

TỔNG CÔNG TY CƠ KHÍ GIAO THÔNG VẬN TẢI SÀI GÒN
TNHH MỘT THÀNH VIÊN
(SAMCO)

CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN

ĐẤU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU
CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Để đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư, Ban tổ chức đấu giá bán cổ phần lần đầu ra công chúng Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh khuyến cáo các nhà đầu tư tiềm năng nên tham khảo Tài liệu này trước khi quyết định đăng ký tham dự



ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐẤU GIÁ
SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP.HCM
Địa chỉ: 16 Võ Văn Kiệt, Q.1, TP. HCM



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG
ĐÔNG Á
Địa chỉ: 56-68 Nguyễn Công Trứ, Q.1, TP. HCM

TP. Hồ Chí Minh, tháng 10 năm 2014

MỤC LỤC

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ	4
PHẦN II: CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐÁU GIÁ BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU	6
PHẦN III: CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT.....	7
PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP.....	8
I. TỔNG QUAN.....	8
1. Giới thiệu về Doanh nghiệp.....	8
2. Ngành nghề kinh doanh chính	8
3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu	8
4. Quá trình hình thành và phát triển.....	9
5. Cơ cấu tổ chức và quản lý	9
6. Danh sách những công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh liên kết	11
II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP.....	11
1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa	11
2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp.....	14
3. Diện tích đất đai đang quản lý	15
4. Thực trạng về tài chính và công nợ	15
5. Thực trạng về lao động	16
6. Những vấn đề đang tiếp tục xử lý.....	21
III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA	22
1. Tình hình hoạt động kinh doanh.....	22
2. Vị thế của công ty trong ngành.....	27
3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trước cổ phần hóa	27
4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh trước cổ phần hóa.....	29
PHẦN V: PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN, HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH SAU CỔ PHẦN HÓA.....	31
I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN	31
II. VỐN ĐIỀU LỆ, NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG	31
1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	31
2. Ngành nghề kinh doanh dự kiến.....	32
3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty	33
4. Chiến lược phát triển sau cổ phần hóa.....	36

5.	Kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa	41
6.	Biện pháp thực hiện	43
PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN		45
I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN		45
1.	Đối tượng mua cổ phần	45
2.	Phương thức chào bán	45
3.	Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán	49
II. LOẠI CỔ PHẦN		50
III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA		50
IV. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN.....		51
1.	Rủi ro về kinh tế	51
2.	Rủi ro pháp lý	51
3.	Rủi ro đặc thù	51
4.	Rủi ro của đợt chào bán.....	52
5.	Rủi ro khác	52
V. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÔNG BỐ THÔNG TIN		53
VI. CAM KẾT.....		54

PHẦN I: CƠ SỞ PHÁP LÝ

- Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 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 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;
- Thông tư số 202/2011/TT-BTC ngày 30/12/2011 của Bộ Tài Chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ;
- 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 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với người lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 của Bộ Lao động – Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/08/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư do sắp xếp lại công ty TNHH MTV do nhà nước làm chủ sở hữu;
- Quyết định số 568/QĐ-UBND ngày 30/01/2013 của Ủy ban Nhân dân (UBND) Thành phố Hồ Chí Minh về ban hành Kế hoạch sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thuộc UBND Thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2013-2015;
- Quyết định số 7321/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về Phê duyệt Đề án tái cơ cấu Tổng Công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn-TNHH một thành viên giai đoạn 2013-2015;
- Quyết định số 3310/QĐ-UBND ngày 22/06/2013 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Tổng công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn;
- Quyết định số 506/QĐ- BCD CPH ngày 31/12/2013 của Tổng công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn về việc thành lập Tổ giúp việc Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 533/QĐ-UBND ngày 07/02/2014 của Ủy ban Nhân dân TP. HCM về việc cổ phần hóa doanh nghiệp 100% vốn nhà nước Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Tổng công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn;

- Quyết định số 2380/QĐ-UBND ngày 19/05/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc giao tài sản cố định cho Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh để thực hiện cổ phần hóa;
- Công văn số 912/UBND-CNN ngày 04/03/2014 của Ủy ban Nhân dân TP.HCM về việc chọn đơn vị tư vấn cổ phần hoá thực hiện dịch vụ công tác cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 4372/QĐ-UBND ngày 30/08/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh;
- Quyết định số 5050/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt phương án và chuyển Công ty TNHH MTV Cảng Sông thành phố thành công ty cổ phần.

**PHẦN II:
CÁC ĐƠN VỊ LIÊN QUAN ĐẾN ĐỢT ĐÁU GIÁ
BÁN CỔ PHẦN LẦN ĐẦU**

I. ĐƠN VỊ THỰC HIỆN ĐÁU GIÁ BÁN CỔ PHẦN:

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Địa chỉ : 16 Võ Văn Kiệt, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3821 7713 Fax: (08) 3821 7452
- Website : www.hsx.vn

II. ĐƠN VỊ CHÀO BÁN:

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ
CHÍ MINH**

- Trụ sở chính : Số 14 đường số 1 Hồ Học Lãm, phường 16, Quận 8, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 39 809 361 Fax: (84.8) 39 809 360

III. ĐƠN VỊ TƯ VẤN:

CÔNG TY TNHH MTV CHỨNG KHOÁN NGÂN HÀNG ĐÔNG Á

- Trụ sở chính : 56 – 68 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP. HCM
- Điện thoại : (08) 3821 8666 Fax: (08) 3914 4372
- Website : www.dag.vn

**PHẦN III:
CÁC KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT**

KHÁI NIỆM VÀ CHỮ VIẾT TẮT	ĐỊNH NGHĨA
▪ Công ty	Công ty TNHH MTV Cảng sông TP.HCM
▪ CẢNG SÔNG	Công ty TNHH MTV Cảng sông TP.HCM
▪ CBCNV	Cán bộ Công nhân viên
▪ DT	Doanh thu
▪ GTDN	Giá trị doanh nghiệp
▪ HĐKD	Hoạt động kinh doanh
▪ LN	Lợi nhuận
▪ LNTT	Lợi nhuận trước thuế
▪ LNST	Lợi nhuận sau thuế
▪ QSDD	Quyền sử dụng đất
▪ XDCCB	Xây dựng cơ bản

PHẦN IV: GIỚI THIỆU CHUNG VỀ DOANH NGHIỆP

I. TỔNG QUAN

1. Giới thiệu về Doanh nghiệp

- Tên công ty : **CÔNG TY TNHH MTV THÀNH VIÊN CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
- Tên tiếng Anh : **RIVER PORT OF HO CHI MINH CO.LTD**
- Tên viết tắt : **CASOCO**
- Địa chỉ : Số 14 đường số 1 Hồ Học Lãm, phường 16, Quận 8, TP.HCM
- Điện thoại : (84.8) 39 809 361 Fax: (84.8) 39 809 360
- Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304414108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp lần đầu vào ngày 22/05/2006, thay đổi lần thứ 05 ngày 09/11/2012.

2. Ngành nghề kinh doanh chính

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304414108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 22/05/2006, thay đổi lần thứ 05 ngày 09/11/2012, ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Tên ngành	Mã ngành
Dịch vụ bốc xếp hàng hoá. Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô, đường thuỷ nội địa. Kinh doanh vận tải khách theo tuyến cố định, theo hợp đồng. Kinh doanh khai thác cảng, bến tàu. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý vận tải. Dịch vụ giao nhận hàng hoá. Kinh doanh kho bãi. Kinh doanh nhà ở. Khai thác, sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng (không khai thác, sản xuất tại trụ sở). Thi công xây dựng công trình cầu cảng, bờ kè, sang lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và công trình giao thông. Thi công xây dựng hệ thống điện, nước, điện lạnh. Xây dựng công trình thuỷ lợi.	<i>Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.</i>

3. Sản phẩm và dịch vụ chủ yếu

Trên cơ sở các ngành nghề kinh doanh đã đăng ký, hiện tại sản phẩm và dịch vụ chủ yếu của Công ty bao gồm:

- Dịch vụ bốc xếp hàng hoá; kinh doanh khai thác cảng, bến tàu; dịch vụ giao nhận hàng hoá;
- Kinh doanh vận tải hàng hoá, vận tải hành khách, đại lý vận tải;

- Kinh doanh kho, bãi, nhà ở, nhà hàng khách sạn, ăn uống;
- Khai thác, sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng; thi công xây dựng công trình cầu cảng, bờ kè, san lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng; thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và công trình giao thông; thi công xây dựng hệ thống điện, nước, điện lạnh; xây dựng công trình thủy lợi.

4. Quá trình hình thành và phát triển

Sau ngày Miền Nam hoàn toàn giải phóng, theo chủ trương của Ủy Ban quân quản Sài Gòn thì các ngành tiếp quản các cơ sở của chính quyền cũ để lại tùy theo chức năng nhiệm vụ được giao.

Ngày 10 tháng 9 năm 1975, Tổng cục Giao thông Vận tải Miền Nam ban hành Quyết định số 52-QĐ/TC về việc chuyển giao Ty Cầu tàu trực thuộc Nha Thương Cảng Sài Gòn (cũ) cho Cục Đường sông quản lý và đổi tên Ty Cầu tàu thành Cảnh Bình Đông (cũ).

Ngày 06 tháng 11 năm 1976, Bộ Giao thông Vận tải ban hành Quyết định số 860/TC-UB giao Cảng Bình Đông cho Sở Giao thông Vận tải thuộc Thành phố Hồ Chí Minh quản lý. UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5400/QĐ-UB ngày 29 tháng 12 năm 1976 tiếp nhận Cảng Bình Đông và giao cho Sở Giao thông Vận tải theo chuyên ngành. Khi Sở Giao thông Vận tải Thành phố Hồ Chí Minh đổi tên thành Sở Giao thông Công chánh, Cảng Bình Đông vẫn là đơn vị trực thuộc.

Ngày 03 tháng 02 năm 1992, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 171/QĐ-UB chuyển Cảng Bình Đông thành doanh nghiệp Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh.

UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 6004/QĐ-UB của về việc đổi tên, bổ sung chức năng kinh doanh, tăng vốn điều lệ.

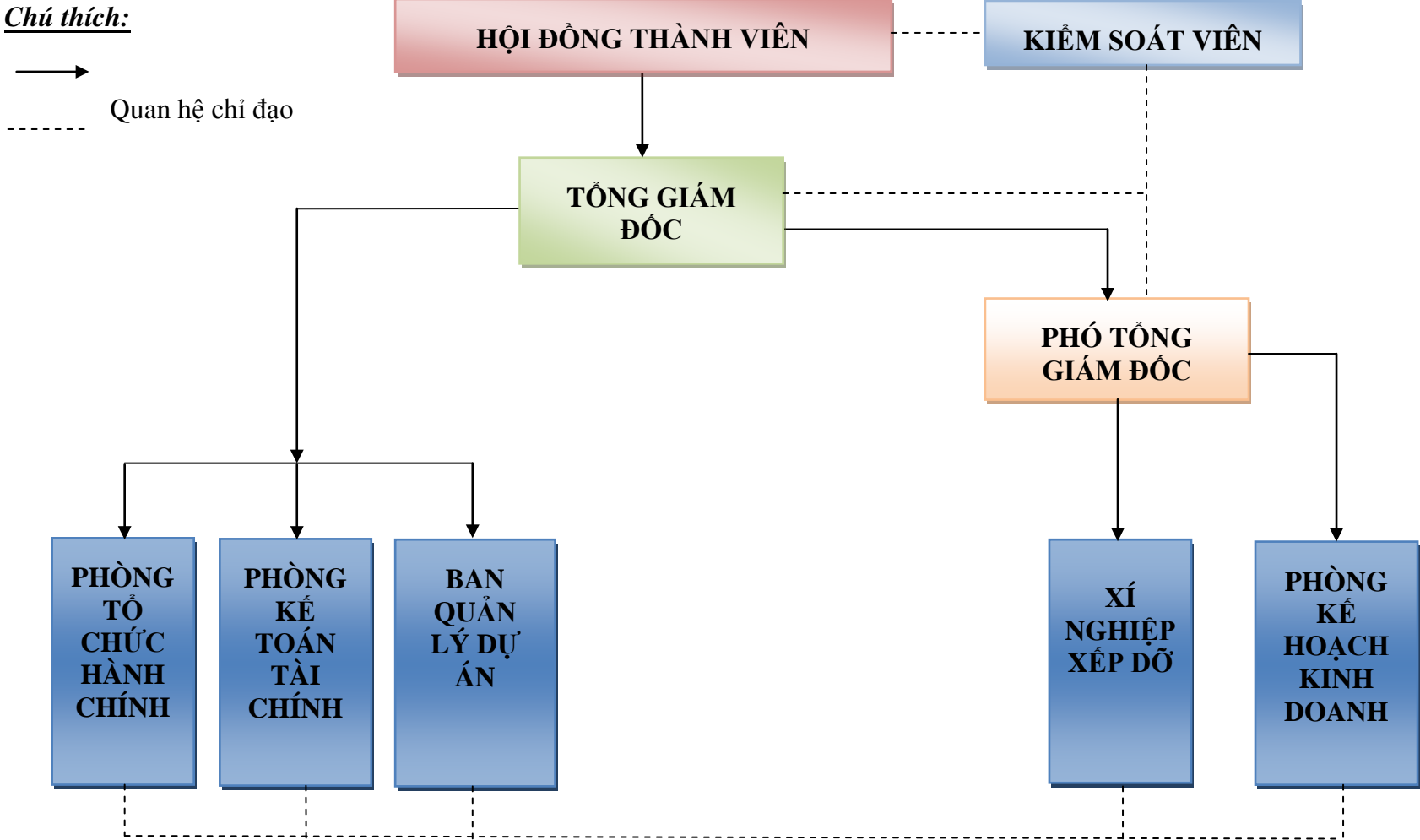
Ngày 07 tháng 04 năm 2006, UBND thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 1607/QĐ-UBND chuyển Công ty nhà nước Cảng Sông thành phố Hồ Chí Minh thành Công ty TNHH Một thành viên Cảng Sông thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Cơ Khí Giao thông Vận tải Sài Gòn - TNHH Một thành viên.

5. Cơ cấu tổ chức và quản lý

Cơ cấu tổ chức của CẢNG SÔNG gồm 4 phòng chức năng và một đơn vị trực thuộc: Phòng Tổ chức hành chính, Phòng Kinh doanh, Phòng Kế toán-Tài chính, Ban Quản lý dự án và Xí nghiệp xếp dỡ vận tải số 1.

