

**BỘ QUỐC PHÒNG**  
**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ**  
**VÀ PHÁT TRIỂN TRƯỜNG AN**

-----o0o-----

**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**

**CÔNG TY TNHH MỘT THÀNH VIÊN ĐẦU TƯ**  
**VÀ PHÁT TRIỂN TRƯỜNG AN**

**Đơn vị cổ phần hóa:** Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An  
**Địa chỉ:** Số 33 Phạm Ngũ Lão, Phường Phan Chu Trinh, Quận  
Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội  
**Điện thoại:** (84.4) 4627 00642  
**Fax:** (84.4) 4627 00644

**Hà Nội, tháng 01 năm 2015**

---

**MỤC LỤC**

<b>CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT SỬ DỤNG TRONG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA</b>	<b>3</b>
Phần thứ nhất	4
<b>TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM CỔ PHẦN HÓA</b>	<b>4</b>
I. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty	4
1. Thông tin cơ bản về Công ty	4
2. Quá trình hình thành và chuyển đổi Công ty	4
3. Ngành nghề kinh doanh	5
4. Cơ cấu tổ chức của Công ty	6
II. Thực trạng của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp	10
1. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An	10
2. Trình độ công nghệ	16
3. Hệ thống quản lý chất lượng	16
4. Các hợp đồng lớn	17
5. Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An	19
6. Thực trạng về tài sản cố định, đất đai, lao động	24
7. Các tổ chức chính trị và chính trị xã hội	26
8. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp	27
Phần thứ hai	29
<b>PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY</b>	<b>29</b>
I. Căn cứ pháp lý để cổ phần hóa	29
1. Cơ sở pháp lý để thực hiện cổ phần hóa	29
2. Các văn bản chỉ đạo cổ phần hóa	29
II. Nội dung cổ phần hóa	30
1. Mục tiêu cổ phần hóa	30
2. Yêu cầu cổ phần hóa	30
3. Hình thức cổ phần hóa	31
4. Thông tin về Công ty cổ phần	31
5. Ngành nghề kinh doanh	31
6. Phương án cơ cấu tổ chức, quản lý, điều hành Công ty cổ phần	32
7. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ	36
8. Đối tượng mua cổ phần của Công ty cổ phần	37
9. Xử lý số lượng cổ phần không bán hết	42
10. Chi phí cổ phần hóa dự kiến	42
III. Phương án tổ chức, sắp xếp lao động của Công ty	42
1. Kế hoạch sắp xếp lao động	42
2. Chính sách đối với người lao động của Công ty cổ phần	44
3. Chính sách đối với Sĩ quan, Quân nhân chuyên nghiệp	44
4. Chính sách giải quyết thôi việc đối với Công nhân quốc phòng, lao động hợp đồng	44
IV. Phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt	44
1. Mục tiêu phát triển	46
2. Các yếu tố ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển	46
3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa và các giải pháp thực hiện	47
Phần thứ ba	52
<b>TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ</b>	<b>52</b>
1. Hồ sơ pháp lý về thành lập Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;	53

2. Hồ sơ pháp lý về cổ phần hóa của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;	53
3. Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp;	53
4. Dự thảo Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An;	53
5. Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An năm 2011, 2012, 2013;	53
6. Phương án sử dụng lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và danh sách người lao động mua cổ phần.	53

**CÁC KHÁI NIỆM, TỪ VIẾT TẮT SỬ DỤNG TRONG PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**

- BCTC Báo cáo tài chính
- BQP Bộ Quốc phòng
- BTTM Bộ Tổng Tham mưu
- CBCNV Cán bộ công nhân viên
- CPH Cổ phần hóa
- DNNN Doanh nghiệp Nhà nước
- GTVT Giao thông Vận tải
- HĐTV Hội đồng thành viên
- MTV Một thành viên
- QNCN Quân nhân chuyên nghiệp
- SXKD Sản xuất kinh doanh
- TNHH Trách nhiệm hữu hạn
- Trường An/Công ty Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An

**Phần thứ nhất****TÌNH HÌNH CHUNG CỦA DOANH NGHIỆP TẠI THỜI ĐIỂM CỔ PHẦN HÓA****I. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Công ty****1. Thông tin cơ bản về Công ty**

Tên tiếng Việt	Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An
Tên giao dịch quốc tế	Truong An Investment and Development One Member Limited Liability Company
Tên viết tắt tiếng Anh	<b>TRUONG AN CO., LTD</b>
Địa chỉ	Số 33 Phạm Ngũ Lão, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	(84.4) 4627 00642
Fax	(84.4) 4627 00644
Email	<a href="mailto:Truongan.taco@gmail.com">Truongan.taco@gmail.com</a>
Giấy CNĐKKD	0101371970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 04 tháng 02 năm 2013
Vốn điều lệ đăng ký	253.000.000.000 đồng ( <i>Hai trăm năm mươi ba tỷ đồng</i> )

**2. Quá trình hình thành và chuyển đổi Công ty**

Công ty Trường An là doanh nghiệp nhà nước được thành lập theo Quyết định số 739/QĐ-BGTVT ngày 20/03/2003 của Bộ Giao thông Vận tải và Quyết định số 31/QĐ-BQP ngày 02/04/2003 của Bộ Quốc phòng, trên cơ sở tách và nâng cấp chi nhánh miền Nam của Công ty Xây dựng 319/QK3. Theo Quyết định số 1235/QĐ-BGTVT ngày 12/05/2010 của Bộ Giao thông Vận tải, Công ty Trường An được chuyển về thuộc quản lý của Bộ Quốc phòng. Ngày 11/10/2010, Công ty được chuyển đổi thành Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An theo Quyết định số 3900/QĐ-BQP của Bộ Quốc phòng.

Trong suốt quá trình hình thành và phát triển, Công ty không ngừng phát triển nội dung cả về số lượng, chất lượng cấp công trình và tính chuyên nghiệp trong lĩnh vực xây dựng, góp phần đáng kể vào việc phát triển ngành xây dựng Quốc phòng nói riêng và ngành xây dựng cả nước nói chung.

Hàng năm, Công ty thực hiện đầu tư thêm máy móc thiết bị thi công hiện đại phù hợp với công nghệ mới, kỹ thuật cao nhằm tăng tỷ trọng cơ giới hóa trong xây dựng, tăng năng suất lao động và chất lượng sản phẩm, đồng thời Công ty hết sức quan tâm đến việc đào tạo nhân lực, xây dựng đội ngũ cán bộ quản lý, chuyên viên giỏi và đội ngũ kỹ thuật có tay nghề cao.

Ngoài việc đảm nhận thi công xây dựng các công trình quốc phòng được Bộ Quốc phòng giao phó, Công ty còn thực hiện thi công các công trình công nghiệp và dân dụng, cầu đường, dò tìm, xử lý bom mìn, vật nổ. Công ty triển khai đầu tư và kinh

doanh một số dự án lớn như: Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Quận 9, TP. Hồ Chí Minh với quy mô 2,74 ha với tổng mức đầu tư là 300 tỷ đồng, Khu kho xưởng huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương quy mô 10 ha với tổng vốn đầu tư 150 tỷ đồng ... Bên cạnh đó, Công ty còn là chủ đầu tư một số dự án như: Khu thương mại và dân cư Dĩ An tỉnh Bình Dương với quy mô 11,3 ha với tổng mức đầu tư 400 tỷ đồng,... Các dự án mà Công ty đầu tư mang lại hiệu quả kinh tế, xã hội cao.

Qua nhiều năm kinh nghiệm, Công ty trở thành doanh nghiệp nhà nước hạng I, sản xuất kinh doanh đa ngành nghề trên nhiều lĩnh vực khác nhau, khẳng định được thương hiệu trên thị trường. Năm 2005, Công ty được Bộ Quốc phòng trao tặng cờ thưởng đơn vị xuất sắc trong việc thi công nhánh Tây – đường Hồ Chí Minh. Hai năm 2004 và 2007, Công ty được Thủ trưởng Bộ Tổng Tham mưu tặng bằng khen về việc hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ. Năm 2014, Công ty vinh dự được nhận huân chương lao động hạng ba do Chủ tịch nước trao tặng.

### 3. Ngành nghề kinh doanh

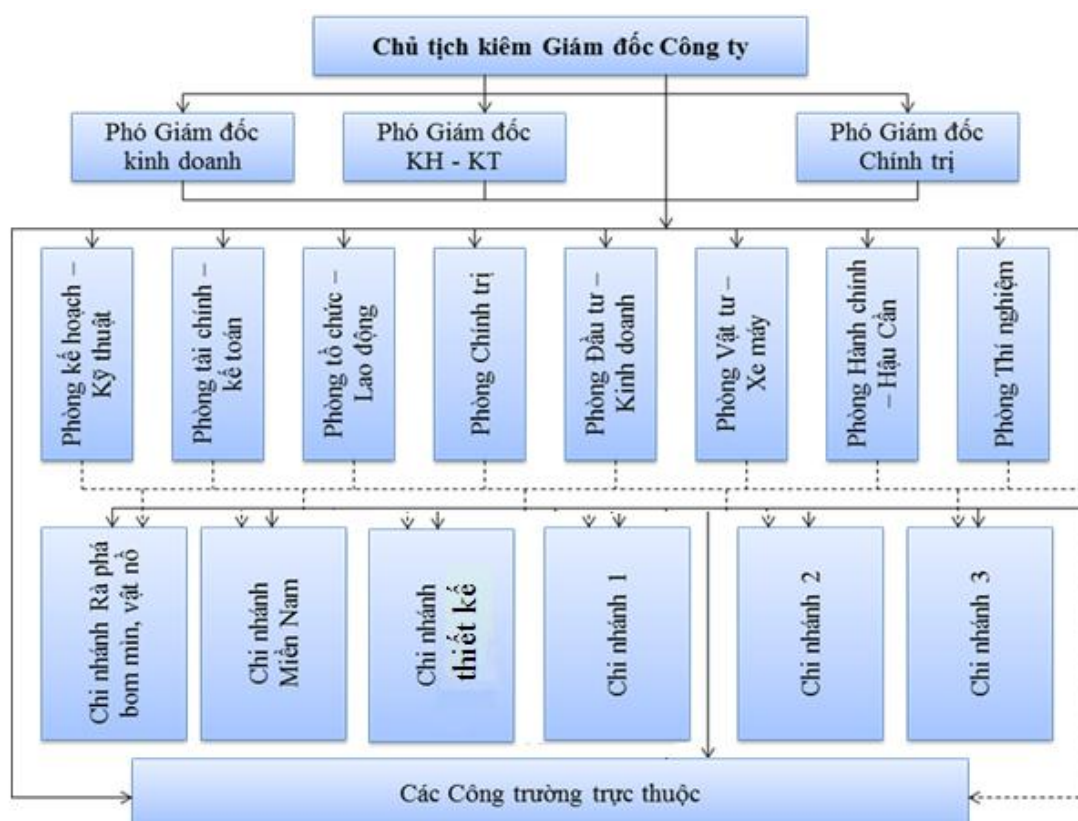
Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101371970 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 08 tháng 12 năm 2010, đăng ký thay đổi lần thứ 02 ngày 04 tháng 02 năm 2013, ngành nghề kinh doanh hiện tại của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An bao gồm:

STT	Tên ngành	Mã ngành
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết: - Xây dựng các công trình thủy lợi, đường dây và trạm biến áp tới 35KV; - Xây dựng công trình công nghiệp; - Xây dựng đường hầm, các công trình thể thao ngoài trời.	4290
2	Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao; Hoạt động của các cơ sở thể thao; Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí; Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác; Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác; Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa; Vận tải hàng hóa bằng đường bộ; Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng; Bán buôn kim loại và quặng kim loại (trừ quặng uranium và quặng thorium); Khai thác đá, cát, sỏi; Kho bãi và lưu giữ hàng hóa; Tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản; Kinh doanh bất động sản; Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;	<i>Ngành, nghề chưa khớp mã với hệ thống ngành kinh tế Việt Nam</i>

<p>Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;                  Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;                  Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;                  Lắp đặt hệ thống điện;                  Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;                  Chuẩn bị mặt bằng;                  Phá dỡ;                  Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan (không bao gồm dịch vụ thiết kế công trình);                  Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;                  Hoàn thiện công trình xây dựng;                  Xây dựng công trình công ích;                  Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;                  Xây dựng nhà các loại;                  Tư vấn giám sát; khảo sát; dò mìn, xử lý bom mìn, vật nổ;                  (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)</p>	
--	--

**4. Cơ cấu tổ chức của Công ty**

Cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty TNHH Một Thành Viên Đầu tư và Phát triển Trường An hiện nay như sau:



**Chủ tịch kiêm Giám đốc Công ty:** do cấp có thẩm quyền (cấp có quyền quyết định thành lập doanh nghiệp) bổ nhiệm và là người điều hành cao nhất của Công ty; là đại diện pháp nhân của Công ty và chịu trách nhiệm về kết quả mọi hoạt động của Công ty.

**Phó Giám đốc Công ty:** điều hành Công ty theo phân công và ủy quyền của Giám đốc Công ty, chịu trách nhiệm trước Giám đốc và trước pháp luật về nhiệm vụ được Giám đốc phân công và ủy quyền. Phó Giám đốc Công ty do Thủ trưởng Bộ Tổng Tham mưu bổ nhiệm theo đề nghị của Đảng ủy Công ty.

**Kế toán trưởng:** là người giúp Giám đốc chỉ đạo tổ chức thực hiện công tác kế toán thống kê và phân tích hoạt động kinh tế của Công ty, có quyền hạn, nhiệm vụ theo quy định pháp luật. Kế toán trưởng do Giám đốc Công ty bổ nhiệm theo đề nghị của Đảng ủy Công ty.

**Các phòng ban chuyên môn:** có chức năng tham mưu giúp việc cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty về nội dung liên quan đến nghiệp vụ quy định của mình, đồng thời trực tiếp hướng dẫn và chịu trách nhiệm về kết quả thực hiện các công việc đó trong phạm vi toàn Công ty và ở cả các đơn vị trực thuộc. Các đồng chí trưởng phòng, ban chuyên môn nghiệp vụ của Công ty trở xuống do Giám đốc Công ty bổ nhiệm theo đề nghị của Đảng ủy Công ty.

#### Phòng Kế hoạch Kỹ thuật:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty có chức năng tham mưu giúp việc cho Đảng ủy, Ban Giám đốc, về công tác Kế hoạch – Kỹ thuật, tổ chức quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh trong Công ty, soạn thảo các văn bản có liên quan đến chức năng hoạt động của phòng;
- Xây dựng và quản lý kế hoạch - kỹ thuật trong toàn Công ty, tham mưu cho Giám đốc về kế hoạch sản xuất kinh doanh từng tháng, quý, năm; quản lý các văn bản pháp qui về sản xuất kinh doanh của Công ty. Tham mưu công tác mở rộng địa bàn, ngành nghề sản xuất kinh doanh, về đầu tư đổi mới kỹ thuật, công nghệ, về đầu tư máy móc thiết bị;
- Có trách nhiệm soạn thảo và kiểm tra nội dung các hợp đồng kinh tế, các biên bản thanh lý hợp đồng,... giữa Công ty với khách hàng theo đúng pháp luật hiện hành;
- Tổng hợp, thống kê, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh thường kỳ và đột xuất trình Giám đốc và các cơ quan có liên quan. Quản lý các hồ sơ kỹ thuật công trình, trong toàn Công ty. Kiểm tra đánh giá các hồ sơ kỹ thuật trình Ban Giám đốc;
- Tham mưu Giám đốc trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, hướng phát triển thị trường và giải quyết các công việc cụ thể trong lĩnh vực kinh doanh Giám đốc giao. Tổng hợp các thông tin về các chính sách, giúp việc cho Giám đốc kiểm soát hoạt động nghiệp vụ của các đơn vị trực thuộc;
- Tham mưu và soạn thảo quyết định phân công nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cho các đơn vị trực thuộc trình Giám đốc phê duyệt;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

#### Phòng Đầu tư Kinh doanh:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc Đảng ủy, Ban Giám đốc trong việc tổ chức, quản lý và điều hành công tác đầu tư về các lĩnh vực



kinh doanh khác của Công ty; soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;

- Quản lý và điều hành công tác khai thác tìm kiếm việc làm trong phạm vi toàn Công ty; quản lý các dự án đầu tư của Công ty;
- Quản lý hệ thống các văn bản pháp quy của Nhà nước, các văn bản của Công ty có liên quan để phục vụ cho công tác đầu tư các dự án;
- Quản lý và xử lý các thông tin về các dự án đầu tư của Nhà nước, các ngành, các địa phương và các tổ chức khác có liên quan đến các lĩnh vực kinh doanh của Công ty (Từ bước lập kế hoạch đầu tư, chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư) để báo cáo Giám đốc;
- Phối hợp với các phòng ban đơn vị có liên quan giúp việc Giám đốc trong quá trình lập kế hoạch đầu tư, đấu thầu và tham gia tổ chức đấu thầu các dự án đầu tư;
- Tham mưu Giám đốc về cơ chế tìm việc làm của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả công tác này, khuyến khích mọi người trong và ngoài Công ty cùng tham gia tìm việc để đưa ngày càng nhiều việc làm về cho Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

#### Phòng Tài chính – Kế toán:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc Giám đốc tổ chức, quản lý và điều hành công tác tài chính kế toán của Công ty theo quy định của pháp luật và quy chế của Công ty;
- Ghi chép tính toán phản ánh số liệu hiện có, tình hình luân chuyển và sử dụng tài sản vật tư, tiền vốn, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và sử dụng kinh phí của Công ty và các đơn vị trực thuộc;
- Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, kiểm tra việc sử dụng và giữ gìn các loại tài sản, vật tư, tiền vốn, phát hiện và ngăn chặn kịp thời mọi hành vi tham ô, lãng phí, vi phạm chính sách chế độ quản lý kinh tế tài chính Nhà nước;
- Cung cấp các số liệu, tài liệu cho việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, kiểm tra và phân tích hoạt động kinh tế, tài chính phục vụ công tác lập và theo dõi thực hiện kế hoạch, phục vụ cho công tác thống kê và thông tin kinh tế;
- Lập kế hoạch, dự án huy động vốn đầu tư, vốn lưu động, cân đối nhu cầu vốn, tổ chức huy động vốn thiếu, điều chỉnh vốn thừa để đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

#### Phòng Tổ chức lao động:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty có chức năng tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty tổ chức và quản lý công tác tổ chức, cán bộ, lao động, tiền lương, chế độ chính sách đối với người lao động;
- Tham mưu, tổ chức thực hiện và quản lý công tác cán bộ, lao động, tiền lương, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người lao động và người sử dụng lao động, duy trì trật tự, kỷ luật lao động trong Công ty.

