

28/10/2007

DIỆP DŨNG

IPO HIỆP PHƯỚC

Khu Công Nghiệp Hiệp Phước là một dự án do Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC)- một DNNN trực thuộc UBND TP. HCM - làm chủ đầu tư. IPC đồng thời cũng là công ty mẹ của KCX Tân Thuận, Liên doanh Phú Mỹ Hưng, nhà máy điện Hiệp Phước, khu đô thị công nghiệp cảng Hiệp Phước... Ngày 15.01.2007 IPC đã rất thành công trong việc tiến hành bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài của Bộ phận KCN Hiệp Phước tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán Tp.HCM. Phiên bán đấu giá đã kết thúc với khối lượng đặt mua hợp lệ đạt 94.717.400 cổ phần, giá đấu cao nhất là 20,1 triệu đồng/cổ phần, giá đấu thấp nhất là 207.000 đồng/cổ phần, giá đấu thành công bình quân là 225.659 đồng/cổ phần (gấp 15,5 lần so với giá khởi điểm). Kết quả này được nhiều nhà quan sát cho là đạt nhiều “kỳ lục”.

Bối cảnh kinh tế - xã hội

Tám năm sau cuộc khủng hoảng tài chính Châu Á (1997), nền kinh tế của khu vực này đã và đang có những dấu hiệu phục hồi nhanh chóng. Việt Nam được đánh giá là một trong ba quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong khu vực¹. Nếu như trong giai đoạn 2000- 2004 tốc độ tăng GDP bình quân của Việt Nam chỉ dừng lại ở con số 7,1% thì tới năm 2005, GDP của Việt Nam là 8,4%². Đây là mức tăng trưởng cao nhất trong vòng 8 năm trở lại đây và cao thứ hai ở Châu Á (chỉ sau Trung Quốc, 9%). Năm 2006, tốc độ tăng trưởng nền kinh tế của Việt Nam vẫn duy trì ở mức 8,2% và các chuyên gia kinh tế dự báo, 8,5% sẽ là mức tăng trưởng trong năm 2007.

Tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, môi trường chính trị ổn định, môi trường đầu tư từng bước được cải thiện, nguồn nhân công dồi dào và chi phí nhân công rẻ... là những lý do chính khiến Việt Nam là điểm đến hấp dẫn của các dự án đầu tư nước ngoài. Năm 2006 cũng là năm kỷ lục thu hút FDI được xác lập với 10,201 tỷ USD vốn đăng ký mới và vốn thực hiện, tăng 49,1% so với năm 2005 và vượt 57% kế hoạch đề ra³. Việt Nam được đánh giá là một địa điểm đầu tư đầy triển vọng và sẽ tiếp tục là một trong những địa điểm thu hút đầu tư hấp dẫn nhất trong khu vực. Bên cạnh đó, việc các tập đoàn lớn điều chỉnh chiến lược đầu tư dài hạn theo mô hình Trung Quốc + 1 nhằm phân tán rủi ro cũng đã tạo thêm những cơ hội mới cho sự phát triển của nền kinh tế Việt Nam trong tương lai.

¹ Bao gồm: Trung Quốc, Ấn Độ và Việt Nam

² Tăng trưởng GDP, <http://www.mekongcapital.com/>

³ Thu hút FDI tăng gần 50%, <http://vietnamnet.vn/>

Chỉ trong vòng hai năm 2005- 2006, thế giới chứng kiến sự phát triển nhanh chóng vượt bậc của thị trường chứng khoán Việt Nam. Chính sự khởi sắc mạnh mẽ này đã làm thay đổi quan điểm của các nhà phân tích kinh tế cũng như các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Mức tăng 144% của giá trị cổ phiếu trao đổi trên thị trường đã đưa Việt Nam trở thành một trong những thị trường chứng khoán hoạt động mạnh nhất trên thế giới. Sau sự thăng trầm của TTCK Việt Nam giai đoạn 2001- 2003, một chu kỳ mới đang hình thành và chỉ số VN Index đang tăng tốc về phía đỉnh. Chỉ trong ba tháng đầu năm 2006, chỉ số VN Index tăng 200 điểm và đóng cửa vào phiên giao dịch cuối cùng của tháng ba với 502 điểm (tăng 64%)⁴. Kết thúc phiên giao dịch ngày cuối năm 2006, chỉ số VN-Index đạt 751,77 điểm. Với mức này, giá chứng khoán Việt Nam đã tăng hơn 140% so với cuối năm 2005. Tính đến cuối năm 2006 có 193 doanh nghiệp được quản lý giao dịch chính thức với tổng giá trị vốn hoá thị trường đạt trên 220.000 tỷ đồng, bằng 22,6% GDP⁵. Cùng với đó, sự ra đời của hàng loạt các công ty chứng khoán, các quỹ đầu tư lớn của nước ngoài tại Việt Nam cũng là một dấu hiệu cho thấy sự khởi sắc của thị trường tài chính Việt Nam trong tương lai không xa.

Ngoài ra những cam kết cải cách mạnh mẽ của một chính phủ mới năng động trong nỗ lực mở rộng thị trường và triển vọng gia nhập WTO là chất xúc tác quan trọng góp phần nâng cao vị thế và uy tín của Việt Nam trên trường quốc tế. Tháng 10/2005 trái phiếu quốc tế do Việt Nam phát hành được đặt mua với lãi suất 7,125% - thấp hơn lãi suất của trái phiếu phát hành bởi Philippines và Indonesia- là dấu hiệu tốt cho thấy uy tín của Việt Nam đang tăng nhanh trên trường quốc tế.

Tuy nhiên chỉ số lạm phát cao và có xu hướng gia tăng là một dấu hiệu đáng lo ngại cho sự tăng trưởng bền vững của nền kinh tế. Mức lạm phát cao lý giải do việc chính phủ theo đuổi các mục tiêu tăng trưởng bằng mức đầu tư kỷ lục (38,9% GDP) và gia tăng cung tiền (tổng phương tiện thanh toán - M2 tăng 20%). Đồng thời lạm phát cao còn do các cú sốc về phía cung khi hầu hết các hàng hoá nhập khẩu của Việt Nam là các nguyên liệu đầu vào cho các ngành sản xuất (chiếm 60%). Bên cạnh đó, hạn hán nghiêm trọng và dịch cúm gia cầm cũng là nguyên nhân quan trọng khiến cho giá cả leo thang trong nhóm các sản phẩm lương thực và thực phẩm.

TP. Hồ Chí Minh và các khu công nghiệp trên địa bàn thành phố

Năng động, hiện đại và đầy tiềm năng với tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh và ổn định nhất Đông Nam Á cộng với nền dân trí cao và các tiện nghi hiện đại, thành phố Hồ Chí Minh được xem là trung tâm kinh tế, văn hóa, khoa học - kỹ thuật và là vùng kinh tế chiến lược, trọng điểm của Việt Nam. Toàn thành phố có tổng diện tích là 2.056 km² trong đó các khu đô thị chiếm 140 km² bao gồm 19 quận. Trong những năm qua, kinh tế thành phố có tốc độ tăng bình quân 2 con số, đóng góp gần 22% giá trị GDP, 30% giá trị sản lượng công nghiệp; gần 40% giá trị xuất khẩu, 25% giá trị thương mại dịch vụ và 1/3 tổng thu ngân sách quốc gia⁶. Tp. Hồ Chí Minh cũng là địa phương có mức thu nhập bình quân đầu người cao nhất và cao gấp 3 lần so với mức bình quân chung của cả nước.

Là một trong số địa phương dẫn đầu trong cả nước về thu hút nguồn vốn đầu tư trong và ngoài nước, tính tới thời điểm cuối năm 2006, trên địa bàn thành phố đã có gần 200 dự án FDI được cấp phép với tổng vốn đăng ký hơn 1,1 tỷ USD và hơn 2.060 dự án FDI còn hiệu lực, với tổng vốn đăng ký gần

⁴ Thị trường chứng khoán, <http://www.dddn.com.vn>

⁵ Câu chuyện mới về TTCK Việt Nam, Đầu tư chứng khoán số 1, ngày 01/01/2007

⁶ Thành phố Hồ Chí Minh sẵn sàng và chủ động hội nhập kinh tế quốc tế- <http://www.hcmtax.gov.vn/>

13,56 triệu USD; tổng kim ngạch xuất khẩu đạt trên 8 tỉ USD ⁷. Các dự án tập trung chủ yếu vào ngành công nghiệp chế biến, kinh doanh tài sản, dịch vụ tư vấn, xây dựng và vận tải...

Đến cuối năm 2006, toàn thành phố có 3 khu chế xuất, 12 khu công nghiệp trên tổng diện tích 2,913 ha. Như vậy theo Quyết định 188/2004/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ về qui hoạch phát triển công nghiệp thành phố giai đoạn 2010 – 2020 thì thành phố sẽ phải dành thêm hơn 4000 ha quỹ đất để phát triển thêm các KCX và KCN. Hiện nay diện tích đất thương phẩm còn trống trong các KCN và KCX có thể cho thuê ngay còn lại cũng không nhiều so với nhu cầu ngày một gia tăng của các nhà đầu tư ⁸.

Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước

Khu công nghiệp Hiệp Phước là một dự án do Công ty Phát Triển Tân Thuận (IPC) làm chủ đầu tư. Đây là một dự án nhằm xây dựng một khu công nghiệp phục vụ cho các ngành công nghiệp chế tạo nguyên liệu cơ bản, các nhà máy không thể bố trí trong nội thành, đặc biệt là các ngành công nghiệp cần sử dụng nhiều đất đai với quy mô rộng lớn, gần cảng, thuận lợi về giao thông thủy bộ... Dự án có quy mô mặt bằng 327 ha, tọa lạc tại xã Long Thới huyện Nhà Bè, TP.HCM, trên trục đường Bắc - Nam của thành phố bên bờ sông Soài Rạp.

Về vị trí địa lý, vùng Hiệp Phước – Nhà Bè vừa là cửa ngõ ra biển Đông đồng thời cũng là vùng tiếp giáp với đồng bằng sông Cửu Long nên giao thông đường thủy, bộ rất thuận lợi. Hiện tại, trục lộ Bắc – Nam nối vùng Hiệp Phước vào nội thành, trong tương lai khi cầu Phú Mỹ hoàn thành, nối đại lộ Nguyễn Văn Linh qua quận 2 sẽ hình thành tuyến vành đai ngoài của TP, tạo sự kết nối với khu vực đồng bằng sông Cửu Long và miền Đông Nam Bộ.

