.055	546.825.217	390.153.638
10	Lợi nhuận trước thuế	7.229.008	6.560.037	6.779.156
11	Lợi nhuận sau thuế	5.944.415	4.904.672	5.287.742
12	Các khoản phải nộp ngân sách	9.623.455	8.461.008	12.991.018
	Trong đó: Số nộp trong năm	10.648.110	10.569.185	12.729.211
13	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/vốn chủ sở hữu	4,29 %	3,12 %	4,42%

10. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trong năm báo cáo

• Thuận lợi:

- Hoạt động kinh doanh của Công ty trong thời gian gần đây tương đối ổn định và có hiệu quả, đáp ứng yêu cầu nhiệm vụ được giao trong công tác xúc tiến đầu tư, kinh doanh hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, phục vụ cho thuê lại đất đối với các nhà đầu tư trong và ngoài nước; công tác quản lý tài chính minh bạch rõ ràng; thực hiện tốt, kịp thời các khoản nộp ngân sách theo quy định;
- Nhờ có chủ trương chính sách kịp thời, Công ty đã giải quyết tương đối ổn thỏa việc thu hồi đất kéo dài nhiều năm qua của các đợt 5a, 5b, 6a, 6b;
- Việc điều chỉnh giá thuê đất đối với Công ty và tiếp tục ổn định trong thời gian 5 năm, tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư trong Khu công nghiệp ổn định hoạt động sản xuất kinh doanh của mình, vượt qua khó khăn do ảnh hưởng tình hình chung bởi cuộc suy thoái kinh tế của thế giới;
- Ban điều hành phối hợp cùng với các tổ chức đoàn thể trong Công ty: Chi bộ, Công đoàn cơ sở tập trung tổ chức triển khai cho toàn thể cán bộ - người lao động nhằm tạo sự đồng thuận nhất trí cao chủ trương cổ phần hóa; đội ngũ cán bộ nhân viên có tâm huyết, gắn bó với Công ty, có trình độ chuyên môn, năng động, có tinh thần đoàn kết.
- Được vay một phần vốn hỗ trợ ưu đãi từ Quỹ Bảo vệ Môi trường Việt Nam, Quỹ Đầu tư thành phố Cần Thơ, vốn hỗ trợ từ ngân sách thành phố cho Dự án đầu tư xây dựng hệ thống thoát nước thải khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2;

• Khó khăn:

- Ảnh hưởng tình hình kinh tế chung, ngày càng có nhiều khu công nghiệp hình thành mới, nhà đầu tư có nhiều cơ hội lựa chọn đầu tư với hình thức phù hợp và hiệu quả; có tác động và chi phối cạnh tranh về giá cho thuê lại đất, cũng như có sự chênh lệch quy định khung giá đất tại mỗi địa phương khác nhau...;
- Ngoài chức năng ngành nghề kinh doanh, Công ty phải thực hiện các nhiệm vụ phúc lợi xã hội như: nhà ở công nhân, nhà trẻ mẫu giáo, khu vui chơi... do đó cần có vốn đầu tư, tuy nhiên hiệu quả đầu tư cho lĩnh vực này không có;
- Tài sản cố định mang tính đặc thù không có tính thanh khoản, khi có nhu cầu cần vốn đầu tư thì không thể thế chấp vay ngân hàng được như: hành lang kỹ thuật, hệ thống hạ tầng phục vụ khu công nghiệp, đường giao thông, hệ thống mương thoát nước, hệ thống điện chiếu sáng...;
- Mặc dù có chủ trương và sự hỗ trợ của các cấp chính quyền, tuy nhiên việc tồn đọng trong công tác thu hồi đất diễn ra chậm, ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thiện hạ tầng kết nối các hạng mục của các công trình liên quan; tiến độ bố trí tái định cư của các đợt 5a, 5b, 6a, 6b chậm do các hộ dân có những đòi hỏi bất cập, không phù hợp với quy định, các vụ việc kéo dài nhưng chưa giải quyết dứt điểm và ổn thỏa;

- Khó khăn chung của nền kinh tế đã có những tác động trực tiếp đến các doanh nghiệp đang hoạt động trong khu công nghiệp trong bối cảnh khó khăn lại càng gặp nhiều khó khăn, đồng thời cũng có những ảnh hưởng liên quan đến hoạt động của Công ty trong việc phát sinh nợ xấu về doanh thu tiền thuê lại đất, ảnh hưởng đến nguồn thu chính và dòng tiền lưu chuyển trong kinh doanh là điều không thể tránh khỏi;
- Công tác thu hồi công nợ gặp rất nhiều khó khăn do phần lớn các doanh nghiệp hoạt động sản xuất kinh doanh kém hiệu quả thua lỗ kéo dài, một số doanh nghiệp ngưng hoạt động như: Công ty nhiệt điện Đình Hải (sản xuất kinh doanh chất đốt), Công ty Tây Long,... các doanh nghiệp đang tìm đối tác cần chuyển nhượng tài sản để thu hồi vốn, đặc biệt là một số doanh nghiệp nợ tồn đọng lâu năm và hiện nay đã có dấu hiệu mất khả năng thanh toán, trong đó đáng chú ý là các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực chế biến thủy sản: Công ty TNHH Thủy Sản Bình An, Công ty TNHH XNK Thiên Mã,...;
- Ngoài ra, một số doanh nghiệp chưa nghiêm túc trong việc thực hiện ký kết hợp đồng thuê lại đất khi nhận chuyển nhượng tài sản như: Công ty Hiệp Long nhận tiếp quản tài sản chuyển nhượng và quyền thuê lại đất của Công ty TNHH Thủy sản Panga Mêkông từ tháng 9/2010, Công ty Thiết bị Mêkông đã thu hồi đất cho đơn vị khác thuê là Công ty Seavina nhưng đến nay vẫn chưa chịu di dời nhà xưởng để trả lại mặt bằng, Công ty Bạn và Tôi... hoặc tiếp tục tái ký hợp đồng thuê đất khi hợp đồng cũ hết thời hạn không thực hiện nghĩa vụ tài chính, nhưng lại đưa ra nhiều lý do khó khăn trong tình hình hiện nay, chưa bàn giao mặt bằng gây thất thoát nguồn thu cho Công ty dẫn đến lãng phí tài nguyên. Mặc dù Công ty đã có kiến nghị với các cơ quan ban ngành, đề nghị có giải pháp xử lý đối với các trường hợp này, nhưng vẫn chưa được xem xét giải quyết, ảnh hưởng việc quản lý và khai thác đất cho thuê chưa đạt hiệu quả cao;