#### Phòng Hành chính Hậu cần:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty có chức năng tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy, Ban Giám đốc Công ty tổ chức và quản lý công tác hành chính quản trị, văn phòng Công ty, soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;
- Tổ chức thực hiện và quản lý công tác hành chính, quản trị, y tế và văn phòng Công ty, tổ chức công tác văn thư lưu trữ và bảo vệ bí mật Công ty.

#### Phòng Chính trị:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy, Ban Giám đốc tổ chức, thực hiện công tác Đảng, công tác chính trị của Công ty theo Hiến pháp, pháp luật của Việt Nam mà trực tiếp là quy định của Đảng ủy quân sự Trung Ương, Hướng dẫn của Tổng Cục Chính trị Quân đội Nhân dân Việt Nam và Hướng dẫn của Cục Chính trị BTTM - Cơ quan BQP;
- Tổ chức triển khai, hướng dẫn, chỉ đạo các đơn vị thành viên trong Công ty chấp hành và thực hiện chế độ công tác Đảng, công tác chính trị và các tổ chức quần chúng hoạt động đúng chức năng nhiệm vụ, phản ánh đầy đủ, chính xác, tình hình diễn biến tư tưởng của cán bộ công nhân viên, người lao động;
- Tổ chức tuyên truyền giáo dục cho cán bộ, công nhân viên, người lao động trong Công ty chấp hành, thực hiện đúng pháp luật Nhà nước, Nghị quyết của Đảng các cấp, Kỷ luật của Quân đội;
- Kiểm tra tình hình thực hiện nhiệm vụ công tác Đảng, công tác Chính trị các đơn vị thành viên trong Công ty, phát hiện và ngăn chặn kịp thời mọi hành vi tham ô, lãng phí, vi phạm chính sách chế độ quản lý kinh tế tài chính Nhà nước, của Công ty;
- Lập kế hoạch công tác Đảng, công tác chính trị tháng, quý, năm, thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

#### Phòng Vật tư - Xe máy:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc Đảng ủy, Ban Giám đốc trong việc tổ chức, quản lý và điều hành khai thác sử dụng hệ thống thiết bị xe máy của Công ty; soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;
- Quản lý và điều hành công tác Vật tư - Xe máy khai thác tìm kiếm việc làm trong phạm vi toàn Công ty; quản lý các dự án đầu tư của Công ty;
- Quản lý hệ thống các văn bản pháp quy của Nhà nước, các văn bản quản lý của Ngành, địa phương và của Công ty có liên quan để phục vụ cho công tác đấu thầu công trình;
- Quản lý và xử lý các thông tin về các dự án đầu tư của Nhà nước, các ngành, các địa phương và các tổ chức khác có liên quan đến các lĩnh vực kinh doanh của Công ty (Từ bước lập kế hoạch đầu tư, chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư) để báo cáo Giám đốc;
- Lập và chỉ đạo các biện pháp xử lý các tình huống kỹ thuật phát sinh trong quá trình sản xuất, các biện pháp xử lý tình trạng máy móc, thiết bị, các định mức vật tư kỹ thuật cho các máy móc, thiết bị do Công ty quản lý. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các định mức chi phí sản xuất kinh doanh (máy móc thiết bị, nguyên vật liệu);

- Phối hợp với các phòng ban đơn vị có liên quan giúp việc Giám đốc trong quá trình lập kế hoạch đấu thầu và tham gia tổ chức đấu thầu các dự án đầu tư;
- Tham mưu Giám đốc về cơ chế tìm việc làm của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả công tác, khuyến khích mọi người trong và ngoài Công ty cùng tham gia tìm việc để đưa ngày càng nhiều việc làm về cho Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Giám đốc.

**Các chi nhánh và đơn vị trực thuộc:** bộ máy quản lý bao gồm Giám đốc, các Phó Giám đốc, Trưởng ban tài chính, Trưởng, phó ban nghiệp vụ, Trợ lý chính trị, các Đội trưởng, Đội phó, Tổ trưởng lao động sản xuất,... Giám đốc do Thủ trưởng Bộ Tổng Tham mưu bổ nhiệm theo đề nghị của Đảng ủy Công ty. Các chức danh còn lại do Giám đốc Công ty bổ nhiệm theo đề nghị của cấp ủy, chi bộ các đơn vị và Quyết định của Đảng ủy Công ty.

Giám đốc chi nhánh được ký hợp đồng khoán việc, mùa vụ, thử việc từ 1 – 3 tháng theo yêu cầu nhiệm vụ của đơn vị, nhưng trước khi ký hợp đồng phải báo cáo Giám đốc Công ty xem xét trước khi thực hiện. Giám đốc các chi nhánh được điều động cán bộ, công nhân viên, lao động hợp đồng trong phạm vi đơn vị mình theo yêu cầu nhiệm vụ và phải báo cáo về Công ty trước khi quyết định.

## II. Thực trạng của doanh nghiệp tại thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp

### 1. Tình hình hoạt động kinh doanh của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An tiền thân là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, trực thuộc Bộ Quốc phòng, được thành lập năm 2003, trên cơ sở tách và nâng cấp Chi nhánh của Công ty Xây dựng 319/QK3. Trong những năm qua, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An luôn kế thừa và phát huy những hoạt động kinh doanh truyền thống của Công ty Xây dựng 319/QK3. Hiện nay, Công ty hoạt động trên một số lĩnh vực kinh doanh chính như sau:

#### 1.1. Hoạt động xây dựng công nghiệp và dân dụng

Đây là một trong những hoạt động truyền thống và cốt lõi, đem lại doanh thu lớn cho Công ty trong những năm vừa qua, cụ thể doanh thu từ hoạt động xây dựng công nghiệp và dân dụng chiếm khoảng 35 - 38% tổng doanh thu của Công ty.

Hiện tại, Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An đang triển khai nhiều công trình xây dựng lớn nhỏ trên khắp cả nước. Với chặng đường hơn 10 năm xây dựng và trưởng thành, Công ty đã có bề dày trong công tác chỉ đạo, tổ chức điều hành, quản lý thi công, nhờ đó, Công ty được nhiều chủ đầu tư lựa chọn là nhà thầu xây dựng lên những công trình hiện đại, sang trọng, hữu dụng như nhà tập Golf Gia Lâm, nhà tập Golf dự án sân Golf và dịch vụ Tân Sơn Nhất, khu chung cư K38 - Đà Nẵng, sân Golf Long Biên, trung tâm huấn luyện quân sự Quốc Gia 4...

Ngoài ra, tận dụng lợi thế là doanh nghiệp trực thuộc Bộ Quốc Phòng, Công ty luôn được chủ đầu tư như các tổng cục, quân đoàn, quân chủng tin tưởng giao thi công các công trình doanh trại, đồn biên phòng, viện khoa học và công nghệ quân sự với giá trị hợp đồng lớn. Một số công trình thi công tiêu biểu như: dự án đầu tư, xây dựng cải

tạo doanh trại Trung đoàn không quân 918 quân chủng phòng không – không quân (tổng giá trị hợp đồng của các lần thi công khoảng 111,5 tỷ đồng), nhà ở học viên trường sỹ quan kỹ thuật quân sự và khối phòng thí nghiệm N8 (tổng giá trị các gói thầu là 75,8 tỷ đồng), nhà ở thuộc Dự án Trung tâm huấn luyện quân sự Quốc gia 4 (tổng giá trị hợp đồng cho cả hai giai đoạn là 42,8 tỷ đồng), nhà công vụ - Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự (giá trị hợp đồng là 54,3 tỷ đồng), nhà hội trường trung tâm 75 - Tổng Cục II (20 tỷ đồng); các công trình của quân chủng hải quân Khánh Hòa (20 tỷ đồng), Sở chỉ huy Ban chỉ huy Quân sự tỉnh Lai Châu, Nhà giảng đường và hội trường bệnh viện 175, viện quân y 120, Sở chỉ huy sư đoàn 330...

Bên cạnh thi công công trình cho các đơn vị lực lượng vũ trang, Công ty còn khẳng định thương hiệu của mình qua việc phục vụ các công trình dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khác như công trình trường học thuộc Dự án đầu tư xây dựng Khu Đô thị căn cứ Cam Ranh (63,4 tỷ đồng).

Hầu hết, các dự án trên đều là dự án có quy mô tương đối lớn, kết cấu phức tạp, với công nghệ thi công hiện đại như công nghệ Bubble Deck (sàn bóng), công nghệ Top - Base, công nghệ cọc Barrette ...

### 1.2. Hoạt động xây dựng các công trình giao thông

Với bề dày kinh nghiệm, Công ty đã trúng thầu thi công rất nhiều công trình giao thông lớn, trọng điểm của đất nước. Các dự án lớn phải kể đến như Quốc lộ 6 (đoạn Tuần Giáo - Sơn La) (32,7 tỷ đồng), Quốc lộ 51 B – Bà Rịa Vũng Tàu (Km 75 + 855Km77+600) (37,4 tỷ đồng), Đường Trường Sơn Đông (Gói thầu D29 Km 350-Km375, đoạn Xã Hiếu – cầu Lệ Bắc) (95,9 tỷ đồng), Đường tuần tra biên giới đôn 703 (Ngã ba sông Sê San, tỉnh Kon Tum - gói thầu số 3) (41,3 tỷ đồng), Cầu vượt đường sắt tại Km 995 + 590 tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh (94,8 tỷ đồng), Quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Phú Yên (106,8 tỷ đồng)...(chi tiết tại mục 8.7 – Các hợp đồng lớn).

Qua các công trình giao thông đã thực hiện, Công ty đã chứng minh năng lực thi công ổn định, đảm bảo tiến độ cũng như chất lượng công trình, tạo uy tín cho chủ đầu tư. Đặc biệt, Công ty luôn được đánh giá là doanh nghiệp uy tín và nhận được nhiều bằng khen của các Sở ban ngành như cờ thi đua xuất sắc trong thi công nhánh Tây – đường Hồ Chí Minh. Năm 2012, 2013, Chủ tịch UBND các tỉnh thành phố, Bộ Quốc Phòng cũng tặng Công ty bằng, giấy khen về các thành tích đảm bảo chất lượng, vượt tiến độ trong việc thực hiện các dự án như cầu vượt đường sắt tại Km 955+ 590 tuyến đường sắt Hà Nội – Thành phố Hồ Chí Minh, đường dẫn cầu Đồng Nai.

### 1.3. Hoạt động xây dựng các công trình khác

#### Công trình thủy lợi:

Các công trình thủy lợi tiêu biểu mà Công ty đã thi công như hệ thống thoát nước kè suối khu vực cửa khẩu Chi Ma – Gói thầu 3, nạo vét sông Ngũ Huyện Khê – Từ Sơn, Bắc Ninh, đào đắp kênh xả hạng mục đập chính thủy điện Đăkmi 4, công trình ngầm dâng nước Bắc Hoa (Bắc Giang)...

#### Công trình đường dây và trạm điện:

Bên cạnh các hoạt động trên, để đa dạng hóa hoạt động kinh doanh cùng với việc tận dụng nguồn nhân lực sẵn có, Công ty cũng triển khai nhận thầu xây lắp các công trình đường dây, trạm điện như đường dây trung, hạ thế và trạm phân phối đồn biên phòng 698 xã Khánh Tiên, huyện U Minh, tỉnh Cà Mau, cấp điện đồn biên phòng 803, 807 kết hợp cụm dân cư 2 xã Lộc Tấn, xã Lộc Thành, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước, hệ thống chiếu sáng Quốc lộ 18 đoạn từ điểm giao cắt TL278 đến cầu vượt Đại Phúc, thành phố Bắc Ninh...

1.4. *Hoạt động dò tìm, xử lý bom mìn, vật nổ*

Với đặc thù là doanh nghiệp trực thuộc Bộ Quốc Phòng, Công ty TNHH MTV Phát triển và Đầu tư Trường An được biết đến là một trong những doanh nghiệp đi đầu trong lĩnh vực dò tìm, xử lý bom mìn, vật nổ. Công tác dò tìm và xử lý bom mìn vật nổ được thực hiện theo quy trình kỹ thuật nghiêm ngặt về an toàn. Đặc biệt, đội ngũ cán bộ chiến sĩ và kỹ sư của Công ty đều có trình độ cao, đào tạo bài bản tại các trường sỹ quan và được đầu tư máy móc hiện đại. Với các máy rà phát hiện bom mìn trên cạn và dưới nước có thể phát hiện bom mìn trong bán kính lớn, Công ty đã thực hiện rà phá, giúp khắc phục hậu quả chiến tranh, tái tạo quỹ đất cho rất nhiều dự án lớn như Đường Hồ Chí Minh (đoạn Hòa Lạc - Khe Cò , Tăng Ký - Thôn Trắng), Quốc lộ 1 (Cần Thơ – Năm Căn), Quốc lộ 2 (Hà Nội - Vĩnh Yên, Tuyên Quang - Hà Giang), Quốc lộ 3 mới (Hà Nội - Thái Nguyên), Quốc lộ 6 (Hòa Bình - Sơn La), Quốc lộ 10 (Hải Phòng - Quảng Ninh), Cảng Cái Lân (Quảng Ninh), Cảng Tiên Sa (Đà Nẵng), Cảng Vũng Áng (Hà Tĩnh), Khu công nghệ cao Hòa Lạc, Trung tâm Hội nghị Quốc gia (Hà Nội), Dự án cảng cửa ngõ quốc tế Hải Phòng (Lạch Huyện).

Hoạt động dò tìm và xử lý bom mìn, vật nổ luôn đem lại nguồn lợi nhuận gộp lớn trong cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty trong những năm gần đây. Năm 2011, 2012, 2013, lợi nhuận gộp từ hoạt động dò tìm xử lý bom mìn của Công ty lần lượt là 20,1 tỷ đồng, 27,9 tỷ đồng và 15,7 tỷ đồng; chiếm tỷ trọng lần lượt đạt 62,94%, 70,7%, 47,82% trong cơ cấu tổng lợi nhuận gộp của Công ty.