Toàn bộ dự án Khu đô thị cảng công nghiệp Hiệp Phước được triển khai trong ba giai đoạn trong đó giai đoạn 1-327 ha: được xây dựng và phát triển làm khu công nghiệp. Giai đoạn 2: (2005-2010) có quy mô 600 ha đang được Công ty Phát Triển Tân Thuận - Công ty mẹ của Hiệp Phước - tiến hành công tác giải tỏa đền bù. Tại đây một khu đô thị công nghiệp cảng sẽ được thiết lập với cụm cảng hàng hải, các khu vực dịch vụ cảng, dịch vụ hàng hải và các cụm dân cư phục vụ vận chuyển hàng hóa cho TP.HCM và các khu vực lân cận. Giai đoạn 3 của dự án sẽ được tiếp tục triển khai vào năm 2010 trên diện tích còn lại. Tùy theo tình hình thực tế, Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận có thể sẽ để Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước tham gia đầu tư và kinh doanh các giai đoạn 2 và 3 của dự án.

Thực hiện chủ trương cổ phần hóa các doanh nghiệp Nhà nước, ngày 22 tháng 09 năm 2005, UBND Thành phố đã ra Quyết định số 4288/QĐ- UBND về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển bộ phận Khu Công Nghiệp Hiệp Phước thuộc Công ty Phát triển Công Nghiệp Tân Thuận thành Công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Hiệp Phước với số vốn điều lệ 60 tỉ đồng. Đây là sự chuyển đổi từ phương thức quản lý nhà nước sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con, tách bạch giữa quản lý nhà nước và kinh doanh nhằm tạo điều kiện cho doanh nghiệp tự chủ hoạt động và tự chịu trách nhiệm. Phạm vi kinh doanh của công ty là nghiên cứu, thực hiện các chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng cho các khu chế xuất, khu công nghiệp và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại TP.HCM và các địa phương khác.

⁷ Nguồn: <http://www.hepza.gov.vn/>

⁸ Chi tiết xem tại phụ lục 4

Khu công nghiệp Hiệp Phước nằm trên diện tích 327 ha thuộc xã Long Thới, Huyện Nhà Bè. Tính đến cuối năm 2006, tức là trước thời điểm công ty thực hiện bán đấu giá cổ phần, trên tổng diện tích đất thương phẩm 222,09 ha, công ty đã cho thuê được 160 ha, chiếm tỷ lệ 72% trong đó có 71 nhà đầu tư trong nước và 9 nhà đầu tư nước ngoài. Tổng số vốn đăng ký của 9 doanh nghiệp nước ngoài là 338,5 triệu USD, vốn đăng ký của các doanh nghiệp trong nước đạt 4,692 tỷ đồng. Suất đầu tư bình quân đạt 3,94 triệu USD/ha⁹. Theo báo cáo tài chính kế toán riêng của Bộ phận KCN Hiệp Phước (giai đoạn1), kết quả SXKD của bộ phận KCN Hiệp Phước trong 3 năm 2003, 2004 và 2005 theo thự tự với những chỉ tiêu chính gồm: tổng tài sản 257,46 tỷ, 339,97 tỷ và 411,38 tỷ đồng, doanh thu 58,49 tỷ, 89,21 tỷ và 199,28 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 5,47 tỷ, 14,9 tỷ và 73,35 tỷ đồng. Mọi khoản chi liên quan đến KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1) phát sinh trên hợp đồng mà Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận đã ký với các nhà cung cấp, tính đến thời điểm CP KCN Hiệp Phước nhận được giấy đăng ký kinh doanh, thuộc về trách nhiệm của Công ty phát triển công nghiệp Tân Thuận. Dự kiến sau khi CPH, Công ty CP KCN Hiệp Phước còn khoảng 150 tỷ đồng để hoàn thiện hạ tầng và còn phải thu các khoản còn lại trên hợp đồng cho thuê lại đất và tiền đặt cọc thoả thuận cho thuê đất khoảng 400 tỷ đồng. Sau khi CPH, khoảng 42 ha đất trống sẽ đưa vào phương án tự kinh doanh của công ty với các hạng mục công trình mới để triển khai mở rộng lĩnh vực kinh doanh như: đầu tư xây dựng kho bãi, khai thác kinh doanh bến phao neo tàu, dịch vụ lai dắt tàu biển, môi giới hàng hải, đại lý tàu biển, triển khai khu dịch vụ để tạo điều kiện phục vụ cho KCN Hiệp Phước và hoàn thiện các công trình hạ tầng của KCN Hiệp Phước giai đoạn 1...Dự kiến kế hoạch tài chính của Công ty sau CPH với những chỉ tiêu chính trong năm 2006, 2007 và 2008 theo thứ tự: doanh thu hoạt động kinh doanh 115 tỷ, 129,5 tỷ và 146 tỷ đồng; lợi nhuận sau thuế 11,22 tỷ, 11,43 tỷ, 11,55 tỷ đồng; tỷ lệ cổ tức trên vốn lần lượt là 14,03%, 14,29% và 14,44%.¹⁰

Dự án Khu đô thị cảng công nghiệp Hiệp Phước không đơn thuần chỉ là tạo thêm nguồn cung cấp mặt bằng cho các dự án sản xuất kinh doanh tại Tp Hồ Chí Minh mà nó còn có ý nghĩa hơn khi sự phát triển đó gắn liền với định hướng cho sự phát triển của cả thành phố trong chiến lược: Tiến ra Biển Đông. Trong tương lai, khi được phát triển một cách đồng bộ, khu đô thị cảng Hiệp Phước sẽ trở thành một đô thị vệ tinh của thành phố, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế và giảm sức ép quá tải về dân số cho các đô thị hiện hữu. Sự phát triển của dự án không chỉ thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước mà còn thu hút được sự quan tâm của các cấp lãnh đạo của thành phố. Tháng 2/2006, trước khi ra Hà Nội nhận chức Chủ Tịch Nước, nguyên Bí Thư Thành Ủy TP.HCM Nguyễn Minh Triết, Phó Chủ Tịch TP Nguyễn Văn Đua cùng các lãnh đạo các Sở, Ban Ngành của thành phố đã tới thăm KCN Hiệp Phước ¹¹. Tháng 4/2006, KCN Hiệp Phước lại một lần nữa được đón đồng chí Lê Hoàng Quân- Chủ tịch UBND thành phố tới thăm. Trong chuyến đi thăm này, đồng chí chủ tịch thành phố nhấn mạnh đây là dự án có ý nghĩa rất quan trọng cho sự phát triển của thành phố trong tương lai. Do đó thành phố sẽ chỉ đạo các cơ quan chức năng kết hợp nghiên cứu hình thành tổ chức điều phối chung, xây dựng cơ chế phối hợp liên ngành nhằm giải quyết trực tiếp những vấn đề có liên quan đến nhiều ngành, nhiều cấp.

Chào bán cổ phiếu lần đầu (IPO)

Theo thông lệ, các công ty cổ phần thường huy động vốn bằng hai cách. Cách thứ nhất là thông qua giao dịch vốn sở hữu tư nhân, cách thứ hai là thông qua việc chào bán cổ phiếu cho công chúng. Bằng cách thứ nhất, công ty sẽ huy động tiền từ các tổ chức tài chính hay phi tài chính đang có mặt trên thị trường.

⁹ Báo cáo tóm tắt hiện trạng Cty CP KCN Hiệp Phước, 2006

¹⁰ Kế hoạch tài chính 3 năm sau CPH (Phụ lục 4)

¹¹ Xem thêm phụ lục 2

Như vậy một phần của công ty sẽ do các tổ chức này sở hữu (dưới hình thức nắm giữ cổ phần tư nhân hay các chứng khoán khác có thể chuyển đổi thành cổ phiếu). Nhưng bất lợi của hình thức này là nếu các nhà đầu tư muốn bán phần vốn góp vào công ty, họ phải đàm phán với bên mua trong tình trạng không có một thị trường thanh khoản.

Cách thứ hai là công ty tự huy động vốn bằng việc phát hành cổ phiếu phổ thông. Cổ phiếu được giao dịch trên thị trường (cả thị trường tập trung và phi tập trung) với điều kiện chứng khoán đó được đăng ký với Ủy ban chứng khoán Nhà nước. Nếu đó là lần tiên một công ty chào bán cổ phiếu của mình ra công chúng thì được gọi là *Initial Public Offering* hay gọi tắt là IPO. Những người nắm giữ các cổ phiếu này có quyền biểu quyết tương ứng trong các kỳ họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên hay bất thường. Một phần của IPO có thể là chuyển nhượng cổ phần của cổ đông hiện hữu. Như vậy, mỗi doanh nghiệp chỉ có một lần duy nhất phát hành IPO, các lần tiếp theo sẽ được gọi là phát hành cổ phiếu trên thị trường thứ cấp. Việc phát hành IPO rất có ý nghĩa đối với mỗi doanh nghiệp, vì đây là thử thách đầu tiên và quan trọng nhất đối với hàng loạt khía cạnh vận hành. Trước khi được phép huy động vốn rộng rãi, doanh nghiệp phải đảm bảo các điều kiện phát hành ngặt nghèo và qui chế báo cáo thông tin nghiêm khắc. Về mặt thủ tục, tiến trình IPO thường liên quan tới một hay một số công ty tài chính đặc biệt (ở Việt Nam vẫn gọi là các Công ty chứng khoán). Những trung gian tài chính này làm nhiệm vụ cung cấp dịch vụ và bảo lãnh phát hành. Công ty tiến hành bán cổ phần bằng IPO được gọi là "Nhà phát hành."

Như vậy có thể thấy, lợi ích của việc phát hành IPO là rất lớn thông qua việc cổ phiếu có tính thanh khoản cao và mức giá là do thị trường quyết định. Tuy nhiên chi phí của việc phát hành cổ phiếu cũng không nhỏ, trong đó bao gồm chi phí trực tiếp hao tổn một lần (như chi phí pháp lý, chi phí kiểm toán, phí bảo lãnh và phát hành...¹²); chi phí gián tiếp (như thời gian quản lý trong suốt quá trình, những cam kết tài chính gắn liền với quá trình chào bán cổ phiếu lần đầu...) và chi phí kéo dài (chi phí để có được các báo cáo thông tin đúng hạn cho những nhà đầu tư cũng như cơ quan giám sát...).