Cơ cấu tổ chức và quản lý được thể hiện theo sơ đồ sau:

SƠ ĐỒ TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH



6. Danh sách những công ty mẹ, công ty con và công ty liên doanh liên kết

6.1 Công ty mẹ, công ty con

Tên Công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ sở hữu
Tổng Công ty Cơ Khí Giao thông Vận tải Sài Gòn-TNHH MTV	262 Trần Hưng Đạo, phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh	100%

6.2 Công ty liên doanh liên kết

Không có.

II. THỰC TRẠNG DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM XÁC ĐỊNH GIÁ TRỊ DOANH NGHIỆP

1. Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa

Căn cứ Quyết định số 4372/QĐ-UBND ngày 30/08/2014 của UBND thành phố Hồ Chí Minh về giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cảng Sông thành phố Hồ Chí Minh:

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp tại thời điểm 31/12/2013 của Công ty TNHH MTV Cảng Sông thành phố Hồ Chí Minh là **412.438.894.431 đồng** (*Bốn trăm mười hai tỷ, bốn trăm ba mươi tám triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn, bốn trăm ba mươi một đồng*).
- Trong đó, giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại Công ty TNHH MTV Cảng Sông thành phố Hồ Chí Minh tại thời điểm 31/12/2013 để cổ phần hóa là: **329.318.879.925 đồng** (*Ba trăm hai mươi chín tỷ, ba trăm mười tám triệu, tám trăm bảy mươi chín nghìn, chín trăm hai mươi lăm đồng*).

Giá trị thực tế doanh nghiệp để cổ phần hóa của Công ty tại thời điểm 31/12/2013 được trình bày chi tiết ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỐ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4
A. TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)	399.499.185.165	412.438.894.431	12.939.709.266
I. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	347.501.452.255	347.964.774.280	463.322.025
1. Tài sản cố định	342.161.332.422	342.624.654.447	463.322.025
a. TSCĐ hữu hình	138.330.327.655	138.793.649.680	463.322.025
- Nhà cửa - vật kiến trúc	127.996.445.956	128.109.721.855	113.275.899
- Máy móc thiết bị	733.106.290	769.761.605	36.655.315

CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4
- Phương tiện vận tải	9.600.775.409	9.914.166.220	313.390.811
- Thiết bị dụng cụ quản lý	-	-	-
b. TSCĐ vô hình	203.831.004.767	203.831.004.767	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	5.204.379.020	5.204.379.020	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
5. Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-
6. Các khoản phải thu dài hạn	135.740.813	135.740.813	-
7. Tài sản dài hạn khác	-	-	-
II. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	51.997.732.910	64.338.883.342	12.341.150.432
1. Tiền	4.386.361.902	4.386.366.351	4.449
a. Tiền mặt tồn quỹ	96.145.551	96.150.000	4.449
b. Tiền gửi ngân hàng	4.290.216.351	4.290.216.351	-
2. Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3. Các khoản phải thu	6.851.981.680	18.888.512.571	12.036.530.891
3.1 Các khoản phải thu	18.881.622.656	18.888.512.571	6.889.915
3.2 Dự phòng phải thu khó đòi	(12.029.640.976)	-	12.029.640.976
4. Vật tư hàng hóa tồn kho	33.762.876.952	34.067.492.044	304.615.092
5. Tài sản lưu động khác	6.996.512.376	6.996.512.376	-
6. Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III. GIÁ ITRỢI THỂ KINH DOANH CỦA DN	-	135.236.809	135.236.809
IV. GIÁ TRỊ QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT	-	-	-
B. TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG	20.724.186.603	20.739.144.524	14.957.921
I. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	20.739.144.524	20.739.144.524	-
1. Tài sản cố định	20.739.144.524	20.739.144.524	-
Trong đó: Tài sản đầu tư bằng Quỹ khen thưởng + Quỹ phúc lợi	-	-	-
2. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	-
4. Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
II. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	(14.957.921)	-	14.957.921
1. Công nợ không có khả năng thu hồi	(14.957.921)	-	14.957.921

CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CHỈ TIÊU	SỐ LIỆU SỔ SÁCH KẾ TOÁN	SỐ LIỆU XÁC ĐỊNH LẠI	CHÊNH LỆCH
1	2	3	4
2. Hàng hóa ứ đọng kém, mất phẩm chất	-	-	-
C. TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ	-	-	-
I. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÀ ĐẦU TƯ DÀI HẠN	-	-	-
II. TÀI SẢN LƯU ĐỘNG VÀ ĐẦU TƯ NGẮN HẠN	-	-	-
D. TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ PHÚC LỢI, KHEN THƯỞNG	-		-
TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP (A + B + C + D)	420.223.371.768	433.178.038.955	12.954.667.187
Trong đó:			-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DOANH NGHIỆP	399.499.185.165	412.438.894.431	12.939.709.266
E1. Nợ thực tế phải trả	83.098.166.670	83.120.014.506	21.847.836
Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp Ngân sách Nhà nước	-	-	-
E2. Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP [A – (E1+E2)]	316.401.018.495	329.318.879.925	12.917.861.430

Nguồn: Hồ sơ Xác định giá trị doanh nghiệp CẢNG SÔNG

2. Tài sản chủ yếu của doanh nghiệp

Tình hình tài sản cố định của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp 31/12/2013 thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: đồng

Tài sản	Nguyên giá	Khấu hao	Giá trị còn lại
1. Tài sản cố định hữu hình			
- Nhà cửa, vật kiến trúc	163.961.419.216	15.225.828.736	148.735.590.480
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	11.355.781.676	1.755.006.267	9.600.775.409
- Máy móc thiết bị	845.891.874	112.785.584	733.106.290
- Thiết bị quản lý	-	-	-
2. Tài sản cố định vô hình	205.966.256.575	2.135.251.808	203.831.004.767
3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	-	-	5.204.379.020

Nguồn: BCTC kiểm toán tại thời điểm 31/12/2013 của CẢNG SÔNG

Tại thời điểm 31/12/2013, căn cứ Biên bản kiểm kê và phân loại tài sản chờ thanh lý của Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty có các tài sản không cần dùng như sau:

Stt	Tên tài sản	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Đường vào cảng	4.432.784.473	4.432.784.473
2	Hệ thống thoát nước (đường vào cảng)	986.316.260	986.316.260
3	Kè K2 + K2 nối dài	9.268.000.000	9.268.000.000
4	Đường bảo vệ bến	1.764.945.000	1.764.945.000
5	Kè Bến Bình Đông đầu KN2	2.415.872.000	2.415.872.000
6	Kè Bến Bình Đông	1.747.847.000	1.747.847.000
7	Văn phòng Đội 5 : 155 TTT (XNXD3)	22.980.000	-
8	Ponton - Bến tàu khách	145.152.699	123.379.791
9	Công trình bến Tàu khách	25.180.000	-
	Tổng cộng	20.809.077.432	20.739.144.524

3. Diện tích đất đai đang quản lý

TT	Địa chỉ	Diện tích (m ²)		Quyền sử dụng đất	Mục đích sử dụng	Giá trị QSDĐ tính vào giá trị doanh nghiệp (đồng)
		Đất	Sàn sử dụng			
1	14 Đường số 1 Hồ Học Lãm, Phường 16, Quận 8	603.996	85.932	Đất thuê đến năm tháng 8/2051	Xây dựng Cảng sông Phú Định	-
2	48 Lê Quang Kim, Phường 9, Quận 8	65	137,3	Đất thuê đến năm 2063	Nhà văn phòng làm việc	-
Tổng cộng		604.061	86.069			

Nguồn: CẢNG SÔNG

4. Thực trạng về tài chính và công nợ

Thực trạng về tài chính, công nợ của Công ty theo số liệu sổ sách kế toán tại thời điểm 31/12/2013 như sau:

❖ **Vốn chủ sở hữu: 337.125.205.098 đồng**

Trong đó:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 12.725.473.188 đồng
- Vốn khác của chủ sở hữu: 935.722.404 đồng
- Quỹ đầu tư phát triển: 1.252.989.618 đồng
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối: (13.422.909.042) đồng
- Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản: 335.633.928.930 đồng

❖ **Quỹ khen thưởng, phúc lợi: 5.785.134 đồng**

❖ **Các khoản phải thu: 6.972.764.572 đồng**

- Phải thu ngắn hạn (*): 6.837.023.759 đồng
(Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 28,55%)
- Phải thu dài hạn: 135.740.813 đồng
(Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 0%)

(*). Theo Công văn số 684/TCDN -CN ngày 29/08/2014 của Chi cục Tài chính doanh nghiệp về giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh, số tiền chi quá Quỹ Quỹ khen thưởng phúc lợi

và Quỹ thưởng Ban quản lý điều hành đối với cán bộ công nhân viên không có tên trong danh sách lao động thường xuyên của Cảng Sông có giá trị là 14.957.921 đồng (trong đó, âm Quỹ khen thưởng là 5.106.660 đồng và âm Quỹ thưởng ban quản lý điều hành là 9.851.261 đồng), Công ty đã xử lý khoản nợ trên từ khoản dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn.

Theo hướng dẫn tại khoản 3, Điều 18, Mục II, Chương III Thông tư 202/2011/TT-BTC, đối với các khoản âm Quỹ thưởng Ban quản lý điều hành và Quỹ khen thưởng chi cho người lao động có tên trong danh sách thường xuyên tại thời điểm có quyết định cổ phần hoá thì được xác định lại chuyển qua các khoản phải thu ngắn hạn, do đó làm tăng các khoản phải thu ngắn hạn lên 1.296.219 đồng từ Quỹ thưởng Ban quản lý, điều hành và 5.593.696 đồng từ Quỹ khen thưởng.

❖ Nợ phải trả (**):	83.098.166.670 đồng
▪ Nợ ngắn hạn:	11.749.213.187 đồng
▪ Nợ dài hạn:	71.348.953.483 đồng
(Tỷ lệ đối chiếu công nợ đạt 90,79%)	

(**) Theo Công văn số 684/TCDN-CN ngày 29/08/2014 của Chi cục Tài chính doanh nghiệp về giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh và theo hướng dẫn tại khoản 3, Điều 18, Mục II, Chương III Thông tư 202/2011/TT-BTC, giá trị của các khoản âm Quỹ Khen thưởng và Quỹ thưởng Ban quản lý điều hành tại thời điểm 31/12/2013 được xác định lại là 0 đồng. Do đó, nợ phải trả được xác định lại chênh lệch với giá trị sổ sách 21.847.836 đồng.

5. Thực trạng về lao động

Tại thời điểm ngày 30/08/2014 (thời điểm Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định phê duyệt giá trị doanh nghiệp của CẢNG SÔNG), tổng số cán bộ công nhân viên có tên trong danh sách thường xuyên của CẢNG SÔNG là 47 người, trong đó cơ cấu như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo trình độ lao động	47	100
▪ Trình độ trên đại học	2	4,26
▪ Trình độ đại học	20	42,55
▪ Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	8	17,02
▪ Trình độ khác	17	36,17

CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Theo loại hợp đồng lao động	47	100
▪ Hợp đồng không thời hạn	33	70,21
▪ Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	11	23,40
▪ Không ký hợp đồng lao động	3	6,38
Theo giới tính	47	100
▪ Nam	34	72,34
▪ Nữ	13	27,66

Nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, phát huy được năng lực của người lao động sau khi chuyển sang loại hình công ty cổ phần; dựa trên cơ sở hiện trạng đội ngũ lao động hiện có của doanh nghiệp, nhu cầu lao động dự kiến của Công ty giai đoạn sau cổ phần hóa và các quy định của pháp luật về lao động nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh của Công ty, phát huy được năng lực của người lao động, Công ty dự kiến sẽ tiến hành phương án sắp xếp lại lao động như sau:

STT	Nội dung	Tổng số	Ghi chú
I	Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	47	
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ (Thành viên HĐQT, Chủ tịch HĐQT, Kiểm soát viên, Giám đốc, KTT)	3	
2	Lao động làm việc theo HĐLĐ	42	
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ không xác định thời hạn	31	
	- Lao động làm việc theo HĐLĐ xác định thời hạn từ đủ 12 tháng đến 36 tháng	11	
3	Lao động đang nghỉ việc nhưng có tên trong danh sách lao động của Công ty	2	Nghỉ việc riêng không hưởng lương
II	Số lao động sẽ nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa	7	
1	Số lao động đủ điều kiện hưu theo chế độ hiện hành	-	
2	Số lao động sẽ chấm dứt HĐLĐ, chia ra:	-	
	- Hết hạn HĐLĐ	-	
	- Tự nguyện chấm dứt HĐLĐ	-	

CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

STT	Nội dung	Tổng số	Ghi chú
	- <i>Chấm dứt hợp đồng lao động với lý do khác theo quy định của pháp luật</i>	-	
3	Số lao động không bố trí được việc làm tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp CPH, chia ra:	7	
	- <i>Số lao động dôi dư thực hiện theo ND số 91/2010/NĐ-CP</i>	7	
	- <i>Số lao động phải chấm dứt hợp đồng lao động và trả trợ cấp mất việc làm</i>	-	
III	Số lao động sẽ chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần	40	
1	Số lao động mà HĐLĐ còn thời hạn	40	
2	Số lao động nghỉ hưởng chế độ BHXH, chia ra:	-	
	- <i>Ôm đau</i>	-	
	- <i>Thai sản</i>	-	
	- <i>Tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp</i>	-	
3	Số lao động đang tạm hoãn thực hiện HĐLĐ, chia ra:	-	
	- <i>Nghĩa vụ quân sự</i>	-	
	- <i>Nghĩa vụ công dân khác</i>	-	
	- <i>Bị tạm giam, tạm giữ</i>	-	
	- <i>Do 2 bên thỏa thuận (không quá 03 tháng)</i>	-	

Cơ cấu lao động tiếp tục chuyển sang công ty cổ phần như sau:

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Tổng cộng	40	100
Phân theo trình độ lao động	40	100
- Trình độ trên đại học	2	5,0
- Trình độ đại học	19	47,5
- Trình độ cao đẳng, trung cấp, sơ cấp	5	12,5
- Trình độ khác	14	35,0
Phân theo loại hợp đồng lao động	40	100
- Hợp đồng không thời hạn	26	65,0
- Hợp đồng thời hạn từ 1-3 năm	11	27,5
- Không thuộc diện ký HĐLĐ	3	7,5

Tiêu chí	Số lượng (người)	Tỷ trọng (%)
Phân theo giới tính	40	100
- Nam	27	67,5
- Nữ	13	32,5

Kế hoạch xử lý lao động dôi dư

Căn cứ theo Khoản 6, Điều 4, Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động thương binh và Xã hội về Hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động theo 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: “*Chế độ đối với lao động dôi dư: Người lao động quy định tại điểm c khoản 2 Điều 3 Thông tư này thuộc đối tượng của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20 tháng 8 năm 2010 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 thì giải quyết theo quy định tại Nghị định số 91/2010/NĐ-CP và Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24 tháng 12 năm 2010 của Bộ Lao động - Thương binh và Xã hội hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20 tháng 8 năm 2010 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.*”

Tại thời điểm sắp xếp chuyển đổi, CẢNG SÔNG có **07** người lao động không bố trí được việc làm. Trong đó, có **05** người lao động sẽ giải quyết nghỉ hưu trước tuổi, **02** người lao động sẽ thực hiện chấm dứt hợp đồng lao động (HĐLĐ) và được hưởng các chính sách đối với người lao động dôi dư theo quy định tại Nghị định 91/2010/NĐ-CP.