1.5. *Đầu tư kinh doanh bất động sản*

Một số dự án lớn Công ty đang thực hiện đầu tư như sau:

STT	Tên dự án	Địa điểm	Thời gian	Tổng vốn đầu tư (triệu đồng)
1	Dự án Khu Nhà ở Thương mại Trường An	Thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương	2014-2018	1.470.000
2	Dự án khu Kho xưởng tại Bình Dương	Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	2014- 2016	250.000
3	Dự án Khu Dân cư Bắc Rạch Chiếc	Quận 9, TP.Hồ Chí Minh	2014-2017	375.000
4	Dự án mỏ đá vôi Lân Hấp	Huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	2014-2015	55.000

❖ **Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An**



- Tên dự án: Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An
- Chủ đầu tư: Công ty Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An
- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Đông Á
- Địa điểm xây dựng: Phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương
- Diện tích khu đất: 138.852,13 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Diện tích đất ao hồ: 690 m<sup>2</sup>
  - + Đất nhà cấp 4: 2.240 m<sup>2</sup>
  - + Đất trồng + sân bãi + đường đất: 104.642,17 m<sup>2</sup>
  - + Đất hành lang lộ giới: 5.598,76 m<sup>2</sup>
  - + Đất dự trữ phát triển: 25.681,20 m<sup>2</sup>
- Tổng mức đầu tư: 1.470 tỷ đồng, trong đó:

STT	Các hạng mục	Số tiền (triệu đồng)
	<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>1.470.292</b>
1	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	4.003
2	Công trình hạ tầng kỹ thuật	88.960
	<i>Chi phí xây dựng</i>	<i>71.416</i>
	<i>Chi phí thiết bị</i>	<i>3.390</i>
	<i>Chi phí quản lý dự án</i>	<i>1.119</i>
	<i>Chi phí tư vấn</i>	<i>3.878</i>
	<i>Chi phí khác</i>	<i>1.069</i>
	<i>Chi phí dự phòng</i>	<i>8.087</i>
3	Công trình kiến trúc	1.377.328
	<i>Chi phí xây dựng</i>	<i>1.137.983</i>
	<i>Chi phí thiết bị</i>	<i>67.734</i>
	<i>Chi phí quản lý dự án</i>	<i>12.105</i>
	<i>Chi phí tư vấn</i>	<i>30.823</i>

<i>Chi phí khác</i>	3.469
<i>Chi phí dự phòng</i>	125.211

- Thời gian thực hiện dự án: 2014 – 2018, trong đó:
  - + Giai đoạn chuẩn bị ban đầu: 2014 – 6/2015
  - + Giai đoạn thực hiện đầu tư: 7/2015 – 7/2018
  - + Giai đoạn kết thúc, bàn giao dự án vào khai thác: kết thúc vào tháng 12/2018 và đưa vào sử dụng khai thác từ tháng 1/2019
- Hiệu quả đầu tư dự án:

<b>STT</b>	<b>Các chỉ tiêu kinh tế</b>	<b>Đơn vị</b>	<b>Giá trị</b>
1	Giá trị hiện tại thuần (NPV) (Tỷ suất chiết khấu 10%)	Triệu đồng	61.9452
2	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	%	13,57

- Tiến độ thực hiện: Dự án đã được UBND tỉnh Bình Dương phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng (tỷ lệ 1/500) theo Quyết định số 3518/QĐ-UBND ngày 29/6/2012. Các hạng mục công trình bao gồm:
  - + Hạ tầng kỹ thuật toàn khu
  - + Khu chung cư cao tầng
  - + Khu nhà lô phố
  - + Nhà trẻ
  - + Trung tâm thương mại
 Hiện tại, dự án đã hoàn thiện công tác đền bù giải phóng mặt bằng, đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An.

❖ **Dự án khu Kho xưởng tại Bình Dương**

- Tên dự án: Phương án sử dụng đất Quốc phòng vào mục đích kinh tế - Công trình xây dựng khu kho xưởng, nhà điều hành và trung tâm thương mại
- Đơn vị quản lý đất Quốc phòng và chủ đầu tư: Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An
- Địa điểm xây dựng: Xã Bình Hòa, huyện Thuận An, tỉnh Bình Dương
- Mục tiêu xây dựng: đầu tư xây dựng một khu kho xưởng, nhà điều hành và trung tâm thương mại với hạ tầng kỹ thuật đồng bộ tiên tiến, hiện đại nhằm sử dụng hiệu quả quỹ đất quốc phòng, tạo thêm việc làm cho người lao động, tạo nguồn thu bổ sung cho ngân sách và đảm bảo quản lý đất quốc phòng về lâu dài.
- Diện tích đất: 96.620 m<sup>2</sup>, trong đó:
  - + Đất xây dựng nhà kho: 19.060 m<sup>2</sup>
  - + Đất xây dựng nhà xưởng: 49.010 m<sup>2</sup>
  - + Đất xây dựng nhà điều hành: 5.550 m<sup>2</sup>
  - + Đất xây dựng trung tâm thương mại và giới thiệu sản phẩm: 6.150 m<sup>2</sup>
  - + Đất cây xanh: 9.590 m<sup>2</sup>

- + Đất giao thông: 7.260 m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư: 250 tỷ đồng
- Thời gian thực hiện: 2014 – 2016
- Tiến độ thực hiện: Đang triển khai hoàn thiện đầu tư khu kho xưởng để cho thuê theo phương án đã được phê duyệt

❖ **Dự án Khu dân cư Bắc Rạch Chiềc**



- Tên dự án: Khu dân cư Bắc Rạch Chiềc
- Địa điểm xây dựng: Phường Phước Long A và Phước Bình, quận 9, TP.Hồ Chí Minh;
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An (nhà đầu tư thứ cấp);
- Diện tích khu đất: 27.399 m<sup>2</sup>;
- Tổng mức đầu tư: 375 tỷ đồng;
- Quy mô dân số dự kiến: Khoảng 380 người;
- Tình hình thực hiện dự án: Tiếp tục triển khai hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 điều chỉnh; đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại; hoàn thiện xong thủ tục giao đất cho nhà đầu tư thứ cấp.

❖ **Dự án mỏ đá tại Lạng Sơn**

- Tên dự án: Dự án đầu tư khai thác, chế biến đá vôi làm vật liệu xây dựng thông thường mỏ đá vôi Lân Hấp, xã Yên Vượng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn
- Chủ đầu tư: Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An
- Đơn vị tư vấn: Công ty Cổ phần Tư vấn Quốc tế Tràng An
- Diện tích sử dụng đất: 34,08 ha, trong đó:
  - + Diện tích khai trường: 30 ha
  - + Mặt bằng khu công nghiệp: 3 ha
  - + Diện tích hồ lắng: 0,08 ha
  - + Khác: 1 ha
- Công suất khai thác: 375.000 m<sup>3</sup>/năm



- Tuổi thọ mỏ: 38 năm
- Tổng mức đầu tư: 55 tỷ đồng, trong đó:

STT	Các hạng mục	Số tiền (tỷ đồng)
	<b>Tổng mức đầu tư</b>	<b>55</b>
1	Chi phí xây dựng	14,8
2	Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	23,8
3	Chi phí quản lý, tư vấn, và chi phí khác	3
4	Chi phí thiết bị	2,8
5	Chi phí vốn lưu động	4,9
6	Chi phí lãi vay	1,2
7	Chi phí dự phòng	4,5

- Thời gian thực hiện dự án: 2014 – 2015
- Hiệu quả đầu tư dự án:

STT	Các chỉ tiêu kinh tế	Đơn vị	Giá trị
1	Giá trị hiện tại thuần (NPV) (Tỷ suất chiết khấu 12%)	Triệu đồng	31.812
2	Thời gian thu hồi vốn	Năm	9,75
3	Tỷ suất thu hồi vốn nội bộ (IRR)	%	22,95

- Tiến độ thực hiện: Dự án đã được UBND tỉnh Lạng Sơn phê duyệt trữ lượng theo Quyết định số 749/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 về việc phê duyệt trữ lượng đá vôi làm VLXDTT tại mỏ đá vôi Lân Hấp xã Yên Vượng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn và đang triển khai báo cáo đánh giá tác động môi trường.

## 2. Trình độ công nghệ

Để đảm bảo chất lượng sản phẩm, đáp ứng được nhu cầu của thị trường, Công ty luôn đầu tư các loại máy móc, trang thiết bị công nghệ cao, áp dụng kịp thời tiến bộ khoa học kỹ thuật vào trong sản xuất. Hiện nay, Công ty đang áp dụng những công nghệ tiên tiến nhất trên thế giới trong đầu tư xây dựng cơ bản và dò tìm xử lý bom mìn vật nổ. Những công nghệ tiên tiến đang áp dụng hiện nay như: công nghệ Bubbedeck, công nghệ Top-Base, công nghệ cọc Barrette trong xây cơ bản; công nghệ từ trường và siêu âm trong lĩnh vực dò tìm, xử lý bom mìn vật nổ... Hầu hết những công nghệ hiện nay đều được áp dụng từ các nước có nền kinh tế phát triển nhất trên thế giới như: Nhật Bản, Hàn Quốc, Đan Mạch, Cộng hòa Liên Bang Đức, Mỹ ...

## 3. Hệ thống quản lý chất lượng

Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An coi chất lượng và sự thỏa mãn của khách hàng là nền tảng cho sự phát triển bền vững của Công ty. Bằng chất lượng sản phẩm dịch vụ, Công ty luôn khẳng định là một trong những đơn vị có uy tín trong nhiều năm qua.

Các biện pháp thực hiện chính sách chất lượng như sau:

- Xây dựng, thực hiện, duy trì và liên tục cải tiến hệ thống quản lý dựa trên nền tảng của tiêu chuẩn hiện hành;
- Không ngừng đào tạo, nâng cao năng lực về mọi mặt của đội ngũ cán bộ công nhân viên, đặc biệt chú trọng đến công tác phát triển đội ngũ chuyên gia giỏi, chuyên sâu về nghiệp vụ. Đây được coi là một trong những điều kiện then chốt để đảm bảo có được sản phẩm có chất lượng tốt;
- Không ngừng đầu tư trang thiết bị, cải tiến công nghệ sản xuất nhằm nâng cao năng suất chất lượng sản phẩm;
- Thường xuyên cải tiến môi trường làm việc để mọi thành viên trong Công ty có thể phát huy hết tài năng và trí tuệ của mình vào mục tiêu phát triển bền vững của Công ty;
- Tuyên truyền về chính sách chất lượng để mọi thành viên trong Công ty thấu hiểu rằng sự chung tay của mỗi người sẽ góp phần nâng cao chất lượng sản phẩm, xây dựng thương hiệu cho Công ty.

#### 4. Các hợp đồng lớn

*Bảng 1: Danh mục các hợp đồng lớn đã và đang được thực hiện*

STT	Hợp đồng	Tên gói thầu	Tên khách hàng	Thời gian thực hiện	Giá trị hợp đồng (triệu đồng)
1	Hợp đồng số 348/HĐKT-QLDA 20/8/2001 (*)	Quốc lộ 51B - Bà Rịa Vũng Tàu (đoạn cuối Quốc lộ 51, Km75+855Km77+600)	Sở GTVT Vũng Tàu	17 tháng	37.355
2	Hợp đồng số 19/2008/HĐ-TCXD (**)	Đường Trường Sơn Đông- Gói thầu D29 Km350- Km375, đoạn xã Hiếu- cầu Lệ Bắc	Ban QLDA 46/BQP	525 ngày	95.913
3	Hợp đồng số 58/HĐTC-XD (*)	Đường tuần tra biên giới đồn 703 - Ngã ba sông Sê San, tỉnh Kon Tum - Gói thầu số 03	Ban QLDA 47/BQP	11/2007-12/2009	41.261
4	Hợp đồng số 391/HĐTC-XD (**)	Gói thầu số 3 - Đường dọc biên, từ Km 9- Km 14; 3,9Km đường đi bộ và 2 cầu 1 nhịp 33m- Công trình đường tuần tra biên giới đồn 711 - suối Cát, tỉnh Kon Tum	Ban QLDA 47/BQP	08/12/2008-31/12/2009	30.009

5	Hợp đồng số 54/2012/HĐ-TCXD ngày 25/9/2012 (*)	Xây dựng mới cầu vượt đường sắt tại Km 995+590 tuyến đường sắt Hà Nội - TP.Hồ Chí Minh	Ban QLDA Đường sắt khu vực 2	9/2012-30/12/2013	94.811
6	Hợp đồng số 2481/2013/HĐ KT ngày 06/12/2013 (**)	Mở rộng quốc lộ 1 đoạn qua tỉnh Phú Yên	Ban Quản lý Dự án Thăng Long/Bộ GTVT	24 tháng	106.896
7	Hợp đồng số 18/2011/HĐXL ngày 20/12/2011(*)	Đường dẫn cầu Đồng Nai	Ban quản lý dự án Đường Sắt khu vực 3	01/01/2012-31/12/2012	49.181
8	Hợp đồng số 14/2012/HĐ-XD ngày 27/12/2012 (**)	Công trình công kết hợp cầu giao thông qua kênh Nhà Mát-Bạc Liêu thuộc dự án 4 đập trụ đỡ qua các cửa kênh 30/04 kênh cửa Phật, kênh Cái Cù và kênh Huyện Kê (Dự án tuyến đê biển Đông - Chương trình 667)	Ban quản lý dự án Sở Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Bạc Liêu	02/01/2013-30/6/2015	50.124
9	Hợp đồng số 20/HĐKT-BQL/2008 ngày 26/03/2008 (*)	Nhà máy thủy điện Đăk Mi 4: Hạng mục đào đất hố móng kênh xả và đoạn đường tránh ngập QL 14E, đường công vụ cao trình+ 262 hạng mục đập chính (thuộc nhà máy bậc trên)	Ban QLDA thủy điện ĐAKMI	4/2007-10/2010	40.966
10	Hợp đồng số 45/HĐ-XD ngày 27/4/2006 (**)	Đường 5 kéo dài Km 3+270-Km 5 +600	BQLDA Tả Ngạn	715 ngày	98.786
11	Hợp đồng số 31/2012/HĐ-XD ngày 28/12/2012 (**)	Xây dựng mới cầu Phong Năm trên ĐH.173, liên huyện Châu Thành - Giồng Trôm, tỉnh Bến Tre	Ban quản lý điều hành dự án chuyên ngành	5/2014	95.715

			GTVT Bến Tre		
12	Hợp đồng số 25/2014/HĐXD ngày 16/6/2014 (**)	Gói thầu số 25 xây dựng trường học thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu đô thị căn cứ Cam Ranh - Giai đoạn 1/QCHQ	Bộ Tư lệnh Hải Quân	6/2014-2015	63.440
13	Hợp đồng số 10/2014/HĐ-XD ngày 25/3/2014 (**)	Nhà công vụ viện Khoa học và Công nghệ Quân sự- Bộ Quốc Phòng	Viện Khoa học và Công nghệ Quân sự	560 ngày	54.352
14	Hợp đồng số 01/TV.PMU ngày 22/8/2014 (**)	Dự án thoát nước và xử lý nước thải thành phố Trà Vinh Hợp đồng 01 gói 04 Lô 1	Sở Xây dựng/Ban Quản lý Dự án Trà Vinh	18 tháng	59.344

Nguồn: Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An

(\*) Hợp đồng đã thực hiện xong

(\*\*) Hợp đồng đang thực hiện.

**5. Tình hình tài chính và kết quả kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An**

Bảng 2: Một số chỉ tiêu tài chính và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong 03 năm trước khi cổ phần hóa của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
1.	Tổng giá trị tài sản	593.714	696.939	709.084
2.	Vốn Nhà nước	162.480	174.522	176.522
3.	Vốn chủ sở hữu	174.930	187.425	192.543
4.	Nợ ngắn hạn	384.027	480.248	494.713
5.	Nợ dài hạn	34.756	29.265	21.827
6.	Doanh thu thuần	213.189	233.685	307.271
7.	Giá vốn hàng bán	181.230	194.167	274.388
8.	Lợi nhuận trước thuế	8.871	12.612	13.858
9.	Lợi nhuận sau thuế	7.318	11.193	10.394

10.	Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn nhà nước	4,51%	6,41%	5,89%
-----	---	-------	-------	-------

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An

5.1. Phân tích doanh thu

Doanh thu của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An đến từ các nhóm hoạt động chính gồm (i) công trình xây dựng, (ii) công trình giao thông, và (iii) hoạt động rà phá bom mìn.

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

Bảng 3: Cơ cấu doanh thu theo lĩnh vực hoạt động của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011		Năm 2012		Năm 2013	
	Doanh thu thuần	Tỷ trọng	Doanh thu thuần	Tỷ trọng	Doanh thu thuần	Tỷ trọng
Doanh thu thuần từ công trình xây dựng	74.721	35,05%	80.826	34,59%	115.130	37,47%
Doanh thu thuần từ công trình giao thông	79.662	37,37%	75.526	32,32%	151.781	49,40%
Doanh thu thuần từ hoạt động dò mìn	58.806	27,58%	73.933	31,64%	40.360	13,13%
Doanh thu tăng theo biên bản kiểm toán	-	0,00%	3.400	1,45%	-	0,00%
<b>Tổng cộng</b>	<b>213.189</b>	<b>100%</b>	<b>233.685</b>	<b>100%</b>	<b>307.271</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An

Doanh thu thuần từ công trình giao thông năm 2013 tăng mạnh 101% so với năm 2012 và đóng góp 49,40% trên tổng doanh thu thuần năm 2013 của Công ty. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2013, Công ty đã thực hiện ký kết cũng như nghiệm thu nhiều hợp đồng lớn như: cầu vượt đường sắt tuyến đường sắt Hà Nội – TP. Hồ Chí Minh, dự án mở rộng quốc lộ 1 qua tỉnh Phú Yên, cầu giao thông qua kênh Nhà Mát-Bạc Liêu... Doanh thu thuần từ các công trình xây dựng cũng đạt mức tăng trưởng khả quan 42,44% so với năm 2012. Về hoạt động rà phá bom mìn, doanh thu từ mảng hoạt động này của Công ty năm 2013 chỉ đạt trên 40 tỷ đồng, giảm 45,41% so với năm 2012, chiếm tỷ trọng 13,13% trên tổng doanh thu thuần năm 2013.