Thị trường IPO thông thường còn có một đặc điểm là thị trường "chứng khoán nóng" do mức sinh lợi cao nhận được bởi những người mua cổ phần đầu tiên. Điều này xảy ra khi giá trị cổ phiếu được định giá thấp hơn so với giá thị trường hay khi nhu cầu của các nhà đầu tư đối với công ty này là quá cao. Nhiều nghiên cứu nghiêm túc bằng lý thuyết thực chứng trên thế giới cho thấy, trên phạm vi rộng giá cổ phần bán qua IPO thường được định giá dưới mức thị trường. Hiệu ứng dưới giá này nhằm tạo ra sức hấp dẫn cho các cổ phiếu giao dịch thứ cấp sau IPO, tạo thanh khoản tốt về lâu dài cho công ty. Tuy nhiên trên thực tế, không phải tất cả các công ty đều có chung một kết cục tốt như vậy.

Tại Việt Nam, cùng với chủ trương đẩy nhanh quá trình cổ phần hóa các doanh nghiệp nhà nước, số lượng các công ty phát hành IPO ngày càng tăng trong thời gian gần đây. Trước thời điểm Hiệp Phước tiến hành phiên bán đấu giá lần đầu ra công chúng, một số công ty lớn cũng tiến hành bán đấu giá cổ phần và đã đạt được những kết quả rất khả quan. Ngày 30/12/2006 Công ty Bảo hiểm Dầu khí Việt Nam chào bán gần 11,73 triệu cổ phần, nhà đầu tư đăng ký mua tới 303 triệu cổ phần, gấp gần 30 lần, giá trúng đấu giá cao nhất lên tới 11,5 triệu đồng/cổ phần, giá trúng thầu thấp nhất đạt 142.200 đồng. Kết quả giá trúng thầu bình quân/cổ phần là 160.250 đồng, cao gấp 14 lần giá khởi điểm (11.500 đồng). Công ty Dịch vụ kỹ thuật dầu khí chào bán gần 37,3 triệu cổ phần, nhà đầu tư đăng ký mua tới 220 triệu cổ phần, gấp gần 5 lần, giá trúng đấu giá cao nhất 50.000 đồng/cổ phần, giá trúng đấu giá bình quân đạt 37.256 đồng/cổ phần, gấp gần 4 lần mệnh giá... Cũng vào thời điểm này, chỉ số VN-Index đang ở mức cao đỉnh

¹² Trên thế giới, mức phí này có thể lên tới 8% của tổng số tiền cổ phần bán được cùng với nhiều điều khoản khác

điểm (ngày 31/12/2006, VN-Index đạt ngưỡng 751,77 điểm). Các chuyên gia dự báo, sang năm 2007 khi nhiều doanh nghiệp lớn như ngân hàng, dầu khí, viễn thông bán cổ phần lần đầu ra bên ngoài thì chắc chắn các đợt đấu giá sẽ sôi động hơn với quy mô lớn hơn.

Sau những kết quả rất khả quan của thị trường chứng khoán Việt Nam năm 2006, bước sang năm 2007 vào tuần giao dịch thứ 3 của năm 2007 (từ 15 đến 19/01/2007), thị trường tiếp tục ghi nhận thêm những kỷ lục mới với chỉ số VN-Index tăng thêm 108 điểm, đạt mức 1.023,05 điểm¹³. Với mức này chỉ trong 3 tuần đầu năm 2007, giá chứng khoán Việt Nam đã tăng 36% so với phiên cuối năm 2006. Chính nhờ sự tăng giá mạnh của các cổ phiếu cùng với hàng loạt thông tin tích cực đối với thị trường trong đó đáng chú ý nhất là thông tin từ Tạp chí tài chính Motley Fool xếp hạng chứng khoán Việt Nam đang có tiềm năng sinh lời thứ 3 thế giới đã góp phần làm sự hưng phấn của các nhà đầu tư lên cao. Kết quả, thị trường sốt cả về giá lẫn khối lượng giao dịch. Tổng khối lượng giao dịch chứng khoán trong tuần đạt 44,65 triệu đơn vị (đạt bình quân 8,93 triệu chứng khoán/ngày); tổng giá trị giao dịch toàn thị trường đạt 4.738,5 tỷ đồng (tương đương 947,7 tỷ đồng/ngày). Mức giao dịch này đã phá kỷ lục ghi được ngay trong tuần trước đó là 41,29 triệu chứng khoán với giá trị 4.217 tỷ đồng.

Ngày 15/01 năm 2007, Công ty CP KCN Hiệp Phước thực hiện phiên giao dịch đầu tiên, bán đấu giá cổ phần lần đầu ra công chúng tại Trung Tâm Giao dịch Chứng khoán TP.HCM. Vốn điều lệ của công ty là 60 tỷ đồng. Tổng số cổ phần phát hành là sáu triệu, mỗi cổ phần có mệnh giá là 10.000 đồng. Số cổ phần do Nhà nước nắm giữ là 3,648,000 (chiếm 60,08%); số cổ phần được bán đấu giá công khai là 2,295,300 cổ phần phổ thông (chiếm 38,255%); 56,700 cổ phần được bán với giá ưu đãi cho cán bộ công nhân viên (chiếm 0,945%). Mức giá khởi điểm cho một cổ phần là 14,500 đồng.¹⁴ Phiên bán đấu giá đã đạt khối lượng đặt mua hợp lệ 94.717.400 cổ phần trong đó giá đấu thành công bình quân là 225.659 đồng/cổ phần. Có 2.195 nhà đầu tư tham gia với khối lượng chào mua gấp 41 lần lượng chào bán. Tỷ lệ người trúng giá trong phiên đấu giá KCN Hiệp Phước chỉ chiếm khoảng 0,4%.

Tuy nhiên những diễn biến của thị trường liên tục thay đổi bởi các quyết định mang tính vĩ mô, những động thái của thị trường chứng khoán thế giới cũng như tâm lý của các nhà đầu tư. Ngay sau tuần thứ 3 của năm 2007 (tức là chỉ một tuần sau khi Hiệp Phước phát hành IPO), vào ngày 19/1/2007, Ngân hàng Nhà nước ban hành quyết định cấm các tổ chức tín dụng cho công ty chứng khoán trực thuộc vay vốn để kinh doanh chứng khoán. Một thông tin khác cũng được nhiều nhà đầu tư quan tâm là, UBCKNN sẽ tiến hành kiểm tra một số công ty chứng khoán sau những thông tin phản ánh có sự thiếu trung thực từ các công ty này. Ngoài ra, việc một số nhà đầu tư nước ngoài bán cổ phiếu với khối lượng khá lớn ngay trong 2 phiên giao dịch cuối tuần cũng ảnh hưởng tới tâm lý của các nhà đầu tư trong nước... Cùng với những lý do trên thì vẫn còn có một số lý do rất đáng để cho các nhà đầu tư xem xét. Đó chính là sự cảnh báo sớm về sự suy giảm của TTCK Việt Nam trong một tương lai gần. Ông Nguyễn Duy Hưng, Chủ tịch HĐQT công ty chứng khoán Sài Gòn cho rằng, trên đỉnh cao thành công của TTCK năm 2006 cũng cần nhìn nhận một cách khách quan những nguy cơ mà thị trường đang phải đối mặt. Việc TTCK lên xuống nếu chỉ dựa trên chỉ báo của dòng vốn đầu tư nước ngoài là không ổn vì không có một quốc gia nào, một TTCK nào có thể xây dựng thị trường tài chính, TTCK mà chỉ dựa vào nguồn lực từ bên ngoài. Và điều quan trọng hơn, theo một số nhà phân tích, giá cổ phiếu đang ở mức rất cao và khả năng giảm mạnh là rất có thể xảy ra. Ông Trần Đức Sinh, giám đốc TTGDCK TP. HCM đưa ra nhận định rằng sự tăng điểm nhanh chóng của chỉ số VN-Index đã thể hiện mức độ quá nóng của thị trường (chỉ trong 20

¹³ Tăng kỷ lục, chứng khoán Việt Nam vượt qua 1.000 điểm, <http://www.vietnamnet.vn/kinhte/taichinh/2007/01/655568/>

¹⁴ Thông tin chi tiết kết quả bán đấu giá xem tại phụ lục 1

ngày, từ 30/11 đến 20/12/2006, VN- index tăng vọt từ 633,05 điểm lên 809,86 điểm), chỉ số P/E bình quân của các công ty đang niêm yết là 38,18 lần trong khi mức trung bình của các thị trường khác chỉ giao động từ 10 đến 17 lần¹⁵.

Đúng như dự đoán, chỉ trong một thời gian ngắn sau đó, thị trường chứng khoán Việt Nam không còn “nóng” như trước nữa. Hàng loạt các cuộc bán đấu giá của các công ty đều trong tình trạng khá “ế ẩm”. Đơn cử, trong tuần cuối tháng 8-2007 đã diễn ra 4 cuộc bán đấu giá cổ phiếu ra công chúng nhưng chỉ có 2 cuộc đấu thành công. Trước đó, nhiều cuộc đấu giá cũng đã thất bại, góp phần làm cho thị trường OTC đóng băng gần 5 tháng trời. Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng bưu điện có giá khởi điểm là 45,000 đồng nhưng chỉ bán được có 297.400 cổ phiếu (chiếm gần 15% so với tổng lượng chào bán 2 triệu cổ phiếu) và mức giá cao nhất cao hơn giá khởi điểm chỉ có 200 đồng. Cổ phiếu của Công ty Cổ phần Tái bảo hiểm Quốc gia Việt Nam có giá khởi điểm 60.000 đồng nhưng chỉ bán được có 746.300 cổ phiếu (bằng 6% lượng chào bán) với giá trúng cao nhất cao hơn giá khởi điểm chỉ một bước giá là 100 đồng. Phiên đấu giá của CTCP Tái bảo hiểm quốc gia Việt Nam (Vinare) chỉ có 10 nhà đầu tư tham dự với số cổ phần bán được chỉ đạt 5,93%. CTCP Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà (SJS) cũng có lượng đặt mua chưa bằng 1/12 lượng chào bán và giá trúng thầu bình quân cũng chỉ cao hơn khởi điểm 4 đồng... Những đợt phát hành không mấy thành công này trong đầu quý II/2007 mở đường cho một loạt thất bại trong các đợt phát hành ra công chúng qua đấu giá thời gian sau này.

¹⁵ Vào cuối phiên giao dịch ngày 16/01/2007, có tới 16 cổ phiếu có chỉ số P/E cao trên 40 lần.