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

11.1 Vị thế của Công ty trong ngành

CIPCO hiện là doanh nghiệp có quy mô thuộc loại doanh nghiệp vừa và nhỏ.

11.2 Triển vọng phát triển ngành

Trong những năm gần đây, hệ thống các KCN ngày càng phát huy được vai trò đầu tàu trong phát triển kinh tế, là động lực quan trọng đẩy nhanh quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa của cả nước. Các KCN hiện đang là điểm đến của nhiều tập đoàn hàng đầu thế giới trong những lĩnh vực khác nhau với nhiều sản phẩm được xuất khẩu sang các thị trường toàn cầu, góp phần nâng cao sức cạnh tranh, kim ngạch xuất khẩu, giá trị gia tăng của ngành sản xuất công nghiệp và dần khẳng định vị thế nước ta trong bản đồ địa lý kinh tế của khu vực và thế giới.

Danh mục các KCN ưu tiên đầu tư, thành lập mới và mở rộng qua các thời kỳ đến năm 2000, 2010, 2015 và định hướng đến năm 2020 được phê duyệt tại các Quyết định số 519/TTg ngày 6/8/1996, số 713/TTg ngày 30/8/1997, số 194/1998/QĐ-TTg ngày 01/10/1998 và số 1107/QĐ-TTg ngày 21/8/2006 của Thủ tướng Chính phủ với tổng số 171 KCN thành lập mới và 27 KCN mở rộng. Tính đến thời điểm hiện tại, trên phạm vi

cả nước hiện có 461 KCN trong quy hoạch tổng thể phát triển các KCN ở Việt Nam đến năm 2015 và định hướng đến năm 2020 đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt với tổng diện tích đất tự nhiên khoảng 142,1 nghìn ha. Trong đó khoảng 82,8 nghìn ha của các KCN đã được thành lập/cấp Giấy chứng nhận đầu tư và 59,4 nghìn ha của các KCN chưa được thành lập.

Tính đến hết tháng 9/2014, cả nước hiện có 295 KCN được thành lập trên tổng số 461 KCN có trong quy hoạch với tổng diện tích đất tự nhiên 82,8 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê đạt 55,7 nghìn ha (chiếm khoảng 67% tổng diện tích đất tự nhiên). Các KCN được thành lập trên 60 tỉnh, thành phố, chủ yếu tập trung tại các vùng kinh tế trọng điểm nhằm phát huy lợi thế về vị trí địa lý và tiềm năng phát triển kinh tế của từng vùng. Ngoài ra, để tạo điều kiện phát triển công nghiệp địa phương một số KCN được thành lập tại các vùng có điều kiện kinh tế - xã hội khó khăn như khu vực trung du miền núi phía Bắc và Tây Nguyên... Đông Nam Bộ là vùng có số lượng KCN được thành lập nhiều nhất với 100 KCN chiếm 33,9% số KCN của cả nước; tiếp đó là Đồng bằng sông Hồng với 76 KCN và Tây Nam Bộ với 51 KCN. Điển hình về xây dựng và phát triển các KCN là các tỉnh, thành phố Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa - Vũng Tàu, Thành phố Hồ Chí Minh, Long An và Bắc Ninh.

Tổng hợp kết quả rà soát các KCN có trong quy hoạch phát triển KCN đã được phê duyệt trên phạm vi cả nước đến năm 2020, cho thấy có 58 KCN có trong quy hoạch nhưng mới thành lập một phần diện tích; 9 KCN đã thu hồi GCNĐT để xem xét chuyển nhượng cho chủ đầu tư khác có năng lực hơn và 157 KCN có trong quy hoạch nhưng toàn bộ diện tích chưa thành lập, và sẽ tiếp tục được thành lập trong giai đoạn đến 2020 khi đáp ứng đủ điều kiện.

Vùng Đồng bằng sông Hồng có số KCN và diện tích còn lại chưa thành lập lớn nhất (chiếm 36,6% về số lượng và 36,1% về diện tích của cả nước), tiếp đến là vùng Đông Nam Bộ (chiếm 14,7% về số lượng và 20,5% về diện tích của cả nước) và vùng Tây Nam Bộ (chiếm 20,5% về số lượng và 18,6% về diện tích của cả nước).