5.2. Phân tích chi phí

Bảng 4: Cơ cấu chi phí của Công ty năm 2011, năm 2012 và năm 2013

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Tỷ trọng	Năm 2012	Tỷ trọng	Năm 2013	Tỷ trọng
Giá vốn hàng bán	181.230	88,49%	194.167	85,17%	274.388	92,58%
Giá vốn công trình xây dựng	68.069	33,24%	73.715	32,33%	105.832	35,71%
Giá vốn công trình giao thông	74.471	36,36%	71.228	31,24%	143.921	48,56%
Giá vốn hoạt động dò mìn	38.690	18,89%	45.994	20,17%	24.635	8,31%
Giá vốn tăng theo biên bản kiểm toán	-	0,00%	3.230	1,42%	-	0,00%
Chi phí tài chính	1.478	0,72%	674	0,30%	805	0,27%
Chi phí bán hàng	-	0,00%	-	0,00%	-	0,00%
Chi phí quản lý doanh nghiệp	22.084	10,78%	33.136	14,53%	21.181	7,15%
<b>Tổng cộng</b>	<b>204.792</b>	<b>100%</b>	<b>227.977</b>	<b>100%</b>	<b>296.374</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An

Là doanh nghiệp chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây dựng và rà phá bom mìn, chi phí giá vốn chiếm tới 92,58% tổng chi phí năm 2013 của Công ty. Trong đó, với sự phát triển mạnh của hoạt động xây dựng công trình giao thông trong năm 2013, chi phí giá vốn của hoạt động này cũng chiếm tỷ trọng lớn, khoảng 48,56% tổng chi phí của Công ty, tương ứng với mức tăng gấp 2 so với năm 2012. Bên cạnh đó, chi phí giá vốn đối với công trình xây dựng đạt mức trên 105 tỷ đồng, chiếm 35,71% tổng chi phí năm 2013, tăng 43,57% so với năm 2012. Đáng chú ý, chi phí giá vốn của hoạt động dò mìn giảm mạnh 46,44% so với năm trước, chủ yếu do ảnh hưởng từ sự sụt giảm doanh thu của mảng này.

Nhờ lãi suất vay vốn giảm mạnh trong năm 2013, chi phí tài chính tiếp tục duy trì tỷ trọng thấp trên tổng doanh thu, trong khi đó, chi phí quản lý doanh nghiệp của Công ty giảm 36,08% so với năm 2012, chiếm 7,15% tổng chi phí năm 2013.

### 5.3. Phân tích lợi nhuận

Bảng 5: Cơ cấu lợi nhuận của Công ty

Đơn vị tính: Triệu đồng

Chỉ tiêu	Năm 2011	Tỷ trọng	Năm 2012	Tỷ trọng	Năm 2013	Tỷ trọng
Lợi nhuận gộp từ công trình xây dựng	6.652	20,81%	7.111	17,99%	9.298	28,28%
Lợi nhuận gộp từ công trình giao thông	5.191	16,24%	4.298	10,88%	7.860	23,90%
Lợi nhuận gộp từ hoạt động dò mìn	20.116	62,94%	27.939	70,70%	15.725	47,82%
Lợi nhuận gộp tăng theo biên bản kiểm toán	-	0,00%	170	0,43%	-	0,00%
<b>Tổng cộng</b>	<b>31.959</b>	<b>100%</b>	<b>39.518</b>	<b>100%</b>	<b>32.883</b>	<b>100%</b>

Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An

Với tỷ suất lợi nhuận cao, hoạt động dò mìn thường có lợi nhuận chiếm tỷ trọng lớn trên cơ cấu lợi nhuận gộp của Công ty. Năm 2013, hoạt động này mang lại 15,7 tỷ đồng lợi nhuận gộp, chiếm 47,82% tổng lợi nhuận gộp trong năm, thấp hơn so với mức 70,70% của năm 2012 và 62,94% của năm 2011. Nguyên nhân chủ yếu do trong năm 2013, Công ty thực hiện nhiều hợp đồng mới đối với mảng thi công công trình xây dựng và công trình giao thông, dẫn đến nâng cao tỷ trọng lợi nhuận gộp từ hai mảng này. Theo đó, lợi nhuận gộp từ mảng thi công công trình xây dựng và công trình giao thông lần lượt đóng góp 28,28% và 23,90% tổng lợi nhuận gộp năm 2013, tăng mạnh so với mức 17,99% và 10,88% của năm 2012.

#### 5.4. Một số chỉ tiêu tài chính tổng hợp

Bảng 6: Một số chỉ tiêu tài chính

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT)	Triệu đồng	7.684	12.170	13.251
Lợi nhuận trước thuế và lãi vay/Doanh thu thuần	%	3,61	5,21	4,31
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	Triệu đồng	8.815	6.388	11.657
Tỷ suất lợi nhuận thuần/Doanh thu thuần	%	4,13	2,73	3,79
Lợi nhuận sau thuế	Triệu đồng	7.318	11.193	10.394
Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu (ROE)	%	4,18	5,97	5,40
Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản (ROA)	%	1,23	1,61	1,47

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An*

Lợi nhuận trước thuế và lãi vay (EBIT) của Công ty có xu thế tăng dần trong giai đoạn 2011-2013, tuy nhiên tỷ suất EBIT trên doanh thu thuần của năm 2013 chỉ đạt 4,31%, thấp hơn so với mức 5,21% của năm 2012, chủ yếu do lợi nhuận khác giảm. Tương tự, chỉ báo ROE và ROA đạt mức cao nhất tại năm 2012 và giảm nhẹ trong năm 2013. Trong khi đó, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh tăng dần đều qua từng năm.

5.5. *Tình hình nợ vay*

*Bảng 7: Chi tiết các khoản nợ vay*

*Đơn vị: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Năm 2013</b>
Vay và nợ ngắn hạn	20.727	12.175	87.536
<i>Vay ngân hàng</i>	7.727	12.175	16.587
<i>Vay cá nhân, tổ chức khác</i>	13.000	0	70.949
Vay và nợ dài hạn	1.000	1.000	1.000
<i>Vay cục tác chiến – BTM</i>	1.000	1.000	1.000

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An*

5.6. *Cơ cấu vốn, tài sản và biến động của vốn chủ sở hữu*

*Bảng 8: Cơ cấu tài sản và nguồn vốn*

*Đơn vị: Triệu đồng*

<b>Chỉ tiêu</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Tỷ trọng</b>	<b>Năm 2012</b>	<b>Tỷ trọng</b>	<b>Năm 2013</b>	<b>Tỷ trọng</b>
Tài sản ngắn hạn	397.615	66,97%	500.084	71,75%	509.325	71,83%
Tài sản dài hạn	196.099	33,03%	196.855	28,25%	199.759	28,17%
<b>Tổng tài sản</b>	<b>593.714</b>	<b>100%</b>	<b>696.939</b>	<b>100%</b>	<b>709.084</b>	<b>100%</b>
Nợ ngắn hạn	384.028	64,68%	480.248	68,91%	494.714	69,77%
Nợ dài hạn	34.756	5,85%	29.265	4,20%	21.827	3,08%
Vốn chủ sở hữu	174.930	29,46%	187.425	26,89%	192.543	27,15%
<b>Tổng nguồn vốn</b>	<b>593.714</b>	<b>100%</b>	<b>696.939</b>	<b>100%</b>	<b>709.084</b>	<b>100%</b>

*Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An*

5.7. *Thuế và các khoản nộp ngân sách Nhà nước*



Bảng 9: Tình hình thực hiện nghĩa vụ với ngân sách nhà nước

Đơn vị: Đồng

Số tiền đã nộp ngân sách Nhà nước	Năm 2011	Năm 2012	Năm 2013
Thuế giá trị gia tăng (*)	8.289.151.503	4.199.109.420	3.766.236.146
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.297.420.391	3.425.350.610	3.016.246.120
Thuế thu nhập cá nhân	15.138.672	47.221.245	(52.750.250)
<b>Tổng cộng</b>	<b>10.601.710.566</b>	<b>7.671.681.275</b>	<b>6.729.732.016</b>

Nguồn: Báo cáo tình hình thực hiện nghĩa vụ với Ngân sách năm 2011, 2012, 2013 – Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An

(\*) Theo Thông tư 06/2012/TT-BTC ngày 11 tháng 01 năm 2012 của Bộ Tài chính, rà phá bom mìn, vật nổ do các đơn vị Quốc phòng thực hiện đối với các công trình được đầu tư bằng nguồn vốn Ngân sách Nhà nước thuộc đối tượng không chịu thuế GTGT.

## 6. Thực trạng về tài sản cố định, đất đai, lao động

### 6.1. Thực trạng về tài sản cố định

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 (ngày 30/6/2014) thể hiện tóm tắt ở bảng sau:

Đơn vị tính: Đồng

STT	Loại tài sản	Theo sổ sách		
		Nguyên giá	Đã khấu hao	Giá trị còn lại
<b>A</b>	<b>TSCĐ đang cần dùng</b>	<b>26.332.388.157</b>	<b>21.013.383.089</b>	<b>5.319.005.068</b>
<b>I</b>	<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>26.332.388.157</b>	<b>21.013.383.089</b>	<b>5.319.005.068</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-
2	Máy móc, thiết bị	13.659.726.759	12.102.481.491	1.557.245.268
3	Phương tiện vận tải	12.302.214.368	8.653.148.921	3.649.065.447
4	Thiết bị dụng cụ quản lý	370.447.030	257.752.677	112.694.353
<b>II</b>	<b>Tài sản cố định vô hình</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>B</b>	<b>TSCĐ không cần dùng</b>	<b>123.373.010.776</b>	<b>52.281.918.010</b>	<b>71.091.092.766</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	-	-	-
2	Máy móc thiết bị	108.879.659.703	45.836.913.255	63.042.746.448
3	Phương tiện vận tải	14.493.351.073	6.445.004.755	8.048.346.318
4	Thiết bị quản lý	-	-	-
<b>C</b>	<b>TSCĐ chờ thanh lý</b>	<b>22.485.003.110</b>	<b>22.485.003.110</b>	<b>-</b>
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	622.997.642	622.997.642	-
2	Máy móc thiết bị	14.180.670.461	14.180.670.461	-
3	Phương tiện vận tải	7.055.219.148	7.055.219.148	-
4	Thiết bị quản lý	626.115.859	626.115.859	-
	<b>Tổng cộng</b>	<b>172.190.402.043</b>	<b>95.780.304.209</b>	<b>76.410.097.834</b>

- Máy móc thiết bị: Công ty đã đầu tư mua sắm thiết bị máy móc phục vụ công tác dò mìn, thi công các công trình lớn, yêu cầu kỹ thuật cao như máy khoan thủy lực, máy ủi, máy lu rung, máy lu tĩnh, máy đào, máy san gạt, máy kính vĩ, trạm trộn cấp phối, máy dò mìn,...
- Phương tiện vận tải: các xe con phục vụ công tác điều hành sản xuất; xe trộn bê tông, xe bán tải chuyên dùng phục vụ thi công các hạng mục công trình.

## 6.2. Thực trạng về đất đai

Đến thời điểm ngày 30/6/2014, tình hình sử dụng đất của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An như sau:

*Bảng 10: Tình hình sử dụng đất đai trước khi cổ phần hóa*

STT	Tên và địa chỉ khu đất	Diện tích đất (m <sup>2</sup> )	Hiện trạng sử dụng đất
<b>I</b>	<b>Địa bàn TP. Hà Nội</b>		
1	Khu đất quốc phòng tại xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, TP.Hà Nội	50.000	Hiện khu đất đã được đầu tư xây dựng nhà xưởng và khu tập kết, bảo quản máy cắt cây và các thiết bị liên quan do Chính phủ Nhật Bản viện trợ để phục vụ cho dự án Đường Hồ Chí Minh (Bộ Giao thông Vận tải đã giao Ban Quản lý dự án Đường Hồ Chí Minh làm chủ đầu tư dự án). Hiện nay, dự án đã được hoàn thiện và đã bàn giao cho Công ty Trường An quản lý và sử dụng.
2	Khu đất Quốc phòng tại sân bay Gia Lâm, TP.Hà Nội	717.281	Đã đầu tư xây dựng dự án sân golf. Hiện nay, Công ty đang triển khai hoàn thiện công tác thoái vốn tại Công ty Cổ Phần Đầu tư Long Biên.
<b>II</b>	<b>Địa bàn TP.Hồ Chí Minh</b>		
1	Khu đất tại phường Phước Long A - Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, Quận 9, TP.Hồ Chí Minh	27.399	Hiện dự án đang triển khai hoàn thiện đồ án quy hoạch chi tiết 1/500 theo đồ án quy hoạch chi tiết 1/2000 điều chỉnh; đền bù giải phóng mặt bằng phần diện tích còn lại; triển khai hoàn thiện hồ sơ xin giao đất cho nhà đầu tư thứ cấp,...
2	Khu đất quốc phòng tại sân bay Tân Sơn Nhất, TP. Hồ Chí Minh	1.572.913	Đang hoàn thiện đầu tư xây dựng dự án sân golf. Công ty đang hoàn thiện công tác thoái vốn tại Công ty Cổ phần Đầu tư Long Biên.
<b>III</b>	<b>Địa bàn tỉnh Bình Dương</b>		
1	Khu đất quốc phòng tại phường Bình Hòa, thị xã	93.184	Đang triển khai hoàn thiện đầu tư khu kho xưởng để cho thuê theo phương

	Thuận An, tỉnh Bình Dương		án đã được phê duyệt.
2	Dự án Khu nhà ở Thương mại tại thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương	129.103	Đã hoàn thiện công tác đến bù giải phóng mặt bằng, đang triển khai công tác chuẩn bị đầu tư và đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An.
<b>IV</b>	<b>Địa bàn tỉnh Lạng Sơn</b>		
1	Mỏ đá vôi Lân Hấp tại xã Yên Vượng, huyện Hữu Lũng, tỉnh Lạng Sơn	300.000	Đang triển khai hoàn thiện phê duyệt thiết kế cơ sở dự án và báo cáo đánh giá tác động môi trường.

*Nguồn: Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An, 2013*

### 6.3. Thực trạng về lao động

Số lượng lao động của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An tính đến thời điểm lập phương án cổ phần hóa là **242** người, trong đó cơ cấu như sau:

TT	Tiêu chí	Số lượng (người)
<b>1</b>	<b>Phân loại theo quân hàm</b>	
1.1	Sĩ quan	21
1.2	Quân nhân chuyên nghiệp	82
1.3	Công nhân viên Quốc phòng	45
1.4	Lao động hợp đồng khác	94
<b>2</b>	<b>Phân loại theo giới tính</b>	
2.1	Nam	196
2.2	Nữ	46
<b>3</b>	<b>Phân loại theo trình độ học vấn</b>	
3.1	Trên Đại học	4
3.2	Đại học	118
3.3	Cao đẳng, trung cấp	35
3.4	Công nhân kỹ thuật	85
	<b>Tổng cộng</b>	<b>242</b>

### 7. Các tổ chức chính trị và chính trị xã hội

Đảng bộ Công ty Trường An là Đảng bộ 2 cấp, trực thuộc Đảng bộ Bộ Tổng Tham mưu – Cơ quan Bộ Quốc Phòng, hoạt động theo điều lệ Đảng Cộng sản Việt Nam, chức năng nhiệm vụ do Ban Bí thư quy định. Tại thời điểm lập phương án cổ phần hóa, Đảng bộ Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An có Đảng ủy và 9 chi bộ trực thuộc. Tổng số đảng viên là 119 đồng chí.

Đoàn cơ sở Công ty: tại thời điểm lập phương án cổ phần hóa, tổ chức đoàn cơ sở có 7 chi đoàn, tổng số có 27 đoàn viên.

Công đoàn cơ sở Công ty và Hội phụ nữ cơ sở: tại thời điểm lập phương án cổ phần hóa có tất cả 242 công đoàn viên và 43 hội viên phụ nữ.