Căn cứ theo Khoản 2 Điều 7 Thông tư 38/2010/TT-BLĐTBXH: “*Sau khi được cơ quan có thẩm quyền thông báo hoặc quyết định phê duyệt phương án sắp xếp, chuyển đổi công ty (sau thời điểm cơ quan có thẩm quyền ra quyết định phê duyệt phương án chuyển thành công ty cổ phần, giao, bán, quyết định giải thể, mở thủ tục phá sản, chuyển công ty nhà nước thành công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, chuyển thành đơn vị sự nghiệp) thì công ty tiến hành xây dựng phương án giải quyết lao động dôi dư*”. Do vậy, Công ty tạm tính mức hỗ trợ người lao động dôi dư được hưởng tính đến thời điểm 31/10/2014 là **506.439.172 đồng**, bao gồm:

- **Đối tượng nghỉ hưu trước tuổi hưởng chính sách theo Nghị định 91/2010/NĐ-CP (5 người) là 348.046.372 đồng, cụ thể:**
 - Hỗ trợ 03 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho mỗi năm (đủ 12 tháng, không tính tháng lẻ) nghỉ hưu trước tuổi so với tuổi nghỉ hưu quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 50 Luật Bảo hiểm xã hội (BHXH): **92.938.416 đồng** (theo quy định tại điểm a khoản 2 Điều 3 Nghị định 91/2010/NĐ – CP);

- 05 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho 20 năm đầu làm việc có đóng BHXH: **85.737.030 đồng** (theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định 91/2010/NĐ – CP);
- Từ năm thứ 21 trở đi, cứ mỗi năm làm việc có đóng BHXH được trợ cấp thêm ½ tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có). Trường hợp số năm làm việc có tháng lẻ thì được tính theo nguyên tắc trên 06 tháng được tính là 01 năm, đủ 06 tháng trở xuống không được tính: **169.370.927 đồng** (theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 3 Nghị định 91/2010/NĐ – CP và điểm b khoản 2 Điều 3 Thông tư 38/2010/TT-BLĐTBXH)
- **Đối tượng đang thực hiện HĐLĐ không xác định thời hạn sẽ thực hiện chấm dứt HĐLĐ và hưởng chính sách đối với lao động dôi dư theo quy định tại Nghị định 91/2010/NĐ-CP (02 người) là 158.392.800 đồng, cụ thể:**
 - Hỗ trợ 01 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho mỗi năm (đủ 12 tháng, số tháng lẻ cộng dồn vào giai đoạn tiếp theo) thực tế làm việc trong khu vực nhà nước: **38.189.150 đồng** (theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định 91/2010/NĐ – CP);
 - Hỗ trợ thêm 01 tháng tiền lương và phụ cấp lương (nếu có) cho mỗi năm (đủ 12 tháng, số tháng lẻ cộng dồn vào giai đoạn tiếp theo) thực tế làm việc trong khu vực nhà nước: **63.347.650 đồng** (theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều 3 Nghị định 91/2010/NĐ – CP);
 - 06 tháng tiền lương và phụ cấp lương để đi tìm việc làm: **56.856.000 đồng** (theo quy định tại điểm c khoản 4 Điều 3 Nghị định 91/2010/NĐ – CP).

Theo quy định tại Điều 8 Nghị định 91/2010/NĐ – CP ngày 20/08/2010 về 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:

“1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu chịu trách nhiệm giải quyết chế độ quy định tại điểm a khoản 4 Điều 3 Nghị định này và chế độ thôi việc, mất việc làm theo quy định của Bộ luật lao động cho người lao động không thuộc đối tượng áp dụng Nghị định này từ Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm. Trường hợp không đủ thì được hỗ trợ từ Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị định này.

2. Quỹ Bảo hiểm xã hội chịu trách nhiệm giải quyết chế độ bảo hiểm xã hội theo quy định của Luật Bảo hiểm xã hội và các quy định của Nghị định này.

3. Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp theo phân cấp tại Điều 7 Nghị định này chịu trách nhiệm chi trả:

a) Các chế độ theo quy định tại khoản 2, khoản 3, các điểm b, c, d khoản 4 Điều 3 và khoản 2 Điều 4 Nghị định này.

b) Số tiền mà Quỹ Hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp hỗ trợ theo quy định tại khoản 1 Điều này (nếu có).”

Do đó tổng nguồn kinh phí chi trả cho người lao động dự kiến là **506.439.172 đồng**, trong đó:

- Trách nhiệm CẢNG SÔNG chi trả: **38.189.150 đồng**;
- Từ tiền bán cổ phần lần đầu, khi không đủ CẢNG SÔNG xin bổ sung từ Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp: **468.250.022 đồng**.

Nguồn kinh phí chi trả cho người lao động sẽ được quyết toán theo số liệu thực tế chi trả cho người lao động tại thời điểm người lao động chính thức có quyết định nghỉ việc.

Chi tiết theo Phụ lục đính kèm.

6. Những vấn đề đang tiếp tục xử lý

- Tại thời điểm 31/12/2013, tổng số thuế và các khoản phải trả, phải nộp Nhà nước là 278.687.103 đồng, cụ thể:

Đơn vị tính: Đồng

TT	Khoản mục	Số dư tại ngày 31/12/2013
1	Thuế Thu nhập doanh nghiệp	278.687.103
	Tổng cộng	278.687.103

Căn cứ theo tiết b, khoản 7, Điều 9 Thông tư 202/2011/TT-BTC, các khoản chênh lệch về nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước (nếu có) sau khi quyết toán sẽ được điều chỉnh khi lập báo cáo tài chính và quyết toán phần vốn nhà nước vào thời điểm doanh nghiệp được cấp giấy chứng nhận đăng ký công ty cổ phần lần đầu để bàn giao sang công ty cổ phần.

- Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm tiếp tục đối chiếu theo dõi, xử lý dứt điểm các khoản công nợ phải thu, phải trả theo quy định; hoàn tất việc đối chiếu công nợ trước thời điểm doanh nghiệp cổ phần hoá được cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu.
- Đối với các tài sản không cần dùng, Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bảo quản cho đến khi bàn giao các tài sản đã loại trừ khỏi giá trị doanh nghiệp cho các cơ quan khác theo Quyết định 2380/QĐ-UBND của UBND TP.HCM về việc giao tài sản cho Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh.
- Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh có trách nhiệm bàn giao các hồ sơ, tài liệu liên quan đến các khoản nợ phải thu không có khả năng thu hồi đã được xử lý cho Tổng công ty Cơ khí Giao thông Vận tải Sài Gòn- TNHH Một thành viên.

III. HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH 03 NĂM TRƯỚC CỔ PHẦN HÓA

1. Tình hình hoạt động kinh doanh

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

Sản lượng một số sản phẩm, dịch vụ chính 3 năm trước cổ phần hoá

Sản phẩm, dịch vụ	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Thông Qua	Tấn	360.100	590.318	794.126
Bốc Xếp	Tấn	662.050	828.008	911.499

Nguồn: CẢNG SÔNG

Cơ cấu doanh thu thuần 03 năm trước cổ phần hóa

Đơn vị: Triệu đồng

Mặt hàng, Dịch vụ	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bốc xếp	6.000	55,15%	7.580	34,05%	5.910	24,24%
Quản lý bến và mặt bằng bến	3.447	31,69%	4.886	21,94%	5.385	22,09%
Cho thuê kho, bãi	1.432	13,16%	7.447	33,45%	11.175	45,84%
Mua bán VLXD	-	-	2.346	10,54%	1.765	7,24%
Dịch vụ khác	-	-	5	0,02%	30	0,12%
Công trình	-	-	-	-	115	0,47%
Tổng cộng	10.879	100%	22.264	100%	24.380	100%

Nguồn: CẢNG SÔNG

Tổng doanh thu thuần của CẢNG SÔNG tăng trưởng qua các năm từ 2011-2013, đặc biệt là năm 2012 tăng đến 104,65% so với năm 2011. Tổng lợi nhuận gộp cũng có xu hướng tăng khá đều đặn và tăng mạnh qua các năm.

Chiếm tỷ trọng lớn nhất trong cơ cấu doanh thu thuần là nhóm dịch vụ Bốc xếp, Quản lý bến và mặt bằng bến, Cho thuê kho bãi (lần lượt chiếm 24,24%; 22,09% và 45,84% trong năm 2013). Tuy nhiên, từ năm 2011 tỷ trọng doanh thu thuần của nhóm dịch vụ Bốc xếp, Quản lý bến và mặt bằng bến có xu hướng giảm, trong khi dịch vụ Cho thuê kho bãi lại tăng mạnh và chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng doanh thu năm 2013. Nguyên nhân là do trong những năm gần đây, địa bàn kinh doanh dịch vụ Bốc xếp của CẢNG SÔNG bị thu hẹp do các dự án cải tạo chung của Thành phố sẽ di dời về Cảng Phú Định.

Cơ cấu lợi nhuận gộp 03 năm trước cổ phần hóa

Đơn vị: Triệu đồng

Mặt hàng, Dịch vụ	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng	Giá trị	Tỷ trọng
Bốc xếp	795	55,21%	465	14,06%	223	3,78%
Quản lý bến và mặt bằng bến	660	45,83%	960	29,03%	1.332	22,56%
Cho thuê kho, bãi	-15	-1,04%	1.855	56,09%	4.298	72,81%
Mua bán VLXD	-	-	23	0,70%	23	0,39%
Dịch vụ khác	-	-	4	0,12%	24	0,41%
Công trình	-	-	-	-	3	0,05%
Tổng cộng	1.440	100%	3.307	100%	5.903	100%

Nguồn: CẢNG SÔNG

Trong cơ cấu lợi nhuận gộp, ba nhóm dịch vụ Bốc xếp, Quản lý bến và mặt bằng bến, Cho thuê kho bãi cũng chiếm tỷ trọng lớn nhất trong hai năm 2012, 2013. Đối với dịch vụ Cho thuê kho bãi, trong năm 2011 tỷ trọng lợi nhuận gộp dịch vụ này rất thấp. Từ năm 2012, dịch vụ này chiếm phần lớn trong lợi nhuận gộp của CẢNG SÔNG.

Bên cạnh đó, dịch vụ Bốc xếp trong năm 2012-2013 của Cảng Sông chiếm tỷ trọng khá cao trong cơ cấu tổng doanh thu thuần nhưng tỷ trọng lợi nhuận gộp nhóm dịch vụ này lại rất thấp trong các năm tương ứng (năm 2013 chỉ chiếm 3,78% tổng lợi nhuận gộp). Nguyên nhân là do đặc thù kinh doanh của công ty là bốc xếp tại cảng nhưng chi phí thuê ngoài bốc xếp lại khá cao, từ đó làm lợi nhuận của dịch vụ Bốc xếp giảm mạnh trong năm 2012-2013.

Hiện nay, hoạt động kinh doanh của công ty đã cải thiện so với các năm trước, tuy nhiên vẫn còn khó khăn khi gặp phải sự cạnh tranh trong việc khai thác công trình, cải tiến chất lượng kỹ thuật; việc đầu tư xây dựng Cảng Phú Định còn những khó khăn về thủ tục, tiến độ...

1.2 Chi phí sản xuất

Cơ cấu chi phí sản xuất kinh doanh của 03 năm trước cổ phần hóa

Đơn vị tính: Triệu đồng

Khoản mục	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	% TDT	Giá trị	% TDT	Giá trị	% TDT
Giá vốn hàng bán	9.439	80,48	18.957	82,43	18.476	72,59

Khoản mục	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Giá trị	% TDT	Giá trị	% TDT	Giá trị	% TDT
Chi phí tài chính	-	-	2.937	12,77	1.528	6
Chi phí bán hàng	-	-	94	0,41	132	0,52
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1.971	16,81	2.632	11,45	3.174	12,47
Chi phí khác	115	0,98	416	1,81	774	3,04
Tổng cộng	11.525	98,27	25.036	108,86	24.084	94,63

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2012, 2013 của CẢNG SÔNG

Cơ cấu chi phí của Công ty chủ yếu gồm giá vốn dịch vụ, chi phí tài chính, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp, trong đó giá vốn hàng bán chiếm tỷ trọng cao nhất.

Cơ cấu chi phí phù hợp với mô hình kinh doanh tại Công ty. Chi phí lãi vay hiện còn cao do Công ty đang trong giai đoạn mới đưa vào khai thác dự án Cảng Phú Định (giai đoạn 1) nên chưa có khả năng thanh toán hết các khoản nợ vay đầu tư của dự án. Chi phí quản lý doanh nghiệp hiện chiếm trên 10% trên tổng chi phí do phát sinh một số khoản chi phí có yếu tố khách quan như chi phí dự phòng nợ khó đòi, chi phí trợ cấp thôi việc...

Trong cơ cấu giá vốn thì chi phí thuê ngoài bốc xếp và chi phí khấu hao chiếm tỷ trọng cao do đặc thù hoạt động kinh doanh tại Cảng Phú Định là bốc xếp, quản lý bến và cho thuê kho bãi.

Chi phí sản xuất ảnh hưởng lớn đến hiệu quả sản xuất kinh doanh, do đó Công ty luôn chú trọng và kiểm soát chặt chẽ yếu tố này trong quá trình sản xuất. Ban điều hành Công ty đã tăng cường áp dụng các biện pháp quản lý nhằm mục đích kiểm soát các khoản chi phí chặt chẽ và hiệu quả hơn. Nhờ các nỗ lực trên, tỷ trọng chi phí quản lý trên doanh thu được cải thiện đáng kể qua các năm từ 16,81% trong năm 2011 xuống còn 12,47% trong năm 2013.

Cụ thể, Công ty đưa ra một số giải pháp nhằm kiểm soát chi phí, nâng cao lợi nhuận cũng như vị thế cạnh tranh của Công ty như sau:

- Đầu tư trang thiết bị phục vụ cho hoạt động bốc xếp, đào tạo nâng cao chất lượng nguồn nhân lực.
- Áp dụng hệ thống công nghệ thông tin tiên tiến trong quản lý và khai thác cảng, sử dụng tiết kiệm các khoản chi phí mua ngoài, chi phí nhiên liệu nhằm giảm chi phí quản lý.