Hầu hết các KCN được thành lập và mở rộng là phù hợp với quy hoạch tổng thể phát triển các KCN đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Hệ thống các KCN đã được hình thành với tổng diện tích khoảng 82,8 nghìn ha, thu hút đầu tư phát triển kết cấu hạ tầng và sản xuất kinh doanh có hiệu quả góp phần tích cực vào quá trình phát triển kinh tế - xã hội, chuyển dịch cơ cấu kinh tế, giải quyết việc làm, nâng cao thu nhập cho người lao động, tăng thu ngân sách nhà nước và phát triển xuất khẩu...

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

Song hành cùng với quá trình đổi mới và mở cửa nền kinh tế, Đảng và Nhà nước đã chủ trương hình thành các KCN, KCX, KKT với ý nghĩa là các trung tâm sản xuất công nghiệp, dịch vụ có kết cấu hạ tầng đồng bộ, hiện đại. Các KCN, KCX, KKT hiện đang là điểm đến của nhiều tập đoàn hàng đầu thế giới trong các lĩnh vực khác nhau với các sản phẩm đa dạng được xuất khẩu toàn cầu, góp phần khẳng định vị thế của Việt Nam trong bản đồ địa kinh tế của khu vực và thế giới.

Hoạt động của Công ty phù hợp với định hướng của ngành, Chính sách của Nhà nước và xu thế chung.

12. Phương án đầu tư và chiến lược phát triển của doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa

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

❖ Chiến lược phát triển

Xây dựng Công ty cổ phần phát triển vững mạnh trong các lĩnh vực:

- Đầu tư xây dựng phát triển dần hoàn thiện khu công nghiệp Trà Nóc 1, 2
- Đầu tư xây dựng hoàn thiện và đưa vào hoạt động Nhà máy xử lý nước thải khu công nghiệp Trà Nóc giai đoạn 1;
- Lập dự án Nhà ở công nhân khu công nghiệp Trà Nóc 2, bước đầu giải quyết về chỗ ở cho khoản 4.000 công nhân đang làm việc cho các Công ty trong khu công nghiệp;
- Mở rộng và kêu gọi xã hội hóa trong việc giải quyết nhà ở cho công nhân trong khu công nghiệp Trà Nóc 1 và 2

❖ Mục tiêu phát triển

Xây dựng công ty phát triển bền vững, sản xuất kinh doanh có hiệu quả, có trình độ quản lý và công nghệ hiện đại, có khả năng cạnh tranh trên thị trường, đảm bảo đời sống cho người lao động; đóng góp đầy đủ và kịp thời nghĩa vụ đối với Nhà nước.

❖ Các chỉ tiêu chính

Trên cơ sở của tổ chức bộ máy sản xuất kinh doanh, quy mô lĩnh vực hoạt động của Công ty sau khi cổ phần và nền tảng các nguồn lực hiện có, Công ty đưa ra dự kiến các chỉ tiêu kinh tế trong ba năm tiếp theo như sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm		
		2015	2016	2017
1	Vốn điều lệ	100.000	100.000	100.000
2	Tổng Doanh thu	51.280	61.300	61.900
	<i>Trong đó: Doanh thu nhà máy nước thải</i>	<i>6.480</i>	<i>16.200</i>	<i>16.200</i>
3	Tổng chi phí	43.140	52.826	52.900
	<i>Trong đó: Chi phí nhà máy nước thải</i>	<i>6.480</i>	<i>16.200</i>	<i>16.200</i>
4	Lợi nhuận trước thuế	8.140	8.474	9.000
5	Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.790,8	1.864,3	1.980
6	Lợi nhuận sau thuế	6.394,2	6.609,7	7.020
7	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/ vốn Điều lệ.	6,35%	6,61%	7,02%

8	Phân chia lợi nhuận sau thuế	6.394,2	6.609,7	7.020
a	Quỹ dự trữ bắt buộc 10%	634,9	661	702
b	Quỹ phát triển sản xuất kinh doanh 10%	634,9	661	702
c	Quỹ khen thưởng, phúc lợi 20%	1.269,9	1.321,9	1.404
d	Chia cổ tức 60%	3.809,5	3.965,8	4.212
10	Tỷ suất cổ tức/Vốn cổ phần	3,81%	3,97%	4,21%
11	Thu nhập người LĐ (tr.đồng/người/tháng)	9	9,5	9,9
12	Số lao động bình quân trong năm	49	49	49

12.2 Các giải pháp thực hiện

Để thực hiện các chỉ tiêu kinh tế đã đề ra, Công ty đưa ra các giải pháp thực hiện sau:

12.2.1 Giải pháp về triển khai các dự án:

Tiếp tục thực hiện các dự án:

- Khu Đô thị – Tái định cư và Nhà ở công nhân Trà Nóc 2;
- Các hạng mục đầu tư hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp Trà Nóc còn lại.