### 8. Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Theo Quyết định số 100/QĐ- BQP ngày 14 tháng 1 năm 2015 của Bộ Quốc phòng về việc phê duyệt giá trị doanh nghiệp và giá trị phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An và Hồ sơ tư vấn xác định giá trị doanh nghiệp để cổ phần hóa Công ty tại thời điểm 30/6/2014, giá trị của Công ty được xác định như sau:

Bảng 11: Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp

Đơn vị: Đồng

STT	Chỉ tiêu	Số xác định lại
<b>A</b>	<b>TÀI SẢN ĐANG DÙNG (I+II+III+IV)</b>	<b>553.206.067.785</b>
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	139.357.007.186
II	Tài sản lưu động và đầu tư ngắn hạn	413.849.060.599
III	Giá trị lợi thế kinh doanh của doanh nghiệp	
IV	Giá trị quyền sử dụng đất	
<b>B</b>	<b>TÀI SẢN KHÔNG CẦN DÙNG</b>	<b>71.091.092.766</b>
<b>C</b>	<b>TÀI SẢN CHỜ THANH LÝ</b>	
I	Tài sản cố định và đầu tư dài hạn	
<b>D</b>	<b>TÀI SẢN HÌNH THÀNH TỪ QUỸ KHEN THƯỞNG PHÚC LỢI</b>	
<b>E</b>	<b>TÀI SẢN CHỜ BÀN GIAO</b>	
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ TÀI SẢN CỦA DOANH NGHIỆP(A + B + C + D+ E)</b>	<b>624.297.3160.551</b>
	Trong đó:	
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ CỦA DOANH NGHIỆP (mục A)</b>	<b>553.206.067.785</b>
<b>E1.</b>	<b>NỢ THỰC TẾ PHẢI TRẢ</b>	<b>416.869.090.899</b>
<b>E2.</b>	<b>NGUỒN KINH PHÍ SỰ NGHIỆP</b>	
	<b>TỔNG GIÁ TRỊ THỰC TẾ PHẦN VỐN NHÀ NƯỚC TẠI DOANH NGHIỆP[(A – (E1 + E2)]</b>	<b>136.336.976.886</b>

#### Những vấn đề cần tiếp tục xử lý

Quá trình xác định giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An còn một số lưu ý tiếp tục được để lại khi quyết toán vốn Nhà

nước để bàn giao giữa doanh nghiệp cổ phần hóa và công ty cổ phần theo quy định tại Nghị định 59/2011/NĐ-CP và Thông tư 202/2011/TT-BTC như sau:

- Đối với tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải giá trị 71.091.092.766 đồng đến thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để Cổ phần hóa Công ty không có nhu cầu sử dụng đề nghị bàn giao lại cho Bộ Quốc phòng để điều chuyển cho đơn vị khác hoặc chuyển giao cho Công ty TNHH Mua bán nợ Việt Nam theo khoản 2 điều 14 Nghị định 59/2011/NĐ-CP, điều 2 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và điều 9 thông tư 127/2014/TT-BTC về việc hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành công ty cổ phần.
- Đối với lợi thế thương mại do thời điểm xác định giá trị doanh nghiệp để Cổ phần hóa là thời điểm giữa năm (30/06/2014) nên chúng tôi lấy thời điểm để Xác định giá trị lợi thế thương mại 3 năm liền kề là thời điểm cuối các năm 2011, 2012, 2013 theo quy định tại điều 32 Nghị định 59/2011/NĐ-CP và điều 18 Thông tư 127/2014/TT-BTC đề nghị Ban Chỉ đạo cổ phần hóa xem xét phê duyệt. Nếu tính thời điểm 30/06/2014 có chênh lệch phát sinh sẽ điều chỉnh chênh lệch vào giai đoạn II khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.
- Đối với những khoản công nợ phải thu, phải trả đến thời điểm hiện tại đơn vị chưa đối chiếu xong đề nghị đơn vị tiếp tục rà soát, đối chiếu.
- Đối với giá trị quyền sử dụng đất đến thời điểm 30/06/2014 chưa tính vào giá trị doanh nghiệp nếu có chênh lệch sẽ điều chỉnh vào giai đoạn II khi chính thức chuyển thành Công ty cổ phần.

**Phần thứ hai**  
**PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA CÔNG TY**

**I. Căn cứ pháp lý để cổ phần hóa****1. Cơ sở pháp lý để thực hiện cổ phần hóa**

- Luật doanh nghiệp số 60/2005/QH11 ngày 29/11/2005 của Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Nghị định 102/2010/NĐ-CP ngày 01/10/2010 của Chính phủ về hướng dẫn chi tiết thi hành một số điều của Luật doanh nghiệp;
- Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Nghị định 189/2013/NĐ-CP ngày 20/11/2013 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về việc chuyển doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần;
- Thông tư số 127/2014/TT- BTC ngày 05/9/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý tài chính và xác định giá trị doanh nghiệp khi thực hiện chuyển doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thành Công ty cổ phần;
- Thông tư số 196/2011/TT-BTC ngày 26/12/2011 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn bán cổ phần lần đầu và quản lý, sử dụng tiền thu từ cổ phần hoá của các doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thực hiện chuyển đổi thành Công ty cổ phần;
- Nghị định số 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 38/2010/TT-BLĐTBXH ngày 24/12/2010 hướng dẫn thi hành một số điều của Nghị định 91/2010/NĐ-CP ngày 20/8/2010 của Chính phủ quy định chính sách đối với lao động dôi dư khi sắp xếp lại công ty TNHH một thành viên do Nhà nước làm chủ sở hữu;
- Thông tư số 33/2012/TT-BLĐTBXH ngày 20/12/2012 của Bộ Lao động Thương binh 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;
- Thông tư số 50/2012/TT- BQP ngày 20/06/2012 của Bộ Quốc Phòng hướng dẫn thực hiện chính sách đối với người lao động dôi dư khi sắp xếp lại Công ty TNHH MTV do Nhà nước làm chủ sở hữu trong quân đội.
- Thông tư số 56/2013/TT-BQP ngày 2/5/2013 của Bộ Quốc Phòng hướng dẫn chuyển công ty Nhà nước trong Quân đội thành công ty cổ phần;
- Công văn số 1604/TTg-ĐMDN ngày 08/10/2013 của Thủ tướng Chính phủ về việc phê duyệt Đề án sắp xếp, đổi mới doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước thuộc Bộ Quốc Phòng;

**2. Các văn bản chỉ đạo cổ phần hóa**

- Quyết định số 912/QĐ-BQP ngày 25/3/2014 của Bộ Quốc Phòng về việc cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An thuộc Bộ Tổng Tham mưu;

- Quyết định số 913/QĐ-BQP ngày 25/3/2014 của Bộ Quốc Phòng về việc thành lập Ban chỉ đạo cổ phần hóa Công ty Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An thuộc Bộ Tổng Tham mưu;
- Quyết định số 397/QĐ-BCĐ ngày 01/4/2014 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An về việc thành lập Tổ giúp việc cổ phần hóa;
- Chỉ thị số 177-CT/ĐU ngày 27/5/2014 của Đảng ủy Bộ Tham mưu – Cơ quan Bộ Quốc Phòng về việc thực hiện cổ phần hóa đối với Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;
- Quyết định số 2067/QĐ-BQP ngày 05/6/2014 của Bộ Quốc Phòng về việc bổ sung thành viên Ban Chỉ đạo cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;
- Quyết định 100/QĐ-BQP của Bộ Quốc Phòng về phê duyệt giá trị doanh nghiệp của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;
- Nghị quyết Đại hội cán bộ công nhân viên bất thường thông qua Phương án cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An ngày 02 tháng 02 năm 2015.

## **II. Nội dung cổ phần hóa**

### **1. Mục tiêu cổ phần hóa**

- Chuyển doanh nghiệp từ hình thức đơn sở hữu Nhà nước thành hình thức đa sở hữu tập thể, tạo sự thay đổi căn bản về phương thức quản lý, từng bước đầu tư đổi mới công nghệ, phát triển quy mô, nâng cao năng lực tài chính, năng lực sản xuất kinh doanh nhằm nâng cao hiệu quả hoạt động khi chuyển sang mô hình công ty cổ phần.
- Huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên trong đơn vị hiện nay, các cá nhân, tổ chức kinh tế để đầu tư phát triển, mở rộng phạm vi hoạt động trong nhiều lĩnh vực nhằm tăng doanh thu, tăng lợi nhuận và phát triển ổn định trong tương lai với phương châm: “Duy trì các mặt hoạt động truyền thống, Phát triển bền vững, Tăng thu nhập”.
- Tạo ra cơ chế quản lý mới, hiệu quả và năng động, đáp ứng kịp nhu cầu của thị trường; nâng cao khả năng cạnh tranh của công ty trên thị trường trong bối cảnh hội nhập và cạnh tranh gay gắt.
- Nâng cao vai trò làm chủ thật sự, gắn chặt trách nhiệm, công việc và quyền lợi của cổ đông, tạo động lực thúc đẩy trong công tác điều hành, quản lý sản xuất kinh doanh có hiệu quả, nâng cao thu nhập của người lao động, của cổ đông và góp phần xây dựng Công ty Đầu tư và Phát triển Trường An vững mạnh toàn diện.

### **2. Yêu cầu cổ phần hóa**

- Huy động vốn của cán bộ công nhân viên trong doanh nghiệp, của tổ chức và cá nhân trong và ngoài nước để đầu tư phát triển doanh nghiệp.
- Đảm bảo hài hòa lợi ích của Nhà nước, doanh nghiệp, các cổ đông và người lao động của Công ty.
- Thực hiện công khai, minh bạch theo nguyên tắc thị trường trong sản xuất kinh doanh.

- Đảm bảo sự phát triển bền vững và ổn định của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An và các đơn vị thành viên sau cổ phần hóa.

### 3. Hình thức cổ phần hóa

Căn cứ đặc điểm và tình hình thực tế, Công ty lựa chọn hình thức “*Kết hợp vừa bán bớt một phần vốn Nhà nước hiện có tại doanh nghiệp, vừa phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn điều lệ*” theo Điều 4 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 của Chính phủ về chuyên doanh nghiệp 100% vốn nhà nước thành công ty cổ phần.

### 4. Thông tin về Công ty cổ phần

Tên tiếng Việt	:	<b>Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An</b>
Tên tiếng Anh	:	Truong An Investment and Development Joint Stock Company
Tên giao dịch viết tắt	:	Công ty Trường An
Địa chỉ	:	Số 33 Phạm Ngũ Lão, Phường Phan Chu Chinh, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội
Điện thoại	:	(84.4) 4627 00642
Fax	:	(84.4) 4627 00644

### 5. Ngành nghề kinh doanh

Sau cổ phần hóa, Công ty sẽ hoạt động trong các lĩnh vực như sau:

- Thăm dò và khai thác khoáng sản;
- Khai thác cát đá sỏi;
- Kinh doanh nước sạch;
- Dịch vụ đưa người lao động đi nước ngoài;
- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công ích;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Kiểm tra và phân tích kỹ thuật;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác;
- Lắp đặt máy móc và thiết bị công nghiệp;



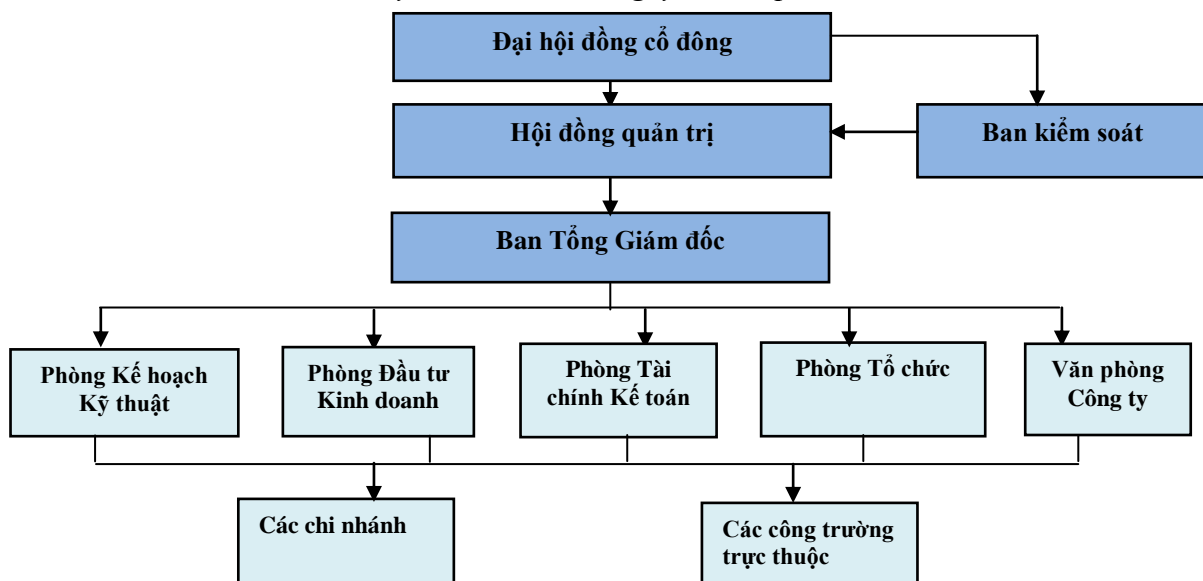
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Khai thác đá, cát, sỏi;
- Bán buôn kim loại và quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ;
- Vận tải hàng hóa bằng đường thủy nội địa;
- Bảo dưỡng, sửa chữa ô tô và xe có động cơ khác;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dung hữu hình khác;
- Cho thuê thiết bị thể thao, vui chơi giải trí;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Hoạt động của các câu lạc bộ thể thao;
- Khảo sát, dò tìm, xử lý bom, mìn, vật nổ
- Hoạt động sản xuất kinh doanh khác theo quy định của pháp luật.

**6. Phương án cơ cấu tổ chức, quản lý, điều hành Công ty cổ phần**

Tổ chức sắp xếp lao động theo mô hình tổ chức mới là một trong các biện pháp để Công ty tập trung điều hành sản xuất đạt hiệu quả cao hơn, giảm chi phí hành chính và các chi phí khác; góp phần nâng cao hiệu quả công tác quản lý kinh doanh, tăng năng suất lao động nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh khi chuyển sang mô hình công ty cổ phần.

Căn cứ vào Luật doanh nghiệp; Căn cứ vào nhu cầu phát triển của đơn vị trong những năm tiếp theo. Công ty dự kiến bộ máy tổ chức theo mô hình công ty cổ phần như sau:

*Hình 2 : Sơ đồ bộ máy tổ chức của Công ty sau cổ phần hóa*



**Đại hội đồng cổ đông:** là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, có quyền quyết định những vấn đề thuộc nhiệm vụ và quyền hạn được Luật pháp và Điều lệ Công ty quy định.

**Hội đồng quản trị:** là cơ quan quản trị của Công ty, có toàn quyền nhân danh công ty để quyết định các vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông. Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động kinh doanh, hoạt động kiểm soát nội bộ và hoạt động quản lý rủi ro của Công ty. Hội đồng quản trị của Công ty dự kiến gồm 5 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

**Ban Kiểm soát:** thực hiện giám sát hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng Giám đốc trong việc quản lý và điều hành công ty; chịu trách nhiệm trước Đại hội đồng cổ đông trong thực hiện các nhiệm vụ được giao. Kiểm tra tính hợp lý, hợp pháp, tính trung thực và mức độ cần trọng trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, trong tổ chức công tác kế toán, thống kê và lập báo cáo tài chính. Thẩm định báo cáo tài chính hàng năm, kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến hoạt động tài chính khi xét thấy cần thiết hoặc theo quyết định của đại hội đồng cổ đông hoặc theo yêu cầu của cổ đông lớn. Ban kiểm soát báo cáo Đại hội đồng cổ đông về tính chính xác, trung thực và hợp pháp của chứng từ, sổ sách kế toán, báo cáo tài chính và hoạt động của hệ thống kiểm soát nội bộ.

Ban kiểm soát của Công ty dự kiến có 3 người do Đại hội đồng cổ đông bầu ra.

**Ban Tổng Giám đốc:** Gồm Tổng Giám đốc và các Phó Tổng Giám đốc. Tổng Giám đốc là người quản lý điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh hàng ngày của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm hoặc ký hợp đồng thuê. Giúp việc cho Tổng Giám đốc là các Phó Tổng Giám đốc chuyên môn.