- Không để phát sinh công nợ khó đòi nhằm đảm bảo dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ đáp ứng đủ nhu cầu chi trả lãi và nợ gốc vay nhằm làm giảm chi phí lãi vay.

1.3 Trình độ công nghệ

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là khai thác dịch vụ tại Cảng Phú Định, do đó Công ty chủ yếu đầu tư phương tiện, máy móc để phục vụ sản xuất kinh doanh tại đây. Hiện nay, Công ty chủ yếu sử dụng các loại máy móc phục vụ thủ công như: băng tải điện, máy vi tính văn phòng..., và một số thiết bị máy móc như: băng tải, cầu, xe nâng, xe tải...

Trong thời gian sắp tới Công ty sẽ chú trọng đến việc đầu tư hoàn thiện, nâng cao chất lượng máy móc, trình độ công nghệ nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như đáp ứng tốt hơn nhu cầu của khách hàng.

1.4 Tình hình nghiên cứu và phát triển sản phẩm mới

Hiện tại Công ty chỉ mới kinh doanh 03 dịch vụ chính là dịch vụ bốc xếp hàng hóa, kinh doanh cho thuê kho bãi và mua bán vật liệu xây dựng. Bên cạnh đó, còn nhiều lĩnh vực trong ngành nghề kinh doanh mà công ty đang nghiên cứu để mở rộng phục vụ, hỗ trợ cho các dịch vụ chính như là: Vận tải thủy, bộ; giao nhận hàng hóa, log istic... Khi các ngành mới được đưa vào hoạt động sẽ đem lại sự phát triển ngày càng lớn mạnh, bền vững của Công ty, đồng thời đẩy mạnh các dịch vụ kinh doanh chủ lực ngày càng phát triển bền vững và mạnh mẽ hơn.

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

Hàng năm, Công ty đều tổ chức kiểm tra nội bộ nhằm đánh giá lại hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, qua đó nhận biết và xử lý các vấn đề hoạt động còn tồn tại; đồng thời thực hiện tốt và đồng bộ các cuộc kiểm tra hàng năm của Tổng Công ty.

Ngoài ra, Công ty còn thường xuyên tổ chức các hội nghị khách hàng, phiếu nhận xét, thăm dò ý kiến của khách hàng trung bình 06 tháng /1 lần nhằm đánh giá, kiểm tra chất lượng sản phẩm, dịch vụ của Công ty. Thông qua các phiếu đánh giá, nhận xét của khách hàng, Ban lãnh đạo Công ty sẽ tiến hành kiểm tra, đánh giá lại để đưa ra các phương án kinh doanh hợp lý nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm và đáp ứng tốt các nhu cầu ngày càng cao của khách hàng.

1.6 Hoạt động Marketing

Hoạt động Marketing của Công ty được triển khai thường xuyên và các kế hoạch Marketing luôn được xây dựng định kỳ hàng năm. Thời gian vừa qua, Công ty luôn chú trọng đến việc quảng cáo Cảng Phú Định thông qua các tài liệu quảng cáo (Brochure, Profile, Cataloge), thư ngỏ, bìa thiết kế gửi tới các khách hàng do Cảng mới đi vào khai thác và hoạt động từ tháng 9/2011. Các thông tin về Cảng được dán decal trên các phương tiện thủy, bộ ra vào Cảng. Công ty cũng thường xuyên đề xuất các ban ngành gỡ bỏ một

phần cấm giờ ra vào Cảng trên tuyến đường Quốc Lộ 1 – Võ Văn Kiệt – Hồ Học Lãm – Cảng Phú Định và đồng thời cũng đề xuất lắp đặt các biển chỉ dẫn, các bảng thông tin doanh nghiệp để khách hàng biết nhiều hơn tới Cảng Phú Định.

Ngoài ra, Công ty đã đăng ký tên miền **cangphudinh.com.vn** để sớm xây dựng Website cho Công ty.

Mặc dù thường xuyên triển khai các hoạt động Marketing nhưng quy mô các hoạt động này vẫn còn khá khiêm tốn, chưa tương xứng với quy mô và sự phát triển của Cảng Phú Định. Trong thời gian tới, Công ty sẽ tăng cường các hoạt động quảng cáo, Marketing để thu hút các khách hàng tiềm năng, góp phần nâng cao kết quả sản xuất kinh doanh.

1.7 Nhãn hiệu thương mại, đăng ký phát minh sáng chế và bản quyền

Hiện tại, Công ty chưa có biểu tượng logo và chưa đăng ký nhãn hiệu thương mại cho hàng hóa, sản phẩm của Công ty.

Trong thời gian sắp tới, Công ty sẽ thiết kế biểu tượng logo và đăng ký nhãn hiệu thương mại để tiếp tục củng cố và phát triển thương hiệu.

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

Hiện tại Công ty đã và đang triển khai thực hiện các dự án như sau:

STT	Nội dung dự án	Thời gian	Giá trị (triệu đồng/ tháng)
	<i>Đã thực hiện</i>		
1	Công ty TNHH MTV CTGT Sài Gòn	25 năm	115
2	Công ty TNHH Nam Trí	10 năm	41,5
3	Công ty TNHH Á Việt	25 năm	177,250
4	Công ty CP Đầu tư XD Thuận Vương	20 năm	204,4
5	Công ty CP Đầu tư Thái Sơn	25 năm	263
6	Công ty Phú Quang, Hồng Hải Bình	25 năm	60
7	Công ty CP VLXD Trang trí Nội thất Tp HCM	25 năm	60
8	Công ty Hữu Danh	25 năm	60
9	Công ty TNHH TM Việt Đông Hải	25 năm	60
10	Tổng công ty Samco	25 năm	60
11	Công ty Bột mì Bình Đông	Hàng năm	200
12	Công ty Tân Thành Lợi	15 năm	70
13	Công ty Sơn Phú	15 năm	25

STT	Nội dung dự án	Thời gian	Giá trị (triệu đồng/ tháng)
14	Công ty TNHH Thanh Tú	15 năm	70
15	Các đơn vị, cá nhân khác	Theo HĐ	100
	Đang chuẩn bị triển khai thực hiện		
1	Công ty Công trình GTSG		
2	Công ty Swiss Loan		
3	Công ty Cầu Phà thành phố		

Nguồn: CẢNG SÔNG

2. Vị thế của công ty trong ngành

Ngành giao thông vận tải nói chung và vận tải nói riêng là ngành sản xuất vật chất đặc biệt, đóng vai trò quyết định trong xương sống của nền kinh tế, kết nối cung ứng và tiêu thụ hàng hóa. Sản phẩm của ngành vận tải có đặc điểm là sản xuất đến đâu tiêu thụ hết đến đó, không có sản phẩm dự trữ (nếu có chỉ là dự trữ năng lực vận chuyển), do đó luôn đảm bảo sự cho sự hoạt động và phát triển của Công ty.

Cảng Phú Định là Cảng sông lớn nhất Việt Nam với diện tích 64 ha, hàng hóa trung chuyển qua Cảng đến năm 2020 được ước tính là 2.5 triệu tấn/ năm. Với những thuận lợi trên, Công ty sẽ cung cấp các dịch vụ Kho bãi, xếp dỡ hàng hóa... đáp ứng nhu cầu cho vận chuyển hàng hóa cho khu vực miền Tây, Campuchia và Phú Quốc.

3. Tình hình tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa

Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và tình hình tài chính của Công ty giai đoạn các năm trước khi cổ phần hóa được tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: Triệu đồng

TT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1	Vốn Chủ sở hữu	336.640	335.159	337.125
2	Nợ phải trả	79.036	79.028	83.098
2.1	Nợ ngắn hạn	64.500	61.732	11.749
	Trong đó: Nợ quá hạn	-	-	-
2.2	Nợ dài hạn	14.536	17.296	71.349
	Trong đó: Nợ quá hạn	-	-	-
2.3	Nợ khác	-	-	-
3	Nợ phải thu	6.744	7.668	6.973

CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

TT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
	Trong đó:			
3.1	Nợ ngắn hạn	6.744	7.668	6.837
3.2	Nợ dài hạn	-	-	136
4	Tổng số lao động (người)	144	122	67
5	Tổng quỹ lương	5.790	7.142	6.555
6	Thu nhập bình quân của người lao động/tháng	3,56	4,9	8,08
7	Doanh thu thuần	10.879	22.264	24.379
8	Giá vốn hàng bán	9.439	18.957	18.476
9	Tổng tài sản	415.676	414.187	420.223
10	Lợi nhuận trước thuế	203	(2.038)	1.367
11	Lợi nhuận sau thuế (LNST)	203	(2.038)	1.367
12	Tỷ suất LNST/ Vốn Chủ sở hữu	0,07%	-0,61%	0,41%

Nguồn: CẢNG SÔNG

Một số chỉ số tài chính của Công ty 03 năm trước cổ phần hóa:

Chỉ tiêu	Đơn vị	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Chỉ tiêu về khả năng thanh toán				
Hệ số thanh toán ngắn hạn	Lần	0,27	0,33	4,42
Hệ số thanh toán nhanh	Lần	0,27	0,33	1,55
Chỉ tiêu về cơ cấu vốn				
Hệ số nợ/Tổng nguồn vốn	Lần	0,19	0,191	0,198
Hệ số nợ/Vốn chủ sở hữu	Lần	0,23	0,24	0,25
Chỉ tiêu về năng lực hoạt động				
Vòng quay hàng tồn kho	Lần	1.533,6	113.082,8	1,094
Vòng quay tổng tài sản	Lần	0,03	0,05	0,06
Chỉ tiêu về khả năng sinh lời				
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	%	1,9%	-9,2%	5,6%
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	%	0,07%	-0,61%	0,41%
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	%	0,05%	-0,49%	0,33%
Lợi nhuận từ HĐKD/Doanh thu thuần	%	1,12%	-9,76%	5,16%

Nguồn: BCTC đã kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 của CẢNG SÔNG

4. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh 03 năm trước cổ phần hóa

❖ Thuận lợi

- Thành phố Hồ Chí Minh có mạng lưới kênh, rạch sông rộng khắp nơi. Theo số liệu thống kê tổng chiều dài các kênh sông trên địa bàn thành phố khoảng 800 km. Hệ thống kênh, rạch sông này đã tạo nên một mối quan hệ giao thông đường sông hết sức thuận lợi từ Thành phố Hồ Chí Minh đến các tỉnh miền Tây, theo các hướng:
 - Ngã ba Rạch Cát (Gắn liền với Kênh Đồi, kênh Tè, Sông Sài Gòn) Sông Chợ Đệm – Bến Lức, Vàm Cỏ Đông – Sông Hậu.
 - Từ Kênh Tè qua Rạch Ông Lớn – Kênh Cây Khô – Rạch Bà Lào – Cần Giuộc về Miền Tây.
 - Từ sông Sài Gòn (Thành phố Hồ Chí Minh), qua sông Đồng Nai đi các Tỉnh Miền Đông.
- Vị trí thuận lợi kết nối với các Cảng biển như Cảng Sài Gòn, Cảng Tân Thuận, Cảng Bến Nghé, Tân Cảng và một số cảng chuyên dùng là nơi trung chuyển hàng hóa rất thuận tiện về các tỉnh.
- Công ty được sự hỗ trợ, giúp đỡ và chỉ đạo sâu sát của Tổng Công ty và các Sở, Ban ngành Thành phố nên từ việc kinh doanh đến việc thực hiện dự án Cảng Phú Định cũng như dự án tái định cư 4 ha có nhiều thuận lợi.
- Dự án Cảng Phú Định đang từng bước đầu tư hoàn thiện (hoàn thiện giai đoạn 1 với 10,5 ha) sẽ đóng góp lớn cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa. Cảng Phú Định có vị trí rất thuận lợi có thể kết nối các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long, cũng như các tỉnh miền Đông và ngược lại. Đây là một ưu điểm rất lớn trong vận tải hàng hóa bằng đường thủy do loại hình vận tải này chi phí ít tốn kém nhưng mang lại hiệu quả lớn trong chuyên chở các mặt hàng như phân bón, gạo, nông sản, xi măng, vật liệu xây dựng, hàng bách hóa. Đây là những mặt hàng chiếm tỷ trọng cao trong giao lưu hàng hóa giữa thành phố Hồ Chí Minh và các tỉnh.

❖ Khó khăn

- Địa bàn sản xuất kinh doanh bậc xếp của Công ty hiện dần bị thu hẹp do thực hiện các dự án cải tạo chung của Thành phố sẽ di dời về Cảng Phú Định. Nguồn khai thác công trình ngày càng khó khăn, giá cả khi đấu thầu phải cạnh tranh, chất lượng kỹ thuật công trình đòi hỏi phải đảm bảo, các thủ tục thanh quyết toán phải kịp thời chính xác, chuẩn mực. Trong 3 năm trở lại đây, Công ty đã tạm dừng hoạt động xây lắp.
- Các tỉnh lân cận thành phố đã và đang dự kiến đầu tư xây dựng cảng sông mới, có khả năng tiếp nhận hàng hoá không qua thành phố Hồ Chí Minh.
- Hệ thống đường giao thông bộ ngày càng được nâng cấp, mở rộng, đầu tư mới thu hút lượng hàng hoá vận chuyển bằng đường bộ ngày càng nhiều.

- Về đầu tư xây dựng Cảng Phú Định: có những khó khăn nhất định về quy trình thủ tục trong việc điều chỉnh thiết kế dự toán, tổ chức công tác đấu thầu và các khó khăn chưa lường trước được trong khi thi công các gói thầu nên tiến độ chưa hoàn thành đúng tiến độ đề ra ban đầu.
- Cảng Sông Phú Định đang trong quá trình đầu tư xây dựng giai đoạn 2, 3 nên các cơ quan quản lý cũng chưa quy hoạch kết nối được giữa Cảng và các trục lộ Hồ Học Lãm, An Dương Vương, Đại Lộ Đông Tây, đường Nguyễn Văn Linh, quốc lộ 1A...

Nguồn nhân lực cần được tái cấu trúc, nâng cao trình độ đáp ứng xu hướng phát triển đa ngành nghề, đa lĩnh vực của Cảng Phú Định trong tương lai.