PHỤ LỤC 1: Kết quả đấu giá IPO Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước (15/01/2006)**Tên doanh nghiệp bán đấu giá: Công ty cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước**

Tổng số lượng cổ phần đưa ra đấu giá: 2.295.300 cổ phần

Trong đó, số cổ phần người nước ngoài được phép mua: 1.800.000 cổ phần

Mệnh giá: 10.000 đồng/ cổ phần

Giá khởi điểm: 14.500 đồng/ cổ phần

Tổng số lượng nhà đầu tư đăng ký tham gia đấu giá: 2.195

Trong đó: Tổ chức 80; Cá nhân: 2.115

Tổng khối lượng đăng ký mua: 94.926.000 cổ phần

Tổng số phiếu tham dự đấu giá hợp lệ: 2.172

Tổng khối lượng đặt mua hợp lệ: 94.717.400 cổ phần

Khối lượng đặt cao nhất: 2.295.300 cổ phần

Khối lượng đặt thấp nhất: 100 cổ phần

Giá đặt mua cao nhất: 20.100.000 đồng/ cổ phần

Giá đặt mua thấp nhất: 14.500 đồng/ cổ phần

Giá đấu thành công cao nhất: 20.100.000 đồng/ cổ phần

Giá đấu thành công thấp nhất: 207.000 đồng/ cổ phần

Giá đấu thành công bình quân: 225.659 đồng/ cổ phần

Tổng số nhà đầu tư trúng giá: 12

Trong đó: Tổ chức 1 ; Cá nhân: 11

Tổng số lượng cổ phần bán được: 2.295.300 cổ phần

Số lượng cổ phần trúng thầu của NĐT nước ngoài: 0 cổ phần

Tổng giá trị cổ phần bán được: 517.955.400.000 đồng

PHỤ LỤC 2

Đánh thức Soài Rạp

Theo SGGP, 24/2/ 2006

Sáng 23-2, Bí thư Thành ủy TPHCM Nguyễn Minh Triết, Phó Chủ tịch UBND TP Nguyễn Văn Đua cùng lãnh đạo các sở, ngành TP đã đi thị sát sông Soài Rạp - con sông nằm ở phía Nam TP, bắt đầu từ mũi Bình Khánh ra biển. Chuyến khảo sát cũng là một khởi nguồn cho việc phát triển một khu đô thị mới ở đây.

- **Khơi luồng tàu biển**

Sông Soài Rạp có chiều rộng lý tưởng cho nhiều tàu bè qua lại: khoảng 1km. Tuy nhiên, thời gian qua lợi thế này của Soài Rạp chưa được phát huy bởi phần lớn cụm cảng biển của TPHCM tập trung ở khu vực trung tâm TP, do đó các tàu bè chọn hướng lưu thông từ cửa biển qua sông Lòng Tàu vào cảng là tiện lợi hơn cả.

Hơn nữa, Soài Rạp rộng nhưng trong đoạn từ Vàm Cỏ đổ ra biển lại có đến 3 đoạn cạn với độ sâu bình quân chỉ 5m và mỗi đoạn dài đến gần 2km.

Soài Rạp có lẽ đã “ngủ yên” nếu TP không có hướng phát triển về phía Nam với kế hoạch xây dựng khu đô thị công nghiệp cảng hiện đại Hiệp Phước (Nhà Bè) với diện tích hơn 3.000 ha và dân số khoảng 120.000 người. Từ đó, một bài toán được đặt ra là nếu khu đô thị cảng này sử dụng sông Lòng Tàu để lưu thông thì tàu từ biển vào sẽ phải đi qua một đoạn đường dài tới 70km.

Tuy nhiên nếu dùng Soài Rạp thì đoạn đường sẽ rút ngắn xuống còn 50km. Bởi vậy, để khai thác luồng sông này phục vụ hiệu quả cho khu đô thị Hiệp Phước, Công ty Phát triển công nghiệp Tân Thuận (chủ đầu tư khu đô thị) đã chọn giải pháp dùng Soài Rạp.

Hiện đã có một số tàu nhỏ trọng tải 2.000 - 3.000 tấn lợi dụng khi thủy triều lên để vào Hiệp Phước qua đường Soài Rạp. Tuy nhiên với những chiếc tàu nhỏ này, Hiệp Phước sẽ khó mà trở thành một đô thị công nghiệp cảng hiện đại được. Và Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế cảng-kỹ thuật biển (Port Coast) đã vào cuộc khi được mời nghiên cứu xây dựng một luồng tàu biển đủ sức đón những con tàu lớn trên Soài Rạp. Sau 3 năm nghiên cứu, Port Coast đã xây dựng xong kế hoạch nạo vét 3 điểm cạn ở ngay cửa biển (giai đoạn 1) xuống độ sâu 7m đảm bảo cho tàu đến 5.000 tấn ra vào.

- **Khơi dậy hiệu quả kinh tế vùng đất Hiệp Phước**

“Tôi rất ủng hộ việc nạo vét luồng lạch này” - Bí thư Thành ủy Nguyễn Minh Triết đã tâm sự như thế sau khi đi thị sát sông Soài Rạp. Như vậy, nếu không có gì thay đổi, bắt đầu từ quý 2-2006, Port Coast cùng Công ty Phát triển công nghiệp Tân Thuận sẽ bắt đầu nạo vét sông Soài Rạp (ở giai đoạn 1) và sau đó tiến hành quan trắc tiến trình bồi, xói của dòng sông trong khoảng 1 năm. Nếu việc nạo vét không ảnh hưởng xấu đến môi trường, dòng sông sẽ được nạo vét tiếp giai đoạn 2 sâu xuống 12m, đủ sức tiếp nhận những tàu hàng 20.000-30.000 tấn, thậm chí 50.000 tấn (nếu lợi dụng thêm nước triều) ra, vào.

Cùng với việc báo cáo dự án khơi thông luồng Soài Rạp, Phó Chủ tịch UBND TP Nguyễn Văn Đua cũng báo cáo với Bí thư Thành ủy Nguyễn Minh Triết những dự án khơi dậy hiệu quả kinh tế vùng đất Hiệp Phước. Đó là dự án xây dựng tiếp theo đường Nguyễn Hữu Thọ (dẫn vào Hiệp Phước) với lộ giới 60m; một dự án giao thông khác nối vào khu công nghiệp Hiệp Phước từ cầu Bà Chiêm, một dự án dẫn nước sạch cũng đã kéo đến Hiệp Phước...

Giám đốc Sở Giao thông - Công chính Trần Quang Phụng cho biết sẽ có một đường cao tốc trên cao liên vùng TPHCM - đồng bằng sông Cửu Long - miền Đông Nam bộ chạy qua đây; một tuyến đường sắt đi ngang qua khu công nghiệp nối với mạng đường sắt quốc gia. Nói tóm lại, hạ tầng giao thông đã cơ bản được chuẩn bị cho sự phát triển của khu đô thị công nghiệp cảng Hiệp Phước. Phấn khởi trước những tín hiệu vui, Bí thư Thành ủy Nguyễn Minh Triết nói: “Điều quan trọng nhất là chúng ta phải làm nhanh vì hiện cũng đã quá chậm rồi”.

Quy hoạch cho khu đô thị công nghiệp cảng Hiệp Phước cũng đang được Viện Quy hoạch đô thị-nông thôn thuộc Bộ Xây dựng tiến hành. Mọi việc còn trong giai đoạn “ra đề bài” với những yêu cầu chính là xây dựng hệ thống hoàn chỉnh với cảng, khu công nghiệp cảng và các công trình phục vụ công nghiệp cảng, khu dân cư.....

Kết thúc buổi thị sát, đồng chí Nguyễn Minh Triết căn dặn, việc quy hoạch sao cho đảm bảo có đường phố đẳng hoàng, nhà cửa ở theo ô bàn cờ và đáp ứng được các tiêu chuẩn của một đô thị hiện đại. “Hãy tìm những giải pháp tối ưu để đánh thức tiềm năng to lớn của vùng đất này”, đồng chí Nguyễn Minh Triết nói.

Nguyễn Khoa

TP đang tiến ra biển nhưng còn quá chậm!

Theo NLD, 23-02-2006

Bí thư Thành ủy Nguyễn Minh Triết ủng hộ đề án nông dân góp vốn xây dựng Khu Đô thị công nghiệp cảng Hiệp Phước và cho rằng đây là một chủ trương đúng, cần làm sớm.

Sáng 23-2, Bí thư Thành ủy Nguyễn Minh Triết đã đi khảo sát thực địa tại Khu Công nghiệp (KCN) Hiệp Phước, huyện Nhà Bè. Tham gia chuyến khảo sát còn có Phó Chủ tịch UBND TP Nguyễn Văn Đua và lãnh đạo các sở ngành TP.

Hướng đến một đô thị sạch, hiện đại

Theo ông Phan Hồng Quân, Tổng Giám đốc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC, đơn vị chủ đầu tư), KCN Hiệp Phước giai đoạn 1 với 332 ha đã thu hút được 82 nhà đầu tư trong và ngoài nước với tổng vốn đầu tư 9.500 tỉ đồng. Trong quý II sẽ khởi công xây dựng cảng container công suất 1,5 triệu TEU, do IPC liên doanh với tập đoàn P&O của Anh Quốc, với tổng vốn đầu tư lên đến 240 triệu USD.

Bí thư Nguyễn Minh Triết ghi nhận cố gắng của chủ đầu tư và các sở ngành, địa phương trong việc tạo nên diện mạo cho một KCN mới. Tuy nhiên, ông nhận xét: “Chủ trương phát triển TP hướng ra biển đã có từ lâu. Đúng là hiện nay TP đang tiến ra biển, nhưng còn quá chậm”! Ông Triết lưu ý lãnh đạo UBND TP và chủ đầu tư khi quy hoạch không chỉ tính cho Hiệp Phước mà phải tính cho toàn huyện Nhà Bè, vì

trong tương lai nơi đây sẽ là một quận đô thị với hệ thống cảng, là bộ mặt của TP. Về đề án nông dân góp vốn xây dựng Khu Đô thị công nghiệp cảng Hiệp Phước, ông Triết ủng hộ và cho rằng đây là một chủ trương đúng, cần làm sớm và phải bảo đảm được đời sống cho người dân. “Ở đây không được có sai sót, không được tái diễn nhà ổ chuột, không được phân lô bán nền mà phải có những chung cư tầm cỡ theo tiêu chuẩn quốc tế, hiện đại” - ông Triết nói. Ông Triết cũng đề nghị UBND TP xem xét dừng việc di dời các cơ sở ô nhiễm ra KCN Hiệp Phước nếu không đầu tư công nghệ xử lý để tránh tình trạng mang ô nhiễm từ nội thành ra KCN.