#### **Các phòng ban nghiệp vụ:**

##### Phòng Kế hoạch Kỹ thuật:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty có chức năng tham mưu giúp việc cho Đảng ủy, Ban Tổng Giám đốc, về công tác Kế hoạch – Kỹ thuật, tổ chức quản lý và điều hành sản xuất kinh doanh trong Công ty, soạn thảo các văn bản có liên quan đến chức năng hoạt động của phòng;
- Xây dựng và quản lý kế hoạch - kỹ thuật trong toàn Công ty, tham mưu cho Tổng Giám đốc về kế hoạch sản xuất kinh doanh từng tháng, quý, năm; quản lý các văn bản pháp qui về sản xuất kinh doanh của Công ty. Tham mưu công tác mở rộng địa bàn, ngành nghề sản xuất kinh doanh, về đầu tư đổi mới kỹ thuật, công nghệ, về đầu tư máy móc thiết bị;
- Có trách nhiệm soạn thảo và kiểm tra nội dung các hợp đồng kinh tế, các biên bản thanh lý hợp đồng,...giữa Công ty với khách hàng theo đúng pháp luật hiện hành;
- Tổng hợp, thống kê, báo cáo kết quả sản xuất kinh doanh thường kỳ và đột xuất trình Tổng Giám đốc và các cơ quan có liên quan. Quản lý các hồ sơ kỹ thuật công trình, trong toàn Công ty. Kiểm tra đánh giá các hồ sơ kỹ thuật trình Ban Tổng Giám đốc;

- Lập và chỉ đạo các biện pháp xử lý các tình huống kỹ thuật phát sinh trong quá trình sản xuất, các biện pháp xử lý tình trạng máy móc, thiết bị, các định mức vật tư kỹ thuật cho các máy móc, thiết bị do Công ty quản lý. Xây dựng và chỉ đạo thực hiện các định mức chi phí sản xuất kinh doanh (máy móc thiết bị, nguyên vật liệu);
- Tham mưu Tổng Giám đốc trong quản lý, điều hành hoạt động kinh doanh, hướng phát triển thị trường và giải quyết các công việc cụ thể trong lĩnh vực kinh doanh Tổng Giám đốc giao. Tổng hợp các thông tin về các chính sách, giúp việc cho Tổng Giám đốc kiểm soát hoạt động nghiệp vụ của các đơn vị trực thuộc;
- Tham mưu và soạn thảo quyết định phân công nhiệm vụ sản xuất kinh doanh cho các đơn vị trực thuộc trình Tổng Giám đốc phê duyệt;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

#### Phòng Đầu tư Kinh doanh:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc Đảng uỷ, Ban Tổng Giám đốc trong việc tổ chức, quản lý và điều hành công tác đầu tư về các lĩnh vực kinh doanh khác của Công ty; soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;
- Quản lý và điều hành công tác khai thác tìm kiếm việc làm trong phạm vi toàn Công ty; quản lý các dự án đầu tư của Công ty;
- Quản lý hệ thống các văn bản pháp quy của Nhà nước, các văn bản của Công ty có liên quan để phục vụ cho công tác đầu tư các dự án;
- Quản lý và xử lý các thông tin về các dự án đầu tư của Nhà nước, các ngành, các địa phương và các tổ chức khác có liên quan đến các lĩnh vực kinh doanh của Công ty (Từ bước lập kế hoạch đầu tư, chuẩn bị đầu tư, thực hiện đầu tư) để báo cáo Tổng Giám đốc;
- Phối hợp với các phòng ban đơn vị có liên quan giúp việc Tổng Giám đốc trong quá trình lập kế hoạch đầu tư, đấu thầu và tham gia tổ chức đấu thầu các dự án đầu tư;
- Tham mưu Tổng Giám đốc về cơ chế tìm việc làm của Công ty nhằm nâng cao hiệu quả công tác này, khuyến khích mọi người trong và ngoài Công ty cùng tham gia tìm việc để đưa ngày càng nhiều việc làm về cho Công ty;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

#### Phòng Tài chính – Kế toán:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty, có chức năng tham mưu, giúp việc Tổng Giám đốc tổ chức, quản lý và điều hành công tác tài chính kế toán của Công ty theo quy định của pháp luật và quy chế của Công ty;
- Ghi chép tính toán phản ánh số liệu hiện có, tình hình luân chuyển và sử dụng tài sản vật tư, tiền vốn, kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh và sử dụng kinh phí của Công ty và các đơn vị trực thuộc;
- Kiểm tra tình hình thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch thu chi tài chính, kiểm tra việc sử dụng và giữ gìn các loại tài sản, vật tư, tiền vốn, phát hiện và ngăn

chặn kịp thời mọi hành vi tham ô, lãng phí, vi phạm chính sách chế độ quản lý kinh tế tài chính Nhà nước;

- Cung cấp các số liệu, tài liệu cho việc điều hành hoạt động sản xuất kinh doanh, kiểm tra và phân tích hoạt động kinh tế, tài chính phục vụ công tác lập và theo dõi thực hiện kế hoạch, phục vụ cho công tác thống kê và thông tin kinh tế;
- Lập kế hoạch, dự án huy động vốn đầu tư, vốn lưu động, cân đối nhu cầu vốn, tổ chức huy động vốn thiếu, điều chỉnh vốn thừa để đưa vào hoạt động sản xuất kinh doanh, thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

#### Phòng Tổ chức:

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty có chức năng tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy, Ban Tổng Giám đốc Công ty tổ chức và quản lý công tác tổ chức, cán bộ, lao động, tiền lương, chế độ chính sách đối với người lao động; soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;
- Tham mưu, tổ chức thực hiện và quản lý công tác cán bộ, lao động, tiền lương, thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người lao động và người sử dụng lao động, duy trì trật tự, kỷ luật lao động trong Công ty.

#### Văn phòng Công ty

- Là phòng nghiệp vụ của Công ty có chức năng tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy, Ban Tổng Giám đốc Công ty tổ chức và quản lý công tác hành chính quản trị, văn phòng Công ty, soạn thảo các văn bản quản lý có liên quan đến chức năng hoạt động của Phòng;
- Tổ chức thực hiện và quản lý công tác hành chính, quản trị, y tế và văn phòng Công ty, tổ chức công tác văn thư lưu trữ và bảo vệ bí mật Công ty.
- Tham mưu, giúp việc cho Đảng ủy, Ban Tổng Giám đốc tổ chức, thực hiện công tác Đảng, công tác chính trị của Công ty theo Hiến pháp, pháp luật của Việt Nam mà trực tiếp là quy định của Đảng ủy Quân sự Trung Ương, hướng dẫn của Tổng Cục Chính trị Quân đội Nhân dân Việt Nam và Hướng dẫn của Cục Chính trị BTTM - Cơ quan BQP;
- Tổ chức triển khai, hướng dẫn, chỉ đạo các đơn vị thành viên trong Công ty chấp hành và thực hiện chế độ công tác Đảng, công tác chính trị và các tổ chức quần chúng hoạt động đúng chức năng nhiệm vụ, phản ánh đầy đủ, chính xác, tình hình diễn biến tư tưởng của cán bộ công nhân viên, người lao động;
- Tổ chức tuyên truyền giáo dục cho cán bộ, công nhân viên, người lao động trong Công ty chấp hành, thực hiện đúng pháp luật Nhà nước, Nghị quyết của Đảng các cấp, Kỷ luật của Quân đội;
- Kiểm tra tình hình thực hiện nhiệm vụ công tác Đảng, công tác chính trị các đơn vị thành viên trong Công ty, phát hiện và ngăn chặn kịp thời mọi hành vi tham ô, lãng phí, vi phạm chính sách chế độ quản lý kinh tế tài chính Nhà nước, của Công ty;
- Lập kế hoạch công tác Đảng, công tác chính trị tháng, quý, năm, thực hiện các nhiệm vụ khác theo sự phân công của Tổng Giám đốc.

**Các chi nhánh và đơn vị trực thuộc:** Đây là các đầu mối tổ chức sản xuất của Công ty tại các địa phương. Thẩm quyền quyết định thành lập căn cứ theo quy định ghi trong điều lệ Công ty cổ phần và pháp luật liên quan.

## 7. Vốn điều lệ và cơ cấu vốn điều lệ

### 7.1. Vốn điều lệ

- Căn cứ kết quả công bố giá trị phần vốn nhà nước tại Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An theo Quyết định số 100/QĐ-BQP ngày 14/1/2015 của Bộ Quốc phòng.
- Căn cứ tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm phát hành cổ phần lần đầu ra công chúng và phương án hoạt động sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa. Công ty đề xuất Vốn Điều lệ của Công ty cổ phần như sau:

Công ty đề xuất Vốn Điều lệ của Công ty cổ phần như sau:

- Vốn điều lệ : **145.000.000.000 đồng** (Một trăm bốn mươi lăm tỷ đồng).
- Mệnh giá cổ phần : **10.000 đồng/cổ phần** (Mười nghìn đồng/cổ phần).
- Số lượng cổ phần : **14.500.000 cổ phần** (Mười bốn triệu năm trăm nghìn cổ phần)

### 7.2. Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông

Theo Thông tư số 56/2013/TT-BQP ngày 2/5/2013 của Bộ Quốc Phòng hướng dẫn chuyển công ty Nhà nước trong Quân đội thành công ty cổ phần, Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An đề xuất xây dựng cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông như sau:

*Bảng 12: Cơ cấu vốn điều lệ theo cổ phần sở hữu của các cổ đông*

TT	Danh mục	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ /VDL (%)
<b>1</b>	<b>Cổ phần Nhà nước nắm giữ</b>	<b>4.350.000</b>	<b>43.500.000.000</b>	<b>30,00%</b>
<b>2</b>	<b>Cổ phần bán cho người lao động</b>	<b>531.800</b>	<b>5.318.000.000</b>	<b>3,67%</b>
2.1	Cổ phần ưu đãi cho người lao động theo số năm công tác	285.200	2.852.000.000	1,97%
2.2	Cổ phần bán thêm cho người lao động theo số năm cam kết làm việc (200 CP/năm)	177.100	1.771.000.000	1,22%
2.3	Cổ phần bán thêm cho cán bộ có trình độ chuyên môn cao (500 CP/năm)	69.500	695.000.000	0,48%
<b>3</b>	<b>Cổ phần bán ra cho nhà đầu tư khác</b>	<b>9.618.200</b>	<b>96.182.000.000</b>	<b>66,33%</b>
3.1	Cổ phần bán đấu giá ra công	4.809.100	48.091.000.000	33,16%

TT	Danh mục	Số cổ phần (cổ phần)	Giá trị cổ phần (đồng)	Tỷ lệ /VĐL (%)
	<i>chúng</i>			
3.2	<i>Cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược</i>	4.809.100	48.091.000.000	33,16%
<b>Tổng cộng</b>		<b>14.500.000</b>	<b>145.000.000.000</b>	<b>100,00%</b>

Đối với số cổ phần chào bán cho nhà đầu tư khác: Công ty đề xuất chào bán cho nhà đầu tư chiến lược và bán đấu giá ra công chúng.

Số lượng cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược bằng 50% số lượng cổ phần chào bán cho các nhà đầu tư khác. Giá bán cho nhà đầu tư chiến lược là giá thỏa thuận giữa các bên nhưng không thấp hơn giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt.

Số lượng cổ phần còn lại sẽ thực hiện bán đấu giá ra công chúng với giá khởi điểm được phê duyệt theo phương án này.

Trong trường hợp cổ phần bán đấu giá còn dư hoặc cán bộ nhân viên Công ty không mua hết thì Công ty sẽ thỏa thuận với nhà đầu tư chiến lược mua thêm cổ phần để đảm bảo cho việc phát hành cổ phần lần đầu ra công chúng thành công.

Trong trường hợp nhà đầu tư chiến lược không mua hết số cổ phần chào bán, Công ty đề xuất tăng tỷ lệ phần vốn Nhà nước nắm giữ.

## 8. Đối tượng mua cổ phần của Công ty cổ phần

### 8.1. Đối tượng mua cổ phần

Theo Điều 6 của Nghị định 59/2011/NĐ-CP ngày 18/7/2011 và chủ trương của Chính phủ, đối tượng mua cổ phần lần đầu bao gồm :

- Cán bộ công nhân viên của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An có trong danh sách lao động thường xuyên tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp.
- Các nhà đầu tư trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài.
- Nhà đầu tư chiến lược: Bao gồm các tổ chức và cá nhân trong nước và nước ngoài đáp ứng các tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược được công bố trong Phương án cổ phần hóa.

### 8.2. Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động

Cổ phần bán ưu đãi cho người lao động được thực hiện tại công ty theo danh sách đã được hội nghị người lao động bất thường thông qua:

#### a) *Chào bán cho người lao động đủ điều kiện mua cổ phần ưu đãi*

Thời gian được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi là tổng thời gian (tính theo số năm đủ 12 tháng, không tính tháng lẻ) thực tế làm việc trong khu vực nhà nước của người lao động đến thời điểm công bố giá trị của doanh nghiệp. Thời gian này không bao gồm thời gian thực tế làm việc đã được tính để mua cổ phần với giá ưu đãi tại doanh nghiệp cổ phần hoá trước đó; thời gian thực tế làm việc đã được tính hưởng chế độ

hưu trí; thời gian thực tế làm việc đã được tính để nhận trợ cấp bảo hiểm xã hội một lần.

Thời gian thực tế làm việc trong khu vực nhà nước của người lao động đến thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp để tính mua cổ phần với giá ưu đãi, bao gồm:

- Thời gian người lao động thực tế làm việc tại doanh nghiệp 100% vốn nhà nước; cơ quan hành chính nhà nước, đơn vị sự nghiệp nhà nước, đơn vị thuộc lực lượng vũ trang được hưởng lương từ nguồn ngân sách nhà nước;
- Thời gian có hưởng lương từ nguồn doanh nghiệp 100% vốn nhà nước, ngân sách nhà nước (thời gian đào tạo, công tác...), hưởng chế độ bảo hiểm xã hội (nghỉ ốm đau, thai sản, tai nạn lao động, bệnh nghề nghiệp);
- Thời gian làm việc theo hình thức nhận khoán sản phẩm, khối lượng công việc trong thời gian này mà doanh nghiệp 100% vốn nhà nước có trả lương và có đóng bảo hiểm xã hội cho người lao động theo quy định của pháp luật.

Số cổ phần CBCNV trong Công ty được mua theo quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị định 59/2011/NĐ-CP của Chính phủ được tính tối đa 100 CP cho một năm làm việc trong khu vực Nhà Nước, giá bán cổ phần ưu đãi trong trường hợp này bằng 60% giá bán thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược.

Tổng số cổ phần của người lao động của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An được mua ưu đãi theo số năm công tác là: **285.200 cổ phần** với tổng giá trị là 2.852.000.000 đồng, chiếm 1,97% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

Thời gian bán cổ phần cho người lao động sẽ được thực hiện sau khi bán cho nhà đầu tư chiến lược.

*(Danh sách người lao động, số năm công tác của từng người, số cổ phần được mua ưu đãi của từng người được nêu chi tiết trong Phụ lục Phương án sử dụng lao động và cổ phần bán cho cán bộ công nhân viên đính kèm).*

- b) *Chào bán thêm cho cán bộ công nhân viên có cam kết làm việc và cán bộ công nhân viên có trình độ cao*

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, thuộc đối tượng doanh nghiệp cần sử dụng và có cam kết làm việc lâu dài cho doanh nghiệp trong thời hạn ít nhất là 03 năm (kể từ ngày doanh nghiệp được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu) sẽ được mua thêm theo mức 200 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp tại Công ty nhưng tối đa không quá 2.000 cổ phần cho một người lao động.

Riêng người lao động là các chuyên gia giỏi, có trình độ chuyên môn nghiệp vụ cao bao gồm cán bộ từ cấp trưởng ban trở lên tại chi nhánh, đơn vị trực thuộc và cấp phó trưởng phòng trở lên tại cơ quan Công ty được mua thêm theo mức 500 cổ phần/01 năm cam kết làm việc tiếp tại Công ty nhưng tối đa không quá 5.000 cổ phần cho một người lao động.

Theo quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 48 Nghị định số 59/2011/NĐ-CP thì giá bán cổ phần cho người lao động trong trường hợp này là “Giá bán cổ phần ưu đãi cho

người lao động mua thêm quy định tại điểm a khoản 2 Điều này được xác định là giá đầu thành công thấp nhất cho các nhà đầu tư chiến lược (đối với trường hợp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước)”.

Tổng số cổ phần chào bán thêm cho cán bộ công nhân viên theo số năm cam kết làm việc và cán bộ công nhân viên trình độ cao của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An là: **246.600 cổ phần**.

*(Chi tiết theo Phụ lục Phương án sử dụng lao động và cổ phần bán cho cán bộ công nhân viên đính kèm)*

Tổng số cổ phần chào bán cho người lao động của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An là **531.800 cổ phần** với tổng giá trị là 5.318.000.000 đồng, chiếm 3,67% vốn điều lệ của Công ty cổ phần.

### 8.3. Cổ phần bán cho nhà đầu tư chiến lược

#### a) Tiêu chí lựa chọn nhà đầu tư chiến lược

- Là nhà đầu tư trong nước hoặc nhà đầu tư nước ngoài có năng lực tài chính và đủ nguồn góp vốn.
- Có cam kết hỗ trợ Công ty 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.
- Cam kết nắm giữ cổ phần tại Công ty tối thiểu 05 năm kể từ ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu hoạt động theo Luật Doanh nghiệp dưới hình thức công ty cổ phần;
- Không thực hiện các giao dịch nào với Công ty sau cổ phần hóa 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 sau cổ phần hóa.
- Ngoài các tiêu chí nêu trên, nhà đầu tư nước ngoài phải đáp ứng các tiêu chí sau:
  - Có tài khoản tại một trong các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán đang hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam và tuân thủ pháp luật Việt Nam. Mọi hoạt động liên quan đến mua cổ phần đều phải thông báo qua tài khoản này.
  - Có văn bản ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền, hợp đồng ủy thác, hợp đồng chỉ định đầu tư) nếu ủy quyền cho tổ chức đại diện tại Việt Nam thực hiện mua cổ phần.

#### b) Giá khởi điểm, Thời điểm và Phương thức chào bán cho nhà đầu tư chiến lược

- Giá khởi điểm cho nhà đầu tư chiến lược: Là giá thỏa thuận giữa các bên nhưng không thấp hơn giá khởi điểm đã được cơ quan có thẩm quyền quyết định phương án cổ phần hóa phê duyệt.
- Thời điểm chào bán cổ phần cho nhà đầu tư chiến lược: Căn cứ Điều 6 Thông tư 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 thành công ty cổ phần, Công ty lựa chọn phương thức thỏa thuận trực tiếp bán cho nhà đầu tư chiến lược trước khi thực hiện đấu giá.