**PHẦN V:
PHƯƠNG ÁN ĐẦU TƯ, CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN,
HOẠT ĐỘNG SẢN XUẤT KINH DOANH
SAU CỔ PHẦN HÓA**

I. TÊN CÔNG TY CỔ PHẦN

- Tên tiếng Việt : **CÔNG TY C Ồ PHẦN CẢNG PHÚ ĐỊNH**
- Tên viết tắt tiếng Việt : **CPD**
- Tên tiếng Anh : **PHU DINH PORT JOINT STOCK COMPANY**
- Trụ sở chính : Số 14, đường số 1 Hồ Học Lãm phường 16, Quận 8, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại : (08) 39.809.361 Fax: (08) 39.809.360

II. VỐN ĐIỀU LỆ, NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ MÔ HÌNH TỔ CHỨC HOẠT ĐỘNG

1. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

Để đảm bảo nguồn vốn cho hoạt động sản xuất kinh doanh sau quá trình cổ phần hóa, vốn điều lệ của Công ty dự kiến như sau:

- Vốn điều lệ Công ty : **330.000.000.000** đồng
- Mệnh giá một cổ phần: **10.000** đồng
- Số lượng cổ phần : **33.000.000** cổ phần

Căn cứ Quyết định số 7321/QĐ-UBND ngày 31/12/2013 của UBND thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt đề án Tái cơ cấu doanh nghiệp nhà nước, Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh là doanh nghiệp không thuộc diện Nhà nước nắm giữ cổ phần chi phối vốn điều lệ khi cổ phần hóa, vì vậy kính trình Ban chỉ đạo xem xét phê duyệt tỷ lệ cổ phần Nhà nước nắm giữ tại Công ty là **49%**.

Cơ cấu vốn điều lệ của công ty cổ phần dự kiến như sau:

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ
1	Nhà nước	16.170.000	161.700.000.000	49,00%
2	CBCNV mua ưu đãi	74.300	743.000.000	0,22%
2.1	<i>Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước</i>	68.300	683.000.000	0,2%

TT	Cổ đông	Số lượng cổ phần	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ
2.2	Mua theo đăng ký cam ắt làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần	6.000	60.000.000	0,02%
3	Công đoàn Công ty	-	-	-
4	Nhà đầu tư chiến lược	8.377.850	83.778.500.000	25,39%
5	Nhà đầu tư bên ngoài mua cổ phần thông qua đấu giá	8.377.850	83.778.500.000	25,39%
Tổng cộng		33.000.000	330.000.000.000	100,00%

Số cổ phần không bán hết (nếu có) sẽ được xử lý theo quy định tại Điều 40 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP. Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì báo cáo UBND Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện điều chỉnh cơ cấu vốn điều lệ. Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh và người đại diện phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp cổ phần hóa có trách nhiệm bổ sung vào dự thảo Điều lệ để thông qua Đại hội đồng cổ đông lần đầu về quyền bán tiếp phần vốn nhà nước tại Công ty Cổ phần Cảng Phú Định sau khi Công ty Cổ phần Cảng Phú Định đã chính thức hoạt động theo Luật Doanh nghiệp theo phương án cổ phần hóa đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt điều chỉnh.

2. Ngành nghề kinh doanh dự kiến

Công ty vẫn tiếp tục hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0304414108 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu vào ngày 22/05/2006, thay đổi lần thứ 05 ngày 09/11/2012:

Tên ngành	Mã ngành
Dịch vụ bốc xếp hàng hoá. Kinh doanh vận tải hàng bằng ô tô, đường thủy nội địa. Kinh doanh vận tải khách theo tuyến cố định, theo hợp đồng. Kinh doanh khai thác cảng, bến tàu. Kinh doanh khách sạn, nhà hàng ăn uống (không hoạt động tại trụ sở). Đại lý vận tải. Dịch vụ giao nhận hàng hoá. Kinh doanh kho bãi. Kinh doanh nhào. Khai thác, sản xuất và mua bán vật liệu xây dựng (không khai thác, sản xuất tại trụ sở). Thi công xây dựng công trình cầu cảng, bờ kè, sang lấp mặt bằng, xây dựng hạ tầng. Thi công xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp và công trình giao thông. Thi công xây dựng hệ thống điện, nước, điện lạnh. Xây dựng công trình thủy lợi.	<i>Ngành nghề chưa khớp mã với Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam.</i>

3. Phương án về tổ chức và quản lý điều hành Công ty

Với mô hình công ty cổ phần, Công ty sẽ hoạt động dưới sự điều hành của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc, với sự giám sát của Ban Kiểm soát theo sự ủy quyền của Đại hội đồng cổ đông.

Việc thành lập Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc sẽ tuân thủ theo đúng quy định của Luật doanh nghiệp và điều lệ của công ty cổ phần.

Điều lệ, được xây dựng trên cơ sở tôn trọng các quy định của pháp luật hiện hành, là cơ sở cho hoạt động của công ty cổ phần.

Bộ máy quản lý điều hành Công ty được sắp xếp tinh gọn, đáp ứng yêu cầu hoạt động kinh doanh sau giai đoạn cổ phần hóa. Các phòng ban được tổ chức để phụ trách các mảng nghiệp vụ kinh doanh chuyên biệt trong Công ty. Cơ cấu tổ chức bộ máy sẽ nhằm đến tính linh động trong việc điều hành hoạt động kinh doanh, đồng thời đảm bảo phát huy hết các nguồn lực của Công ty.

Ngoài ra trong mô hình hoạt động của mình, Công ty sẽ thành lập các công ty thành viên hoặc liên doanh, liên kết để thực hiện các nghiệp vụ kinh doanh hoặc dự án đầu tư chuyên biệt.

Cơ cấu, tổ chức bộ máy Công ty sau khi chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty cổ phần sẽ đảm bảo một số nguyên tắc sau:

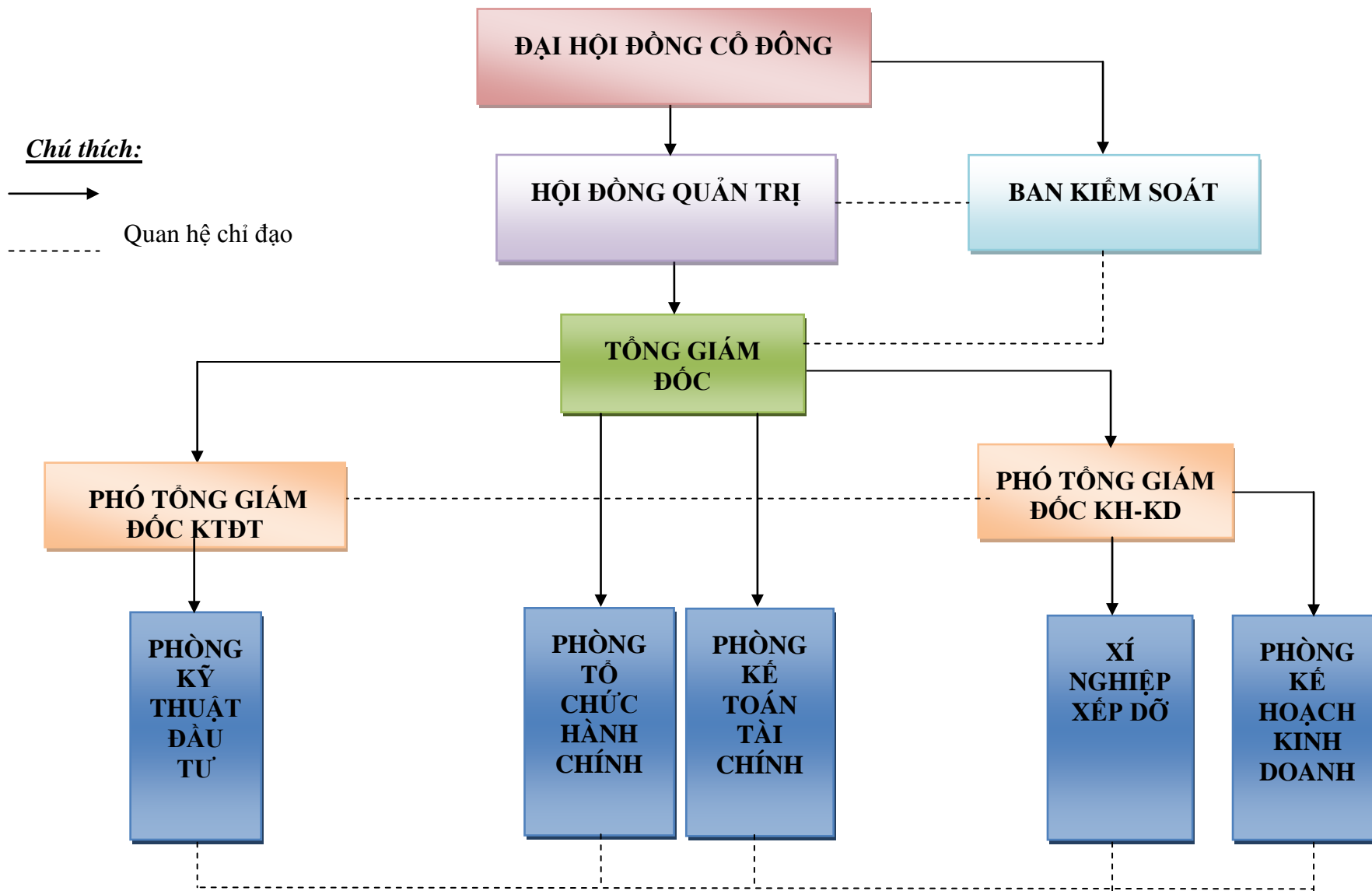
- ❖ Tận dụng tối đa nguồn lao động của Công ty tại thời điểm cổ phần hoá, trên tinh thần tinh gọn, hiệu quả, đáp ứng nhu cầu và định hướng hoạt động trong tương lai của Công ty.
- ❖ Luôn có kế hoạch tuyển chọn và đào tạo đội ngũ nhân sự có năng lực chuyên môn và khả năng quản lý để tạo nguồn nhân lực kế thừa cho đội ngũ quản trị của Công ty.
- ❖ Có chính sách thu hút nguồn nhân lực hiệu quả, tạo môi trường và điều kiện làm việc thông thoáng, xây dựng văn hóa doanh nghiệp với những đặc trưng riêng, tạo sự gắn kết trong nhân viên và giữa nhân viên với Công ty.
- ❖ Xây dựng chính sách lương thưởng dựa trên năng lực và trình độ của cán bộ nhân viên, nhằm đảm bảo phân phối thu nhập một cách hợp lý, xứng đáng với sự đóng góp của mỗi cá nhân, tạo động lực để mọi thành viên trong Công ty có sự phấn đấu, nỗ lực để đạt được những thành quả lớn hơn.
- ❖ Song song với việc sắp xếp và củng cố lao động, công tác đào tạo và việc tuyển dụng mới cũng được ban lãnh đạo Công ty rất chú trọng. Hoạt động này nhằm bố trí sắp xếp lại lao động phù hợp với chuyên môn, sở trường, tận dụng có hiệu quả một cách triệt để nguồn nhân lực của Công ty.

Cơ cấu tổ chức của Công ty giai đoạn sau cổ phần hóa dự kiến với chức năng, nhiệm vụ cụ thể của các phòng, ban như sau:

- ❖ Hội đồng quản trị (5 nhân sự): trong đó có 1 thành viên chuyên trách;

- ❖ Ban Tổng giám đốc (3 nhân sự);
- ❖ Ban Kiểm soát (3 nhân sự): trong đó có 1 Nhân sự chuyên trách;
- ❖ Phòng TCHC: (17 nhân sự);
- ❖ Phòng Tài chính – Kế toán: (9 nhân sự);
- ❖ Phòng Kế hoạch Kinh doanh: (11 nhân sự);
- ❖ Phòng Kỹ thuật – Đầu tư: (8 nhân sự);
- ❖ Xí nghiệp xếp dỡ vận tải số 1: (8 nhân sự).

MÔ HÌNH TỔ CHỨC CÔNG TY CỔ PHẦN CẢNG PHÚ ĐỊNH



4. Chiến lược phát triển sau cổ phần hóa

4.1 Cơ hội và thách thức

❖ Cơ hội

- Đối với nền kinh tế đang phát triển như Việt Nam, bất động sản sẽ là ngành còn có nhiều tiềm năng và cơ hội. Bên cạnh đó, Việt Nam tiếp tục thúc đẩy quá trình hội nhập một cách đầy đủ khi trở thành thành viên của Tổ chức Thương mại Thế giới (WTO) từ đầu năm 2007. Quá trình hội nhập cùng với những yếu tố thuận lợi trong môi trường đầu tư sẽ tiếp tục thu hút các luồng vốn đầu tư vào Việt Nam. Các yếu tố trên sẽ làm gia tăng mạnh nhu cầu phát triển cơ sở hạ tầng, như nhà ở, văn phòng làm việc, khu thương mại, khu công nghiệp... đặc biệt ở các thành phố trọng điểm về phát triển kinh tế của Việt Nam như Hà Nội, TP. HCM, Đà Nẵng,...
- Hoạt động theo mô hình công ty cổ phần sẽ mang đến cho Công ty sự năng động và tự chủ cao trong hoạch định cũng như thực hiện các chiến lược phát triển kinh doanh của mình. Mô hình mới sẽ giúp Công ty linh hoạt hơn, có khả năng phản ứng nhanh nhạy hơn trong quản trị, điều hành nhằm thích ứng với sự biến động của tình hình thị trường.
- Sự phát triển của thị trường chứng khoán Việt Nam sẽ tạo nhiều cơ hội và thuận lợi cho Công ty trong việc quảng bá thương hiệu, huy động vốn tài trợ cho các hoạt động kinh doanh, phát triển các dự án của Công ty.

❖ Thách thức

- Cùng với tình hình khó khăn chung của nền kinh tế, ngành vận tải thủy và xây dựng ở Việt Nam thời gian qua cũng phải đương đầu với nhiều khó khăn, thách thức.
- Quá trình hội nhập đã tạo điều kiện thuận lợi và thông thoáng hơn cho hoạt động đầu tư. Lĩnh vực bất động sản tại thị trường Việt Nam được dự đoán sẽ là một trong những ngành thu hút sự tham gia của các nhà đầu tư và kinh doanh bất động sản tầm cỡ trong khu vực và trên thế giới. Quá trình này sẽ khiến cho các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản Việt Nam chịu nhiều sức ép cạnh tranh từ các nhà đầu tư dồi dào về tiềm lực tài chính và nhiều kinh nghiệm trong quy hoạch, thiết kế, đầu tư xây dựng và quản lý dự án.
- Việc cạnh tranh giữa các doanh nghiệp trong nước với nhau cũng sẽ trở nên gay gắt hơn do lĩnh vực kinh doanh bất động sản ngày càng thu hút sự tham gia nhiều hơn của các nhà đầu tư, trong khi việc huy động nguồn tài chính cho các dự án đầu tư có quy mô lớn luôn gặp trở ngại.
- Các doanh nghiệp trong ngành cũng sẽ gặp phải các khó khăn về thủ tục triển khai dự án, đền bù giải phóng mặt bằng do các quy định còn phức tạp, mất nhiều thời gian.