“Mở cửa” cho Hiệp Phước

Báo cáo với Bí thư Nguyễn Minh Triết, ông Quân cho rằng KCN Hiệp Phước và sắp tới là Khu Đô thị cảng Hiệp Phước có một lợi thế lớn là nằm ngay bên bờ sông Soài Rạp. Độ sâu tự nhiên của đoạn sông Soài Rạp qua Hiệp Phước có thể tiếp nhận tàu với tải trọng 25.000 tấn. Tuy nhiên, ông Quân thẳng thắn: “Luồng tàu là yếu tố quyết định phát triển cho toàn khu vực nhưng thời gian qua lãnh đạo TP chưa quan tâm đúng mức về việc quy hoạch, nạo vét. Đề nghị TP quan tâm phát triển luồng tàu, đáp ứng nhu cầu tiếp nhận tàu 35.000- 50.000 tấn cho hệ thống cảng”. Theo ước tính của IPC, đầu năm 2008 lượng hàng hóa ra vào KCN Hiệp Phước bằng đường bộ đạt 7 triệu tấn/năm, do đó cần mở rộng và nâng tải trọng trục đường Bắc- Nam từ đường Nguyễn Văn Linh đến KCN lên 4-6 làn xe. Giám đốc Sở GTCC Trần Quang Phụng cho biết ngoài đường bộ, đường thủy theo quy hoạch đến năm 2020 sẽ có tuyến đường sắt liên vùng nối đồng bằng sông Cửu Long- TPHCM- miền Đông Nam Bộ. Tuy nhiên, ông Phụng lại giải thích rằng việc chưa mở rộng tuyến đường trục Bắc-Nam là vì mật độ giao thông thấp. Ông Triết không đồng ý: “Anh Phụng sợ có đường mà hổng có người đi nhưng tôi thì không sợ”. IPC cũng kiến nghị TP nâng công suất cung ứng nước sạch lên 5.000 m³/ngày vì với mức 2.000 m³/ngày như hiện nay thì đến cuối năm 2006 sẽ thiếu nước. Ông Triết đề nghị UBND TP giải quyết nhanh vấn đề điện, nước, giao thông để phục vụ công tác đầu tư, khai thác tiềm năng của KCN Hiệp Phước.

Nguyễn Triều

Khẩn trương quy hoạch chi tiết khu đô thị cảng Hiệp Phước

Chiều 17- 4, tại buổi làm việc các sở, ban, ngành về việc triển khai quy hoạch phát triển Khu Đô thị cảng Hiệp Phước, Chủ tịch UBND TPHCM Lê Hoàng Quân yêu cầu khẩn trương xây dựng đề án quy hoạch chi tiết khu đô thị cảng Hiệp Phước; các sở, ngành phối hợp với ban quản lý nghiên cứu các loại hình phù hợp trong KCN đô thị này, đảm bảo xử lý đạt tiêu chuẩn để tránh ô nhiễm và tuyệt đối không được lấp sông rạch. Hệ thống giao thông, cấp nước, điện phải đồng bộ, gắn kết các khu đô thị xung quanh. Đẩy nhanh phương án đền bù giải tỏa tái định cư cho dân. Ban quản lý cần nhanh chóng nâng cấp hệ thống cấp nước lên 50.000m³/ngày (hiện nay 30.000m³/ ngày).

Khu Đô thị cảng Hiệp Phước gồm dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1,2) và Khu đô thị Hiệp Phước rộng khoảng 2.000 ha.

PHỤ LỤC 3**PHẦN I****TÓM TẮT THÔNG TIN VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH CỔ PHẦN RA BÊN NGOÀI BỘ PHẬN KCN HIỆP PHƯỚC (GIAI ĐOẠN 1 - 327ha)**

Ngày 22 tháng 09 năm 2006, Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ra Quyết định số 4288/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327 ha), đơn vị trực thuộc của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC) thành Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước. Những thông tin về việc bán đấu giá cổ phần lần đầu ra bên ngoài gồm những nội dung sau:

I. Vốn điều lệ

- Vốn điều lệ: 60.000.000.000 đồng (Sáu mươi tỷ đồng)
- Số cổ phần phát hành lần đầu: 6.000.000 cổ phần (Sáu triệu cổ phần)
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng (Mười ngàn đồng)

II. Cơ cấu sở hữu

- Cổ phần Nhà nước nắm giữ: 3.060.000 cổ phần, chiếm 51% vốn điều lệ.
- Cổ phần bán với giá ưu đãi cho cán bộ công nhân viên Công ty: 56.700 cổ phần, chiếm 0,945% vốn điều lệ.
- Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược: 588.000 cổ phần, chiếm 09,80% vốn điều lệ.
- Cổ phần bán đấu giá công khai: 2.295.300 cổ phần, chiếm 38,255% vốn điều lệ.

III. Cổ phần bán đấu giá

- Số lượng cổ phần chào bán: 2.295.300 cổ phần
- Loại cổ phần: cổ phần phổ thông
- Mệnh giá một cổ phần: 10.000 đồng

IV. Giá khởi điểm

Giá khởi điểm: 14.500 đồng/cổ phần (Mười bốn ngàn năm trăm đồng một cổ phần)

Mức giá ghi trên phiếu đấu giá: theo quy chế đấu giá

V. Tổ chức thực hiện đấu giá

- Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 45 – 47 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 8 217 713

tổ chức thực hiện việc bán cổ phần cho các nhà đầu tư bên ngoài thông qua hình thức đấu giá.

- Đại lý tổ chức thực hiện đấu giá: Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: lầu 2, Capital Place, số 6 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (08) 8 233 299

VI. Giới hạn về số lượng cổ phần đăng ký mua

- Số cổ phần mua tối đa: không giới hạn
- Số cổ phần mua tối thiểu: 100 cổ phần
- Số lượng cổ phần đăng ký phải là bội số của 100

VII. Thời gian, địa điểm công bố thông tin và đăng ký tham gia đấu giá

Thời gian:

- Thời gian phát, nhận Đơn đăng ký tham gia đấu giá và nộp tiền cọc mua cổ phần: từ ngày 25/12/2006 đến 08/01/2007
- Thời gian phát Phiếu tham gia đấu giá: từ ngày 25/12/2006 đến 08/01/2007
- Thời gian làm việc hàng ngày:
 - Buổi sáng: từ 08 giờ đến 11 giờ
 - Buổi chiều: từ 13 giờ đến 16 giờ

Địa điểm công bố thông tin và đăng ký tham gia đấu giá:

Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: 45 - 47 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 8 217 713 Fax: (08) 8 217 452

Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Lầu 2, Số 06 Thái Văn Lung, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 8 233 299

Địa điểm công bố thông tin:**🚦 Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận**

Địa chỉ: 72 Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 08084870 hoặc 0918261121 (gặp Anh Diệp Dũng)

🚦 Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (Giai đoạn 1 – 327 ha)

Địa chỉ: Đường RD35 KCN Hiệp Phước, ấp 1, X.Long Thới, H. Nhà Bè, TP. HCM.

Điện thoại: (08) 7800349 hoặc 0908 088 259 (gặp Anh Hoàng Đôn Huấn)

VII. Thời gian và địa điểm tổ chức phiên đấu giá.**Thời gian:**

Phiên đấu giá bán cổ phần ra bên ngoài được tổ chức vào lúc **14 giờ ngày 15/01/2007**.

Địa điểm:**🚦 Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh**

Địa chỉ: 45 - 47 Bến Chương Dương, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (08) 8 217 713 Fax: (08) 8 217 452

VIII. Tiền đặt cọc và tiền mua cổ phần

Số tiền đặt cọc để tham gia đấu giá mua cổ phần bằng 10% tổng giá trị cổ phần đăng ký mua tính theo giá khởi điểm.

Thời gian nộp tiền cọc và thời gian nộp Đơn đăng ký tham gia đấu giá (từ ngày 25/12/2006 đến 08/01/2007)

Số tiền mua cổ phần được xác định sau khi có kết quả đấu giá.

Thời gian thanh toán tiền mua cổ phần được quyền mua theo kết quả đấu giá: ngay sau khi có kết quả đấu giá đến 23/01/2007.

Thời gian hoàn trả tiền cọc đối với nhà đầu tư không trúng theo kết quả đấu giá: từ ngày 16/01/2007 đến 23/01/2007. **Nhà đầu tư nhận lại tiền cọc tại nơi đã nộp trước đây.**

- Tiền đặt cọc và tiền mua cổ phần được nộp bằng tiền mặt tại Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh hoặc Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh hoặc chuyển khoản vào tài khoản của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (Tài khoản số

119.10.00.006698.1 của Trung tâm Giao dịch Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh mở tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển, Chi nhánh Nam Kỳ Khởi Nghĩa) hoặc Công ty Cổ phần Chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (số tài khoản **00.03636** tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển Nhà TP. Hồ Chí Minh). Phần nội dung thanh toán trong Ủy nhiệm chi/Phiếu nộp tiền được ghi cụ thể như sau: “Nộp tiền đặt cọc/mua cổ phần Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước”.

PHẦN II

GIỚI THIỆU DOANH NGHIỆP

A. THÔNG TIN CHUNG

Khu Công nghiệp Hiệp Phước là một dự án do Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC) làm chủ đầu tư. Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận là doanh nghiệp Nhà nước được thành lập theo Quyết định số 183/QĐ-UB ngày 27 tháng 9 năm 1993 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Đến ngày 22 tháng 7 năm 2004, Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã có Quyết định số 180/2004/QĐ-UB về tổ chức lại Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận thí điểm hoạt động theo mô hình Công ty mẹ - Công ty con.

Dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước nhằm xây dựng một khu công nghiệp phục vụ cho các ngành công nghiệp chế tạo nguyên liệu cơ bản, các nhà máy không thể bố trí trong nội thành, đặc biệt là các ngành công nghiệp cần sử dụng nhiều đất đai với quy mô rộng lớn, gần cảng, thuận lợi về giao thông thủy bộ v.v... Dự án có quy mô mặt bằng lên đến 2.000 ha, tọa lạc tại xã Long Thới và xã Hiệp Phước, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh trên trục đường Bắc Nam của thành phố bên bờ sông Soài Rạp. Dự án được triển khai trong ba giai đoạn:

- Giai đoạn 1 - 327 ha: Được tiến hành cổ phần hoá theo Quyết định số 4288/QĐ-UBND ngày 22 tháng 09 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc phê duyệt phương án cổ phần hóa và chuyển Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327ha) đơn vị trực thuộc của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận (IPC), thành Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước.
- Giai đoạn 2: (2005-2010) quy mô 600 ha đang được Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận tiến hành công tác giải toả đền bù.
- Giai đoạn 3: 1.068 ha dự kiến triển khai vào năm 2010.