- Phương thức bán cho nhà đầu tư chiến lược: Thỏa thuận trực tiếp

Đồng thời, Công ty có thể thỏa thuận với nhà đầu tư chiến lược mua thêm cổ phần (trong trường hợp cổ phần bán đấu giá còn dư hoặc cán bộ nhân viên Công ty không mua hết) để đảm bảo cho việc phát hành cổ phần lần đầu thành công.

Tổng số cổ phần chào bán cho nhà đầu tư chiến lược của Công ty tối đa là **4.809.100 cổ phần**.

c) *Danh sách nhà đầu tư chiến lược*

STT	Tên tổ chức/cá nhân	Số cổ phần mua
1.	<p><b>Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Thành Nam</b></p> <p>- Địa chỉ: Số 1, ngách 135/30, phố Nguyễn Văn Cừ, quận Long Biên, Hà Nội.</p> <p>- Giấy CNĐKKD số 4103007987 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 25/10/2001 và được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần cuối ngày 21/01/2014.</p> <p>- Vốn điều lệ: 200.000.000.000 đồng.</p> <p>Với hơn 10 năm hoạt động, Thành Nam là một doanh nghiệp với nhiều kinh nghiệm và uy tín trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và kinh doanh các loại hình dịch vụ. Tại Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh cũng như nhiều tỉnh thành khác, Công ty đã tham gia xây dựng nhiều cơ sở hạ tầng các khu đô thị, khu dân cư của cũng như đầu tư các dự án lớn cùng các doanh nghiệp nhà nước như: Dự án đầu tư xây dựng sân golf tại Sân bay Gia Lâm và sân bay Tân Sơn Nhất; dự án xây dựng Khu công nghiệp Quế Võ Bắc Ninh; dự án xây dựng kho bãi Bình Dương.... Bên cạnh đó, Công ty còn có kinh nghiệm tham gia đầu tư, quản lý nhiều doanh nghiệp khác.</p>	3.366.370
2.	<p><b>Tổng công ty cổ phần Thương mại Xây dựng</b></p> <p>- Địa chỉ: Số 201 Minh Khai, Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội.</p> <p>- Giấy CNĐKKD số 0100203476 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 03/01/2006, thay đổi lần 8 ngày 25/03/2014.</p> <p>Trải qua gần 50 năm xây dựng và trưởng thành, hiện nay Tổng công ty cổ phần Thương mại Xây dựng (Vietracimex) - đơn vị trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải - đã có trên 20 công ty, xí nghiệp trực thuộc trải khắp ba miền Bắc - Trung - Nam của Việt Nam.</p>	1.442.730

	<p>- Vốn điều lệ: 5.510.089.382.308 đồng.</p> <p>Trải qua gần 50 năm xây dựng và trưởng thành, hiện nay Tổng công ty cổ phần Thương mại Xây dựng (Vietracimex) - đơn vị trực thuộc Bộ Giao thông Vận tải - đã có trên 20 công ty, xí nghiệp trực thuộc trải khắp ba miền Bắc - Trung - Nam của Việt Nam. Vietracimex được biết với tư cách là doanh nghiệp thành công trong các lĩnh vực kinh doanh bất động sản; các công trình đầu tư và thi công xây dựng các dự án thủy điện tại tỉnh Lào Cai, tỉnh Lâm Đồng, tỉnh Hà Giang; đầu tư và thi công xây dựng các dự án tổ hợp văn phòng làm việc, chung cư cao cấp và công trình công cộng lớn tại Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh...</p>	
--	---	--

#### 8.4. Cổ phần bán đấu giá công khai

a) *Loại cổ phần:*

Tất cả cổ phần tại thời điểm chuyển đổi sang công ty cổ phần 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 quy định khác có liên quan.

b) *Quy mô chào bán*

Số lượng cổ phần Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An chào bán ra công chúng thông qua hình thức đấu giá công khai là **4.809.100 cổ phần**, tương ứng với 33,16% vốn điều lệ của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An.

c) *Phương pháp chào bán và cơ quan thực hiện bán cổ phần*

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

d) *Xác định giá khởi điểm*

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

- Kết quả xác định giá trị doanh nghiệp Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An được phê duyệt tại Quyết định số 100/QĐ-BQP ngày 14/1/2015;
- Tiềm năng phát triển của Công ty TNHH MTV Đầu tư và Phát triển Trường An trong tương lai;
- Đánh giá tình hình thị trường chứng khoán.

Tại thời điểm xây dựng phương án cổ phần hóa, giá khởi điểm đề xuất là 10.000 đồng/cổ phiếu. Giá khởi điểm chính thức sẽ được xác định theo quyết định phê duyệt của cơ quan có thẩm quyền.

*d) Thời gian bán cổ phần*

Sau khi phê duyệt phương án cổ phần hóa, Công ty báo cáo Ban chỉ đạo cổ phần hóa, cùng với doanh nghiệp tiến hành thỏa thuận với các nhà đầu tư chiến lược về số cổ phần được mua, giá bán cổ phần, đồng thời báo cáo cơ quan Ban chỉ đạo cổ phần hóa phê duyệt. Sau khi phê duyệt, doanh nghiệp ký hợp đồng mua bán với nhà đầu tư chiến lược, đồng thời triển khai kế hoạch bán đấu giá ra bên ngoài.

**9. Xử lý số lượng cổ phần không bán hết**

Số lượng cổ phần không bán hết bao gồm:

- Số lượng cổ phần nhà đầu tư trúng thầu trong cuộc đấu giá công khai nhưng từ chối mua.
- Số lượng cổ phần không được nhà đầu tư đăng ký mua theo phương án bán đấu giá công khai đã được duyệt.
- Số lượng cổ phần người lao động và tổ chức công đoàn trong doanh nghiệp từ chối mua theo phương án đã được duyệt.

Ban Chỉ đạo cổ phần hóa được quyền chào bán công khai tiếp số lượng cổ phần không bán hết cho các nhà đầu tư đã tham dự đấu giá theo phương thức thỏa thuận trực tiếp. Các nhà đầu tư từ chối mua cổ phần sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc khi tham dự đấu giá.

Trường hợp chào bán công khai theo phương thức thỏa thuận mà vẫn không bán hết thì Công ty đề nghị Ban chỉ đạo cổ phần hóa Bộ Quốc Phòng cho phép Công ty thỏa thuận với Nhà đầu tư chiến lược để bán hết số lượng cổ phần còn lại.

**10. Chi phí cổ phần hóa dự kiến**

Căn cứ Quyết định số 796/CKT-QLDN ngày 16 tháng 6 năm 2014 của Ban Chỉ đạo cổ phần hóa về việc phê duyệt kế hoạch tiến độ CPH và chi phí cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An như sau:

<b>TT</b>	<b>Khoản mục chi phí</b>	<b>Số tiền (đồng)</b>
I	Các khoản chi trực tiếp tại doanh nghiệp	201.600.000
II	Chi phí thuê tổ chức tư vấn xác định GTDN, kiểm toán	236.000.000
III	Chi phí cho Ban chỉ đạo và Tổ giúp việc	62.400.000
	<b>Tổng cộng</b>	<b>500.000.000</b>

Giám đốc Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An quyết định và chịu trách nhiệm về các chi phí thực tế cần thiết phục vụ quá trình cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An theo quy trình của pháp luật hiện hành.

**III. Phương án tổ chức, sắp xếp lao động của Công ty**

**1. Kế hoạch sắp xếp lao động**

Tổng số lao động có tên trong danh sách người lao động thường xuyên của Công ty tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp (14/1/2015) là **242** người.

Sau cổ phần hóa, số lao động được chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần là 208 người (giảm 34 người, trong đó: 13 người nghỉ hưu, 15 người chuyển đơn vị khác và 6 người giải quyết thôi việc theo Bộ Luật Lao động).

*Bảng 13: Danh sách lao động của Công ty sau cổ phần hóa*

STT	Nội dung	Người	Trong đó nữ
<b>I</b>	<b>Tổng số lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, ngày 14/1/2015</b>	<b>242</b>	<b>46</b>
1	Sĩ quan, QNCN	103	21
2	Công nhân viên quốc phòng	45	5
3	Lao động hợp đồng khác	94	20
<b>II</b>	<b>Tổng số lao động nghỉ việc tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp</b>	<b>34</b>	<b>7</b>
	<i>Chế độ nghỉ hưu</i>	<b>13</b>	<b>1</b>
1	Sĩ quan, QNCN	8	0
2	Công nhân viên quốc phòng	2	0
3	Lao động hợp đồng khác	3	1
	<i>Chuyển đơn vị khác</i>	<b>15</b>	<b>3</b>
1	Sĩ quan	6	0
2	QNCN	8	2
3	Công nhân viên quốc phòng	0	0
4	Lao động hợp đồng khác	1	1
	<i>Giải quyết thôi việc</i>	<b>6</b>	<b>3</b>
1	Công nhân viên quốc phòng	3	0
2	Lao động hợp đồng khác	3	3
	<i>Số lao động dôi dư</i>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>III</b>	<b>Tổng số lao động chuyển sang làm việc tại Công ty cổ phần</b>	<b>208</b>	<b>39</b>
1	Sĩ quan	13	0
2	Quân nhân chuyên nghiệp	68	19
3	Công nhân viên quốc phòng	40	5
4	Lao động HĐLĐ không xác định thời hạn	87	15

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

Tiêu chí	Số người	Tỷ lệ (%)	Trong đó nữ
<b>* Theo trình độ lao động</b>	<b>208</b>		<b>39</b>
- Trên đại học	4	2,0%	0
- Đại học	90	42,2%	29
- Cao đẳng, trung cấp	29	14,2%	10
- Công nhân kỹ thuật	85	41,6%	0
<b>* Phân theo lao động</b>	<b>208</b>		<b>39</b>
- Sĩ quan	13	6,4%	0
- Quân nhân chuyên nghiệp	68	32,8%	19
- Công nhân viên quốc phòng	40	19,1%	5
- Lao động HĐLĐ không xác định thời hạn	87	41,7%	15

(Danh sách toàn bộ số lao động của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An theo Phương án sắp xếp lao động sau cổ phần hóa đính kèm)

## 2. Chính sách đối với người lao động của Công ty cổ phần

Các chính sách về lao động của Công ty trong giai đoạn 2015 - 2017 có những điểm chính sau:

- Trước mắt Công ty chưa xây dựng được thang bảng lương theo quy định tại Nghị định 49/2013/NĐ-CP ngày 14/5/2013 của Chính phủ thì tạm thời căn cứ vào thang bảng lương do Nhà nước quy định.
- Việc trả lương thực hiện theo quy chế trả lương, trả thưởng của Công ty theo mức độ hoàn thành và độ phức tạp của công việc.
- Thực hiện mua BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động theo chế độ chính sách nhà nước.
- Về tiền thưởng: theo quy quy chế của Công ty.
- Kế hoạch cụ thể về Quỹ lương của Công ty sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định trên cơ sở đề xuất của Ban Giám đốc theo đúng quy định hiện hành.

Căn cứ các quy định của pháp luật về lao động, kế hoạch kinh doanh và tình hình cụ thể của quá trình hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ có chế độ lương, thưởng thích hợp để kích thích lực lượng lao động, đồng thời đảm bảo các yêu cầu về mặt tài chính của cán bộ công nhân viên và người lao động.

Công ty thực hiện đầy đủ các chính sách đối với người lao động theo quy định của pháp luật, thoả ước lao động và các chính sách của Công ty.

## 3. Chính sách đối với Sĩ quan, Quân nhân chuyên nghiệp

Tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp, có 103 quân nhân trong đó Sĩ quan: 21 đồng chí; QNCN: 82 đồng chí. Số Sĩ quan, QNCN trong chế độ chờ nghỉ hưu là 8 đồng chí.

Số tiền chi trả cho các Sĩ quan, QNCN trong chế độ chờ nghỉ hưu dự kiến là **900.662.635 đồng**. Nguồn kinh phí này do ngân sách Nhà nước (Bộ Quốc phòng) trả.

## 4. Chính sách giải quyết thôi việc đối với Công nhân quốc phòng, lao động hợp đồng

Khi bàn giao doanh nghiệp Nhà nước sang công ty cổ phần, Công ty giải quyết thôi việc cho 3 công nhân viên quốc phòng và 5 lao động hợp đồng theo điều 48 Luật Lao động, quyền lợi cứ 1 năm công tác được trợ cấp ½ tháng lương. Tổng số tiền dự kiến **2.123.089.750 đồng**.

**IV. Phương án sử dụng đất đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt**

Diện tích đất sau cổ phần hoá của Công ty sẽ giảm đi do 717.281 m<sup>2</sup> diện tích khu đất quốc phòng tại sân bay Gia Lâm, Hà Nội và 1.572.913 m<sup>2</sup> diện tích khu đất quốc phòng tại sân bay Tân Sơn Nhất, Thành phố Hồ Chí Minh sẽ được Công ty tiến hành thoái vốn và bàn giao lại cho Công ty cổ phần Đầu tư Long Biên trong năm 2014.

Chi tiết phương án sử dụng đất sau cổ phần hóa của Công ty Trường An như sau:

STT	Tên và địa chỉ khu đất	Diện tích theo bản đồ hiện trạng sử dụng (m <sup>2</sup> )	Phương án đề nghị sử dụng khi chuyển sang công ty cổ phần	
			Phương án sử dụng	Hình thức, mục đích sử dụng
<b>I</b>	<b>Địa bàn thành phố Hà Nội</b>			
1	Khu đất Quốc phòng tại xã Thạch Hòa, Thạch Thất, Hà Nội.	50.000	Tiếp tục quản lý, sử dụng làm trụ sở văn phòng và làm nhà xưởng của Công ty	Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm
2	Khu đất Quốc phòng tại sân bay Gia Lâm, Hà Nội.	717.281	Giao đơn vị khác quản lý, sử dụng	
<b>II</b>	<b>Địa bàn thành phố Hồ Chí Minh</b>			
1	Khu đất tại phường Phước Long A - Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc, quận 9, Tp Hồ Chí Minh.	27.399	Tiếp tục hoàn thiện quy hoạch chi tiết 1/500 điều chỉnh, đầu tư xây dựng theo quy hoạch được phê duyệt	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.
2	Khu đất Quốc phòng tại sân bay Tân Sơn Nhất, thành phố Hồ Chí Minh.	1.572.913	Giao đơn vị khác quản lý, sử dụng	
<b>III</b>	<b>Địa bàn tỉnh Bình Dương</b>			
1	Khu đất quốc phòng tại phường Bình Hòa, thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương	93.184	Tiếp tục triển khai hoàn thiện đầu tư, khai thác và kinh doanh khu kho xưởng theo phương án đã được phê duyệt.	Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Thời hạn 49 năm.
2	Khu đất quốc phòng tại phường An Bình, thị xã Dĩ An, tỉnh Bình Dương	129.103	Tiếp tục đầu tư Dự án Khu nhà ở thương mại Trường An	Chuyển mục đích sử dụng đất quốc phòng sang mục đích kinh doanh phi nông nghiệp.
<b>IV</b>	<b>Địa bàn tỉnh Lạng Sơn</b>			

1	Mỏ đá Lân Hấp tại xã Yên Vượng, Hữu Lũng, Lạng Sơn	300.000	Tiếp tục triển khai hoàn thiện công tác đầu tư, khai thác và kinh doanh mỏ đá với làm VLXDTT	Thực hiện theo quy định của Luật khoáng sản.
---	--	---------	--	--

#### IV. Kế hoạch sản xuất kinh doanh 3 năm sau khi cổ phần hóa

##### 1. Mục tiêu phát triển

- Công ty xác định rõ mục tiêu phát triển sản xuất đa dạng hóa ngành nghề, chú trọng vào các lĩnh vực: Xây dựng, Giao thông, Thủy lợi, Thủy điện, Rà phá bom mìn, mở rộng tìm kiếm việc làm, đầu tư kinh doanh, thực hiện đầu tư các dự án theo kế hoạch phát triển đề ra;
- Tăng cường sự gắn kết và hợp tác giữa Công ty với các đơn vị liên kết;
- Xây dựng Công ty thành một doanh nghiệp mạnh về mọi mặt: có nguồn vốn lớn, có công nghệ cao, có sản phẩm chiến lược, có đội ngũ lãnh đạo có bản lĩnh và chuyên nghiệp, đồng thời xây dựng đội ngũ quản lý, kinh doanh và chuyên gia giỏi... , trở thành công ty có thương hiệu uy tín trên thị trường;
- Mở rộng thị trường sản xuất kinh doanh, tìm kiếm các đối tác, dự án đầu tư mới.

##### 2. Các yếu tố ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển

###### a. Thuận lợi

Trong nhiều năm qua, với năng lực hiện có về năng lực, kinh nghiệm và trang thiết bị của mình Công ty đã tổ chức thi công xây dựng và tham gia xây dựng hàng trăm công trình xây dựng lớn nhỏ khác nhau, thuộc nhiều lĩnh vực kinh tế xã hội của hầu hết các Bộ, ngành, các địa phương trên cả nước.