- Hành lang pháp lý chưa hoàn thiện, tình trạng đầu cơ, kích cầu ảo, đẩy giá vượt lên cao so với thực tế cũng sẽ là thách thức dẫn đến rủi ro cao cho các doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản.
- Sau cổ phần hoá, việc thích nghi và vận hành tốt theo mô hình mới sẽ là một trong những trở ngại doanh nghiệp có thể gặp phải. Phương thức quản trị điều hành mới đòi hỏi Công ty phải có thời gian để thích nghi.
- Nguồn nhân lực cho nhu cầu phát triển, để tạo ra những bước đột phá và nâng cao khả năng cạnh tranh trong hoạt động kinh doanh cũng sẽ là một thách thức đối với Công ty.

4.2 Định hướng phát triển của Công ty

4.2.1 Dự án Cảng Phú Định

❖ Mục tiêu:

Cảng Phú Định được xây dựng là cảng sông lớn nhất của Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 07/06/2001 của Ủy ban Nhân dân TPHCM về duyệt dự án đầu tư xây dựng Cảng sông Phú Định. Sau khi được hoàn thành Cảng Phú Định sẽ cùng cùng với một số cảng sông vệ tinh của Thành phố Hồ Chí Minh tạo thành một mạng lưới cảng sông hài hòa trong liên vận thủy bộ, phù hợp với quy hoạch chung xây dựng và phát triển Thành phố với các khu công nghiệp, các khu đô thị mới, các vùng lân cận nhằm đảm nhận được khối lượng hàng hóa thông qua Cảng ngày càng tăng đáp ứng xu thế hội nhập kinh tế quốc tế.

❖ Khái quát:

Cảng Phú Định được xây dựng với tổng diện tích là **647.921 m²** (trong đó diện tích khu tái định cư tại chỗ là **40.000 m²**, tổng diện tích đất khai thác cảng là **607.921 m²**), tổng diện tích khu nước là **300.000 m²**. Dự án sử dụng nguồn cung cấp điện nước từ hệ thống điện, nước của Thành Phố Hồ Chí Minh. Vị trí dự án nằm ở cuối đường Hồ Học Lãm, Phường 16, Quận 8, TP.Hồ Chí Minh nằm trên bờ hữu Sông Chợ Đệm, có các chức năng chủ yếu như sau:

- ✓ Kết nối với các Cảng biển qua tuyến Kênh tẻ, Kênh đôi và Sông Sài Gòn.
- ✓ Kết nối với mạng lưới giao thông thủy nội địa từ Phú Định đi theo tuyến sông chợ Đệm qua sông Cần Giuộc, sông Vàm Cỏ, sông Bến Lức.
- ✓ Tuyến đường thủy nội địa qua kênh Tẻ kênh Đôi (đạt tiêu chuẩn kênh cấp IV), sông Cần Giuộc nối với sông Nhà Bè, sông Chợ Đệm, sông Vàm Cỏ.
- ✓ Kết nối với vận tải bộ qua đường Hồ Học Lãm nối với Đại lộ Đông Tây khoảng 1 km, Quốc lộ 1A khoảng 2 km.

Giai đoạn 1:

▪ **Cơ sở pháp lý thực hiện:**

Dự án Cảng Phú Định giai đoạn 1 được đầu tư xây dựng theo Quyết định số 3396/QĐ-UBND ngày 07/06/2001 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh và các Quyết định điều chỉnh tổng mức đầu tư:

- Quyết định số 4721/QĐ-UB ngày 15/11/2002 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh (giai đoạn 1) dự án đầu tư xây dựng Cảng sông Phú Định. Tổng mức đầu tư điều chỉnh là 343.810.000.000 đồng (trong đó vốn Ngân sách là 279.465.000.000 đồng).
- Quyết định số 6250/QĐ-UBND ngày 09/12/2005 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh dự án đầu tư xây dựng Cảng sông Phú Định – quận 8. Tổng mức đầu tư điều chỉnh là 398.105.000.000 đồng (trong đó vốn Ngân sách là 310.103.000.000 đồng).
- Quyết định số 138/QĐ-CS ngày 30/11/2010 của Công ty TNHH MTV Cảng sông TP. Hồ Chí Minh về duyệt điều chỉnh (giai đoạn 1) dự án đầu tư xây dựng Cảng sông Phú Định-P.16-Q.8. Tổng mức đầu tư điều chỉnh được duyệt là 398.105.000.000 đồng, trong đó vốn Ngân sách là 363.591.000.000 đồng; vốn vay và huy động là 34.514.000.000 đồng.

Trong đó, tính đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, về cơ bản đã hoàn tất việc đền bù giải tỏa cho toàn dự án trị giá số tiền là 212.871.000.000 đồng. Dự án Cảng Phú Định giai đoạn 1 đã được đưa vào khai thác từ tháng 09/2011.

▪ **Khối lượng giải ngân và tình hình thanh quyết toán (tính đến tháng 9/2014)**

- Giải ngân vốn Ngân sách địa phương số tiền **287.375.796.939** đồng, trong đó số dư tạm ứng kinh phí đền bù là **1.956.833.033** đồng, do Kho bạc Nhà nước TP. Hồ Chí Minh cấp.
- Giải ngân hỗ trợ lãi vay kích cầu **3.170.506.243** đồng do Sở Tài chính cấp.
- Giải ngân tiền bán kho 301: **40.938.542.679** đồng Sở Tài chính cấp.
- Khối lượng chuyển tiếp cho các giai đoạn sau: không có.

Hiện tại, Công ty đã hoàn tất việc quyết toán và giải ngân các gói thầu xây lắp, chi phí tư vấn và chi phí khác. Dự án chỉ còn vướng hạng mục đền bù (còn 03 trường hợp chưa chịu nhận tiền bồi thường).

▪ **Năng lực thiết kế:**

Khả năng thông qua 1 triệu tấn hoàn thành giữa năm 2013.

▪ **Các chỉ tiêu khi hoàn thành Cảng Phú Định giai đoạn 1:**

- Tổng diện tích bãi: 81.252 m²

- Tổng diện tích kho dự kiến giai đoạn 1: 4.680 m²
- Tuyên bến:
 - ✓ 2 bến sà lan bốc xếp Container: dài 31 m, rộng 8,5 m, cao độ mặt bến +2,00/OMN, cao độ đáy trước bến: -4,9m/OMN. Tiếp nhận tàu 600 tấn.
 - ✓ 10 bến sà lan bốc xếp hàng tổng hợp: dài 31 m, rộng 8,5 m, cao độ mặt bến +2,00/OMN, cao độ đáy trước bến: -4,5m/OMN. Trong đó có bến số 10 có khả năng tiếp nhận tàu 1700 tấn.
- Các công trình kỹ thuật:
 - ✓ Nhà văn phòng làm việc: 5.181 m² (Gồm nhà làm việc, sân, nhà để xe).
 - ✓ Trạm biến điện
 - ✓ Trạm xử lý nước thải
 - ✓ Đường giao thông nội bộ: 38.665 m²
- Nhu cầu đầu tư phương tiện thiết bị xếp dỡ : 100 tỷ
 - ✓ Cần cẩu, cần trục: 40 tỷ
 - ✓ Thiết bị nâng: 40 tỷ
 - ✓ Phương tiện vận tải: 20 tỷ

Giai đoạn 2 và 3:

▪ Năng lực thiết kế:

Dự kiến dự án Cảng Phú Định sẽ đưa vào sử dụng, khai thác trong năm 2015 – 2017. Trong đó, khả năng thông qua 2 triệu tấn dự kiến hoàn thành giữa năm 2016.

▪ Các chỉ tiêu khi hoàn thành Cảng Phú Định giai đoạn 2 và 3:

Dự án Cảng Phú Định giai đoạn 2 và 3 khi đi vào hoạt động sẽ khai thác tối đa thế mạnh 50 ha đất còn lại phù hợp với chủ trương của thành phố và quy hoạch được duyệt.

- Dự kiến nguồn vốn đầu tư:
 - ✓ Hạ tầng: 200 tỷ
 - ✓ Thiết bị: 150 tỷ
- Kho bãi (dự kiến):
 - ✓ Tổng diện tích kho: 60.000 m²
 - ✓ Tổng diện tích bãi: 90.000 m²

- Các công trình khác sẽ thực hiện đúng theo quy hoạch được duyệt.
 - ✓ Xưởng cơ khí sửa chữa.
- Khu đô thị, dịch vụ...

4.2.2 Các yếu tố ảnh hưởng đến định hướng phát triển giai đoạn 2 và 3

- Theo thống kê của Cục Hàng Hải Việt Nam, sản lượng hàng hóa thông qua cảng biển Việt Nam năm 2013 đạt 326 triệu tấn, tăng 10,7% so với năm 2012.
- Quy hoạch chung Quận 8: Theo Sơ đồ định hướng phát triển không gian của Quận 8, Cảng Phú Định (cùng với chợ đầu mối Bình Điền) được quy hoạch trở thành “Khu kho tàng – Bến bãi – Cảng”. Đây là yếu tố quan trọng trong việc xác định hướng phát triển của giai đoạn 2 và 3 của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định.
- Quy hoạch hệ thống Cảng biển khu vực Thành phố Hồ Chí Minh:
 - Các cảng di dời ra khỏi khu vực nội thành bao gồm: Tân Cảng Sài Gòn, nhà máy đóng tàu Ba Son, khu Cảng Nhà Rồng và Khánh Hội thuộc Cảng Sài Gòn, Cảng Tân Thuận Đông, Cảng Rau Quả.
 - Đầu tư xây dựng phát triển khu Cảng Cát Lái, khu Hiệp Phước để phục vụ di chuyển các cảng trong nội thành và đáp ứng nhu cầu xuất nhập khẩu hàng hóa của khu vực, các khu công nghiệp, khu chế xuất sau cảng, các nhà máy, cơ sở sản xuất ven Sông Đồng Nai, Sông Nhà Bè, Sông Soài Rạp.
 - Luồng Soài Rạp nối TP.Hồ Chí Minh với Biển Đông đã được nạo vét xong trong tháng 3 năm 2014 để tàu 50.000 DWT ra vào thuận tiện khai thác song song với luồng Lòng Tàu.
- Theo văn bản số 1923/SGTCC-GT ngày 10/08/2007 của Sở Giao thông Công chính: gần Cảng Phú Định có 2 dự án:
 - Dự án đường vành đai số 2 từ Quốc lộ 1A (nâng cấp mở rộng đường Hồ Học Lãm hiện hữu) qua cầu Phú Định đến Đại Lộ Nguyễn Văn Linh. Dự kiến năm 2015– 2017 sẽ hoàn thành và là trục giao thông chính đáp ứng nhu cầu vận tải, tăng hiệu quả khai thác Cảng Phú Định.
 - Dự án Cầu Phú Định (dự kiến): rộng 60m, 8 làn xe, khoang thông thuyền 100m, tĩnh không 6m.

4.2.3 Định hướng phát triển của Công ty Cổ phần Cảng Phú Định

Do các cảng biển phải di dời trong điều kiện dự báo sản lượng hàng hóa thông qua sẽ tăng cao từ đó phát sinh nhu cầu trung chuyển hàng hóa lớn. Đây là cơ hội để Cảng Phú Định phát triển trở thành trung tâm trung chuyển hàng xuất nhập khẩu, cầu nối giữa vận tải biển với vận tải thủy – bộ nội địa trong tương lai, quy mô lượng hàng thông qua hàng triệu tấn/năm.

Công ty định hướng đầu tư trang thiết bị hiện đại, góp phần vào sự phát triển kinh tế của Thành phố và các tỉnh Miền Đông, Miền Tây Nam Bộ và Campuchia.

Tích cực mở rộng khai thác hàng nội địa như vật liệu xây dựng (cát đá, xi măng, sắt thép...), phân phối hàng tiêu dùng...

Tiếp tục đầu tư, phát triển kinh doanh vận tải thủy – bộ...đồng thời phát triển các dịch vụ hỗ trợ vận tải như sửa chữa; mua bán vật tư, nhiên liệu; lưu đậu phương tiện vận tải; vận chuyển hàng hoá...

Củng cố và phát triển những lĩnh vực truyền thống: Xếp dỡ hàng hóa, dịch vụ khai thác hàng bến, xây dựng công trình, bến tàu khách, dịch vụ...

Hợp tác chặt chẽ với Công ty cổ phần tập đoàn Đầu tư địa ốc NOVA trong việc khai thác và phát triển mạng lưới thị trường cho sản phẩm và dịch vụ đầu ra tại Cảng Phú Định.

5. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa

5.1 Kế hoạch kinh doanh 05 năm sau cổ phần hóa:

Trên cơ sở các định hướng chiến lược và kế hoạch phát triển nêu trên, dự kiến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty cổ phần trong 05 năm tới như sau:

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1	Dự án Cảng Phú Định giai đoạn 1, 2, 3	Tổng diện tích 60 ha, đã hoàn tất giai đoạn 1: 10,2 ha				
2	Tổng diện tích kho giai đoạn 2, 3	-	60.000 m ²			
3	Tổng diện tích bãi giai đoạn 2, 3	-	90.000 m ²			
4	Đầu tư xây dựng hạ tầng giai đoạn 2 (tỷ đồng)	50	-	-	-	-
5	Đầu tư xây dựng hoàn thiện hạ tầng giai đoạn 3 (tỷ đồng)	-	50	50	50	
6	Đầu tư trang thiết bị phục vụ xếp dỡ (tỷ đồng)	-	20	20	20	20
7	Đầu tư thiết bị phục vụ vận tải (tỷ đồng)	-	20	-	-	-
8	Đầu tư thiết bị phục vụ lĩnh vực XDCT (tỷ đồng)	-	30	30	50	40
	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	50	120	100	120	60
1	Doanh thu kho: 70.000 đ/m ² (chưa VAT) (tỷ đồng)	-	50	50	55	55

STT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
2	Doanh thu bãi: 35.000m ² (chưa VAT) (tỷ đồng)	7	46	46	50	50
3	Doanh thu VLXD (tỷ đồng)	5	10	40	50	50
4	Doanh thu xây dựng công trình (tỷ đồng)	-	30	40	50	60
5	Doanh thu xếp dỡ hàng hoá (tỷ đồng)	-	10	15	15	20
6	Doanh thu về vận tải hàng hoá (tỷ đồng)	-	10	15	15	20
7	Doanh thu giai đoạn 1 (tỷ đồng)	30	32	34	36	38
8	Doanh thu dịch vụ khác (tỷ đồng)	-	5	5	5	10
	Tổng cộng doanh thu	42	193	245	276	303

Nguồn: CẢNG SÔNG

5.2 Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu sau 05 năm cổ phần hóa:

Đơn vị: Tỷ đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014 (*)	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
1	Vốn điều lệ	208,300	330	500	600	600	600
2	Tổng doanh thu	27,900	42	193	245	276	303
3	Tổng chi phí	26,240	29	135	172	193	212
4	Lợi nhuận trước thuế	1,660	13	58	74	83	91
5	Tỷ lệ Lợi nhuận trước thuế/ Vốn điều lệ	6,33%	3,82%	11,58%	12,25%	13,80%	15,15%
6	Lợi nhuận sau thuế	1,660	9,8	45,16	57,33	64,58	70,90
7	Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/ Vốn điều lệ	6,33%	3%	9,0%	9,6%	10,8%	11,8%
8	Phân phối lợi nhuận		1,97	9,03	11,47	12,92	14,18
8.1	Quỹ khen thưởng phúc lợi (5%/Lợi nhuận sau thuế)	-	0,49	2,26	2,87	3,23	3,55

STT	Chỉ tiêu	Năm 2014 (*)	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019
8.2	Quỹ dự phòng tài chính (5%/Lợi nhuận sau thuế)	-	0,49	2,26	2,87	3,23	3,55
8.3	Quỹ Đầu tư phát triển (10%/Lợi nhuận sau thuế)	-	0,98	4,52	5,73	6,46	7,09
9	Tỷ lệ cổ tức/Vốn điều lệ	-	2%	4%	6%	7%	9%
10	Tổng số lao động (người)	64	85	88	91	125	125
11	Tổng quỹ lương	6,144	10,584	12,357	13,974	19,20	19,20
12	Thu nhập bình quân của người LĐ (triệu đồng/tháng/người)	8	8,7	9,6	10	15	15

Nguồn: CÁNG SÔNG

(*) Năm 2014 Công ty hoạt động theo mô hình Công ty TNHH MTV do Nhà nước sở hữu 100% vốn

6. Biện pháp thực hiện

Về hoạt động sản xuất kinh doanh

Chi phí đầu tư xây dựng ban đầu đến khi hoàn tất dự án Cảng Phú Định tương đối lớn. Dự kiến năm 2017, công ty hoàn tất giai đoạn 2 và 3, tiến hành đưa vào khai thác để tăng doanh thu. Bên cạnh đó, công ty sẽ khôi phục, đầu tư mới và đẩy mạnh phát triển, mở rộng các lĩnh vực mà công ty được phép hoạt động như kinh doanh vật liệu xây dựng, xây dựng công trình, vận tải hàng hoá,... Trong giai đoạn từ năm 2014 đến năm 2017 và những năm tiếp theo, Công ty từng bước thực hiện các nhiệm vụ sau:

- Đổi mới phương thức quản lý điều hành, đổi mới công nghệ trình độ kỹ thuật, tay nghề chuyên môn nghiệp vụ để tăng năng suất lao động nâng cao chất lượng dịch vụ uy tín hiệu quả kinh doanh.
- Củng cố các đơn vị cơ sở theo hướng “Tự chủ – Đủ mạnh – Hiệu quả”.
- Điều chỉnh, thiết kế và xây dựng hoàn thiện Cảng Phú Định giai đoạn 2 và 3, đưa vào khai thác hiệu quả;
- Nâng cấp các cầu cảng còn lại theo tình hình thực tế phát triển của khách hàng, nền kinh tế và nhu cầu của khách hàng;
- Đầu tư các thiết bị chuyên dùng phục vụ cho nhu cầu xếp dỡ, vận chuyên: xe tải từ 2,5 tấn đến 40 tấn; cầu chuyên dùng; xe nâng hạ; băng chuyền; tời;
- Xây dựng trạm cân;

- Hoàn thiện các bước để lên sàn chứng khoán Việt Nam nhằm huy động các nguồn lực đầu tư cho sự phát triển của công ty;
- Áp dụng các quy trình quản lý, công nghệ thông tin tiên tiến, hiện đại.
- Mở rộng phát triển các lĩnh vực như vận tải hàng hoá, xây dựng các công trình dịch vụ thương mại về nhà ở, trung tâm phân phối; xây dựng các công trình dân dụng, các công trình có liên quan đến cảng; kinh doanh khai thác VLXD; sửa chữa cơ khí,...

Về quản lý tài chính

- Thực hành tiết kiệm, giảm giá thành dịch vụ, tăng thu nhập cho người lao động.
- Quản lý và sử dụng nguồn vốn một cách có hiệu quả. Đa dạng hóa hình thức huy động vốn để đáp ứng kịp thời yêu cầu phát triển kinh doanh.
- Đẩy mạnh sử dụng có hiệu quả các công cụ tài chính trong kinh doanh.

Chính sách phát triển thị trường, đối tác kinh doanh:

- Chính sách của Công ty là: **Uy tín – Chất lượng – Hiệu quả.**
- Đối với khách hàng đã có quan hệ kinh doanh, chủ động duy trì và phát triển lên tầm quan hệ mới: bền vững, hiệu quả và lâu dài.
- Tổ chức nghiên cứu, tiếp cận, nắm bắt thông tin để mở rộng thị trường, khai thác khách hàng mới tạo cơ hội hợp tác kinh doanh.
- Đối với thị trường nội địa: duy trì, mở rộng và phát triển có trọng điểm theo mạng lưới cung ứng và phân phối dịch vụ.

Chính sách phát triển nguồn nhân lực:

- Chú trọng yếu tố con người. Xây dựng chiến lược phát triển lực lượng lao động theo định hướng: Quy hoạch – Đào tạo – Bồi dưỡng – Sử dụng. Mạnh dạn sử dụng lao động trẻ, có năng lực, nhiệt tình công tác.
- Xây dựng bộ máy tổ chức cho phù hợp với hoạt động của Công ty.
- Mạnh dạn thuê chuyên gia giỏi trong các lĩnh vực quan trọng như: tư vấn tài chính, quản lý rủi ro, quản trị kinh doanh...
- Hoàn thiện công tác tiền lương theo hướng “**Làm theo năng lực, hưởng theo năng suất lao động và hiệu quả hoạt động kinh doanh**”.
- Xây dựng cơ chế chính sách hợp lý để thu hút nhân tài.

PHẦN VI: THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN

I. PHƯƠNG THỨC CHÀO BÁN CỔ PHẦN

1. Đối tượng mua cổ phần

Đối tượng mua cổ phần bao gồm: Cán bộ công nhân viên của Công ty, nhà đầu tư chiến lược và các nhà đầu tư trong và ngoài nước mua thông qua đấu giá (theo Điều 6 và Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP).

2. Phương thức chào bán

2.1 Cổ phần người lao động được mua ưu đãi

Gồm 2 hình thức chi tiết như sau:

➤ *Cổ phần CBCNV mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước*

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

- Tổng số CBCNV có tên trong danh sách lao động Công ty ngày 30/08/2014 (thời điểm UBND Thành phố Hồ Chí Minh công bố giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Cảng Sông Thành phố Hồ Chí Minh để cổ phần hóa) là: **47** người;
- Tổng số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: **43** người;
- Tổng số năm công tác toàn bộ số CBCNV được mua cổ phần theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước: **683** năm.
- Tổng số cổ phần CBCNV được mua theo quy định của hình thức này là **68.300 cổ phần** với tổng mệnh giá là **683.000.000 đồng** chiếm **0,2%** vốn điều lệ công ty cổ phần.
- Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CBCNV sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá công khai ra công chúng.
- Giá bán: bằng 60% giá đấu thành công thấp nhất vì Công ty bán đấu giá công khai trước khi bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược.

➤ *Cổ phần CBCNV mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần*

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

Theo quy định tại Điểm a Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ -CP ngày 18/07/2011 thì người lao động có tên trong danh sách thường xuyên của doanh nghiệp tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất 03 năm thì được mua thêm cổ phần ưu đãi theo quy định sau:

“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”.

Công ty có 4 CBCNV đăng ký mua theo quy định của hình thức này với tổng số cổ phần là **6.000 cổ phần**, tương ứng tổng mệnh giá là **60.000.000 đồng** chiếm **0,02%** vốn điều lệ công ty cổ phần.

Thời gian thực hiện bán cổ phần cho CBCNV: Việc triển khai bán cổ phần cho CBCNV sẽ thực hiện sau khi bán đấu giá công khai ra công chúng.

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

2.2 Cổ phần bán ưu đãi cho Tổ chức Công đoàn

Theo quy định tại Điểm c Mục 2 Điều 36, Nghị định 59/2011/NĐ -CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì “*Công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp được sử dụng nguồn quỹ công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa (theo quy định tại khoản 2 Điều 16 Luật Công đoàn; không huy động, vay vốn) để mua cổ phần ưu đãi nhưng không quá 3% vốn điều lệ. Số cổ phần ưu đãi này do tổ chức công đoàn nắm giữ nhưng không được chuyển nhượng. Trường hợp tổ chức công đoàn cơ sở tại doanh nghiệp cổ phần hóa được Đại hội cán bộ, công nhân viên chức tại doanh nghiệp cổ phần hóa ủy quyền sử dụng nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi để mua và thay mặt cán bộ công nhân viên chức quản lý cổ phần này thì số cổ phần này được giảm trừ vào số lượng cổ phần ưu đãi người lao động được mua theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định này và tổ chức công đoàn được quyền chuyển nhượng hoặc mua lại số cổ phần được mua từ quỹ khen thưởng, phúc lợi khi có yêu cầu của người lao động.*” Giá bán cổ phần ưu đãi cho tổ chức công đoàn tại doanh nghiệp cổ phần hóa là giá bán cổ phần ưu đãi cho người lao động.

Tổ chức Công đoàn Công ty TNHH MTV Cảng Sông thành phố Hồ Chí Minh không đăng ký tham gia mua cổ phần.

2.3 Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

Tổng số cổ phần dự kiến bán cho nhà đầu tư chiến lược là **8.377.850** cổ phần, tương ứng **83.778.500.000** đồng, chiếm **25,39%** vốn điều lệ của công ty cổ phần.

Theo quy định tại điểm a Khoản 3 Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ về chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần thì “Nhà đầu tư chiến lược là các nhà đầu tư trong nước và nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính và có cam kết bằng văn bản của người có thẩm quyền trong việc gắn bó lợi ích lâu dài với doanh nghiệp và hỗ trợ doanh nghiệp sau cổ phần hóa về: chuyển giao công nghệ mới; đào tạo nguồn nhân lực; nâng cao năng lực tài chính; quản trị doanh nghiệp; cung ứng nguyên vật liệu; phát triển thị trường tiêu thụ sản phẩm”. Dựa trên quy định này, Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh xây dựng các tiêu chí để lựa chọn nhà đầu tư chiến lược như sau:

1. Là doanh nghiệp đầu tư trong nước, có thời gian hoạt động tối thiểu 5 năm, có kinh nghiệm và năng lực quản trị tốt.
2. Có thiện chí trong quá trình đàm phán để trở thành nhà đầu tư chiến lược.
3. Có năng lực về tài chính cụ thể: Tính tới 31/12/2013, vốn chủ sở hữu hoặc tổng tài sản có trên 600 tỷ đồng và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (đã được kiểm toán) không lỗ trong 2 năm 2012, 2013.
4. Có cam kết bằng văn bản đem lại lợi ích lâu dài và gắn bó tối thiểu 5 năm với Công ty. Có cam kết bằng văn bản không chuyển nhượng số cổ phần được mua trong thời gian tối thiểu 05 năm kể từ ngày mua cổ phần, trở thành cổ đông chiến lược và không thực hiện các giao dịch nào với công ty cổ phần dẫn đến xung đột lợi ích và tạo ra sự độc quyền hoặc cạnh tranh không lành mạnh với khách hàng, nhà đầu tư khác của công ty cổ phần.
5. Hỗ trợ Công ty sau khi cổ phần hoá về xây dựng hệ thống quản trị công ty và phát triển nguồn nhân lực; hỗ trợ nguồn tài trợ tài chính; đóng góp, phối hợp, chuyển giao kinh nghiệm về lập quy hoạch, quản lý dự án đầu tư cơ sở vật chất, hạ tầng; tổ chức vận hành và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, nguồn lực; định hướng, khai thác, xây dựng và phối hợp phát triển mạng lưới thị trường cho sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án.

Trên cơ sở xét duyệt các tiêu chí đó và sau khi làm việc với các đối tác, Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh lựa chọn và đề xuất danh sách nhà đầu tư chiến lược đăng ký tham gia mua cổ phần lần đầu, chi tiết như sau:

Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova (NOVALAND)

- Giấy CNĐKDN số: 0301444753
- Người đại diện theo pháp luật: Bùi Thành Nhơn
- Địa chỉ trụ sở chính: 313B-315 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường 7, Quận 3

- Điện thoại: 08.39153666
- Vốn điều lệ: 1.200.000.000.000 đồng (Một nghìn hai trăm tỷ đồng)
- Ngành nghề kinh doanh chính: đầu tư, phát triển bất động sản; xây dựng chuỗi giá trị cung cấp nguồn thực phẩm sạch có truy nguồn gốc (sản xuất kinh doanh thú y, thuốc thủy sản).
- Công ty Cổ phần tập đoàn Đầu tư Địa ốc Nova có tiềm lực tài chính lớn mạnh, nhiều kinh nghiệm trong hoạt động quản trị, có thể gắn bó lâu dài và hỗ trợ phát triển đối với Công ty cổ phần. Cụ thể, NOVALAND cam kết hỗ trợ Công ty cổ phần:
 1. Xây dựng hệ thống quản trị công ty và phát triển nguồn nhân lực.
 2. Hỗ trợ nguồn tài trợ tài chính, bao gồm nguồn từ tiềm lực tài chính hiện có và/hoặc từ nguồn huy động khác.
 3. Đóng góp, phối hợp, chuyển giao kinh nghiệm về lập quy hoạch, quản lý dự án đầu tư xây dựng cơ sở vật chất, hạ tầng; tổ chức vận hành và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản, nguồn lực...
 4. Định hướng, khai thác, xây dựng và phối hợp phát triển mạng lưới thị trường cho sản phẩm, dịch vụ đầu ra của dự án Cảng Phú Định.
- Tính đến thời điểm 31/12/2013, NOVALAND có vốn chủ sở hữu là **1.066.344.404.981** đồng. Kết quả hoạt động kinh doanh năm 2013 (được kiểm toán bởi công ty TNHH KPMG Việt Nam), có lợi nhuận sau thuế là **7.022.269.384** đồng và không có lỗ lũy kế; Tại thời điểm 31/12/2013, NOVALAND có tổng số nợ vay là **2.331.144.946.820** đồng, chiếm 2,18 lần so với Vốn chủ sở hữu.
- Số lượng cổ phần đăng ký mua: tối thiểu **25,39%** Vốn điều lệ Công ty cổ phần, tương đương với số cổ phần là **8.377.850** cổ phần.
 - *Giá cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược:*

Theo quy định tại Tiết đ, Khoản 3, Điều 6, Nghị định 59 /2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì: “*Giá bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược được xác định theo nguyên tắc:*

- *Đối với trường hợp bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược sau khi đấu giá công khai thì giá bán do Ban Quản lý cổ phần hóa thỏa thuận trực tiếp với các nhà đầu tư chiến lược nhưng không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.*

- *Đối với trường hợp thỏa thuận trực tiếp hoặc đấu giá giữa các nhà đầu tư chiến lược có đủ tiêu chuẩn và đã thực hiện đăng ký mua trước khi thực hiện đấu giá công khai là giá thỏa thuận giữa các bên (trường hợp thỏa thuận) hoặc là giá đấu thành công (đối với trường hợp đấu giá) nhưng không thấp hơn giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt.”*

Sau khi tổ chức bán đấu giá công khai cổ phần lần đầu ra bên ngoài, Ban chỉ đạo cổ phần hóa sẽ thực hiện việc bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược. Giá bán do Ban Chỉ đạo cổ phần hóa thỏa thuận trực tiếp với các nhà đầu tư chiến lược nhưng không thấp hơn giá đấu thành công thấp nhất của cuộc đấu giá công khai.