Tuỳ tình hình thực tế có thể IPC chấp thuận để Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước tham gia đầu tư và kinh doanh các giai đoạn 2, 3.

I. Tên, địa chỉ doanh nghiệp Công ty mẹ

- Tên doanh nghiệp : **CÔNG TY PHÁT TRIỂN CÔNG NGHIỆP TÂN THUẬN**
- Tên giao dịch quốc tế : **TAN THUAN INDUSTRIAL PROMOTION COMPANY**
- Tên viết tắt : **IPC**
- Trụ sở giao dịch : **72 Trần Quốc Thảo, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh**
- Số điện thoại : **(08) 808 4871**
- Fax : **(8.48) 932 2761**

Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha)

(Bộ phận đã được UBND TP. Hồ Chí Minh phê duyệt phương án cổ phần hoá theo Quyết định 4288/QĐ-UBND ngày 22 tháng 9 năm 2006)

- Địa chỉ : đường RD 35, ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
- Số điện thoại: (08) 780 0345 – (08) 780 0350
- Fax: (8.48) 7800341

II. Tên gọi doanh nghiệp sau khi cổ phần hóa (Chuyển Bộ phận Khu công nghiệp Hiệp Phước giai đoạn 1 - 327 ha thành Công ty cổ phần)

- Tên gọi Công ty cổ phần: **CÔNG TY CỔ PHẦN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC**
- Tên giao dịch quốc tế: **HIEP PHUOC INDUSTRIAL PARK JOINT STOCK COMPANY**
- Tên viết tắt: **HIPC**
- Trụ sở chính: Đường RD 35 Khu Công nghiệp Hiệp Phước, ấp 1, xã Long Thới, huyện Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh
- Điện thoại: (08) 780 0345 – (08) 780 0350
- Fax: (84. 8) 7800 341

III. Ngành nghề kinh doanh

Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, dự kiến doanh nghiệp sẽ hoạt động sản xuất kinh doanh theo những ngành nghề sau đây:

- Nghiên cứu, thực hiện các định hướng, mục tiêu, chương trình, dự án đầu tư phát triển về xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng các khu chế xuất, khu công nghiệp, và các cụm dân cư, khu đô thị mới tại TP. Hồ Chí Minh và các địa phương khác.
- Dịch vụ cung cấp cho khu chế xuất, khu công nghiệp các loại vật tư, nguyên vật liệu và các dịch vụ khác về vệ sinh, công viên cây xanh; Thu gom rác, phế liệu, phế phẩm; Cung cấp thức ăn công nghiệp.
- Kinh doanh hàng xuất nhập khẩu, vật liệu xây dựng, cho thuê các loại thiết bị văn phòng, máy tính và phụ kiện, kinh doanh nhà.
- Xây dựng và cho thuê văn phòng làm việc, kho bãi trong khu công nghiệp.
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh bến phao neo tàu.
- Dịch vụ tư vấn đầu tư (trừ tư vấn tài chính), dịch vụ tin học, lai dắt tàu biển, môi giới hàng hải, đại lý tàu biển.

- Kinh doanh lẻ hành quốc tế và nội địa.
- Kinh doanh vận tải biển; bốc xếp hàng hóa, giao nhận hàng hóa trong nước và ngoài nước.
- Đầu tư tài chính vào doanh nghiệp khác.
- Dịch vụ cung cấp, phân phối nước sạch.

B. TÓM TẮT HIỆN TRẠNG BỘ PHẬN KHU CÔNG NGHIỆP HIỆP PHƯỚC (GĐ1-327ha)

Là một bộ phận của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận nên sau khi có chủ trương cổ phần hóa, Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha) đã lập báo cáo tài chính kế toán riêng từ năm 2003. Căn cứ theo số liệu trên sổ sách kế toán của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha) thì kết quả kinh doanh được thể hiện như sau:

I. Kết quả sản xuất kinh doanh trước cổ phần hóa của Bộ phận Khu Công Nghiệp Hiệp Phước (Giai đoạn 1 - 327 ha)

Đơn vị tính: VN đồng

Stt	Chỉ tiêu	2003	2004	2005	Đến Quý III/2006
1	Tổng tài sản	257.463.032.223	339.974.739.448	411.381.352.161	430.569.812.840
2	Nguồn vốn Nhà nước	9.682.764.106	9.682.764.106	9.682.764.106	9.682.764.106
3	Nguồn vốn kinh doanh	9.682.764.106	9.682.764.106	9.682.764.106	9.682.764.106
	<i>Trong đó:</i>				
	Vốn ngân sách	9.682.764.106	9.682.764.106	9.682.764.106	9.682.764.106
	Vốn tự bổ sung	-	-	-	
	Vốn liên kết	-	-	-	
4	Tổng doanh thu	58.494.157.220	89.207.841.702	199.284.103.524	64.688.659.327
	<i>Trong đó:</i>				
	Bán hàng & CCấp DV	58.490.746.278	88.295.212.650	195.156.174.882	62.378.032.669

Stt	Chỉ tiêu	2003	2004	2005	Đến Quý III/2006
	Hoạt động tài chính	633.534	912.629.052	4.125.927.734	2.310.626.658
	Doanh thu khác	2.777.408	-	2.000.908	21.729.998
5	Lợi nhuận trước thuế	5.465.076.483	14.901.513.942	73.351.644.265	18.994.614.459
6	Lợi nhuận sau thuế	5.465.076.483	14.901.513.942	73.351.644.265	16.335.368.435
7	Các khoản nộp NS	7.205.493.803	16.055.288	0	
	<i>Trong đó :</i>				
	Thuế GTGT	981.817	6.280.260		
	Tiền thuê đất	7.191.699.267			
	Thuế thu nhập DN				2.659.246.024
	Thuế khác	12.812.719	9.775.028		20.294.557
8	Nợ phải trả (*)	247.780.268.117	330.291.975.342	401.698.588.055	420.887.048.734
	<i>Trong đó:</i>				
	Nợ ngân sách	(5.854.699.267)	-	-	
	Nợ ngân hàng	98.691.928.664	83.624.100.000	21.250.000.000	0
	Nợ phải trả nội bộ	154.934.426.247	182.684.115.748	159.429.915.057	141.899.150.583
	Nợ Ngắn hạn của Chi phí phải trả	0	58.810.035.608	160.986.081.125	197.392.392.080
9	Nợ phải thu	-	7.652.019.420	47.578.616.437	67.111.342.411
	<i>Trong đó:</i>				
	Nợ phải thu khó đòi	-	-	-	
10	Số lao động (người)	71	84	100	136

Stt	Chỉ tiêu	2003	2004	2005	Đến Quý III/2006
11	Thu nhập bq (đ/ng/t)				

Một số chỉ tiêu tài chính

Stt	Chỉ tiêu	2003	2004	2005	Quý III/2006
1	Cơ cấu tài sản				
1.1	Cơ cấu tài sản				
	TSCĐ/ Tổng tài sản	99,93%	97,73%	88,39%	84,34%
	TSLĐ/ Tổng tài sản	0,07%	2,27%	11,61%	15,66%
1.2	Cơ cấu nguồn vốn				
	Nợ phải trả/ Tổng nguồn vốn (**)	96,24%	97,15%	97,65%	97,75%
	Nguồn vốn CSH/ Tổng nguồn vốn	3,76%	2,85%	2,35%	2,25%
2	Tỷ suất lợi nhuận				
2.1	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng doanh thu				
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	9,34%	16,70%	36,81%	29,35%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	9,34%	16,70%	36,81%	25,24%
2.2	Tỷ suất lợi nhuận trên vốn CSH				
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	56,44%	153,90%	757,55%	193,17%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	56,44%	153,90%	757,55%	168,71%
2.3	Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản				
	Tỷ suất lợi nhuận trước thuế	2,12%	4,38%	17,83%	4,41%
	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế	2,12%	4,38%	17,83%	3,79%

(Nguồn: Báo cáo tài chính của Công ty IPC và KCN Hiệp Phước đã được kiểm toán)

(*), (**) Nợ phải trả này bao gồm các khoản nợ nội bộ và nợ ngắn hạn của chi phí phải trả

- Nợ nội bộ là khoản nợ nội bộ giữa Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và Bộ phận Khu công nghiệp Hiệp Phước.
- Chi phí phải trả là những chi phí được trích trước để xác định kết quả kinh doanh trong kỳ sao cho doanh thu phù hợp với chi phí để loại trừ những rủi ro trong cách hạch toán doanh thu – chi phí, đây là nguyên tắc kế toán phù hợp đồng thời là đặc thù của ngành kinh doanh cơ sở hạ tầng Khu công nghiệp.

II. Tài sản của doanh nghiệp

Căn cứ số liệu trên sổ sách kế toán của Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327 ha) thuộc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận tại thời điểm ngày 31 tháng 3 năm 2005 thì tài sản của Khu Công nghiệp bao gồm:

1. Tài sản cố định và đầu tư dài hạn

- Tài sản cố định hữu hình: bao gồm máy móc thiết bị (trị giá 508.278.071 đồng); phương tiện vận tải: xe ô tô Mazda (01 chiếc), xe ô tô Mitsubishi (01 chiếc), xe ô tô Musso (01 chiếc), xe Jeep (01 chiếc) và 01 rơ moóc (trị giá 833.347.107 đồng); tài sản cố định khác: chủ yếu bao gồm tài sản là dụng cụ quản lý (máy vi tính, máy in, máy điều hòa, điện thoại ...) (trị giá 309.596.836 đồng).
- Tài sản cố định vô hình: chi phí đền bù giải tỏa đất đai (trị giá 60.922.600.810 đồng); phần mềm kế toán (trị giá 6.875.005 đồng).
- Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản tại Khu Công nghiệp: do Khu công nghiệp đang trong giai đoạn xây dựng nên chi phí xây dựng cơ bản chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu tổng tài sản của doanh nghiệp (trị giá 278.016.394.315 đồng).

2. Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn

Bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, các khoản phải thu của khách hàng (chiếm tỷ trọng lớn), một số công cụ dụng cụ tồn kho và tài sản lưu động khác (trị giá 12.331.533.933 đồng).