Đội ngũ cán bộ được đào tạo cơ bản, có kinh nghiệm quản lý tốt. Lao động kỹ thuật có trình độ, tay nghề, kinh nghiệm lâu năm, nhiệt tình với công việc, gắn bó với đơn vị, có tính kỷ luật cao, chấp hành nghiêm nội quy quy định của Công ty.

Công ty được luôn chủ động trong sản xuất kinh doanh. Người lao động gắn quyền lợi của mình với quyền lợi chung nên hiệu quả trong sản xuất kinh doanh cao hơn, khi cổ phần hoá người lao động trở thành cổ đông của Công ty, do vậy trách nhiệm trong công việc, thật sự trở thành người làm chủ và giám sát tất cả các công việc của Công ty. Có cơ hội đẩy mạnh sản xuất kinh doanh, liên kết với các đối tác để mở rộng thị trường.

Về công tác quản lý. Công ty hoạt động theo mô hình quản lý của Công ty cổ phần dưới sự giám sát chặt chẽ của Cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc sẽ là động lực, tạo niềm tin cho công ty làm việc có trách nhiệm, giảm chi phí trung gian, giảm thất thoát, lãng phí vật tư, nguyên liệu, giúp cho hoạt động sản xuất kinh doanh có hiệu quả hơn. Đội ngũ cán bộ quản lý, điều hành sản xuất đã được thử thách qua thực tế công việc, đảm đương tốt các công việc được giao.

Cổ phần hóa là tiền đề quan trọng giúp Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An tận dụng được cơ chế kinh doanh tự chủ và độc lập hơn kết hợp

với hệ thống quản trị mạnh, đội ngũ nhân sự giàu kinh nghiệm và việc sở hữu những công nghệ sản xuất có thể từng bước đưa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An ngày một phát triển.

**b. Khó khăn**

Từ đầu năm 2011 đến nay, trước chủ trương kiềm chế lạm phát của Chính phủ, thị trường tiền tệ bị thắt chặt khiến cho nguồn vốn đầu tư vào các dự án bất động sản không được giải ngân, nguồn vốn ngân sách cho các công trình đầu tư công bị cắt giảm. Các dự án bất động sản tạm dừng hoặc giãn tiến độ, đã dẫn đến nhu cầu cho việc xây lắp công trình giảm đáng kể; cùng với đó, những khó khăn hiện hữu như giá cả nhiên liệu, điện, nguyên liệu đầu vào liên tục tăng, lãi suất ngân hàng cao, vốn lưu động thiếu đã làm cho Công ty thời gian qua gặp không ít khó khăn.

**3. Kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa và các giải pháp thực hiện**

*3.1. Kế hoạch đầu tư trong giai đoạn 2015 – 2017*

Căn cứ xây dựng kế hoạch đầu tư của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An giai đoạn 2015 – 2017 dựa trên các cơ sở sau:

- Tiến độ thực hiện các dự án đầu tư;
- Kế hoạch triển khai dự án và các nguồn vốn đầu tư dự kiến.

*(xem chi tiết tại Phần II – Thực trạng doanh nghiệp mục 8.1.5 – Đầu tư kinh doanh bất động sản)*



Bảng 14: Các dự án dự kiến đầu tư giai đoạn 2015 – 2017

Đơn vị: Triệu đồng

STT	Tên dự án	Tổng giá trị đầu tư	Tiến độ thực hiện	Lũy kết thực hiện năm trước	KH 2015	KH 2016	KH 2017	Nguồn vốn đầu tư	
								Tư bổ sung	Khác
1	Dự án mỏ đá tại Lạng Sơn	55.000	2014 – 2015	630	54.370			16.200	37.800
2	Khu dân cư Bắc Rạch Chiếc	375.000	2014 – 2017	37.213	30.000	80.000	227.787	37.213	352.787
3	Khu Kho xưởng tại Bình Dương	159.000	2014 – 2016	6.695	70.000	82.000		6.695	243.305
4	Khu nhà ở thương mại Trường An	1.470.000	2014 – 2018	42.294	40.000	100.000	200.000	42.294	1.427.706
	<b><u>TỔNG CỘNG</u></b>	<b><u>2.059.000</u></b>		<b>86.832</b>	<b>194.370</b>	<b>262.000</b>	<b>427.787</b>	<b>102.402</b>	<b>1.956.598</b>

Nguồn: Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An, năm 2014

3.2. Kế hoạch kinh doanh sau cổ phần hóa

Kế hoạch kinh doanh của Công ty sau cổ phần hóa giai đoạn 2015 – 2017 cụ thể như sau:

Bảng 15: Kế hoạch kinh doanh sau cổ phần hóa của Công ty

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017
1. Vốn điều lệ	145.000	300.000	450.000
Trong đó: Vốn Nhà nước	43.500	43.500	43.500
2. Tổng số lao động (người)	204	214	224
3. Tổng quỹ lương	19.584	22.085	24.998
4. Thu nhập bình quân (triệu đồng/người/tháng)	8,0	8,6	9,3
5. Doanh thu Công ty	361.600	825.298	1.111.278
- Xây dựng	186.700	131.000	125.000
- Giao thông	154.900	194.000	240.000
- Rà phá bom mìn	20.000	-	-
- Đầu tư	-	500.298	746.278
6. Chi phí Công ty	341.771	779.144	1.034.355
7. Lợi nhuận trước thuế Công ty	19.829	46.154	76.923
8. Lợi nhuận sau thuế Công ty	15.467	36.000	60.000
9. Phân bổ các quỹ (25% LNST)	3.867	9.000	15.000
10. Tỷ lệ cổ tức	8%	9%	10%
11. Cổ tức chi trả	11.600	27.000	45.000
12. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Vốn điều lệ	10,7%	12,0%	13,3%
13. Tỷ suất lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	4,3%	4,4%	5,4%

3.3. Các giải pháp thực hiện

Để đạt được kế hoạch sản xuất kinh doanh sau cổ phần hóa đề ra như trên, Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An đề ra các nhiệm vụ và giải pháp thực hiện như sau:

a) Về thị trường

- Giữ vững uy tín của Công ty trên thị trường, tiếp tục xây dựng chiến lược, kế hoạch, biện pháp thực hiện công tác quảng bá năng lực, thương hiệu của Công ty nhằm phát

triển thị trường. Không ngừng nâng cao chất lượng sản phẩm thoả mãn các yêu cầu của khách hàng.

- Mở rộng quan hệ, liên doanh, liên kết với các doanh nghiệp lớn có uy tín để tạo thế mạnh trong thương trường, tăng năng lực cạnh tranh trong dự thầu các dự án lớn, tăng cường công tác tiếp thị mở rộng địa bàn hoạt động, mở rộng thị phần trong và ngoài nước.
- Mạnh dạn đầu tư đổi mới trang thiết bị, công nghệ phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh và định hướng của đơn vị để đáp ứng yêu cầu trong môi trường cạnh tranh và nắm bắt cơ hội trên thị trường. Đánh giá khả năng cạnh tranh trên thị trường, lựa chọn sản phẩm chủ yếu để đầu tư. Nâng cao năng lực, cạnh tranh bình đẳng và lành mạnh bằng các biện pháp tiết kiệm hạ giá thành, nâng cao năng suất lao động và chất lượng sản phẩm dịch vụ.
- Nghiên cứu xây dựng và từng bước nâng cao hệ thống quản lý, điều hành ngày càng hoàn thiện, theo hướng đa dạng hoá ngành nghề, có chuyên sâu ngành nghề mũi nhọn trên cơ sở thế mạnh của Công ty.

b) *Về công tác quản lý, điều hành các dự án*

- Tại các dự án lớn, trọng điểm do Công ty là nhà thầu chính, để đảm bảo yêu cầu tiến độ, chất lượng công trình, uy tín với khách hàng, Công ty duy trì, củng cố các Ban điều hành đủ mạnh cùng với các thầu phụ, các đơn vị tham gia thi công thực hiện đảm bảo yêu cầu của Chủ đầu tư. Ban điều hành có trách nhiệm:
  - Lập hệ thống quản lý chất lượng phù hợp với yêu cầu, tính chất, quy mô công trình xây dựng, quy định rõ trách nhiệm của từng cá nhân, bộ phận thi công xây dựng công trình về quản lý chất lượng công trình xây dựng. Tuân thủ quy định về lập phòng thí nghiệm hiện trường, thực hiện đầy đủ các thí nghiệm kiểm tra vật liệu, cấu kiện, vật tư, thiết bị công trình, thiết bị công nghệ trước khi xây dựng và lắp đặt vào công trình bảo đảm tiêu chuẩn kỹ thuật và yêu cầu thiết kế. Thực hiện nghiêm túc công tác nghiệm thu nội bộ về chất lượng xây dựng, tuân thủ các quy định về an toàn lao động và vệ sinh môi trường.
  - Huy động đầy đủ nhân lực, thiết bị thi công theo cam kết tại hồ sơ dự thầu và hợp đồng xây dựng với Chủ đầu tư, bảo đảm thi công đạt yêu cầu về chất lượng và theo tiến độ được duyệt.
  - Tiến hành các biện pháp thi công, tiến độ thi công bảo đảm các yêu cầu về chất lượng, an toàn lao động, phòng chống cháy nổ và phù hợp tiến độ theo hợp đồng. Thi công các hạng mục công trình đúng trình tự theo chỉ dẫn kỹ thuật và yêu cầu thiết kế.
  - Thực hiện đầy đủ trách nhiệm bảo hành công trình xây dựng theo quy định.

c) *Về công tác đầu tư phát triển*

- Nâng cao tính chủ động trong tìm kiếm thêm đối tác mới, tăng cường khâu tiếp thị tìm việc và nêu cao tinh thần tiết kiệm chi phí.

- Đầu tư chủ động phát triển những ngành nghề truyền thống như xây dựng công trình giao thông, thủy lợi, xây dựng công nghiệp và dân dụng,....
- Thực hiện đầu tư bổ sung thiết bị thi công có yêu cầu chất lượng cao, từng bước nâng cao tỷ lệ khối lượng công việc do máy móc thiết bị thực hiện nhằm tăng năng suất lao động đem lại hiệu quả kinh tế cao.

d) *Về nguồn nhân lực*

- Nâng cao chất lượng đội ngũ từ cán bộ quản lý đến người lao động bằng các biện pháp tuyển dụng, đào tạo những kỹ sư, cử nhân trẻ có trình độ và phẩm chất tốt tại các trường Đại học có uy tín về làm việc cho Công ty.
- Sử dụng các chế độ đãi ngộ xứng đáng và tạo các mục tiêu phấn đấu cho người lao động. Nâng cao trình độ nhận thức, tay nghề cho công nhân lao động trực tiếp bằng các đợt tập huấn, nâng bậc. Đào tạo đội ngũ công nhân trẻ để thay thế cho những người không đảm bảo được yêu cầu công việc.
- Tạo môi trường làm việc cạnh tranh trong Công ty để toàn thể cán bộ, công nhân viên, người lao động luôn luôn phải cố gắng tự học hỏi nâng cao trình độ.

e) *Về tổ chức biên chế*

- Ổn định về mặt tổ chức, tái cơ cấu Công ty, biên chế bộ máy cơ quan các cấp tinh gọn. Lập phương án quy hoạch, bổ nhiệm cán bộ, bố trí nhân sự phù hợp với khả năng cá nhân và đáp ứng yêu cầu cao của công việc. Triển khai thực hiện công tác tự đào tạo, tuyển dụng và đảm bảo chế độ chính sách với người lao động.
- Xây dựng và thực hiện các chính sách ưu đãi cụ thể để thu hút lực lượng chuyên môn kỹ thuật, công nhân có tay nghề cao, tuyển dụng thêm các cán bộ là kỹ sư xây dựng, giao thông, thủy lợi - thủy điện, kiến trúc sư, kinh tế, quản trị kinh doanh... mở lớp tập huấn, cử đi đào tạo cán bộ quản lý các cấp nhằm đáp ứng các nhu cầu ngày càng cao của khách hàng và đủ năng lực để phát triển các ngành nghề mới.
- Bảo đảm đầy đủ điều kiện, môi trường làm việc an toàn và chăm lo đời sống cho người lao động.
- Nghiên cứu, đề xuất và ban hành quy chế trả lương của Công ty đảm bảo công bằng, tương xứng với nhiệm vụ, năng suất lao động và hiệu quả công việc, khuyến khích cán bộ, công nhân viên có động cơ tích cực phấn đấu, đạt hiệu quả cao trong sản xuất kinh doanh.
- Rà soát lại toàn bộ các quy chế hiện hành bổ sung, sửa đổi và ban hành các quy chế, quy định mới phù hợp, đáp ứng mô hình tổ chức của Công ty cổ phần .

**V. Dự thảo điều lệ công ty cổ phần**

Dự thảo Điều lệ Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An được đính kèm trong hồ sơ Phương án cổ phần hóa gồm 21 Chương, 47 Điều theo quy định của Luật doanh nghiệp và Thông tư 121/2012/TT-BTC ngày 26/7/2012 của Bộ Tài chính.

**Phần thứ ba****TỔ CHỨC THỰC HIỆN VÀ ĐỀ XUẤT KIẾN NGHỊ****I. Tổ chức thực hiện phương án cổ phần hóa****1. Tổ chức thực hiện bán cổ phần**

- a) Bán cổ phần cho Nhà đầu tư chiến lược: Sau 10 ngày, khi Bộ Quốc phòng phê duyệt phương án CPH. Căn cứ văn bản chấp thuận của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Bộ Quốc phòng về việc lựa chọn Nhà đầu tư chiến lược.
- b) Bán đấu giá công khai ra ngoài công chúng: Sau 25 ngày, Bộ Quốc phòng phê duyệt phương án CPH. Căn cứ văn bản chấp thuận của Ban chỉ đạo cổ phần hóa Bộ Quốc phòng về việc lựa chọn đơn vị tư vấn và phát hành cổ phần lần đầu, Công ty tiến hành ký hợp đồng với đơn vị tư vấn để tổ chức bán cổ phần lần đầu tại Công ty theo đúng quy định của Nhà nước.
- c) Tổ chức bán cổ phần cho CBCNV; Người lao động và Công đoàn Công ty;
- d) Thu tiền: Sau 10 ngày, kể từ ngày đấu giá công khai.
  - Đối với nhà đầu tư chiến lược, Ban chỉ đạo cổ phần hóa thực hiện bán cổ phần theo giá thỏa thuận nhưng không thấp hơn giá khởi điểm. Đồng thời, Công ty có thể thỏa thuận với nhà Đầu tư chiến lược mua thêm cổ phần (trong trường hợp bán đấu giá cổ phần còn dư) để đảm bảo cho việc phát hành lần đầu thành công.
  - Đối với CBCNV của Công ty: Căn cứ vào đơn đăng ký mua cổ phần ưu đãi theo thâm niên làm việc và cam kết mua thêm theo năm làm việc của cán bộ công nhân viên. Công ty sẽ thu tiền mua cổ phần theo quy chế bán cổ phần được phê duyệt đúng thủ tục.

**2. Hoàn tất việc chuyển doanh nghiệp thành Công ty cổ phần**

- a) Tổ chức Đại hội cổ đông lần đầu và đăng ký kinh doanh.
  - Dự kiến thời gian đại hội: Sau 10 ngày, kể từ ngày thu xong tiền bán cổ phiếu.
  - Chuẩn bị tài liệu và tổ chức đại hội.
  - Đăng ký kinh doanh, khắc dấu công ty cổ phần, in sổ chứng nhận sở hữu cổ phần. Thực hiện ngay sau khi Đại hội đồng cổ đông.
- b) Chốt danh sách đóng Bảo hiểm xã hội số lao động hợp đồng chuyển về Bảo hiểm xã hội Thành phố Hà Nội
- c) Tổ chức quyết toán, bàn giao doanh nghiệp sang Công ty cổ phần và ra mắt Công ty cổ phần.

**II. Những đề xuất khuyến nghị**

Đề nghị Bộ Quốc phòng phê duyệt những hồ sơ liên quan đến việc quản lý và hỗ trợ sắp xếp cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An

1. Cấp kinh phí giải quyết chính sách đối với số lao động là quân nhân phục viên, nghỉ chờ hưu theo quy định.
2. Hỗ trợ tiền trợ cấp thôi việc của CNVQP chuyển sang hợp đồng lao động không xác định làm việc tại công ty cổ phần

Công ty kính đề nghị Bộ Quốc phòng xem xét, phê duyệt phương án cổ phần hóa Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An./.

**TM. TỔ GIÚP VIỆC**

**DANH MỤC TÀI LIỆU ĐÍNH KÈM PHƯƠNG ÁN CỔ PHẦN HÓA**

1. Hồ sơ pháp lý về thành lập Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;
2. Hồ sơ pháp lý về cổ phần hóa của Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An;
3. Hồ sơ xác định giá trị doanh nghiệp;
4. Dự thảo Điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Trường An;
5. Báo cáo tài chính kiểm toán Công ty TNHH Một Thành viên Đầu tư và Phát triển Trường An năm 2011, 2012, 2013;
6. Phương án sử dụng lao động tại thời điểm công bố giá trị doanh nghiệp và danh sách người lao động mua cổ phần.