12.2.2 Giải pháp về vốn:

Xây dựng phương án tài chính: Tập trung huy động các nguồn vốn để đầu tư xây dựng hệ thống xử lý nước thải khu công nghiệp Trà Nóc 2, các hạng mục công trình còn lại của khu công nghiệp Trà Nóc chưa thực hiện như: trải thảm bê-tông nhựa nóng đường trục chính, trồng cây xanh bổ sung cho các trục đường còn lại khu công nghiệp Trà Nóc 2, hệ thống điện chiếu sáng đường số 6, ,

Tăng cường xúc tiến đầu tư tìm cơ hội tiếp cận hợp tác với nhà đầu tư trong và ngoài nước trong việc cho thuê lại đất và kinh doanh hạ tầng kỹ thuật;

Căn cứ vào kế hoạch sản xuất kinh doanh Công ty trên các lĩnh vực hoạt động để đưa ra các giải pháp về vốn như sau:

- Huy động vốn:
 - + Chỉ thi công các công trình có nguồn vốn rõ ràng;
 - + Tập trung đẩy nhanh tiến độ để nghiệm thu, thanh toán.
 - + Tập trung thu hồi công nợ, nợ đọng;
 - + Vay vốn của các Ngân hàng;
 - + Vay vốn của các tổ chức và cá nhân với mức lãi suất phù hợp;
- Quản lý vốn:
 - + Bố trí cơ cấu vốn hợp lý, nhằm tận dụng tối đa tiền vốn hiện có;
 - + Đầu tư vốn có trọng điểm, dùng các biện pháp nghiệp vụ để tăng nhanh

vòng quay của đồng vốn;

12.2.3 Giải pháp về nâng cao năng lực về thiết bị, công nghệ, cơ sở nhà đất:

Xây dựng hệ thống công tác quản lý vận hành nhà máy xử lý nước thải và tăng cường kiểm soát môi trường trong khu công nghiệp;

Tập trung khắc phục sửa chữa những thiết bị hiện có, rà soát lại các thiết bị không sử dụng tiến hành thanh lý để thu hồi vốn, đầu tư công nghệ tiên tiến, tiết kiệm nhiên liệu, bảo vệ môi trường để đảm nhận thi công được các dự án trúng thầu hoặc được giao;

Rà soát nguồn lực hiện có, xây dựng phương án quản lý, sử dụng, khai thác hiệu quả, phát huy được tối đa tất cả các nguồn lực hiện có.

Tích cực triển khai nghiên cứu ứng dụng, đầu tư cho đổi mới công nghệ, đổi mới sản phẩm, từng bước nâng cao giá trị gia tăng cho sản phẩm, đáp ứng tiêu chuẩn môi trường; thay thế dần các thiết bị, công nghệ tiêu tốn nhiều năng lượng, nguyên liệu để không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm; tiếp cận nhanh công nghệ và kỹ thuật xây dựng tiên tiến, tăng cường hiệu quả kinh doanh, phát triển bền vững.

Quản lý thiết bị: Thiết bị điều động phải phù hợp với phương án thi công công trình. Thiết bị giao cho thợ vận hành có trình độ kỹ thuật được đào tạo, bảo quản và sử dụng thiết bị tốt. Thiết bị được bảo dưỡng, sửa chữa theo đúng định kỳ quy định.

12.2.4 Giải pháp về tổ chức, quản lý, điều hành:

Về bộ máy quản lý: Trước mắt, giữ nguyên các Phòng, Ban chức năng của Công ty như hiện nay; toàn bộ số lao động này sẽ được chuyển qua tiếp tục làm việc trong Công ty cổ phần.

Về tổ chức lao động: Sau khi cổ phần hóa thành công, theo quy định tại Điều lệ Công ty cổ phần, Tổng giám đốc điều hành sẽ tiến hành ký kết hợp đồng lao động đối với người lao động được sử dụng lại, theo nguyên tắc người sử dụng lao động bảo lưu toàn bộ các chế độ chính sách mà người lao động được hưởng theo quy định;

Nâng cao hiệu quả công tác quản trị doanh nghiệp: tập trung hoàn thiện các công tác kế hoạch kinh doanh, kế toán – tài chính, hệ thống quản trị tài chính... là cơ sở quản lý tốt hiệu quả kinh doanh của Công ty;

Công tác tổ chức nhân sự: Tổ chức đào tạo cho các cán bộ thuộc diện quy hoạch của công ty, chọn lựa đội ngũ cán bộ kế thừa đáp ứng các điều kiện tiêu chuẩn theo quy định có trình độ chuyên môn, năng lực quản lý để tiếp tục phát triển Công ty sau này.

Thành lập các phòng chức năng, phục vụ yêu cầu công tác; bổ sung mở rộng phạm vi lĩnh vực hoạt động thêm các ngành nghề với phương thức kinh doanh huy động vốn thành lập các công ty cổ phần, trong đó Công ty có vốn góp chi phối, phân công cử người tham gia điều hành quản lý trực tiếp phần vốn góp, quy định ngành nghề kinh doanh cụ thể, dự kiến sáng lập:

- + Công ty cổ phần Xây dựng và Tư vấn Thiết kế;
- + Công ty cổ phần Duy tu và dịch vụ Môi trường;
- + Công ty cổ phần Thương mại – dịch vụ khu công nghiệp;