Nhà đầu tư chiến lược sẽ tiến hành nộp tiền đặt cọc vào tài khoản phong tỏa của Công ty. Số tiền nhà đầu tư chiến lược phải đặt cọc tương ứng với 10% giá trị cổ phần đăng ký mua theo giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Trường hợp từ bỏ quyền mua, nhà đầu tư chiến lược không được nhận lại tiền cọc.

▪ **Quy định về hạn chế chuyển nhượng:**

Theo quy định tại Tiết c, Khoản 3, Điều 6, Nghị định 59/2011/NĐ -CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ thì: “Nhà đầu tư chiến lược không được chuyển nhượng số cổ phần mua trong thời hạn tối thiểu 05 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”.

2.4 Cổ phần bán đấu giá công khai ra bên ngoài

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

- Tổng số lượng cổ phần bán đấu giá ra bên ngoài: **8.377.850** cổ phần, tương ứng **83.778.500.000** đồng, chiếm **25,39%** vốn điều lệ.
- Giá khởi điểm là **10.000** đồng/cổ phần (tham khảo Báo cáo thuyết minh giá khởi điểm do Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á lập).
- Thời gian bán đấu giá: Dự kiến tháng 11/2014, sau khi có Quyết định của UBND TP. Hồ Chí Minh phê duyệt phương án cổ phần hoá và chuyển Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh thành công ty cổ phần.
- Tổ chức thực hiện bán đấu giá: Sở Giao dịch Chứng khoán TP. HCM.

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 (Theo quy định tại Điều 6 Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/07/2011 của Chính phủ).

3. Phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán

- Đối với nhà đầu tư mua thông qua đấu giá: theo Quy chế đấu giá do Sở giao dịch Chứng khoán TP. HCM ban hành.
- Đối với nhà đầu tư chiến lược: thanh toán tiền mua cổ phần tối đa 05 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng mua bán cổ phần.
- Đối với cán bộ công nhân viên: Sau khi tổ chức bán cho nhà đầu tư chiến lược thành công.

II. LOẠI CỔ PHẦN

Tất cả cổ phần của Công ty tại thời điểm thành lập là cổ phần phổ thông. Các hoạt động mua, bán, chuyển nhượng, thừa kế cổ phần được thực hiện theo quy định của Điều lệ công ty cổ phần và các văn bản pháp luật khác có liên quan.

III. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CỔ PHẦN HÓA

Việc quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hóa 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 ra được bán hết với giá khởi điểm 10.000 đồng và giá đấu thành công thấp nhất là 10.000 đồng/cổ phần, chi tiết như sau:

TT	Kế hoạch hoàn vốn ngân sách nhà nước		Số tiền (đồng)
1	Vốn điều lệ Công ty cổ phần	(a)	330.000.000.000
2	Vốn Nhà nước thực tế tại doanh nghiệp sau khi đánh giá lại	(b)	329.318.879.925
3	Tiền thu từ cổ phần hoá	(c)	168.026.800.000
3.1	Thu từ bán cổ phần cho CBCNV		469.800.000
	+ Mua theo tiêu chuẩn thâm niên làm việc trong khu vực Nhà nước		409.800.000
	+ Mua theo đăng ký cam kết làm việc lâu dài tại Công ty cổ phần		60.000.000
3.2	Thu từ bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược		83.778.500.000
3.3	Thu từ bán đấu giá ra bên ngoài		83.778.500.000
4	Giá trị mệnh giá cổ phần phát hành thêm	(d)	681.120.075
5	Trị giá cổ phần đã bán tính theo mệnh giá	(e) = (a) – (b)	168.300.000.000
6	Chi phí cổ phần hoá đơn vị thực hiện	(f)	500.000.000
7	Chi phí gửi quyết định chính sách đối với lao động dôi dư	(g)	468.250.022
8	Phần thặng dư vốn để lại DN tương ứng tỷ lệ cổ phần phát hành thêm /Vốn điều lệ	(h) = [(c)–(d) – (f) – (g)] x [(e)/(a)]	-
Tổng số tiền hoàn vốn ngân sách		(c) – (d) – (f) – (g) – (h)	166.377.429.903

Công ty sẽ thực hiện sử dụng tiền thu được từ cổ phần hoá theo quy định sau khi hoàn tất việc bán cổ phần ra bên ngoài.

IV. PHÂN TÍCH CÁC RỦI RO DỰ KIẾN

1. Rủi ro về kinh tế

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

Những năm vừa qua, khủng hoảng tài chính toàn cầu và suy thoái kinh tế đã tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam bị giảm sút so với giai đoạn trước năm 2008 cụ thể tăng trưởng 5,9% năm 2011, 5,03% trong năm 2012 và 5,42% trong năm 2013.

Hoạt động chủ yếu của Công ty là các dịch vụ vận tải, bốc xếp hàng hóa – thuộc ngành nghề chịu tác động sâu sắc từ các rủi ro kinh tế. Do đó, với các tín hiệu tích cực của kinh tế vĩ mô, rủi ro kinh tế trong thời gian tới, hoạt động kinh doanh của Công ty được kỳ vọng sẽ có những chuyển biến khả quan hơn.

2. Rủi ro pháp lý

Hoạt động kinh doanh của Công ty chịu sự điều chỉnh của nhiều văn bản pháp luật khác nhau như Luật Doanh nghiệp, Luật Bảo vệ Môi trường, Luật Tài nguyên nước...

Hệ thống luật và các văn bản dưới luật của Việt Nam vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, sự thay đổi về chính sách có thể xảy ra và khi xảy ra sẽ ít nhiều ảnh hưởng đến tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty.

Tuy nhiên, có thể thấy được mặt tích cực từ những thay đổi này đó là tạo ra hà nh lang pháp lý ngày càng chặt chẽ và khoa học, phù hợp với hệ thống pháp luật và thông lệ quốc tế, tạo điều kiện thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài cũng như giúp cho các hoạt động sản xuất kinh doanh trong nước tiến hành thuận lợi hơn.

Xét ở khía cạnh doanh nghiệp, với Cảng Sông, là doanh nghiệp nhà nước chuyển sang loại hình công ty cổ phần, Công ty sẽ gặp một số trở ngại nhất định từ việc chuyển đổi này. Tuy nhiên, do đã có quá trình hoạt động theo mô hình công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên, cũng cùng chịu sự điều chỉnh của Luật Doanh nghiệp như Công ty cổ phần, nên Công ty sẽ có thuận lợi hơn trong thích ứng với sự chuyển đổi loại hình công ty này.

Bên cạnh đó, khả năng quản trị và kiểm soát hoạt động doanh nghiệp là một trong những yếu tố quan trọng góp phần hạn chế rủi ro pháp lý. Cùng với quá trình phát triển, Công ty sẽ tiếp tục có cơ chế theo dõi, cập nhật và điều chỉnh để có sự thích nghi tốt nhất với sự thay đổi của môi trường pháp lý.

3. Rủi ro đặc thù

Đặc thù ngành khai thác cảng là sử dụng các thiết bị nâng, đỡ quy mô lớn. Tốc độ thay đổi công nghệ đối với các thiết bị này không cao, vì vậy các doanh nghiệp khai thác

cảng không chịu nhiều rủi ro do sự thay đổi liên tục của công nghệ mới. Tuy nhiên, do việc đầu tư cho các thiết bị trên yêu cầu mức đầu tư lớn, doanh nghiệp sẽ cần chú ý tới hiệu quả trong sử dụng nhằm đảm bảo tính kinh tế của các khoản đầu tư vào máy móc thiết bị này. Bên cạnh đó, ngành khai thác cảng cũng có đặc thù là chịu sự điều chỉnh của pháp luật và các chính sách điều tiết chặt chẽ của Nhà nước. Chính sự điều chỉnh này, đôi khi lại gây những trở ngại và khó khăn cho các doanh nghiệp do quy định chưa thật sự rõ ràng và thống nhất.

4. Rủi ro của đợt chào bán

Đợt chào bán cổ phần lần đầu được coi là không thành công trong trường hợp số lượng cổ phần thực tế bán được thấp hơn số lượng cổ phần dự kiến chào bán trong thời hạn quy định.

Với thực trạng hiện nay, thị trường chứng khoán Việt Nam có dấu hiệu khởi sắc song chưa hồi phục hoàn toàn. Dòng tiền vào thị trường còn hạn chế. Nguồn cung cổ phiếu với giá rẻ trên thị trường có khá nhiều, nhà đầu tư cũng ít quan tâm hơn đến hoạt động IPO phát hành cổ phiếu lần đầu ra công chúng.

Do đó, việc bán đấu giá cổ phần lần đầu của Công ty sẽ gặp một số ảnh hưởng không nhỏ từ tình hình chung của thị trường chứng khoán Việt Nam

5. Rủi ro khác

Ngoài ra, hoạt động của Công ty còn chịu ảnh hưởng bởi một số rủi ro bất khả kháng như: thiên tai, hỏa hoạn, nguồn nước, chiến tranh, rủi ro biến động chính trị, xã hội...

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

❖ Ban chỉ đạo cổ phần hóa

- Ông **Nguyễn Hồng Anh** Chủ tịch HĐQT Tổng Công ty SAMCO – Trưởng ban
- Ông **Huỳnh Trung Lâm** Phó Trưởng Ban Ban Đổi mới quản lý doanh nghiệp thành phố – Thành viên.
- Ông **Huỳnh Thanh Khiết** Phó Giám đốc Sở Lao động thương binh và Xã hội Thành phố – Thành viên
- Ông **Lê Hoàng Minh** Trưởng phòng Công nghiệp xây dựng giao thông, Chi cục Tài chính doanh nghiệp Thành phố – Thành viên
- Bà **Trần Kim Hoàng** Chuyên viên Phòng Công nông nghiệp Văn phòng Ủy ban Nhân dân thành phố – Thành
- Ông **Trần Hòa Lan** Chủ tịch Hội đồng thành viên, Tổng Giám Đốc Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh – Thành viên
- Ông **Đỗ Phú Đạt** Phó Tổng Giám Đốc Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh – Thành viên
- Ông **Phạm Văn Hưởng** Kiểm soát viên Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP. Hồ Chí Minh – Thành viên

❖ Tổ giúp việc Ban chỉ đạo cổ phần hóa

- Ông **Võ Thuận Minh** Chuyên viên Ban Đổi mới Quản lý doanh nghiệp TP. Hồ Chí Minh – Thành viên
- Bà **Võ Thị Ngọc Hà** Chuyên viên Phòng Công nghiệp Xây dựng Giao thông – Chi cục Tài chính doanh nghiệp TP. Hồ Chí Minh – Thành viên
- Bà **Trần Thị Nguyệt Nga** Chuyên viên phòng Lao động – Tiền lương – Tiền Công – Sở Lao động Thương binh và Xã hội TP. Hồ Chí Minh – Thành viên
- Ông **Nguyễn Mạnh Tuệ** Phó trưởng phòng Kinh tế – Sở Kế hoạch và Đầu tư TP. Hồ Chí Minh – Thành viên
- Ông **Trần Vương Tú** Chuyên viên Phòng Quản lý Công sản – Sở Tài chính – Thành viên

- Bà **Huỳnh Thị Thanh Hương** Kế toán trưởng Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP.Hồ Chí Minh – Thành viên
 - Ông **Nguyễn Văn Tấn** Trưởng phòng Tổ chức Hành chính Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP.Hồ Chí Minh – Thành viên
 - Ông **Nguyễn Thanh Minh** Trưởng ban Quản lý Dự án Công ty TNHH MTV Cảng Sông TP.Hồ Chí Minh – Thành viên
- ❖ **Đơn vị tư vấn**
- Bà **Trương Nguyễn Thiên Kim** Phó Tổng giám đốc Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á
 - Ông **Khoa Năng Quang** Trưởng bộ phận Tài chính doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Chứng khoán Ngân hàng Đông Á

VI. CAM 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 số liệu và phương án cổ phần hóa đã được duyệt của Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh. Chúng tôi cung cấp thông tin với mục đích giúp nhà đầu tư có được những nhận định đúng đắn và khách quan trước khi tham dự đấu giá mua cổ phần của Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh.

Chúng tôi kính mong các nhà đầu tư tham khảo kỹ Bản công bố thông tin này trước khi quyết định tham gia đấu giá cổ phần của Công ty TNHH MTV Cảng sông Thành phố Hồ Chí Minh.

Chúc các nhà đầu tư tham dự buổi đấu giá thành công.

Xin trân trọng cảm ơn.

TP. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 10 năm 2014

**BAN CHỈ ĐẠO CỔ PHẦN HÓA
TRƯỞNG BAN**



NGUYỄN HỒNG ANH

**CÔNG TY TNHH MTV CẢNG SÔNG
TP. HỒ CHÍ MINH**



TRẦN HÒA LAN