3. Tình hình sử dụng đất đai tại Khu Công nghiệp

Căn cứ Quyết định số 973/TTg ngày 28 tháng 12 năm 1996 của Thủ tướng Chính phủ về việc cho Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận TP. Hồ Chí Minh thuê đất để đầu tư xây dựng và kinh doanh cơ sở hạ tầng kỹ thuật Khu Công nghiệp Hiệp Phước và Hợp đồng thuê đất số 2188/HĐ-TĐ ngày 25 tháng 11 năm 1997 giữa Sở Địa chính TP. Hồ Chí Minh và Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận thì **khu đất diện tích 327 ha Khu Công nghiệp đang sử dụng để triển khai giai đoạn 1 của dự án là đất thuê**, không tính giá trị quyền sử dụng đất vào giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa.

III. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa:

Giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa tại thời điểm 24 giờ ngày 31 tháng 3 năm 2005 (theo Quyết định số 824/QĐ-UBND ngày 28 tháng 02 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân TP. Hồ Chí Minh về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha) thuộc Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận) như sau:

STT	Chỉ tiêu	GT sổ sách	GT xác định lại	Chênh lệch
A	Tài sản đang dùng (I+II+III+IV)	352.908.626.077	362.333.310.792	9.424.684.715
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	340.597.092.144	340.613.461.037	16.368.893
1	Tài sản cố định	62.580.697.829	62.597.066.722	16.368.893
a	TSCĐ hữu hình	1.651.222.014	1.667.590.907	16.368.893
b	TSCĐ vô hình	60.929.475.815	60.929.475.815	-
2	Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	-	-	-
3	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	278.016.394.315	278.016.394.315	-
4	Các khoản ký cược, ký quỹ dài hạn	-	-	-
5	Chi phí trả trước dài hạn	-	-	-
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	12.311.533.933	12.311.533.933	-
1	Tiền	66.899.854	66.899.854	-
	+ Tiền mặt tồn quỹ	66.121.004	66.121.004	-
	+ Tiền gửi ngân hàng	778.850	778.850	-
2	Đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-	-
3	Các khoản phải thu	12.048.768.740	12.048.768.740	-
4	Vật tư hàng hóa tồn kho	47.863.602	47.863.602	-
5	Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	-	-	-
6	TSLĐ khác	148.001.737	148.001.737	-
7	Chi phí sự nghiệp	-	-	-
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của DN	-	9.408.315.822	9.408.315.822

STT	Chỉ tiêu	GT sổ sách	GT xác định lại	Chênh lệch
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	-	-	-
B	Tài sản không cần dùng	-	-	-
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
C	Tài sản chờ thanh lý	-	-	-
I	TSCĐ và đầu tư dài hạn	-	-	-
II	TSLĐ và đầu tư ngắn hạn	-	-	-
D	Tài sản hình thành từ quỹ KTPL	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DN	352.908.626.077	362.333.310.792	9.424.684.715
	Trong đó: TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ DN (Mục A)	352.908.626.077	362.333.310.792	9.424.684.715
E1	Nợ thực tế phải trả	343.225.861.971	343.225.861.971	-
	Trong đó: Giá trị quyền sử dụng đất mới nhận giao phải nộp NSNN	-	-	-
E2	Số dư Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-
E3	Nguồn kinh phí sự nghiệp	-	-	-
	TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DN	9.682.764.106	19.107.448.821	9.424.684.715

- Giá trị thực tế của doanh nghiệp: **362.333.310.792 đồng**
- Giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp: **19.107.488.821 đồng**
- Trong đó, Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp: **9.408.315.822 đồng**
- Tài sản không tính vào giá trị doanh nghiệp
 - Tài sản không cần dùng: không có
 - Tài sản chờ thanh lý: không có
- Tài sản hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi: không có

C. PHƯƠNG ÁN KINH DOANH 3 NĂM SAU CỔ PHẦN HOÁ

Phương án đầu tư, tổ chức sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa sẽ do Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước quyết định phù hợp với định hướng chiến lược phát triển của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận và TP. Hồ Chí Minh. Với những điều kiện thuận lợi hiện có của doanh nghiệp, kết hợp với những thông tin, dự báo về nhu cầu thị trường trong tương lai, Ban chỉ đạo Cổ phần hóa doanh nghiệp Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha) đã xây dựng một số các chỉ tiêu kế hoạch kinh tế tài chính, định hướng cho phát triển sản xuất kinh doanh tại Khu công nghiệp Hiệp Phước sau cổ phần hóa như sau

I. Cơ sở hoạch định

Chiến lược phát triển Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước được xây dựng dựa trên những cơ sở hoạch định sau đây:

- Kết quả hoạt động kinh doanh của Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha) trong thời gian trước cổ phần hoá và không bao gồm giai đoạn 2 – 600 ha và giai đoạn 3- 1.068 ha.
- Tiến độ triển khai đầu tư XD CB các hạng mục thuộc dự án Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha), theo nguyên tắc sau:
 - Tất cả các khoản chi liên quan đến KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1-327ha) phát sinh trên hợp đồng mà Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận đã ký với các nhà cung cấp, tính đến thời điểm Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước nhận được giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thuộc về trách nhiệm của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận.
 - Dự kiến sau khi cổ phần hoá Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước còn phải chi để hoàn thiện hạ tầng KCN Hiệp Phước Giai đoạn 1 – 327 ha là khoảng 150 tỷ (có thể cộng trừ 10%)
- Các hợp đồng cho thuê lại đất và đặt cọc giữ đất tại các khu vực thuộc Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 - 327 ha), theo nguyên tắc sau:

- Tất cả các khoản thu phát sinh theo tiến độ trên hợp đồng cho thuê lại đất và thoả thuận giữ đất mà Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận đã ký với các nhà đầu tư tại KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327 ha), tính đến thời điểm Công ty cổ phần KCN Hiệp Phước nhận được giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, thuộc về trách nhiệm của Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận. Sau thời điểm này thì các khoản thu phát sinh theo tiến độ trên hợp đồng cho thuê lại đất và thoả thuận giữ đất mà Công ty Phát triển Công nghiệp Tân Thuận đã ký với các nhà đầu tư tại KCN Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327 ha) thuộc về Công ty CP KCN Hiệp Phước.
- Dự kiến sau khi cổ phần hoá Công ty Cổ phần KCN Hiệp Phước còn phải thu các khoản còn lại trên hợp đồng cho thuê lại đất và thoả thuận giữ đất đã ký vào khoảng: 400 tỷ (có thể cộng trừ 10%).
- Hiện nay còn 42 ha đất trống chưa đưa vào kinh doanh, số diện tích đất trống này sẽ đưa vào phương án sản xuất kinh doanh của Công ty CP KCN Hiệp Phước sau khi cổ phần hoá

II. Mục tiêu phát triển

- Từng bước củng cố tổ chức nhân sự phù hợp với mô hình Công ty cổ phần, nâng cao và kiện toàn bộ máy quản lý sản xuất kinh doanh phù hợp với cơ chế mới; đủ sức tạo ra chuyển biến tích cực, đẩy mạnh công cuộc đổi mới doanh nghiệp.
- Tận dụng và khai thác mọi tiềm năng hiện có của công ty về con người (Đội ngũ nhân viên trẻ và năng động, các vị trí chủ chốt được đào tạo tại các trường danh tiếng trong và ngoài nước), cơ sở vật chất kỹ thuật tốt, lợi thế thị trường trong và ngoài nước để giữ vững và mở rộng các hoạt động sản xuất kinh doanh hiện nay.
- Nâng cao trình độ quản lý, nghiệp vụ chuyên môn, tay nghề cho người lao động nhằm đáp ứng các đòi hỏi bức thiết của thị trường mang tính cạnh tranh cao. Hiện đại hóa các phương tiện thu thập, xử lý thông tin từ nhiều nguồn, phục vụ cho việc định hướng kinh doanh, phát triển sản xuất của doanh nghiệp.

III. Phương án sản xuất kinh doanh của Khu công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 - 327 ha) sau cổ phần hóa

1. Phương án lao động

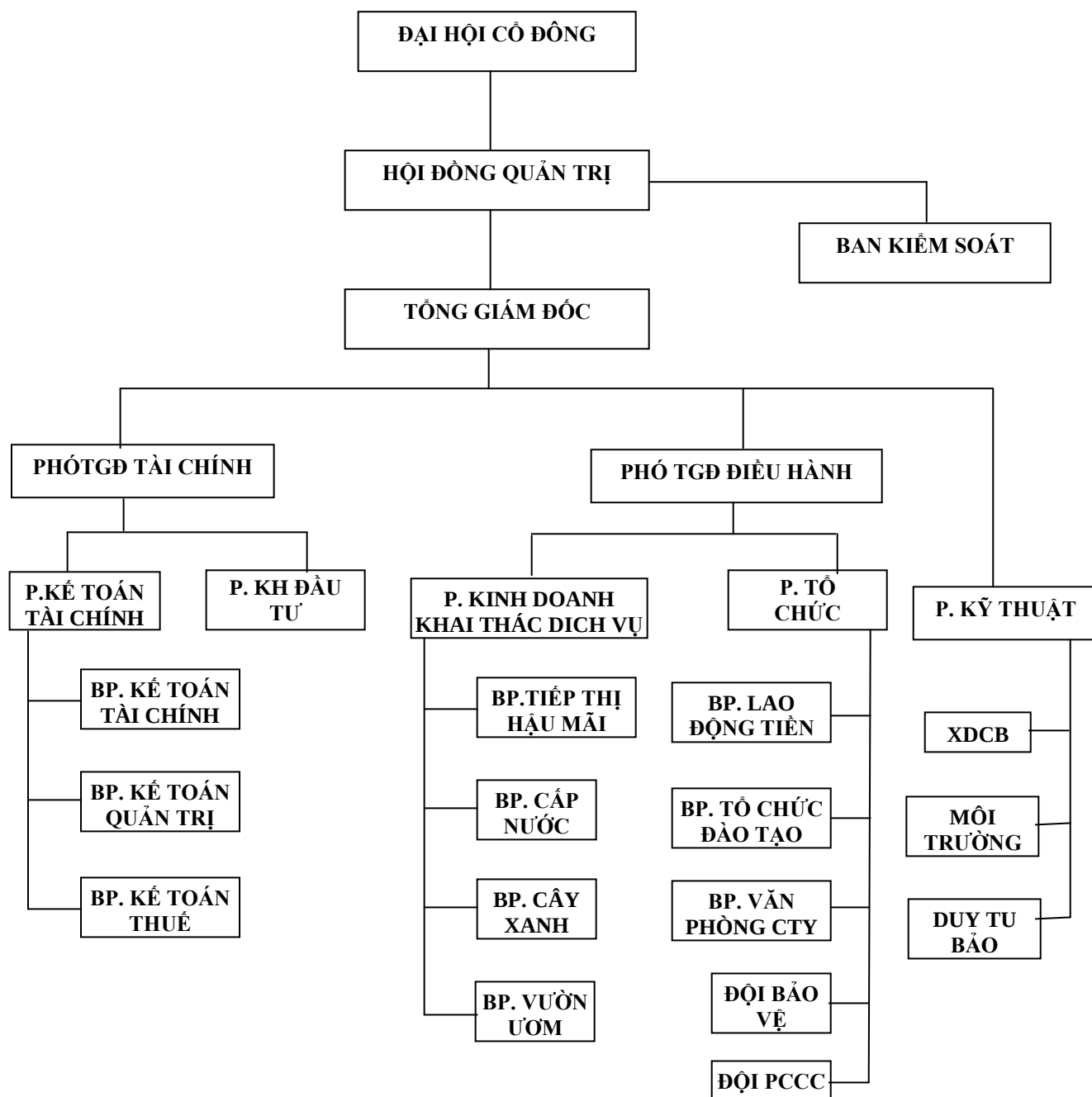
Công ty cổ phần khi thành lập mới sẽ tiếp nhận lại toàn bộ số lao động hiện có của Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327ha).