12.2.5 **Giải pháp về lao động tiền lương:**

- Về chính sách lao động:
 - + Đảm bảo đủ số lượng và chất lượng lao động phù hợp với quy mô tổ chức sản xuất của Công ty trong từng giai đoạn cụ thể;
 - + Không ngừng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ của đội ngũ cán bộ kỹ thuật, quản lý bằng các biện pháp cụ thể: Gửi đi học các lớp bồi dưỡng nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ ở trong và ngoài nước;
 - + Tổ chức đào tạo, nâng cao tay nghề của đội ngũ công nhân kỹ thuật bằng các hình thức như: Đào tạo tại chỗ và gửi đi học các trường đào tạo nghề;
 - + Xây dựng tiêu chuẩn viên chức chuyên môn nghiệp vụ gắn liền với các chức danh để tuyển dụng và bố trí cán bộ.
 - + Đưa ra các chính sách đãi ngộ thỏa đáng nhằm thu hút những cán bộ kỹ thuật, quản lý có trình độ chuyên môn cao; Công nhân kỹ thuật có trình độ lành nghề;
 - + Rà soát nguồn nhân lực hiện có, sắp xếp lao động hợp lý, có kế hoạch tuyển dụng lao động có tay nghề để đáp ứng yêu cầu sản xuất kinh doanh trong giai đoạn tới.
- Về chính sách tiền lương:
 - + Xây dựng đơn giá tiền lương trên cơ sở định mức lao động hợp lý;
 - + Đối với lao động trực tiếp: Khoán tiền lương theo từng đơn vị sản phẩm, hạng mục công việc đến từng tổ đội sản xuất và người lao động;
 - + Đối với lao động gián tiếp: Trả lương phù hợp với năng suất làm việc cụ thể của từng người; Khoán mức lương cụ thể cho từng phòng ban theo nhiệm vụ được giao;
 - + Có chế độ khen thưởng kịp thời cho các tập thể, cá nhân có sáng kiến cải tiến sản xuất mang lại hiệu quả kinh tế cho Công ty;
 - + Thực hiện đầy đủ các chế độ cho người lao động: Trích nộp bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, chế độ tiền lương, tiền phép...
 - + Nghiên cứu vận dụng xây dựng và ban hành thang bảng lương cho người lao động theo Nghị định số 50/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 của Chính phủ, về quy định quản lý lao động, tiền lương và tiền thưởng đối với người lao động làm việc trong Công ty TNHH một thành viên do nhà nước làm chủ sở hữu.

12.2.6 *Giải pháp về tìm kiếm việc làm:*

Công tác tìm kiếm việc làm được xem là một trong những nhiệm vụ trọng tâm trong công tác tổ chức sản xuất và đề ra các giải pháp cụ thể như:

- Tập trung tìm kiếm các công trình có nguồn vốn đầu tư rõ ràng.
- Xác định công tác Sửa chữa bảo trì đường bộ là nhiệm vụ chính, trọng tâm, đầu tư phát triển công tác xây dựng cơ sở hạ tầng đường bộ một cách hợp lý.
- Nâng cao năng lực đấu thầu và năng lực cho cán bộ làm công tác đấu thầu.
- Tích cực, chủ động phát huy hiệu quả mô hình công ty mẹ, công ty con.
- Tiếp tục củng cố và giữ vững các thị trường, địa bàn đã có và mở rộng các địa bàn trong cả nước.
- Tăng cường hợp tác bằng các hình thức liên danh liên kết với các công ty bạn, xây dựng mối quan hệ tốt với các đối tác tránh rủi ro trong tìm kiếm việc làm.

12.2.7 *Giải pháp về công tác chính trị, tư tưởng, đoàn thể:*

Xây dựng và thực hiện tốt quy chế phối hợp giữa đảng ủy, Hội đồng quản trị, Giám đốc điều hành.

Chi bộ Công ty thường xuyên phối hợp với Hội đồng Quản Trị, Giám đốc điều hành đưa ra các đường lối, chủ trương, các biện pháp, giải pháp cụ thể để thực hiện các chỉ tiêu kinh tế - xã hội theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông.

Giáo dục chính trị tư tưởng cho cán bộ Đảng viên, người lao động thực hiện đúng đường lối chủ trương của Đảng, pháp luật của Nhà nước.

Xây dựng đảng và các tổ chức chính trị phát triển vững mạnh.

Tăng cường giáo dục đội ngũ cán bộ CNV phát huy truyền thống phát triển và trưởng thành của Công ty để đưa Công ty ngày càng phát triển một cách vững chắc.

Các Đoàn thể Công đoàn, Đoàn thanh niên thường xuyên phối hợp với Hội đồng Quản Trị, Giám đốc điều hành đưa ra các giải pháp thực hiện các chỉ tiêu kinh tế xã hội Công ty đề ra; động viên tinh thần đối với người lao động thuộc tổ chức mình để họ phấn khởi yên tâm thi đua lao động sản xuất.

Phát động các phong trào thi đua trên các công trường nhằm động viên các bộ phận đơn vị hoàn thành nhiệm vụ; khen thưởng kịp thời về vật chất và tinh thần cho các đơn vị, cá nhân hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ được giao;

Có các giải pháp thực hiện tốt quy chế dân chủ cơ sở trong công ty cổ phần.

Quan tâm đến đời sống tinh thần của người lao động bằng cách thường xuyên tổ chức các hoạt động phong trào: Thể dục thể thao, văn hoá, văn nghệ ...

12.2.8 *Giải pháp tiết kiệm, phòng chống tham nhũng, lãng phí:*

Tiết kiệm chống tham nhũng, lãng phí là một trong những giải pháp quan trọng để thực hiện thành công các chỉ tiêu kinh tế xã hội Công ty đã đề ra:

- Tuyên truyền, giáo dục, học tập luật phòng chống tham nhũng, lãng phí theo đường lối chủ trương của Đảng và Nhà nước cho cán bộ, người lao động trong toàn Công ty;
- Thực hành tiết kiệm chống lãng phí trong quá trình sản xuất, tiêu dùng;
- Có chế độ khen thưởng xứng đáng cho những tập thể cá nhân có thành tích trong tiết kiệm, chống tham nhũng, lãng phí;
- Đề ra các biện pháp chống tham nhũng, lãng phí như: Thực hiện kê khai tài sản đối với cán bộ Đảng viên theo đường lối của Đảng và Pháp luật của Nhà nước; Giám sát việc kê khai tài sản của các đối tượng kê khai; đưa ra các quy chế quản lý tài chính, vật tư thiết bị, thanh toán tiền lương vv... và giám sát việc thực hiện các quy chế.
- Thường xuyên rà soát, sửa đổi bổ sung hoàn chỉnh bộ định mức giao khoán các đơn vị nội bộ.

13. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

13.1 Vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 100 tỷ đồng (*Một trăm tỷ đồng*).
- Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty cổ phần dự kiến như sau:

Cơ cấu vốn điều lệ của Công ty cổ phần dự kiến

TT	Cổ đông	Số cổ phần	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ cổ phần/ VDL (%)
1	Cổ phần Nhà nước	5.100.000	51.000.000	51%
2	Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động	50.500	505.000	0,51%
3	Cổ phần bán đấu giá công khai	4.849.500	48.495.000	48,49%
	Tổng	10.000.000	100.000.000	100%

(Nguồn: Phương án cổ phần hóa)

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

Công ty dự kiến giữ nguyên Vốn điều lệ là 100.000.000.000 đồng trong 03 năm đầu tiên sau cổ phần hóa. Tùy theo nhu cầu phát triển sản xuất kinh doanh, Công ty sẽ tăng vốn điều lệ từ nguồn tích lũy lợi nhuận sau thuế hoặc phát hành thêm cổ phiếu.

14. Các rủi ro dự kiến

14.1 Rủi ro về kinh tế

Sự biến động của các biến số kinh tế vĩ mô như tốc độ tăng trưởng, lạm phát, lãi suất, tỷ giá, chính sách của Chính phủ thực hiện điều chỉnh các biến số kinh tế vĩ mô

cũng như chính sách phát triển ngành sẽ có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến hoạt động và kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp nói chung và Công ty nói riêng.

14.2 Rủi ro về luật pháp

Việt Nam đã chính thức gia nhập WTO, các Công ty trong nước đứng trước cơ hội pháp lý thông thoáng, phù hợp với chuẩn mực quốc tế và khu vực hơn nhưng đồng thời cũng sẽ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro do những biến động pháp lý đem lại. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bán buôn, kinh doanh dịch vụ được cổ phần hoá từ doanh nghiệp Nhà nước, do đó doanh nghiệp sẽ bị ảnh hưởng trực tiếp từ các Luật và Bộ luật đặc thù như Pháp luật về cổ phần hoá, Luật Doanh nghiệp, Pháp luật về Thuế, Luật người lao động Việt Nam đi làm việc ở nước ngoài, ... Hiện nay, các văn bản hướng dẫn và văn bản dưới Luật của các Luật này chưa đồng bộ và đang được hoàn thiện, bổ sung, sửa đổi. Vì vậy các rủi ro này có ảnh hưởng không tốt đến việc chuyển đổi mô hình hoạt động cũng như hoạt động sản xuất kinh doanh của Doanh nghiệp. Việc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp cùng ngành sẽ càng mạnh mẽ hơn.

14.3 Rủi ro đặc thù

Công ty là doanh nghiệp vừa và nhỏ, hoạt động sản xuất chính trong lĩnh vực xây dựng cơ sở hạ tầng khu công nghiệp nên rủi ro liên quan đến việc giải phóng mặt bằng nhanh hay chậm ảnh hưởng đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Ngoài ra do diện tích đất sinh hoạt ngày càng bị thu hẹp cùng với sự biến động của giá bất động sản, khu giá giải phóng đền bù ngày càng trở nên không phù hợp. Sự biến động của giá đền bù ảnh hưởng đến chi phí đầu tư trực tiếp của doanh nghiệp và thời gian thi công dự án ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu và lợi nhuận của Công ty.

Bên cạnh đó hoạt động đầu tư khu công nghiệp đòi hỏi vốn đầu tư lớn yêu cầu công ty phải linh hoạt trong quá trình cân đối dòng tiền vốn chủ và vốn vay để thực hiện đầu tư hiệu quả. Do vậy sự biến động của lãi suất sẽ là mối quan tâm chung của công ty đầu tư cơ sở hạ tầng.

14.4 Rủi ro của đợt chào bán

Rủi ro của đợt chào bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài công chúng xảy ra khi số lượng cổ phần thực tế bán được thấp hơn số lượng dự kiến chào bán. Đợt chào bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài công chúng của Doanh nghiệp được thực hiện trong bối cảnh nền kinh tế thế giới và Việt Nam gặp nhiều khó khăn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế của Việt Nam 2 năm gần đây ở mức thấp nhất trong 10 năm qua, tỷ lệ lạm phát dù đã hạ nhiệt trong năm 2013 nhưng giá một số mặt hàng thiết yếu dự kiến sẽ điều chỉnh tăng như giá xăng dầu, giá điện, nước, giá lương thực, thực phẩm, ... đe dọa gia tăng lạm phát trong thời gian tới. Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán đã hồi phục song vẫn chưa thực sự mạnh mẽ, mặt bằng giá cổ phiếu đang ở mức thấp. Đợt chào bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài công chúng không thực hiện theo phương thức bảo lãnh phát hành vì vậy các yếu tố này sẽ ảnh hưởng tới mức độ thành công của đợt chào bán.