- Số lao động sử dụng: 78 người (dự kiến số lao động sẽ tăng theo tiến độ thực hiện dự án).
- Số lao động nghỉ hưu theo quy định của bộ luật lao động: không có
- Số lao động hết thời hạn ký kết hợp đồng lao động: không có

- Số lao động dôi dư: không có

2. Tổ chức bộ máy sau cổ phần hóa

Sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần, Công ty Cổ phần Khu Công nghiệp Hiệp Phước dự kiến sẽ tổ chức bộ máy hoạt động theo mô hình như sau:



3. Các hạng mục công trình đầu tư mới

- Đầu tư kho bãi, khai thác kinh doanh bến phao neo tàu.
- Kinh doanh vận tải biển, bốc xếp hàng hóa, giao nhận hàng hóa trong và ngoài nước.

- Dịch vụ lai dắt tàu biển, môi giới hàng hải, đại lý tàu biển.
- Triển khai Khu dịch vụ để tạo điều kiện phục vụ cho Khu Công Nghiệp.
- Hoàn thiện các hạng mục công trình của giai đoạn 1 – 327 ha còn lại.

4. Kế hoạch tài chính dự kiến 3 năm sau cổ phần hóa

Căn cứ vào những mục tiêu kế hoạch đã đề ra và tình hình thực tế, ước kế hoạch tài chính của công ty sau cổ phần hóa dự kiến như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	TÊN CHỈ TIÊU	KẾ HOẠCH		
		2006	2007	2008
I	Vốn điều lệ	60,000,000,000	60,000,000,000	60,000,000,000
II	Doanh thu hoạt động kinh doanh	115,000,000,000	129,500,000,000	146,000,000,000
III	Giá vốn hàng bán	86,300,304,724	99,245,302,433	114,132,152,998
IV	Tổng chi phí	13,113,306,799	14,381,302,819	15,824,798,241
	- Chi phí nhân viên quản lý	7,473,306,799	8,594,302,819	9,883,448,241
	- Chi phí vật dụng văn phòng	315,000,000	330,750,000	347,287,500
	- Chi phí khấu hao	2,700,000,000	2,700,000,000	2,700,000,000
	- Chi phí dịch vụ mua ngoài	525,000,000	551,250,000	578,812,500
	- Chi phí khác	1,050,000,000	1,102,500,000	1,157,625,000
	- Chi phí quảng cáo, tiếp thị	1,050,000,000	1,102,500,000	1,157,625,000
V	Lợi nhuận trước thuế	15,586,388,477	15,873,394,748	16,043,048,761
VI	Thuế thu nhập doanh nghiệp	4,364,188,774	4,444,550,529	4,492,053,653
VII	Lợi nhuận sau thuế	11,222,199,703	11,428,844,219	11,550,995,108
	Tỷ suất lợi nhuận trên VLĐ	18.70%	19.05%	19.25%
VIII	Trích lập các quỹ	7,169,738,699	7,301,761,584	7,379,802,430

	- Quỹ dự phòng tài chính (5%)	561,109,985	571,442,211	577,549,755
	- Quỹ khen thưởng phúc lợi (20%)	2,244,439,941	2,285,768,844	2,310,199,022
	- Quỹ đầu tư phát triển	4,364,188,774	4,444,550,529	4,492,053,653
	+ Từ ưu đãi về thuế	4,364,188,774	4,444,550,529	4,492,053,653
IX	Cổ tức	8,416,649,778	8,571,633,164	8,663,246,331
	Tỷ lệ cổ tức trên vốn	14.03%	14.29%	14.44%
X	Thu hút lao động	120	120	120
	Thu nhập bình quân (đ/ng/th)	3,000,000	3,000,000	3,000,000

(Nguồn: Đề án cổ phần hóa KCN Hiệp Phước)

Trong đó:

- Dự kiến doanh thu của công ty cổ phần trong thời gian đầu từ hoạt động cho thuê đất trong khu công nghiệp như đã nêu trong phần cơ sở hoạch định.
- Trong thời gian đầu hoạt động, Công ty Cổ phần được hưởng những ưu đãi theo quy định của pháp luật.

KẾT LUẬN

Trên đây là các thông tin về đợt bán đấu giá cổ phần ra bên ngoài và thông tin về Bộ phận Khu Công nghiệp Hiệp Phước (giai đoạn 1 – 327 ha) được tóm tắt từ Đề án Cổ phần hóa, Báo cáo tài chính và một số thông tin khác do Khu Công nghiệp Hiệp Phước cung cấp. Các thông tin này nhằm giúp nhà đầu tư hiểu và nhận định về Công ty một cách khách quan và từ đó ra quyết định đầu tư đúng đắn. Các thông tin này không hàm ý bảo đảm giá trị kết quả đầu tư vào doanh nghiệp này.

PHỤ LỤC 4: Tỷ lệ đất trống trong các KCX- KCN tại TP. HCM

Tên KCX - KCN	Tổng diện tích	Tỷ lệ đất trống	Ghi chú
KCN Bình Chiểu	27.34	0%	
KCN Cát Lái 2	111.7	0%	
KCN Hiệp Phước	327	23%	
KCN Lê Minh Xuân	100	0%	
KCN Phong Phú	163	100%	
KCN Tân Bình	125.7	0%	
KCN Tân Phú Trung	552	100%	Chưa giải tỏa
KCN Tân Tạo	442	32%	
KCN Tân Thới Hiệp	215.4	0%	
KCN Tây Bắc Củ Chi	220	3%	
KCN Vĩnh Lộc	200	8%	
KCX Linh Trung 1	62	0%	
KCX Linh Trung 2	61.7	0%	
KCX Tân Thuận	300	20%	

Nguồn: <http://www.hepza.gov.vn/>

PHỤ LỤC 5: Danh sách các công ty thực hiện IPO (từ 12/2006 đến 03/2007)

Stt	Tên công ty	Mệnh giá	Giá khởi điểm	Ngày đấu giá
1	Cty Vật Tư Kỹ Thuật Xi Măng	10,000	11,000	22/3/2007
2	Công ty Xuất nhập khẩu Đà Nẵng	10,000	10,000	20/3/2007
3	Cty Cổ Phần CMC	10,000	10,500	19/3/2007
4	Công ty thép Đà Nẵng	10,000	10,010	16/3/2007
5	CTy Nhiệt điện Bà Rịa	10,000	15,750	15/3/2007
6	Xí nghiệp in Đồng Tháp	10,000	10,100	14/3/2007
7	Công ty kinh doanh khí hóa lỏng Miền Nam	10,000	10,500	9/3/2007
8	Công ty vận tải Biển Bắc (NOSCO)	10,000	10,100	6/3/2007
9	Công ty Cổ phần XNK và Xây dựng Bạch Đằng	10,000	11,000	6/3/2007
10	Công ty kinh doanh khí hóa lỏng Miền Bắc	10,000	10,500	2/3/2007
11	Chợ vườn hoa thuộc công ty Sông Mã	10,000	11,000	28/2/2007
12	CT CP xi măng vật liệu xây dựng xây lắp Đà Nẵng	10,000	11,000	26/2/2007
13	Công ty cổ phần Frit Huế	10,000	11,500	9/2/2007
14	Khách sạn Tân Đà	10,000	10,300	9/2/2007
15	Công ty DIC xây dựng	10,000	11,000	8/2/2007
16	Công ty cổ phần KIDO	10,000	27,000	2/2/2007
17	CTCP Dược phẩm OPC	10,000	42,000	1/2/2007
18	Cty TNHH Dây và Cáp điện Việt Nam (Cadivi)	10,000	11,000	30/1/2007
19	Công ty Sản xuất kinh doanh VLXD số 2	10,000	10,000	30/1/2007

	Cần Thơ.			
20	Công ty dệt may Đông Á	10,000	10,050	26/1/2007
21	Công ty XNK Lâm Thủy sản Bến Tre	10,000	10,100	22/1/2007
22	Cty TNHH Nhà nước Một thành viên Bông VN	10,000	10,010	17/01/2007
23	Bộ phận khu công nghiệp Hiệp Phước	10,000	14,500	15/1/2007
25	Công ty xây dựng công nghiệp	10,000	27,000	10/1/2007
26	Nhà máy Thép Tân Thuận	10,000	10,010	9/1/2007
27	Tổng công ty bảo hiểm dầu khí Việt Nam	10,000	11,500	30/12/2006
28	Công ty vận tải dầu khí (PV TRANS)	10,000	10,500	28/12/2006
29	Công ty xi măng đá vôi Phú Thọ	10,000	10,500	27/12/2006
30	Cty ĐT- XD và XNK Việt nam (CONSTREXIM)	10,000	11,000	26/12/2006
31	Công ty cổ phần Kỹ thuật xây dựng và vật liệu XD	10,000	20,000	25/12/2006
32	Công ty Thép Đà Nẵng	10,000	10,050	21/12/2006
33	Công ty cổ phần May Thăng Long	100,000	200,000	19/12/2006
34	Công ty sản xuất & thương mại XNK Như Ngọc	10,000	10,200	15/12/2006
35	Công ty TNHH một thành viên cao su Tây Ninh	10,000	18,300	14/12/2006
36	Công ty Cao su Bến Thành.	10,000	1,100	12/12/2006
37	Công ty cổ phần dệt may Huế	10,000	10,600	12/12/2006
38	Công ty cổ phần Cao Su Đồng Phú	10,000	18,300	6/12/2006
39	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 8	100,000	120,000	5/12/2006