14.5 Rủi ro khác

Một số rủi ro mang tính chất bất thường, khách quan, khả năng xảy ra rất hiếm hoi, đó là các hiện tượng do thiên tai gây ra như động đất, bão lụt hay chiến tranh... Những rủi ro này rất hiếm khi xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây hậu quả rất nghiêm trọng, tác

động trực tiếp đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty như gây ra tổn thất về mặt cơ sở hạ tầng, đình trệ sản xuất, gián đoạn kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty.

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

15.1 Phương thức bán

a. Đối với người lao động

Theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là “giá bán bằng 60% giá đầu thành công thấp nhất (trường hợp đầu giá công khai trước) hoặc bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)”.

Căn cứ các quy định của Pháp luật có liên quan, các đối tượng được mua cổ phần với giá ưu đãi là người lao động có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa. Theo đó, các đối tượng được mua cổ phần bao gồm:

– Ưu đãi theo quy định tại Khoản 1 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP:

- Các chức danh quản lý doanh nghiệp không thuộc đối tượng ký hợp đồng lao động;
- Người lao động đang làm việc theo hợp đồng lao động không xác định thời hạn;
- Người lao động đang làm việc theo hợp đồng lao động xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng; hợp đồng lao động theo mùa vụ hoặc công việc nhất định có thời hạn từ đủ 03 tháng đến dưới 12 tháng;
- Người lao động đang tạm hoãn thực hiện hợp đồng lao động theo quy định của pháp luật, chờ việc theo quyết định của giám đốc doanh nghiệp.

Tổng số cán bộ công nhân viên có tên trong danh sách lao động Công ty ngày 29/12/2014 (thời điểm UBND TP.Cần Thơ ban hành Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa) là: 33 người.

Tổng số cán bộ công nhân viên được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thời gian làm việc trong khu vực Nhà nước: 33 người.

Tổng số cán bộ công nhân viên không được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thời gian làm việc trong khu vực Nhà nước: 0 người.

Tổng số năm công tác toàn bộ số cán bộ công nhân viên được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thời gian làm việc trong khu vực Nhà nước: 505 năm.

Tổng số cổ phần cán bộ công nhân viên được mua theo quy định của hình thức này là 50.500 cổ phần với tổng mệnh giá là 505.000.000 đồng chiếm 0,49% vốn điều lệ công ty cổ phần.

– Ưu đãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP:

- Người lao động có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm sẽ được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

Tổng số cán bộ công nhân viên đăng ký mua cổ phần theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm: 0 người.

Tổng số cổ phần cán bộ công nhân viên đăng ký mua theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm: 0 cổ phần.

- Người lao động có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn cao được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp trong doanh nghiệp nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động.
- Tiêu chuẩn người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn cao đã được toàn thể cán bộ nhân viên của Công ty thông qua tại Hội nghị người lao động bất thường thông qua phương án cổ phần hóa, cụ thể như sau:
 - Cán bộ chủ chốt: Thành viên HĐQT, Giám đốc, Phó Giám đốc, Kế toán trưởng.
 - Trưởng, phó phòng nghiệp vụ; Giám đốc, Phó giám đốc Chi nhánh; Trưởng, Phó các đơn vị trực thuộc.
 - Cán bộ nhân viên có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao: Kỹ sư.
 - Công nhân có tay nghề cao gồm: Lái xe bậc 4/4; vận hành xe máy công trình bậc 7/7 và công nhân SCDB bậc 7/7.

Tổng số cán bộ công nhân viên là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn cao đăng ký mua cổ phần theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm: 0 người.

Tổng số cổ phần cán bộ công nhân viên là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn cao đăng ký mua theo cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm: 0 cổ phần.

b. Đối với nhà đầu tư tham dự đấu giá

Số cổ phần thực hiện bán cho các nhà đầu tư bên ngoài như sau:

- Tổ chức bán đấu giá 4.849.500 cổ phần, với tổng mệnh giá là 48.495.000.000 đồng cho các nhà đầu tư thông qua đấu giá.
- Giá khởi điểm dự kiến 10.000 đồng/cổ phần. Báo cáo xác định giá khởi điểm theo Phụ lục đính kèm.
- Thời gian bán đấu giá: Dự kiến trong Quý II/2015 sau khi có Quyết định của UBND thành phố Cần Thơ phê duyệt Phương án chuyển Công ty TNHH MTV thành Công ty cổ phần.

- Đối tượng tham gia đấu giá: Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư tổ chức trong nước và ngoài nước theo quy định của pháp luật.
- Hạn chế đối với nhà đầu tư nước ngoài: thực hiện theo Quyết định số 55/2009/QĐ-TTg ngày 15/4/2009 của Thủ tướng Chính phủ về tỷ lệ tham gia của nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán Việt Nam, có hiệu lực từ ngày 01/06/2009, các nhà đầu tư nước ngoài được nắm giữ tối đa 49% vốn điều lệ Công ty cổ phần.

15.2 Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

- Đối với cổ phần đấu giá công khai:

Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán tiền mua cổ phần được quy định chi tiết tại “ Quy chế bán đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ” do Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ban hành.

- Đối với cổ phần bán cho người lao động:

Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán được thực hiện tại Công ty theo danh sách đã được phê duyệt.

16. Kế hoạch sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa được thực hiện theo quy định tại mục III Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính.

Trên cơ sở giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp, tỷ lệ góp vốn của nhà nước tại Công ty cổ phần, Công ty dự kiến kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước, tạm tính theo phương án giả sử tất cả số lượng cổ phần bán đấu giá được mua với giá đấu bình quân là 10.000 đồng/ cổ phần, chi tiết như sau:

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước	Diễn giải	Số tiền
1	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	(a)	99.909.506.214
2	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	(b)	100.000.000.000
	Trong đó: phần vốn phát hành thêm	(c) = (b) – (a)	90.493.786
3	Vốn Nhà nước để lại tại doanh nghiệp	(d)	51.000.000.000
4	Phần vốn bán ra bên ngoài	(e) = (b) – (d)	49.000.000.000
5	Tiền thu từ chào bán cổ phần	(f)	48.798.800.000
5.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV theo tiêu chuẩn thời gian làm việc trong khu vực nhà nước	(f.1)	303.000.000
5.2	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài	(f.2)	48.495.000.000
6	Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện	(g)	500.000.000

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước	Diễn giải	Số tiền
7	Phần thặng dư vốn để lại DN tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm /Vốn điều lệ	(h)	0
8	Tổng số tiền nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	(i) = -(c) + (f) – (g) – (h)	48.207.506.214

Số tiền thu được từ cổ phần hóa doanh nghiệp sẽ sử dụng để thanh toán chi phí cổ phần hóa theo chế độ nhà nước quy định. Phần còn lại nộp về Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp thành phố Cần Thơ.

17. Những người chịu trách nhiệm chính đối với nội dung các thông tin về doanh nghiệp cổ phần hóa

17.1 Đại diện Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp

- Bà Hoàng Thị Huệ P. Giám đốc Sở Tài chính - Trưởng BCD CPH

17.2 Doanh nghiệp cổ phần hóa

CÔNG TY TNHH MTV XÂY DỰNG HẠ TẦNG KHU CÔNG NGHIỆP CẦN THƠ

- Ông Võ Ngọc Hồ Chủ tịch Hội đồng kiêm Giám đốc
- Bà Trần Dạ Thảo Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản công bố thông tin này là khách quan, trung thực, phù hợp với thực tế để nhà đầu tư có thể đánh giá về tài sản, tình hình tài chính, kết quả và triển vọng kinh doanh của Công ty TNHH MTV Xây dựng Hạ tầng Khu công nghiệp Cần thơ trước khi đăng ký tham dự đấu giá mua cổ phần.

17.3 Đơn vị tư vấn đấu giá

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ

- Ông Trần Hùng Dũng Phó Giám đốc Công ty – Giám đốc chi nhánh Tp.HCM
- Ông Trần Quang Luân Phó Giám đốc Chi nhánh Tp.HCM

Việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trên Bản công bố thông tin này đã được Công ty Cổ phần Chứng khoán Dầu khí thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ cung cấp. Chúng tôi đảm bảo rằng các bước thực hiện và nội dung Bản công bố thông tin này đã tuân thủ theo đúng những trình tự bắt buộc nhưng không hàm ý đảm bảo giá trị của chứng khoán.

V. THAY LỜI KẾT

Việc đánh giá, lựa chọn thông tin và ngôn từ trong Bản công bố thông tin này được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên các thông tin, số liệu do Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ cung cấp, thông qua. Chúng tôi cung cấp thông tin với mục đích giúp các nhà đầu tư nhìn nhận doanh nghiệp dự định đầu tư

một cách khách quan, sáng suốt trước khi tham dự đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ.

Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ đã tiến hành soát xét và phê duyệt Bản công bố thông tin bán đấu giá cổ phần của Công ty. Ban chỉ đạo cổ phần hóa và Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ xin cam kết Bản công bố thông tin trên đây được lập trên cơ sở các dữ liệu, thông tin theo đúng quy định, đảm bảo tính trung thực, đầy đủ, chính xác, công khai. Trong trường hợp có sự kiện bất thường phát sinh gây ảnh hưởng tới giá trị doanh nghiệp, làm thay đổi thông tin trong bản công bố, chúng tôi cam kết sẽ kịp thời thông báo cho các bên liên quan đảm bảo lợi ích hợp pháp của các đối tượng sử dụng thông tin.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo kỹ Bản công bố thông tin này trước khi quyết định mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Xây dựng hạ tầng Khu công nghiệp Cần Thơ.

Chúc các nhà đầu tư tham dự buổi đấu giá thành công. Xin trân trọng cảm ơn!

Tp. Cần Thơ, ngày 13 tháng 4 năm 2015

ĐẠI DIỆN BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA

TRƯỞNG BAN



PHÓ GIÁM ĐỐC
Hoàng Thị Huệ

ĐẠI DIỆN CÔNG TY
CHỦ TỊCH KIỂM GIÁM ĐỐC – ỦY VIÊN BCD CỔ PHẦN HÓA



Võ Ngọc Hồ